



遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：035

## 奠定里程碑

2017 年報





勇於嘗試  
敢於挑戰



蓄勢待發  
再創高峰



## 目錄

2	公司資料
4	二零一七年財政年度重大事件
6	損益表摘要
7	財務狀況表摘要
10	主席及行政總裁報告書
14	董事總經理報告書
22	董事及高級管理層簡介
25	五年財務概要
28	管理層討論與分析
52	環境、社會及管治報告
74	獎項及榮譽
80	多元化及均衡之業務組合
82	主要項目
94	董事會報告
106	企業管治報告書
117	獨立核數師報告書
122	綜合損益表
123	綜合損益及其他全面收益表
124	綜合財務狀況表
126	綜合權益變動表
128	綜合現金流量表
130	綜合財務報表附註
214	主要物業一覽表
238	字彙

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(主席兼行政總裁)

孔祥達，B.ENG., ACA

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS, B.ENG.

(CIVIL)

### 非執行董事

陳志興，EMBA

### 獨立非執行董事

陳國偉

王敏剛，太平紳士

林廣兆

## 審核委員會

陳國偉(主席)

王敏剛

林廣兆

## 提名委員會

邱達昌(主席)

陳國偉

王敏剛

林廣兆

## 薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

王敏剛

## 執行委員會

邱達昌

孔祥達

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

張偉雄

## 董事總經理

孔祥達

## 首席財務總監

張偉雄

## 財務董事

陳家邦

## 公司秘書

蔡德成

## 授權代表

邱達昌

蔡德成

## 法律顧問

胡關李羅律師行

禮德齊伯禮律師行

Maples and Calder

HWL Ebsworth Lawyers

羅文錦律師樓

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

## 主要往來銀行

### 香港

星展銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

華僑永亨銀行

大眾銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

東亞銀行有限公司

### 馬來西亞

Public Bank Berhad

OCBC Bank (Malaysia) Berhad

### 新加坡

CIMB Bank Berhad

華僑銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

### 澳洲

Australia and New Zealand Banking

Group Limited

Bank of Western Australia

Commonwealth Bank of Australia

Limited

華僑銀行有限公司

大華銀行有限公司

Westpac Banking Corporation

## 公司資料

**中國內地**

中國建設銀行股份有限公司  
大新銀行(中國)有限公司  
滙豐銀行(中國)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
大眾銀行(香港)有限公司  
上海浦東發展銀行  
永隆銀行有限公司

**英國**

華僑銀行有限公司  
東亞銀行有限公司

**註冊地點**

開曼群島

**註冊辦事處**

P.O. Box 1043, Whitehall House,  
238 North Church Street,  
George Town,  
Grand Cayman KY1-1102,  
Cayman Islands

**主要辦事處**

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓

**股份登記處**

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

**上市資料**

普通股(編號: 035)  
6.0%二零一八年到期之  
帝盛人民幣債券(編號: 85917)  
3.75%二零二一年到期之  
美元中期票據(編號: 4310)  
香港聯合交易所有限公司

**網址**

<http://www.fecil.com.hk>

# 二零一七年財政年度重大事件



本集團與The Star Entertainment Group Limited(「The Star」)及周大福企業有限公司(「周大福」)訂立諒解備忘錄，以發展The Star位於悉尼及黃金海岸之物業



墨爾本West Side Place第一座及第二座推出1,369個單位



2016年4月

上海御尚II推出180間低層住宅及42間聯排別墅



2016年6月

本集團獲選為曼徹斯特NOMA之Angel Meadow Site項目發展商



2016年8月

本集團獲選為珀斯重點地標Perth City Link綜合發展項目之發展商





澳洲昆士蘭政府向 **Destination Brisbane Consortium** (由本集團、The Star及周大福組成的合營企業)位於布里斯本之**Queen's Wharf** 項目授予新賭場牌照



本集團與The Star及周大福已完成收購澳洲黃金海岸 **Sheraton Grand Mirage Resort**



本集團按中期票據計劃完成發行於二零二一年到期之**300,000,000美元3.75厘**五年期票據

2016年10月

2016年11月

2017年2月

2017年3月

2016年9月

2016年12月

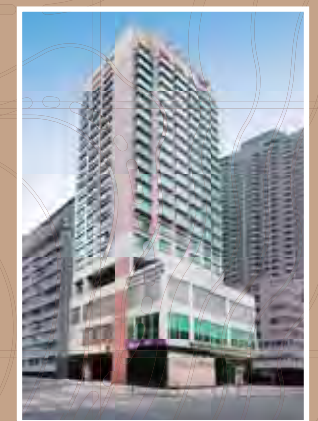
本集團於《歐洲貨幣》主辦之「二零一六年度最佳管理公司選舉」中榮膺「亞洲最佳管理公司(地產組別)」大獎



本集團獲宣佈為倫敦**Hornsey Townhall**重建項目之屬意中標者



本集團同意以總代價港幣**450,000,000元**出售香港西九龍絲麗酒店，錄得收益約港幣**316,000,000元**



本集團完成購買鄰近英國曼徹斯特機場之一個停車場，代價為**13,400,000英鎊**



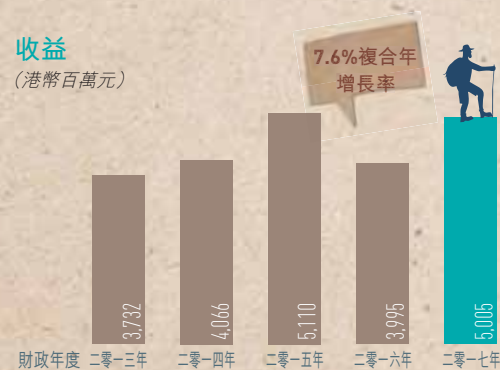
## 損益表摘要

截至三月三十一日止財政年度

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	複合 年增長率
收益(港幣百萬元)	3,732	4,066	5,110	3,995	5,005	7.6%
毛利(港幣百萬元)	1,027	1,553	1,946	1,706	1,990	18.0%
股東應佔純利(港幣百萬元)	903	914	957	734	1,118	5.5%
經調整現金溢利 <sup>(1)</sup> (港幣百萬元)	735	890	836	853	1,157	12.0%
淨利率	19.7%	21.9%	16.4%	21.4%	23.1%	不適用
股息總額(港幣仙)	13.0	15.0	16.0	16.0	18.5	9.2%

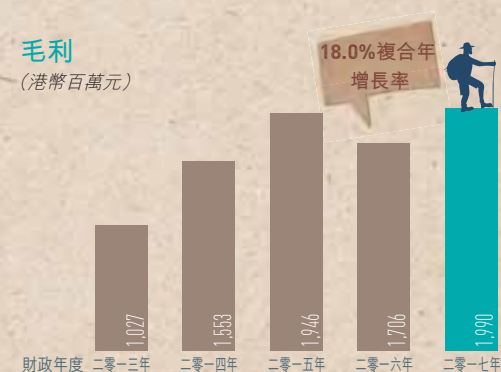
### 收益

(港幣百萬元)



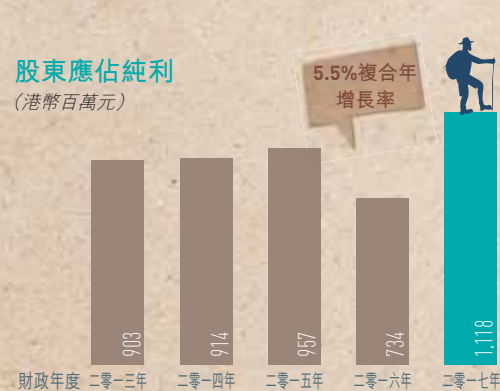
### 毛利

(港幣百萬元)



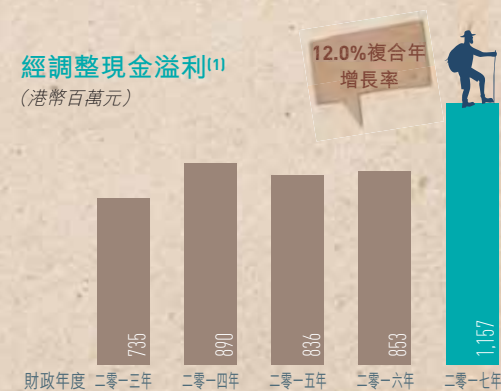
### 股東應佔純利

(港幣百萬元)

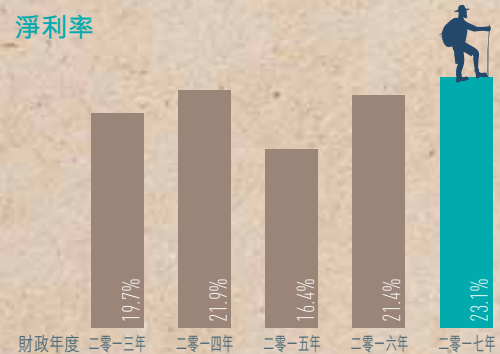


### 經調整現金溢利<sup>(1)</sup>

(港幣百萬元)

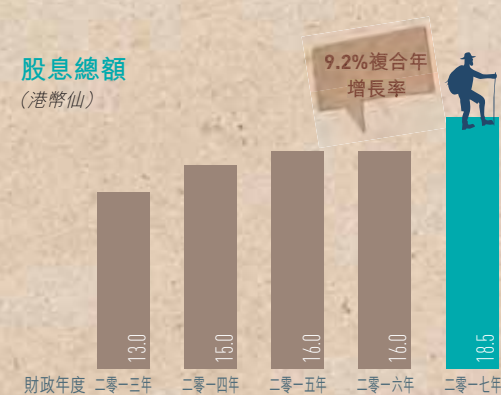


### 淨利率



### 股息總額

(港幣仙)



附註

(1) 經調整現金溢利以本公司股東應佔純利加折舊及攤銷收費以及減投資物業公平值收益計算。

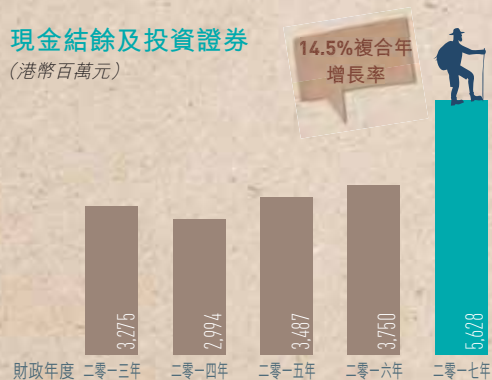


# 財務狀況表摘要

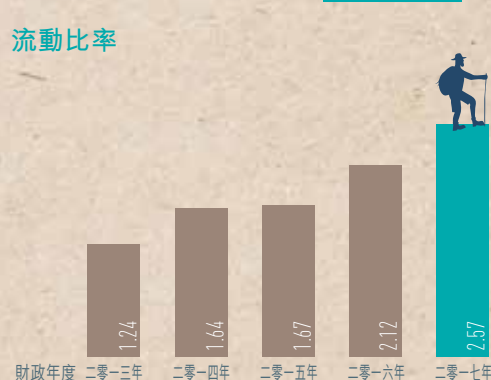
於三月三十一日

	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	複合 年增長率
現金結餘及投資證券(港幣百萬元)	3,275	2,994	3,487	3,750	5,628	14.5%
流動比率	1.24	1.64	1.67	2.12	2.57	不適用
淨資產負債比率 <sup>(1)</sup>	25.1%	32.7%	29.8%	37.7%	31.5%	不適用
總資產(港幣百萬元)	19,418	21,986	22,216	26,160	28,400	10.0%
經調整股東應佔資產淨值 <sup>(2)</sup> (港幣百萬元)	14,942	16,864	17,263	20,872	24,146	12.9%
經調整每股資產淨值 <sup>(2)</sup> (港幣元)	8.45	9.12	9.02	9.79	10.79	6.3%

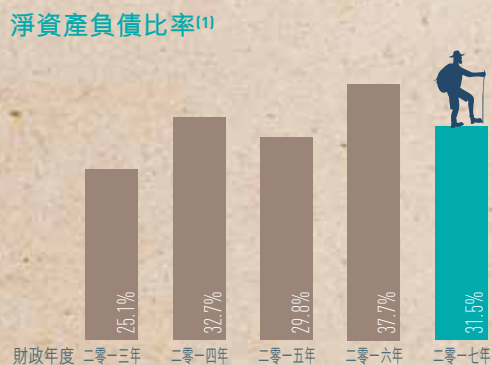
## 現金結餘及投資證券 (港幣百萬元)



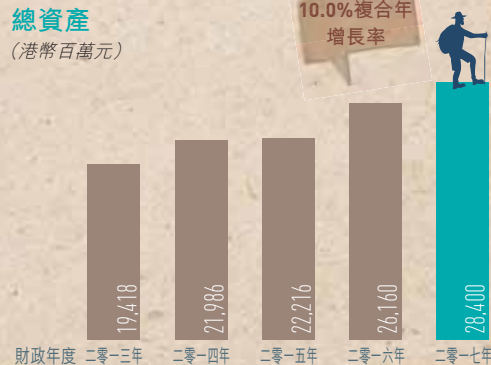
## 流動比率



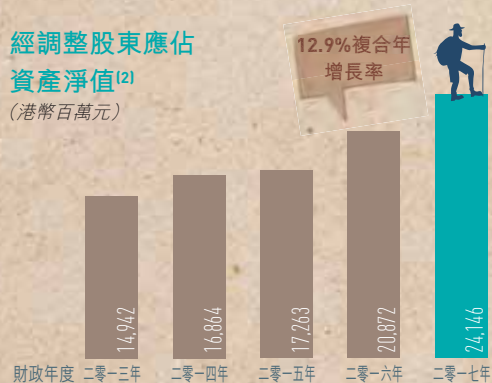
## 淨資產負債比率<sup>(1)</sup>



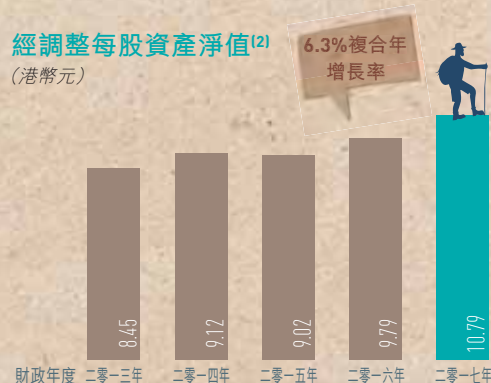
## 總資產 (港幣百萬元)



## 經調整股東應佔 資產淨值<sup>(2)</sup> (港幣百萬元)



## 經調整每股資產淨值<sup>(2)</sup> (港幣元)



### 附註

- 淨資產負債比率乃由銀行貸款及債券總額減銀行及現金結餘以及投資證券除以權益總額及酒店資產未確認重估盈餘之賬面值計算得出。
- 就酒店重估盈餘作出調整

# 未來 願景



香港尚澄



新加坡ARTRA

我們  
要戰勝的  
不是  
崇峻山嶺  
而是自己



## 主席及行政總裁報告書



集團於本財政年度取得一系列矚目的成績，令我深感驕傲。我們建立了一個強勁的物業發展組合以維持增長，發展中物業累計預售金額繼續創歷史新高，約達港幣107億元，首次突破港幣100億元門檻，為集團未來數年的物業銷售提供清晰的前景。年內，一系列大型住宅項目相繼推出，包括集團於墨爾本的地標性項目West Side Place，於廣州的御江豪庭以及上海御尚II，銷售成績令人鼓舞。集團於香港Aspen Crest已全部售罄。年後，集團於新加坡推出Artra、於香港推出尚澄以及於墨爾本推出West Side Place(第四座)，銷售情況亦非常理想。

集團繼續聚焦在有人口淨增長的主要城市，有選擇性地補充土地。集團獲選與英國曼徹斯特市議會合作，共同發展Northern Gateway項目，是項計劃將擴大曼徹斯特城市中心，大幅開發範圍從維多利亞車站北上，是曼徹斯特城市改革轉型中最新及可能是歷來最大的住宅項目發展機會。曼徹斯特是英國三大最繁華城市之一，以建築、文化、音樂的海外傳播以及媒體和令人印象深刻的科學和工程創新傳承而聞名。我曾多次到訪這城市，並堅信這是遠東發展在英國的最重要項目。這是繼集團二

零一七年財年獲選為英國曼徹斯特主要住宅增長區NOMA之Angel Meadow Site項目發展商後，我們國際版圖上的又一次成功拓展。此外，連同市政廳批出的倫敦的二級歷史建築物Hornsey市政廳重建項目、澳洲Perth City Link項目以及澳洲布里斯班Queen's Wharf的綜合度假村項目，集團的發展項目之開發總值約達港幣472億，能滿足集團未來10年的發展。這些項目表明當地政府對集團國際視野和地區化專業知識的信心，亦令集團以相對較低的地價取得發展項目而受惠。

酒店業務方面，由於來自亞洲其他地區的旅客以及長途旅客的增加，以及中國內地旅客的回升，我很高興見到香港酒店業務開始觸底回升。在其他國際酒店市場，行業將繼續受惠於亞洲中產旅客出遊次數以及消費的增長。英國脫歐後，預計英鎊的貶值將會刺激到訪英國遊客的增長，也令我們的酒店業務受惠。這些有利的因素，加上我們最近開業的香港絲麗荃灣酒店以及即將開業的倫敦Dorsett City，以及我們趁行業低潮時進行翻新並已完工的灣仔帝盛酒店以及帝盛吉隆坡酒店，還有未來14家在建酒店3,500多間房間將於二零二三年財年前落成，將會在未來持續帶動我們酒店業務的增長。集團對酒店業務的前景抱持樂觀。

停車場業務方面，本集團視停車場業務為具有顯著區域擴張潛力的核心業務。從長遠來看，本集團計劃利用Care Park品牌的經營優勢，在英國拓展業務。停車場業務將繼續成為集團穩定增長的經常性現金流的來源。

我很欣慰的是，集團在中國內地、香港、澳洲、新加坡、英國等地的團隊經驗日益豐富。我們新建立了曼徹斯特和柏斯的團隊，為我們提供在地項目執行工作，確保發揮我們的專業知識。我一直堅信，在產品趨於同質化的年代，未來企業之間的競爭不僅限於產品，而在於人力資源。人才是推動企業及質素可持續發展的重要動力，也是企業競爭優勢之所在。集團能成功進行區域化擴張，依靠的也正是具有國際視野的本地化團隊。

## 主席及行政總裁報告書

在企業社會責任方面，本集團致力於在盈利和可持續發展兩者之間取得平衡。我們相信良好的營商環境、社會和企業管治對達至長久的持續發展最為重要。本集團不遺餘力地鼓勵員工參與非牟利組織、社企及政府合作的志願工作及服務，為本集團經營業務之國家及社區增進和諧，亦為社會創造更多的就業機會。期內，本集團贏得多項獎項，其中最具代表性為以下幾項：於2016年度《亞洲貨幣》獲頒的14項大獎中8項最高殊榮，包括連續兩年獲評為「香港最佳管理小型企業」；於「財資雜誌2016年度亞太企業獎」中，榮獲企業管治、社會責任、環保責任和投資者關係四個類別的金獎；於《歐洲貨幣》雜誌主辦之「2016年度最佳管理公司選舉」榮獲「亞洲最佳管理公司(地產組別)」大獎；於《金融亞洲》「2016年度亞洲最佳管理公司」評選榮獲「最佳企業社會責任」獎。本人非常感恩，本集團在公司管理、企業管治、企業社會責任、投資者關係等方面的努力獲得社會的認可。

展望未來，環球經濟依然充滿挑戰，本集團會密切關注區域經濟情況作出戰略調整及部署。中國經濟增速雖然有所減緩，但官方數據顯示中國的經濟情況依然健康，而經濟增速的絕對值在全球來看依然是世界經濟的引擎。相信未來中國經濟的龍頭地位會更加穩固，中國將有力地參與世界經濟的發展。中國新一屆的領導人有魄力及願意面對和處理國內很多的問題，包括深化供給側改革，以及採取一系列措施減產能、降庫存、去槓桿和改善薄弱環節。在香港，房地產市場已十分炙熱，即使未來有所調整，亦是有利於香港長遠房地產市場的健康發展。本集團將密切關注香港市場情況作出戰略部署。集團多元化地域的發展以及強大的資產負債表，能在單一市場作出調整時，依然能保持良好的利潤水平。在進行投地時，集團也會以謹慎及戰略性的眼光對每個項目進行測算，確保集團獲得相對較高的利潤率。集團多元化地域的部署，提供更大的彈性讓我們調整我們的投地策略。

本集團將繼續採取「華人足跡」的戰略，以到世界主要城市旅遊和置業愈見強盛的華人中產階級為對象，堅持多元化地域發展，並在業務方面聚焦住宅、酒店及停車場三大業務。本人相信，華人中產階級在海外進行物業投資，是作為人生的另一保障，以獲取投資回報，而他們的物業投資的熱情不減，我們的市場亦將繼續興旺，並會帶動市場整體擴展。「華人足跡」的戰略及多元業務模式將會為集團帶來龐大的物業銷售收入以及持續性的酒店及停車場經常性收益，並能夠在不同市場高低起伏的地產週期中把握先機，實現穩步增長。我們有強大的資產負債表及充裕的現金流，足以令我們能應付未來的挑戰，及在我們重點發展區域進行收購和擴張。由於我們的業務模式是正確的，集團能夠維持穩定的派息以及實現長遠持續和穩定的增長，而集團將透過不斷提高資產淨值以回報股東。

本人謹代表本集團感謝股東、夥伴、客戶以及集團3,600名僱員的共同努力，業務得以持續穩健發展。本集團得以成功，彼等實居功至偉。

主席兼行政總裁  
邱達昌

二零一七年六月十三日





再攀  
高峰

# 建立 穩健基礎， 締造增長



# 董事總經理報告書

## 緒言

二零一七年財年是本集團豐收的一年，我們已完成多項重大舉措，為本集團發展帶來長遠而正面的影響，亦標誌著另一個豐收季節的開始。總括而言：

- 我們獲選為英國曼徹斯特市政府的合作夥伴，合作發展「Northern Gateway」，這是曼徹斯特市改革轉型中最新及可能是歷來最大的住宅項目發展機會。除此之外，本公司於二零一六年八月獲選為曼徹斯特市其中一個主要住宅發展區NOMA之Angel Meadow地段的項目發展商；
- 我們把握時機，以13,400,000英鎊的代價完成購入鄰近英國曼徹斯特機場的停車場，以進軍英國停車場業務並推動其業務分部增長；

- 我們獲批具有歷史價值的倫敦Hornsey Town Hall重建項目，該地盤將發展作酒店、住宅及零售用途以及一幢新的社區藝術中心；
- 我們聯同國際知名的合作夥伴The Star及周大福，完成收購澳洲黃金海岸的Sheraton Grand Mirage Resort。我們亦就發展位於悉尼及黃金海岸的住宅及酒店項目訂立諒解備忘錄；
- 我們累計預售金額達港幣10,700,000,000元，本集團開發組合的項目開發總值約港幣47,200,000,000元。本財政年度內成功推出項目包括本集團標誌性項目，位於墨爾本的West Side Place第一座及第二座，位於廣州的御江豪庭（第一、第二及第四座）及位於上海的御尚II；
- 香港鑽嶺的所有單位均售罄；
- 我們有多個新發展項目動工，尤以澳洲布里斯本的Queen's Wharf項目最為觸目；



## 董事總經理報告書

- 香港荃灣絲麗酒店已開業，香港灣仔帝盛酒店(前稱麗都酒店)之品牌重塑工程亦已完成。吉隆坡Dorsett Residence亦已落成，而位於倫敦的Dorsett City Hotel將於二零一七年七月前後開業；
- 我們已按中期票據計劃發行於二零二一年到期之300,000,000美元3.75厘五年期票據；



英國曼徹斯特Northern Gateway



英國NOMA之Angel Meadow

- 我們於公司管理、投資者關係及企業管治上贏得多項國際獎譽；
- 於年結後，我們完成出售香港西九龍絲麗酒店，錄得銷售收益約港幣316,000,000元；
- 於年結後，我們推出新加坡Artra及香港尚澄的樓盤預售；
- 本集團繼於二零一六年底成功投得位於西澳洲的Perth City Link第2及3A段價值達219,000,000澳元的項目(該項目包括提供270間房間的帝盛酒店及350個住宅單位)後，再下一城，於年結後獲選為第3B、6及7段之屬意發展商；



澳洲Perth City Link



澳洲Perth City Link

此等舉措與本集團建立強大的長期經常性現金流及透過以「華人足跡」為目標的區域化發展策略實現多樣化盈利來源的戰略步伐一致。

## 董事總經理報告書

### 業績摘要

二零一七年財年，本集團錄得收益港幣5,005,000,000元(二零一六年財年：港幣3,995,000,000元)，較二零一六年財年上升25.3%。大幅增長是由於住宅發展項目銷售表現強勁，加上經常性收入業務同樣有可觀表現。

二零一七年財年的純利為港幣1,118,000,000元(二零一六年財年：港幣734,000,000元)，增幅為52.3%，主要由於物業發展及酒店分部的表現有所改善。

董事會對本公司的財務狀況充滿信心，建議派發末期股息每股港幣0.15元。連同中期股息每股港幣0.035元，年內股息總額將達每股港幣0.185元，較去年上升15.6%，派息比率為36.3%。

年內，本集團有多項住宅項目推出市場。於二零一七年三月三十一日，本集團錄得累計預售總值為港幣10,700,000,000元，首次超逾港幣10,000,000,000元關口，創出本公司歷史新高，反映本集團的物業銷售於未來數年前景明朗。本公司於本年度市值亦首次超逾1,000,000,000美元。

此外，於二零一七年三月三十一日後，本集團推出新加坡Artra、香港尚澄以及墨爾本West Side Place(第四座)的樓盤預售，業績令人鼓舞，加強我們落實已計劃項目組合的信心。現時本集團住宅項目之開發總值為港幣47,200,000,000元，足夠本集團未來十年的發展需要。

二零一七年財年，酒店業務及管理之收益約為港幣1,309,000,000元，較二零一六年財年微升1.9%，主要由於香港於下半年表現穩定。與此同時，二零一七年財年，停車場業務及設施管理之收益較二零一六年財年增加2.9%至約港幣641,000,000元。

有關業務回顧的其他詳情，請參閱「管理層討論及分析」一節。



新加坡Artra



香港尚澄

## 董事總經理報告書

## 資本結構及資產負債表管理



新加坡Artra

於二零一七年三月三十一日，本集團的現金及流動資金狀況為港幣5,600,000,000元（於二零一六年三月三十一日為港幣3,800,000,000元）。此外，本集團未提取銀行融資為港幣4,300,000,000元，另有8項酒店資產不附帶產權負擔，其資本價值為港幣4,400,000,000元。如有需要，該等酒店資產可用作取得進一步銀行借貸的抵押品，為本集團提供更多流動資金。

淨資產負債比率（經調整未於資產負債表中顯示的酒店重估盈餘港幣13,400,000,000元）為31.5%，顯示本集團仍有空間進一步加大槓桿而不會明顯影響本集團的信貸狀況。

為釋出於本集團酒店組合所蘊藏的價值，於二零一七年三月三十一日後，本集團完成出售香港西九龍絲麗酒店，錄得出售收益約港幣316,000,000元。我們希望藉著透過評估將若干非核心酒店資產套現的方案，進一步改善本集團的流動資金狀況，同時向股東展現酒店組合的潛在價值。

## 團隊建立

我們已在柏斯及曼徹斯特建立新團隊，在當地擴展業務及提供在地項目執行工作。我們同時加強了香港總部及大中華區的團隊。我們相信，人才是本集團最重要的資產，亦是本集團的專業能力及競爭優勢的來源，為本集團可持續穩定發展的重要支柱。

## 企業管治及企業社會責任

本集團堅信高標準的企業管治乃改善企業盈利及促進可持續發展的關鍵一環。本集團在提升企業管治水平及社會責任，以及加強其投資者關係職能所作的努力獲得認可，屢獲國際獎譽。此等獎項圍繞公司管理、投資者關係，以及企業管治及企業社會責任等範疇，反映投資者與普羅大眾對本集團的信心。

本集團秉承審慎的理財原則，持續優化其資本結構。

本集團已按中期票據計劃發行於二零二一年到期之300,000,000美元3.75厘五年期票據，顯示本公司成功在國際資本市場集資。本集團亦為澳洲柏斯Elizabeth Quay項目取得380,000,000澳元的建築融資。

## 董事總經理報告書



歐洲貨幣行政總裁Andrew Rashbass先生向遠東發展主席丹斯里拿督邱達昌頒發獎項

此等獎項包括：

◇「金融亞洲2017年度最佳公司評選」中榮膺「最佳中型企業」及「香港地區最佳行政總裁－邱達昌先生」等多個獎項；

◇「亞洲貨幣2016年度最佳管理公司評選」中榮獲十四個獎項及八個最高殊榮，包括「香港最佳管理小型企業」及「香港區最佳整體企業管治」；

◇「2016金港股評選」中獲頒「最具社會責任上市公司」；

◇2016中國融資上市公司大獎中取得「最佳投資者關係大獎－趙慧女士」；

- ◇ 「財資雜誌大獎2016」管治、社會責任、環境責任及投資者關係四大類別中獲得金獎；
- ◇ 榮獲投資者關係雜誌大獎－2016年度大中華區八項獎項提名及三項殊榮，包括「投資者關係至尊大獎(中小型市值企業)」、「最佳投資者關係：地產組別」及「中小型市值企業最佳投資者關係官－趙慧女士」；
- ◇ 歐洲貨幣雜誌主辦之「2016年度最佳管理公司選舉」榮膺「亞洲最佳管理公司(地產組別)」大獎；
- ◇ 香港投資者關係協會第二屆投資者關係大獎中榮膺「最佳投資者關係企業(小型市值)」；及
- ◇ 金融亞洲舉辦的「2016年度亞洲最佳管理公司評選」中榮膺「最佳企業社會責任」獎項。

本集團首份環保、社會及管治報告已納入本年報內一併刊發，以具體彙報本集團在環境、社會及管治方面作出的努力及成果。

## 展望

展望來年，正負面因素將同時存在。預計全球經濟以及本集團經營所在的主要城市物業市況仍面臨重重挑戰。

貨幣寬鬆期過後，若干主要經濟體的央行，特別是美國，已停止量化寬鬆政策，並開始加息。美元強勢，利率上升，很有可能加劇環球金融市場波動，或會對經濟帶來更廣泛的影響。此外，多國政府對房地產市場實行緊縮政策，如提高置業印花稅及對物業買家收緊借貸規定，亦將可能持續一段時間。若干措施旨在消滅住宅市場潛在過熱

## 董事總經理報告書



從新加坡Artra頂層俯視

情況，對本集團有關物業銷售的經營環境可能造成影響。反觀而言，為市場過熱情況降溫無疑對致力長遠發展的穩健企業有裨益。中國中央政府有意繼續深化供給側結構性改革，並集中推行一系列政策，如削減過剩工業產能、去庫存、去槓桿、減低成本及改善薄弱環節等。

多位經濟學家提出「英國脫歐」帶來的不確定因素可能對英國經濟影響的擔憂，或會導致買家推遲置業。然而，可喜的是，預計伴隨英國脫歐的英鎊貶值將會繼續帶動英國城市旅遊業發展，從而令我們的酒店業務受惠。

中國經濟可能持續放緩，然而，最近官方數據顯示中國經濟依然穩健，絕對增長率以任何標準來看，仍屬可觀。

在此背景下，我們洞悉未來機遇無限。過去一年，曼徹斯特及柏斯的低地價及高增長潛力為本集團提供擴展該等市場的機遇，而香港酒店業低迷，讓本集團得以進行翻新工程及為下個經濟週期作好準備。

就住宅發展業務而言，本集團將繼續專注發展擁有高人口增長潛力的城市。我們將繼續壯大營運團隊及選擇性填補土地儲備。我們將在經濟循環交替更迭中保持強韌實力，並試圖利用市場上的短期不確定性進一步增長。我們亦將會透過提早預售物業（甚至在項目興建前），以降低開發風險。簽訂Northern Gateway的交易後，本集團在英國已取得重要開發組合，為中長期住宅項目發展帶來的貢獻提供清晰的可見度。

就酒店業務而言，我們相信香港市況已走出谷底，加上吸納來自亞洲其他國家以及長途地區（如日本、南韓、印尼、菲律賓、泰國、美國及加拿大等）的旅客，市場預期持續復甦。就海外酒店市場而言，整體行業將預計受惠於經常出外及願意花費的亞洲中產階級旅客日益增加所帶動。英國市場繼續錄得增長，亞洲核心市場（香港除外）亦見

## 董事總經理報告書

復甦跡象。加上新開業的香港荃灣絲麗酒店及即將開業的倫敦Dorsett City Hotel，連同已翻新房間的香港灣仔帝盛酒店及吉隆坡帝盛酒店，將會為酒店業務帶來增長。

本集團現時營運21間酒店(約6,600間房間)\*，到二零二三年財年期間將增添14間酒店，設有約3,500間酒店房間。此等穩健的發展計劃，加上本集團將持續秉承的「華人足跡」策略，將為我們的酒店分部帶來清晰的中期增長。

本集團對進一步提升酒店業務的收益抱持樂觀態度。

本集團的停車場業務及設施管理業務預計將繼續產生穩定的經常性收入。最近，本集團提升了停車場業務的中央監控系統，藉此加強控制室操作功能及更有效控制業務日常運作，為地區擴展鋪設堅固的基礎。本集團將繼續利用此技術及管理平台，拓展其他市場。

本集團最近收購鄰近英國曼徹斯特機場約1,500個停車位，使其在英國停車場管理業務的發展及存續邁出重要一步。本集團現正尋找更多收購項目，以進一步擴展該市場。本集團將繼續採用管理及營運自有停車場及第三方停車場的模式，因為本集團相信，停車場不僅帶來良好的營運現金流，並可提供物業發展潛力，屬獨特的資產類別。

此外，長遠而言，本集團有意利用Care Park品牌的營運實力擴充業務，並積極尋求有效方法，透過擴充停車場設施至具有可持續需求的其他地區，進一步拓展其地域據點。



鄰近曼徹斯特機場的停車場

\* 不包括於二零一七年五月出售的香港西九龍絲麗酒店

## 董事總經理報告書

總括而言，本集團將繼續推行以下策略，發揮其潛力及產生新業務增長：

- 透過加強在地執行團隊進行地區多元化發展；
- 選擇性地在具有高人口增長潛力城市進行收購，發展強大住宅組合；及
- 透過發展現有組合及作出策略性收購，增加酒店、停車場及綜合度假村項目的經常性收入。

本集團將繼續提升其財務管理能力，同時一如既往秉承審慎理財概念。我們將嚴格遵守「現金至上」的原則，並明智地運用資源於較高回報的項目。

憑藉本集團過去奠定的基礎以及卓越的財務實力，我們已為長遠可持續發展及繼續擴展三大核心業務作好充足準備。隨著最近新添位於曼徹斯特市的Northern Gateway及Angel Meadow項目以及位於柏斯的Perth City Link項目，加上現有的強大開發組合，本集團將可於中期取得穩步增長。至於布里斯本Queen's Wharf綜合度假村發展項目，預計亦可為經常性現金流帶來長期增長。

本集團將繼續透過優厚股息回報股東，並保留部分盈利以促進增長。憑藉強大的發展組合及經常性現金流持續增長，我們對本集團繼續為股東創造長遠價值充滿信心。

董事總經理

孔祥達



Care Assist



Care Park內的客戶服務

## 董事及高級管理層簡介

### 丹斯里拿督邱達昌，B.SC.

#### (執行董事、主席兼行政總裁)

丹斯里拿督邱達昌，六十三歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。彼為知名商人，擁有逾三十年房地產經驗，並於酒店發展方面具備豐富行政經驗。彼於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。丹斯里拿督邱達昌自一九七八年起擔任遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事總經理，並分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為本公司之副主席及行政總裁。於二零一一年九月八日，丹斯里拿督邱達昌獲委任為本公司之主席。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。此外，彼為帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司，已於香港聯交所撤銷上市地位，為本公司之附屬公司)之非執行董事。彼直至二零一五年三月三十一日為東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事會主席。

彼對中國及香港之公益事務不遺餘力，彼為第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及於二零零八年擔任軍民同樂活動籌委會主席。彼現為「香港明天更好基金」信託人、軍民同樂活動籌委會名譽主席、羣力資源中心董事及委員、中美交流基金會委員、廣東外商公會名譽會長、香港總商會委員、工商界政改動力委員、香港地產建設商會委員、香港友好協進會會員、太平洋地區經濟理事會委員及香港三所裘錦秋中學之校董。在馬來西亞，彼分別於一九九七年及二零零五年獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮譽及更高之「丹斯里拿督」榮譽名銜。彼亦於二零一三年獲得Asian Strategy & Leadership Institute頒發WCEF Lifetime Achievement Awards。彼為邱達成先生(本公司執行董事)之兄長。

### 孔祥達先生，B.ENG., ACA

#### (執行董事兼董事總經理)

孔先生，四十八歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零八年九月加入本集團出任為董事總經理，負責制定及執行集團整體業務發展策略。彼具備企業發展之豐富知識，並於收購合併及國際資本市場方面擁有廣泛經驗。

於加入本集團之前，孔先生乃華彩控股有限公司(股份代號：1371)之行政總裁，在該公司建立國際關係及為業務擴張奠下鞏固基礎等一連串重大開拓計劃上扮演關鍵角色，惟已退任該公司之非執行董事一職，自二零一七年六月一日起生效。孔先生擔任投資銀行家逾十二年，曾於德意志銀行及瑞士聯合銀行出任高職，負責亞洲區企業財務業務。孔先生為本公司多間附屬公司之董事。彼亦為帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司，已於香港聯交所撤銷上市地位，為本公司之附屬公司)之非執行董事、東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事及馬來西亞上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事。

孔先生為英國及威爾斯特許會計師公會會員，並畢業於英國倫敦大學帝國學院，持有機械工程學士學位。

### 邱達成先生，B.A.

#### (執行董事)

邱先生，五十八歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。彼積極參與於中國內地、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生為東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事。彼為丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)之親弟。



## 董事及高級管理層簡介

**Mr. Craig Grenfell WILLIAMS, B.ENG. (CIVIL)****(執行董事)**

WILLIAMS先生，六十五歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務，現居於澳洲墨爾本。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本公司之澳洲公司之前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。WILLIAMS先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，為St. Kilda Road Campaign Inc.前任總裁。彼為本公司多間附屬公司之董事。

**陳志興先生，EMBA****(非執行董事)**

陳先生，五十三歲，自二零一六年一月為深圳市中洲投資控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：A000042))全資附屬公司中洲投資控股(香港)有限公司之行政總裁。

彼於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事，並於二零一六年一月一日調任至非執行董事。彼由二零零四年三月至二零一五年十二月擔任為集團首席營運總裁。彼主要負責香港及中國內地有關之商業管理、物業及酒店發展及投資，以及工程項目發展。彼亦領其銷售及營銷團隊以監管在香港及中國內地房地產業務之策略規劃。陳先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，彼負責本集團之財務、司庫及會計職能。

加入本集團之前，彼曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有逾十年之審計經驗。彼對於香港上市公司會計及審計方面有豐富經驗。

陳先生畢業於香港城市大學，持有行政人員工商管理碩士學位。彼為香港項目管理學會之會員及香港董事學會之資深會員。彼亦為全國工商聯房地產商會香港分會有限公司會員。

**陳國偉先生****(獨立非執行董事)**

陳先生，五十八歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為香港證券及投資學會會員及澳洲公認會計師公會會員。陳先生為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任華人置業集團有限公司(股份代號：127)、中國興業控股有限公司(股份代號：132)、太興置業有限公司(股份代號：277)及樂聲電子有限公司(股份代號：213)之獨立非執行董事。

**王敏剛先生，太平紳士****(獨立非執行董事)**

王先生，六十八歲，於二零零七年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生畢業於加州柏克萊大學，並取得理學士學位及於一九八八年獲頒予「香港青年工業家獎」。彼具備逾四十年從事工商界及公共服務之經驗。王先生為剛毅(集團)有限公司、西北拓展有限公司、文化資源開發有限公司、絲路酒店管理有限公司及絲路旅遊管理有限公司之董事長。王先生為香港中旅國際投資有限公司(股份代號：308)、建業實業有限公司(股份代號：216)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、美高梅中國控股有限公司(股份代號：2282)、新時代能源有限公司(股份代號：166)、信和酒店(集團)有限公司(股份代號：1221)及新鴻基有限公司(股份代號：86)之獨立非執行董事，王先生亦為香港小輪(集團)有限公司(股份代號：50)之非執行董事。王先生為中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會代表。王先生於二零零三年榮獲香港特別行政區銅紫荊星章。

## 董事及高級管理層簡介

### 林廣兆先生

#### (獨立非執行董事)

林先生，八十三歲，於二零一一年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為第十屆全國人民代表大會代表。林先生現為中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。此外，林先生為中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)(自二零零二年七月起)之非執行董事。彼現時亦為中國海外發展有限公司(股份代號：688)、閩港控股有限公司(股份代號：181)、信義玻璃控股有限公司(股份代號：868)及禹洲地產股份有限公司(股份代號：1628)之獨立非執行董事。林先生分別於二零一六年及二零零三年榮獲香港特別行政區金紫荊星章銀紫荊勳章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。

### 張偉雄先生

#### (首席財務總監)

張偉雄先生，四十六歲，於二零一零年九月加入本公司出任首席財務總監。彼負責本公司財務事務及投資者關係。彼現時為本公司若干附屬公司之董事，亦為東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co. Ltd.之審核委員會成員及香港聯交所上市公司首都信息發展股份有限公司(股份代號：1075)之獨立非執行董事。

加入本公司前，張先生為福和集團控股有限公司(現稱綜合環保集團有限公司，股份代號：923)之營運總監及公司秘書、中國太平洋保險(集團)股份有限公司(股份代號：2601)之高級財務策略顧問、瑩輝集團有限公司(現稱德金資源集團有限公司，股份代號：1163)之執行董事及非執行董事，亦曾於德勤•關黃陳方會計師行及安永會計師事務所擔任審計職務。

張先生於一九九二年於蘇格蘭畢業，獲頒會計學文學士學位，並於一九九五年獲英格蘭萊斯特大學(University of Leicester)頒授工商管理碩士學位及於二零零七年獲專業會計碩士學位。張先生亦為英國特許市務學會(Chartered Institute of Marketing)特許市務師(Chartered Marketer)、香港會計師公會非執業會員及澳洲註冊會計師公會(CPA Australia)合資格會計師。

### 陳家邦先生

#### (財務董事)

陳家邦先生，37歲，於二零一六年五月加入本公司擔任財務董事。彼負責本集團之財務管理。彼現時為本公司若干附屬公司之董事。

加入本集團前，陳先生為招商局國際有限公司(現稱招商局港口控股有限公司，股份代號：144)之企業財務及公關總經理，以及中國綠色食品(控股)有限公司(股份代號：904)之首席財務官及公司秘書。彼亦曾於羅兵咸永道會計師事務所工作十年，專門負責審核及資本市場交易。

陳先生於二零零一年取得香港中文大學專業會計學士學位。彼為合資格會計師及香港會計師公會會員。

## 五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
業績					
收益	3,732,172	4,066,494	5,109,780	3,995,090	5,005,309
除稅前溢利	1,023,979	1,245,886	1,328,354	979,309	1,566,639
所得稅(開支)抵免	54,391	(219,851)	(330,406)	(221,347)	(433,780)
年度溢利	1,078,370	1,026,035	997,948	757,962	1,132,859
每股基本盈利	50仙	51仙	51仙	37仙	51仙

	於三月三十一日				
	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	19,418,094	21,985,291	22,215,596	26,160,621	28,399,961
負債總值	(10,267,634)	(12,034,461)	(11,954,667)	(15,893,366)	(17,456,246)
非控股權益	9,150,460	9,950,830	10,260,929	10,267,255	10,943,715
股東資金	(1,137,930)	(1,200,927)	(1,117,279)	(127,123)	(151,913)
股東資金	8,012,530	8,749,903	9,143,650	10,140,132	10,791,802



值得信賴的  
團隊



蓄勢 待發  
再創高峰

## 管理層討論及分析



墨爾本West Side Place

### 財務及業務摘要

- 二零一七年財年，本公司股東應佔收益及純利分別較截至二零一六年三月三十一日止財政年度（「二零一六年財年」）增加25.3%及52.3%至約港幣5,005,000,000元及港幣1,118,000,000元，乃主要由於上海及墨爾本的住宅發展項目錄得強勁銷售以及經常性收入業務（包括酒店分部及停車場分部）表現有所改善。經調整現金溢利<sup>(i)</sup>為港幣1,157,000,000元（二零一六年財年：港幣853,000,000元）。

- 成功推出墨爾本West Side Place第一座及第二座後，發展中物業之累計預售總值於二零一七年三月三十一日約為港幣10,700,000,000元（二零一六年三月三十一日為港幣7,500,000,000元）。
- 於二零一七年財年，住宅發展項目預售總值達港幣6,800,000,000元（二零一六年財年：港幣4,600,000,000元），較二零一六年財年增加約47.8%。
- 於二零一七年三月三十一日，本集團銀行及現金結餘以及投資證券增至約港幣5,600,000,000元（二零一六年三月三十一日為港幣3,800,000,000元）。
- 於二零一七年三月三十一日，淨資產負債比率<sup>(iii)</sup>為31.5%（二零一六年三月三十一日為37.7%）。
- 每股基本盈利為港幣0.51元（二零一六年財年：每股港幣0.37元）。末期股息增至每股港幣0.15元（二零一六年財年：每股港幣0.13元）。連同已付中期股息港幣0.035元，全年股息總額將達每股港幣0.185元（二零一六年財年：每股港幣0.16元），即派息率為36.3%，反映本集團財務狀況穩健。
- 於二零一七年三月三十一日，每股資產淨值<sup>(ii)</sup>於二零一七年財年增加港幣1元，並達至約每股港幣10.79元（二零一六年三月三十一日為港幣9.79元）。
- 於二零一七年財年，本集團在公司管理、投資者關係、企業管治及企業社會責任方面榮獲多個國際性獎項，包括《歐洲貨幣》雜誌頒發的「亞洲最佳管理公司（房地產類別）」大獎殊榮。
- 於年結後，完成出售香港西九龍絲麗酒店，獲得純利約港幣316,000,000元。
- 本集團亦與曼徹斯特市政府簽訂協議，合作發展「Northern Gateway」，Northern Gateway可能是曼徹斯特市內最大型住宅項目，於未來十年供應超過10,000個新單位。

附註：

- 經調整現金溢利以股東應佔純利加折舊及攤銷收費以及減投資物業公平值收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。
- 淨資產負債比率乃由銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘除以權益總額及酒店重估盈餘之賬面值計算得出。
- 根據於二零一七年三月三十一日進行的獨立估值，酒店資產重估盈餘約為港幣13,354,000,000元（二零一六年三月三十一日為港幣10,732,000,000元），且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值及淨資產負債比率時就此調整。

## 管理層討論及分析

## 財務回顧

## 1. 收益分析

二零一七年財年，本公司綜合收益約為港幣5,005,000,000元，較二零一六年財年增加25.3%。收益明細列示如下：

主要業務	二零一七年財年 港幣百萬元	二零一六年財年 港幣百萬元	變動
物業銷售	2,937	1,971	49.0%
酒店業務及管理	1,309	1,285	1.9%
停車場業務及設施管理	641	623	2.9%
物業租賃及其他	118	116	1.7%
總收益	5,005	3,995	25.3%

於二零一七年財年，物業銷售收益約為港幣2,937,000,000元，較二零一六年財年穩定增長49.0%，主要由於確認銷售已落成住宅發展項目增加。於二零一七年財年，已落成項目包括墨爾本Upper West Side(第四期)Manhattan及上海君悅庭。

於二零一七年財年，酒店業務及管理之收益約為港幣1,309,000,000元，較二零一六年財年增加1.9%，主要由於香港酒店業績表現(主要酒店收益來源)於二零一七年財年下半年有所改善以及香港荃灣絲麗酒店於二零一七年二月開業作出收益貢獻所致。

於二零一七年財年，停車場業務及設施管理之收益約為港幣641,000,000元，較二零一六年財年增加2.9%，而本集團停車場管理組合新增約3,500個停車位。

於二零一七年財年，物業租賃及其他之收益約為港幣118,000,000元，較二零一六年財年增加1.7%。

## 2. 毛利分析

	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一七年財年					
收益	2,936,701	1,308,954	641,441	118,213	5,005,309
毛利	1,271,897	517,713	113,616	86,369	1,989,595
折舊	-	283,240	23,461	-	306,701
經調整毛利	1,271,897	800,953	137,077	86,369	2,296,296
經調整毛利率	43.3%	61.2%	21.4%	73.1%	45.9%
二零一六年財年					
收益	1,970,830	1,284,605	622,673	116,982	3,995,090
毛利	1,002,272	541,203	116,781	46,077	1,706,333
折舊	-	278,549	20,235	-	298,784
經調整毛利	1,002,272	819,752	137,016	46,077	2,005,117
經調整毛利率	50.9%	63.8%	22.0%	39.4%	50.2%

## 管理層討論及分析



二零一七年財年之毛利約為港幣1,990,000,000元，較二零一六年財年增加16.6%。於二零一七年財年，銷售物業之毛利約為港幣1,272,000,000元，較二零一六年財年增加26.9%。銷售物業之毛利率於二零一七年財年為43.3%（二零一六年財年：50.9%），較二零一六年財年為低，原因是確認較多來自澳洲利潤率較中國內地為低之物業銷售。

於二零一七年財年，酒店業務及管理之經調整毛利及經調整毛利率分別約為港幣801,000,000元及61.2%。此業務表現反映香港酒店業務於二零一七年財年下半年較上半年及二零一六年財年同期均有所改善。

於二零一七年財年，停車場業務及設施管理之經調整毛利貢獻約為港幣137,000,000元，源於罰款及處罰之收益貢獻減少。此分部經調整毛利率輕微攤薄至21.4%，主要由於收益傾向於第三方停車場管理合約增長，令銷售組合發生轉變。

於二零一七年財年，物業租賃及其他之毛利約為港幣86,000,000元，而該分部之毛利率於二零一七年財年則為73.1%。

於二零一七年財年，本公司股東應佔純利約為港幣1,118,000,000元，較二零一六年財年增加52.3%。本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之貨幣不利變動所影響。下表闡述港幣兌本集團主要營運國家當地貨幣之匯率：

匯率於	於二零一七年 三月三十一日	於二零一六年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.93	5.93	-
港幣兌人民幣	1.13	1.20	(5.8%)
港幣兌馬幣	1.75	1.97	(11.2%)
港幣兌英鎊	9.67	11.12	(13.0%)
港幣兌新加坡元	5.56	5.74	(3.1%)
	二零一七年 財年	二零一六年 財年	變動
平均匯率於			
港幣兌澳元	5.93	5.93	-
港幣兌人民幣	1.17	1.23	(4.9%)
港幣兌馬幣	1.86	2.03	(8.4%)
港幣兌英鎊	10.40	11.29	(7.9%)
港幣兌新加坡元	5.65	5.69	(0.7%)



## 管理層討論及分析

有關貨幣走勢對本集團二零一七年財年股東應佔純利之影響分析如下：

	港幣百萬元
二零一七年財年應佔溢利	
來自以下貨幣之影響：	
人民幣	21.2
馬幣	1.0
英鎊	0.1
影響總計 <sup>(i)</sup>	22.3

附註(i)假設匯率於二零一七年財年及二零一六年財年期間並無變動。

### 3. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一七年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行借貸及借款及權益。

	於二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一六年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期	1,431	1,864
一至兩年內到期	4,482	1,691
兩年至五年內到期	6,547	7,198
五年以上到期	814	920
銀行貸款、票據及債券總額	13,274	11,673
投資證券	1,467	1,219
銀行及現金結餘	4,161	2,531
流動資金狀況	5,628	3,750
負債淨額 <sup>(i)</sup>	7,646	7,923
總權益賬面值	10,944	10,267
加：酒店重估盈餘	13,354	10,732
經調整權益總額	24,298	20,999
資產負債比率淨額(負債淨額與經調整權益比例)	31.5%	37.7%

附註(i)負債淨額代表銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團已將部分現金調撥至有價投資證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資。

## 管理層討論及分析



蘭桂坊酒店@九如坊

於二零一七年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣5,600,000,000元，較於二零一六年三月三十一日之結餘增加50.1%，主要源於本集團於二零一七年財年之住宅發展項目（即墨爾本Upper West Side（第四期）Manhattan及上海御悅庭）落成帶來銷售所得款項、本集團經常性收入業務產生穩定現金流入以及發行中期票據所得款項，有關增額被償還銀行貸款、若干物業相關項目的權益規定及若干資本開支所抵銷。

於二零一六年八月，本公司已成功推出一項於聯交所上市之1,000,000,000美元中期票據計劃（「中期票據計劃」），據此，本公司即享有靈活彈性於需要資金時於國際資本市場靈活發行多貨幣票據。於二零一六年九月，本公司根據中期票據計劃發行於二零二一年九月八日到期之300,000,000美元3.75厘五年期票據（「發行」）。發行標誌著本集團於國際資本市場在融資方面十分成功，並有助於延長本集團之債務到期狀況。發行所得款項將用於本集團之業務發展及一般企業用途。

於二零一七年財年，儘管已進行發債，本集團之債務淨額減少約港幣277,000,000元至港幣7,600,000,000元。本集團將繼續於相關項目落成時償付發展項目之建設貸款，並償還到期日較短及資金成本較高之貸款，以鎖定年期較長之融資。於二零一七年財年，本集團之平均借貸成本約為2.68%（二零一六年財年為3.16%）。

下表列示本集團之債務狀況。

	於二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一六年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	2,311	-
帝盛債券	820	868
無抵押銀行貸款	1,744	1,741
有抵押銀行貸款		
— 物業發展及投資	3,418	3,907
— 酒店業務及管理	4,572	4,821
— 停車場業務及設施管理	398	327
— 其他	11	9
銀行貸款、票據及債券總額	13,274	11,673

## 管理層討論及分析

於二零一七年三月三十一日，本公司綜合財務狀況表內銀行貸款、票據及債券總額之賬面值包括約港幣1,329,000,000元(於二零一六年三月三十一日：港幣1,073,000,000元)之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償付，但由於相關銀行及／或財務機構可酌情要求即時還款，故已列作流動負債。

於二零一七年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣4,300,000,000元，全部為已承諾銀行信貸，其中約港幣2,400,000,000元涉及建築發展，而餘額約港幣1,900,000,000元則用作本集團之一般企業用途。該銀行信貸連同本集團即將完成之物業發展項目產生之銷售所得款項讓本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，亦能進一步擴展其業務。

此外，完成出售香港西九龍絲麗酒店後，本集團共有八間酒店資產不附帶產權負擔。該八間酒店之資本價值按於二零一七年三月三十一日進行之獨立估值為港幣4,400,000,000元。於有需要時，此等資產可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供更多流動資金。

根據於二零一七年三月三十一日進行之獨立估值就未確認酒店重估盈餘約港幣13,354,000,000元(二零一六年三月三十一日為港幣10,732,000,000元)作出調整後，本集團於二零一七年三月三十一日之綜合權益總額約為港幣24,298,000,000元。本集團之淨資產負債比率為31.5%。

### 4. 每股資產淨值

	於二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一六年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	10,792	10,140
加：酒店重估盈餘	13,354	10,732
總資產淨值	24,146	20,872
已發行股份數目(百萬股)	2,238	2,132
每股資產淨值	港幣10.79元	港幣9.79元

根據於二零一七年三月三十一日進行之獨立估值就酒店資產重估盈餘約港幣13,354,000,000元(二零一六年三月三十一日為港幣10,732,000,000元)作出調整後，本集團之總資產淨值約達港幣24,146,000,000元。於二零一七年三月三十一日，本公司每股資產淨值於財政年度內增加港幣1元至約港幣10.79元。

### 5. 資本開支

本集團之資本開支主要包括用於收購、開發及翻新酒店物業、廠房及設備之開支。

於二零一七年財年，本集團之資本開支約為港幣458,000,000元，主要歸因於本集團酒店物業(即香港荃灣絲麗酒店(於二零一七年二月開業)及倫敦Dorsett City(將予二零一七年七月開業))建築工程以及香港灣仔帝盛(前稱麗都酒店)及吉隆坡帝盛酒店之翻新工程。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

## 管理層討論及分析

### 6. 資本承擔

	於二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一六年 三月三十一日 港幣百萬元
就下列項目已訂約但未於簡明綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	1,175	319
其他	6	34
	1,181	353

### 7. 結算日後事項

#### Northern Gateway合作項目

於二零一七年四月，本集團與英國曼徹斯特市政廳簽訂協議，發展「Northern Gateway」項目。該項目面積超過350畝土地(相當於15,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等附近地區。這是曼徹斯特市改革轉型中最新及可能是歷來最大的住宅項目發展機會。該投資合作項目預計可為未來十年提供超過10,000個新住宅單位。項目將擴大城市中心，在規劃完善之新社區提供優質住宅組合。項目的首要願景是善用地區的天然資源，創建一系列獨特但彼此聯繫的社區。這是Angel Meadow計劃的延伸，本集團計劃於具有歷史價值的Angel Meadow公園附近建造756間新住宅單位，而Angel Meadow項目正坐落於Northern Gateway發展項目外圍。

目前，本集團現正訂定總體規劃，據此，本集團將識別基礎建設及制定各項方案以及土地收購策略。預計該項目為本集團於英國提供重要及長期的發展組合，並標誌著本集團現正加快拓展英國市場。

#### 開發位於澳洲之Perth City Link地盤



澳洲Perth City Link

於二零一七年五月，本集團獲選為開發西澳洲Perth City Link項目第3B、6及7段之屬意發展機構。該三個地段將發展成多個精品住宅單位以及綜合用途中心。Perth City Link為西澳洲政府正在進行之一个重要項目，將珀斯商業中心區與娛樂區(Northbridge)重新連接。西澳洲政府已於項目投資超過1,400,000,000澳元，發展成全球頂級交通基建及創建成澳洲其中一個最具特色之交通樞紐發展項目。

於二零一六年底，本集團獲選為Perth City Link第2及3A段之發展商，發展一個包括提供270間客房的酒店(由帝盛營運)及350個住宅單位之發展項目。結合其餘項目部分，Perth City Link項目將為本集團於未來數年帶來珀斯商業中心區之良好開發組合。

## 管理層討論及分析

### 出售香港西九龍絲麗酒店



出售香港西九龍絲麗酒店

於二零一七年五月，本集團透過出售其全資附屬公司Double Advance Group Limited(「DAGL」)完成出售香港西九龍絲麗酒店，代價為港幣450,000,000元。本公司全資附屬公司Dorsett Hospitality International Services Limited同時與DAGL訂立酒店管理協議，作為管理人就酒店管理及營運提供為期六年之酒店管理服務。

扣除有關出售之估計開支及稅項，本集團預計錄得約港幣316,000,000元本集團應佔收益。

此交易可為本集團提供套現良機，變現酒店所賺取利潤及反映其價值。本集團仍舊為「Silka」及「絲麗」品牌之酒店管理人，此舉有助本集團繼續擴展酒店管理業務。出售所得款項可為本集團提供額外現金流，使其能夠重新調撥資源至其他投資機遇。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零一七年三月三日及二零一七年五月十二日之公佈。

## 業務回顧

### 1. 物業分部

本集團物業分部包括物業投資及物業發展。



新加坡Artra

物業投資包括位於上海、香港、新加坡及墨爾本之零售及辦公樓宇投資。於二零一七年財年，已確認投資物業之公平值收益約港幣280,000,000元，主要源於上海、香港及墨爾本(於Upper West Side落成後)之投資物業公平值增加有關。於二零一七年三月三十一日，投資物業估值約達港幣3,000,000,000元(二零一六年三月三十一日：港幣3,300,000,000元)，主要因二零一六年四月出售尚嶺導致減少約港幣300,000,000元。

尚嶺為設有106個住宅單位、可售樓面面積共約36,000平方呎之住宅項目。該地盤原先收購目的為產生經常性收入。然而，經考慮市場狀況，本集團其後決定將該地盤改為供出售之住宅物業發展項目，因此，根據香港會計準則第40號「投資物業」，該發展項目被視作投資物業。於二零一七年財年交付該等住宅單位後，出售所得款項淨額與該等單位賬面值之間之差額已確認為出售持作出售投資物業之收益。

## 管理層討論及分析

本集團擁有一個多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、中國內地、香港、英國、新加坡及馬來西亞。為在不同市場進行物業發展，本集團已於該等市場各自成立實力雄厚之當地團隊。採取分區策略亦使本集團可善用不同市場之不同物業週期所帶來之優勢，令本集團發展項目享有較低土地成本基礎。本集團大部分物業發展項目皆側重於大眾住宅市場，使本集團可受惠於日漸富裕之中產階層。

於二零一七年財年，預售總值為港幣6,800,000,000元，其明細列示如下。此數額與二零一六年財年預售總值港幣4,600,000,000元相比，增加港幣2,200,000,000元或47.8%。

		於二零一七年 財年之預售總值 港幣百萬元
鑽嶺	香港	162
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	354
遠東御江豪庭(第一座、第二座及第四座)	廣州	834
御尚II	上海	820
West Side Place(第一座及第二座)	墨爾本	4,571
其他		64
		<b>6,805</b>

於二零一七年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值約為港幣10,700,000,000元。由於物業發展項目於銷售完成時方始確認收益，故預售總值並未於本集團之綜合損益表中反映。本集團預計於該等項目落成時將產生大量現金流入。

於二零一七年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值明細如下。

發展項目	位置	港幣百萬元	預計落成之 財政年度
鑽嶺	香港	1,044	二零一九年財年
The FIFTH	墨爾本	1,225	二零一八年財年
West Side Place(第一座及第二座)	墨爾本	4,571	二零二一年財年
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	1,765	二零二零年財年
君悅庭(餘下部分)	上海	114	二零一八年財年
御尚II	上海	820	二零一八年財年
Dorsett Bukit Bintang	吉隆坡	297	二零一八年財年
遠東御江豪庭(第一座、第二座及第四座)	廣州	887	二零一八年財年
累計合約預售價值		10,723	

## 管理層討論及分析

目前，本集團於不同地區持有24個正在進行之住宅物業開發項目，預計可售樓面面積約為8,700,000平方呎，各發展項目處於不同階段。本集團於二零一七年三月三十一日之開發組合詳情列示如下。

發展項目	可售樓面 面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期開發 總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況／預計推出	預計落成之 財政年度
<b>墨爾本</b>				
West Side Place				
— 第一座及第二座	1,072,000	5,601	已推出	二零二一年財年
— 第三座及第四座 <sup>(iii)</sup>	1,501,000	7,502	第三座： 規畫 第四座： 二零一八年財年	第三座： 規畫 第四座： 二零二二／二三 年財年
The FIFTH	284,000	1,225	已推出	二零一八年財年
<b>柏斯</b>				
Perth City Link(第二段)	190,000	916	規畫	規畫
The Towers at Elizabeth Quay	320,000	2,733	已推出	二零二零年財年
<b>布里斯本</b>				
布里斯本Queen's Wharf <sup>(iv)</sup>				
— 第四座	259,000	1,104	二零一九年財年	規畫
— 第五座	224,000	1,119	規畫	規畫
— 第六座	439,000	2,198	規畫	規畫
<b>上海</b>				
君悅庭(別墅)	77,000	463	已推出	二零一八年財年
御尚II	259,000	1,316	已推出	二零一八年財年
<b>廣州</b>				
遠東御江豪庭				
— 第一座、第二座及第四座	390,000	1,138	已推出	二零一八年財年
— 第三座及第五座	293,000	873	二零一八年財年	二零一九年財年
<b>香港</b>				
鑽嶺	64,000	1,065	已推出	二零一九年財年
丹桂村	51,000	714	二零一八／一九 年財年	二零一九年財年
尚澄	103,000	1,075	二零一八年財年	二零一九年財年
深水埗	28,000	560	二零一八年財年	二零一九／二零 年財年
大圍	33,000	627	二零一九年財年	二零一九／二零 年財年
沙田嶺	70,000	1,200	規畫	規畫
<b>吉隆坡</b>				
Dorsett Bukit Bintang	215,000	755	已推出	二零一八年財年
<b>倫敦</b>				
Alpha Square	377,000	4,014	二零一八／一九 年財年	規畫
Hornsey Townhall	102,000	839	二零一八／一九 年財年	規畫

## 管理層討論及分析



從新加坡Artra頂層俯覽

發展項目	可售樓面 面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期開發 總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況／預計推出	預計落成之 財政年度
<b>曼徹斯特</b>				
Angel Meadow at NOMA	551,000	2,142	二零一八年財年	二零二零／二一 年財年
<b>新加坡</b>				
Artra <sup>(v)</sup>	290,000	2,624	二零一八年財年	二零二一年財年
<b>於二零一七年三月三十一日 開發組合總額</b>	<b>7,192,000</b>	<b>41,803</b>		
二零一七年三月三十一日後收購				
<b>曼徹斯特</b>				
Northern Gateway <sup>(vi)</sup>	1,500,000 <sup>(v)</sup>	5,400 <sup>(v)</sup>	總體規劃制訂中	
<b>二零一七年三月三十一日後 開發組合總計</b>	<b>8,692,000</b>	<b>47,203</b>		

附註：

- (i) 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團預期開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 包括開發目的酒店及零售部分，視乎開發項目規劃最終定案而定。
- (iv) 此住宅開發項目包括約1,800,000平方呎總樓面面積。本集團於該住宅發展項目擁有50%權益。
- (v) 此開發目的總可售樓面面積為約410,000平方呎。本集團於該發展項目擁有70%權益。
- (vi) 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及將予興建之單位數目估算。Northern Gateway發展項目預計進一步收購土地，並將增加可售樓面面積及開發總值。預計可售樓面面積須待規劃批文而定。



## 管理層討論及分析

除上述計劃外，本集團已與Destination Brisbane Consortium之合作夥伴訂立多份諒解備忘錄，以開發The Star於黃金海岸及悉尼之賭場地盤。按照規劃批文，黃金海岸賭場地盤之開發將會分階段展開，而住宅單位及酒店將會整合為更大型的發展項目，而地盤升級工程現正由the Star Entertainment Group進行。黃金海岸地盤第一階段之規劃批文已取得，將提供406個住宅單位及一間有300間客房之酒店，餘下階段工程尚在規劃中。悉尼賭場地盤之開發項目仍處於總體規劃階段。預計該等項目可為本集團帶來住宅開發組合。

於年結後，本集團亦獲選為Perth City Link項目第3B、6及7段之屬意競標商。有關進一步詳情，請參閱下文。

### 澳洲

#### 墨爾本

West Side Place位於墨爾本商業中心區，為綜合用途住宅發展項目，預期擁有四座，約2,800個住宅單位，住宅可售樓面面積約為2,200,000平方呎。一間由麗茲卡爾頓經營可提供約263間客房之酒店將位於第一座頂層。第一座及第二座樓宇已於二零一六年六月推出預售，於二零一七年三月三十一日，其預售價值達港幣4,600,000,000元，佔該兩座樓宇預期開發總值港幣5,600,000,000元之82.1%。第一座及第二座之建築工程預期將於二零一七年展開，預計於截至二零二一年三月三十一日止財政年度落成。第四座樓宇於二零一七年六月推出預售。West Side Place整個發展項目之開發總值預計超過港幣13,000,000,000元。此發展項目預期於未來數年產生重大收益。

The FIFTH位於鄰近West Side Place之地段，提供402個住宅單位。該發展項目已在預售中售罄，其開發總值合共約為港幣1,200,000,000元，預期於截至二零一八年三月三十一日止財政年度下半年落成。

Manhattan at Upper West Side(第四期)已於二零一六年七月底落成。其提供641個住宅單位，開發總值約為港幣1,700,000,000元。預售的單位之中約5.6%(或36個單位)於二零一七年三月三十一日尚未落成，而30個單位其後發售。



墨爾本West Side Place



墨爾本Manhattan at Upper West Side (第四期)

## 管理層討論及分析

### 柏斯

The Towers at Elizabeth Quay為綜合用途發展項目，其包括可售樓面面積約320,000平方呎之住宅單位、一間設有204間客房由麗茲卡爾頓經營之豪華酒店、約20,000平方呎之商業或零售面積以及其他配套設施。於二零一七年三月三十一日，其預售價值約達港幣1,800,000,000元，佔預期開發總值66.7%。建築工程尚在進行中，該發展項目預期於截至二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

於二零一六年八月底，本集團簽訂購買Perth City Link項目第2及3A段之合約，該項目毗鄰Perth Arena，為綜合用途發展項目。該項目預計將提供300多個住宅單位及由帝盛經營之約270間酒店客房。於二零一七年五月後，本集團獲選為開發Perth City Link項目第3B、6及7段之屬意發展機構。該三個地段將發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂及酒店設施於一身之綜合大樓。

Perth City Link為西澳洲政府正在進行之一個重要項目，將柏斯商業中心區與娛樂區重新連接。結合其餘項目部分，Perth City Link項目合共5個地段將為本集團於未來數年帶來柏斯商業中心區的良好開發組合。



柏斯The Towers at Elizabeth Quay



柏斯The Towers at Elizabeth Quay



柏斯The Towers at Elizabeth Quay

## 管理層討論及分析



布里斯本The Queen's Wharf項目



布里斯本The Queen's Wharf項目

### 布里斯本

Queen's Wharf項目之住宅部分包括三座住宅樓宇，可售樓面面積約1,800,000平方呎。第一座預計將於二零一九年財年推出。本集團於該住宅發展項目擁有50%權益，餘下50%權益由周大福擁有。

布里斯本Queen's Wharf項目之初步建築工程包括綜合度假村，本集團擁有其中25%權益，於政府移交土地後，已於二零一七年初動工。該項目總面積約為9.4公頃，預期涵蓋布里斯本海濱黃金地段之三座住宅大廈、五間世界級酒店、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。預期項目之總核心發展建築面積為544,600平方米（「平方米」），其中約167,000平方米與住宅部分有關。

綜合度假村部分預計於二零二二年或之前分階段開幕。該項目結合本集團國際酒店營運及綜合用途發展項目方面之豐富經驗、周大福於中國內地及亞洲市場之龐大貴賓客戶基礎以及The Star在綜合度假村之營運經驗。

於二零一六年十月，澳洲昆士蘭政府批出新賭場牌照。於該發展項目之綜合度假村部分落成後，已獲准開展賭場之業務。此賭場牌照將對綜合度假村成功交付促成重要營運條款，當中包括99年之賭場牌照及綜合度假村地段租期、涉及布里斯本商業中心區60公里範圍並由綜合度假村開展營運起計25年之賭場獨家經營期、獲批最多2,500台電子博彩機及數目不受限制之賭桌（包括電子衍生工具）。

預期該項目將為本集團之經常性現金流帶來重大貢獻，並加強住宅發展組合之實力。

## 管理層討論及分析

### 中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項主要城鎮項目錦秋花園。該發展項目包括多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。目前，兩個住宅項目(即君悅庭及御尚II)正處於不同施工階段。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房，其中476個單位及54間獨立洋房已於二零一七年三月三十一日前交付。餘下部分預計開發總值為港幣463,000,000元，預計將於截至二零一八年三月三十一日止財政年度交付及確認為收益。

御尚II共有180個住宅單位及42間獨立洋房，預計開發總值約為港幣1,316,000,000元。於二零一七年三月三十一日，價值港幣745,000,000元之所有單位已售罄。洋房於二零一六年九月開始預售。整個發展項目之總預售價值達港幣820,000,000元，佔其合共開發總值62.3%。御尚II預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

在廣州，遠東御江豪庭為一項五幢住宅樓宇之發展項目，提供607個住宅單位，總可售樓面面積約683,000平方呎，預計開發總值約為港幣2,000,000,000元。第一座、第二座及第四座自二零一七年財年下半年起已顯示強勁勢頭，累計預售價值於二零一七年三月三十一日達港幣887,000,000元。第三座預計將於二零一八年財年推出預售，而該發展項目之兩個階段工程預計分別於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度完成。



上海君悅庭



廣州遠東御江豪庭

## 管理層討論及分析



香港尚澄推出預售



香港尚澄的地盤

### 香港

本集團繼續在香港透過參與政府招標及向市區重建局(「市區重建局」)就項目投標積極尋找開發機遇。

目前，本集團在香港發展項目組合中擁有六個住宅發展項目。

鑽嶺為重建項目，包括234個單位，可售樓面面積約64,000平方呎，商業部分約16,000平方呎。於二零一七年三月三十一日，其預售價值超過港幣1,000,000,000元，佔預期開發總值98.0%。項目預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

位於丹桂村之住宅發展地盤包括24間獨立洋房，可售樓面面積約51,000平方呎。項目預期於二零一八年財年下半年推出預售。項目預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

位於沙頭角之尚澄包括261個低層單位，可售樓面面積約103,000平方呎。預期開發總值為港幣1,100,000,000元。項目於二零一七年五月推出預售，成績理想。項目預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

位於深水埗海壇街之住宅發展地盤透過市區重建局所收購。該住宅發展項目將包括72個單位(主要為一房單位)，可售樓面面積約28,000平方呎。預計開發總值為港幣560,000,000元。項目預計於二零一八年財年開始預售，並預計於截至二零一九年／二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

位於大圍美田路之發展地盤包括可售樓面面積約33,000平方呎之住宅部分及建築面積約5,800平方呎之商業部分。預計開發總值為港幣627,000,000元。項目預計於截至二零一九年／二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

位於大埔路沙田嶺之另一個住宅發展地盤包括超過60個單位及4間洋房。該項目之建築面積約88,000平方呎，現處於規劃階段。

## 管理層討論及分析

### 馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。該發展項目包括252個高層單位，可售樓面面積約215,000平方呎。於二零一七年三月三十一日，預售價值約達港幣297,000,000元，佔預期開發總值39.3%。項目預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。本集團現正考慮分配一部分發展項目作服務式公寓營運。



曼徹斯特NOMA Angel Meadow



倫敦Hornsey Town Hall

### 英國

#### 倫敦

Alpha Square是位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之一個住宅發展地盤。該綜合用途發展項目包括可售樓面面積約377,000平方呎之住宅單位、提供約231間客房之酒店及商業設施。本集團現正審視機遇將此地盤與鄰近地盤合併發展。

位於北倫敦之Hornsey Town Hall為重建項目，將變化為標榜住宅部分、酒店／服務式公寓及設有公共空間之市政廳之綜合發展項目。住宅部分將提供約120個單位，可售樓面面積約為102,000平方呎。酒店／服務式公寓及公共空間將為本集團帶來經常性收入。該項目現處於規劃階段。

#### 曼徹斯特

於二零一六年八月，本集團獲Manchester Place及The Co-operative Group指定為Angel Meadow at NOMA地盤之發展商，該地盤位於英國曼徹斯特市主要住宅發展區之一。該計劃將於具有歷史價值的Angel Meadow Park附近建造超過756個單位，可售樓面面積約551,000平方呎，而Angel Meadow項目正正坐落於Northern Gateway發展項目外圍。項目預計將於截至二零一八年三月三十一日止度財政年度推出預售。

誠如上文「結算日後事項」所述，本集團簽訂協議開發於曼徹斯特市之「Northern Gateway」項目。待進一步收購土地後，該項目將於未來十年為本集團開發組合大幅增加超過10,000個新住宅單位。本集團現正為該項目制定總體規劃。

### 新加坡

Artra為位於新加坡紅山地鐵站附近之住宅發展項目。該發展項目包括400個單位，可售樓面面積約410,000平方呎，及商業部分約20,000平方呎。該發展項目為由本集團擁有70%權益之合營企業所有。本集團已於二零一七年四月開始該項目的預售。

## 管理層討論及分析

## 2. 酒店業務及管理

下表概述帝盛所持酒店於二零一七年財年及二零一六年財年按當地貨幣(「當地貨幣」)計算之地區營運表現。

	入住率		平均房租		平均每間客房收入		收益	
	二零一七年	二零一六年	(當地貨幣) 二零一七年	(當地貨幣) 二零一六年	(當地貨幣) 二零一七年	(當地貨幣) 二零一六年	(當地貨幣 以千計) 二零一七年	(當地貨幣 以千計) 二零一六年
截至三月三十一日 止年度	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
香港(港幣)	90.1%	86.0%	695	731	626	629	665,300	650,496
馬來西亞(馬幣)	66.8%	65.8%	190	189	127	124	112,236	106,181
中國內地(人民幣)	61.2%	50.9%	411	414	251	211	188,011	161,712
新加坡(新加坡元)	80.2%	82.0%	181	192	145	157	16,480	17,727
英國(英鎊)	88.0%	79.3%	99	98	87	78	11,700	10,583
			(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣千元)	(港幣千元)
<b>集團總計</b>	<b>77.6%</b>	72.7%	<b>625</b>	666	<b>485</b>	484	<b>1,308,954</b>	1,284,605

於二零一七年財年，本集團之酒店業務錄得收益總額約為港幣1,300,000,000元，較二零一六年財年增加1.9%。整體入住率則增加約4.9個百分點。受不利貨幣走勢影響，整體平均房租下跌6.2%至每晚港幣625元。因此，於二零一七年財年，平均每間客房收入維持於二零一六年財年相若水平，為港幣485元。



香港灣仔帝盛酒店

## 管理層討論及分析



香港灣仔帝盛酒店

香港仍是本集團酒店業務之最大收益來源，佔酒店收益約50%。入住率(「入住率」)增加約4.1個百分點，而平均房租(「平均房租」)較去年下跌4.9%至港幣695元，香港之平均每間客房收入微跌至每晚港幣626元。於二零一七年二月，香港荃灣絲麗酒店開業，為本集團營運組合供應409間房間。下文所示二零一七年財年下半年整體表現有所改善，加上增添酒店房間，使二零一七年財年香港之收益增加至港幣665,000,000元。

	二零一七年財年		二零一六年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
香港				
入住率	<b>92.8%</b>	<b>87.2%</b>	86.3%	85.7%
平均房租(港幣)	<b>751</b>	<b>632</b>	783	679
平均每間客房收入(港幣)	<b>697</b>	<b>551</b>	676	582

二零一七年財年下半年，香港之入住率及平均房租分別為92.8%及港幣751元，而平均每間客房收入為港幣697元。於二零一七年財年，本集團透過採用新銷售及營銷策略吸引更多不同種類之海外旅客惠顧，把握正在復甦之市場。香港表現改善，此情況有望在短期內延續下去。憑藉香港灣仔帝盛(重新翻修麗都酒店)及香港遠東絲麗酒店之客房翻新工程以及新開業之香港荃灣絲麗酒店新添房間，本集團對增加收益及加強其市場競爭力依然深具信心。

在馬來西亞，於二零一七年財年，酒店業務及管理之收益較二零一六年財年增加約5.7%至112,000,000馬幣。入住率及平均房租維持與二零一六年財年之相若水平。平均每間客房收入則微升至每晚127馬幣。誠如下文兩個年度營運數據所示，馬來西亞酒店經營表現維持穩定並逐步提升。

	二零一七年財年		二零一六年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
馬來西亞				
入住率	<b>65.4%</b>	<b>68.3%</b>	65.4%	66.2%
平均房租(馬幣)	<b>194</b>	<b>187</b>	188	190
平均每間客房收入(馬幣)	<b>126</b>	<b>128</b>	123	126



## 管理層討論及分析

在新加坡，新加坡帝盛酒店於二零一七年財年錄得收益約16,000,000新加坡元，與二零一六年財年水平相若。就二零一七年財年而言，入住率為80.2%及平均房租為每晚181新加坡元。平均每間客房收入為每晚145新加坡元。有關新加坡兩個年度營運表現數據進一步詳情載列如下。

	二零一七年財年		二零一六年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
新加坡				
入住率	<b>80.8%</b>	<b>79.5%</b>	83.1%	80.9%
平均房租(新加坡元)	<b>176</b>	<b>187</b>	192	191
平均每間客房收入(新加坡元)	<b>142</b>	<b>149</b>	160	155

在中國內地，二零一七年財年之入住率與上一個財政年度相比上升10.3個百分點，而平均房租則維持相若水平，為人民幣411元。因此，平均每間客房收入較二零一六年財年上升19.0%至人民幣251元。二零一七年財年之收益上升16.3%至約人民幣188,000,000元，主要由於成都帝盛君豪酒店及上海帝盛酒店之業績顯著提高所致。成都帝盛君豪酒店之入住率上升21.7個百分點至59.3%，而平均每間客房收入激增51.4%至人民幣202元。上海帝盛酒店受惠於多元化顧客及高比例公司及展會顧客，其二零一七年財年之入住率上升8.5個百分點至85.3%，而平均每間客房收入為人民幣581元，較二零一六年財年增加17.4%。誠如下文兩個年度營運數據所示，預期中國內地酒店之經營業績將持續攀升。

	二零一七年財年		二零一六年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
中國內地				
入住率	<b>62.7%</b>	<b>59.7%</b>	50.8%	51.1%
平均房租(人民幣)	<b>408</b>	<b>414</b>	408	429
平均每間客房收入(人民幣)	<b>256</b>	<b>247</b>	207	219

在英國，Dorsett Shepherds Bush於二零一七年財年錄得收益約12,000,000英鎊，較二零一六年財年上升約10.6%。於二零一七年財年下半年，英鎊下跌刺激英國旅遊業，拉動倫敦酒店業績上升。入住率上升8.6個百分點至88%，而平均每間客房收入上升11.9%至每晚87英鎊。Dorsett Shepherds Bush近期營運數據顯示，其二零一七年財年之表現穩定並預期持續增長。

	二零一七年財年		二零一六年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
英國				
入住率	<b>86.4%</b>	<b>89.4%</b>	68.7%	90.0%
平均房租(英鎊)	<b>97</b>	<b>102</b>	99	97
平均每間客房收入(英鎊)	<b>84</b>	<b>91</b>	68	88

## 管理層討論及分析

於二零一七年二月六日，本集團連同The Star及周大福完成收購澳洲黃金海岸的Sheraton Grand Mirage Resort。本集團擁有合營企業25%權益。Sheraton Grand Mirage Resort為標誌性物業，是黃金海岸唯一一所五星級海濱度假酒店。物業設施包括295間客房及套房、泳池、健身中心、水療設施及環繞酒店的海灘。Sheraton Grand Mirage Resort為獨一無二的酒店物業，不僅提供現有現金流，亦提供潛在發展機會，乃難得的大好商機。該海濱物業與布里斯本Queen's Wharf項目高度互補並將即時增加本集團目前酒店組合的經營能力。此外，該酒店地盤包括可供擴建客房的剩餘土地，有待將來規劃。

於二零一七年五月十二日，本集團以代價港幣450,000,000元出售擁有香港西九龍絲麗酒店的全資附屬公司，而本集團將繼續管理該酒店，為期六年。有關進一步詳情，請參閱上文「結算日後事項」以及本公司日期為二零一七年三月三日及二零一七年五月十二日之公佈。

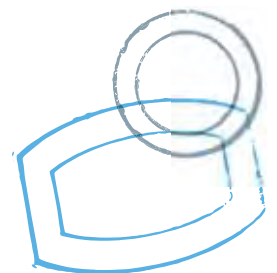
位於倫敦的Dorsett City酒店預期將於截至二零一八年三月三十一日止財政年度上半年開業。此13層高的酒店將為本集團目前的經營組合新增267間客房。其毗鄰Aldgate Station，為商務及休閒旅客的絕佳歇腳點。

目前，本集團經營21間自置酒店(九間位於香港、五間位於馬來西亞、四間位於中國內地、一間位於新加坡、一間位於倫敦及一間位於黃金海岸)，擁有約6,600間客房。本集團另擁有14間發展中酒店，其中兩間麗茲卡爾頓酒店分別位於墨爾本及珀斯，本集團擁有25%權益之四間世界級酒店位於布里斯本綜合度假村皇后碼頭，而其餘酒店將由帝盛營運。隨著香港西九龍絲麗酒店於二零一七年五月出售及當所有開發中酒店投入營運，本集團將擁有35間自置酒店，營運約10,100間客房。本集團亦管理另外三間酒店(一間位於香港及兩間位於馬來西亞)，擁有約700間客房。

### 3. 停車場業務及設施管理



於二零一七年財年，本集團完成提升停車場業務之中央監管系統，使得該業務之管理團隊能夠更好地監控業務日常運作並為收購及增長打下堅實基礎。本集團之停車場分部目前正積極評估若干收購機會。



## 管理層討論及分析

於二零一六年十二月，本集團購得鄰近英國曼徹斯特機場之一個停車場，代價為13,400,000英鎊。停車場將繼續以FSS Manchester Airport Car Park之名稱經營。停車場有約1,500個停車位，預計將成為本集團另一個穩定的現金流來源。該停車場由本公司及Care Park以50/50之基準共同擁有且兩家公司均為首次於英國進行收購，標誌著合作夥伴於海外擴展邁進重要及極具意義之里程碑。

本集團之停車場及設施管理業務包括停車場業務及物業管理服務。停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場，為本集團產生穩定經常性收入。此業務部門於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一七年財年增加約3,500個車位後，本集團管理之組合於二零一七年三月三十一日增至390個停車場，約74,500個車位。本集團390個停車場當中，29個為自置停車場（23個位於澳洲、3個位於紐西蘭、2個位於吉隆坡及1個位於曼徹斯特），包括約9,200個車位，其餘65,300個車位位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。第三方停車場擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。

隨著此分部進一步將其業務拓展至涵蓋澳洲（主要位於布里斯本、墨爾本及阿德萊德）以及馬來西亞柔佛新山的物業管理服務，於二零一七年三月三十一日，本集團有64項設施管理服務合約，並進軍英國市場，預期停車場業務及設施管理業務將持續穩步增長。

### 展望

本集團現時經營所在主要城市之物業行業之市況仍將面臨重重挑戰。貨幣寬鬆政策持續了一段時間後，部分主要經濟體（尤其是美國）之央行已結束量化寬鬆政策，並開始加息。不少經濟學家亦擔憂，英國脫歐引起之不確定因素或會影響英國經濟，從而令消費者暫緩置業。此外，若干國家之政府業已推出緊縮措施，例如對物業購置徵收更高印花稅，以及對物業買家施加更嚴格之借款要求。部分措施旨在降低住宅市場潛在過熱的情況，或會在物業銷售方面對本集團之經營環境產生影響。

## 管理層討論及分析



新加坡Artra

儘管存在上述各種因素，本集團仍堅信，其擁有之雄厚資產足以應對物業市場之潛在波動。於過去幾年中，本集團憑藉所賺取之豐厚保留盈利加強其資產實力。其亦於酒店組合中積累大量重估盈餘。通過對其酒店組合進行更新估值，於二零一七年三月三十一日本集團之淨資產負債減少至31.5%之穩健水平（當中計及重估盈餘）。事實上，本集團正蓄勢待發，準備繼續拓展其三個核心業務。本集團之現金及投資證券狀況總額達港幣5,600,000,000元，而未提取信貸融資總額達港幣4,300,000,000元，因

此，本集團具備足夠能力加強住宅及酒店發展之發展計劃，以及審慎選擇土地收購，力求增加發展機遇。

在住宅發展業務方面，本集團將繼續側重於具備良好人口增長潛力之城市。我們將繼續提升營運團隊，並透過精挑細選擴充我們的土地儲備。面對經濟週期，我們將保持靈活多變，並利用短期之市場波動尋求進一步發展。我們亦將提前預售物業，甚至於動工前進行預售，以尋求化解發展項目之風險。Northern Gateway交易簽訂後，本集團獲取了英國一項重大之發展項目組合。該項目連同於二零一七年三月三十一日超過港幣10,000,000,000之累計預售總值，再加上發展計劃近期勢頭強勁以及住宅發展之貢獻顯著，在在顯示中長期發展向好。

在酒店方面，本集團現時擁有21間營運自有酒店（約有6,600間客房），並擁有穩健之發展計劃，包括新建14間酒店及約3,500間客房。我們在英國市場錄得持續增長，並已在若干其他核心亞洲市場重拾升勢。此良好勢頭連同新建酒店，均能帶動業務發展。本集團將繼續秉承「華人足跡」策略，預期來自亞洲之境外旅客人數將有所增長，故本集團將從中尋覓機遇。

## 管理層討論及分析

在停車場業務方面，本集團將會把握科技及其打造之管理平台，以拓展其他市場。本集團近期於曼徹斯特機場購入1,500個車位，並計劃進行更多收購，務求進一步擴展該市場。本集團將繼續採納管理及經營自有停車場及第三方停車場之模式。本集團深信，停車場為獨特之資產類別，不僅提供良好的營運現金流，更可帶來物業發展潛力。

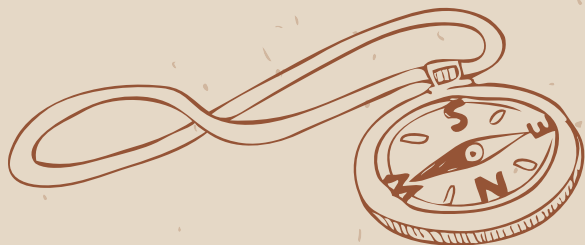
布里斯本Queen's Wharf項目之初步建築工程已展開。落成後，此項目將為本集團帶來強勁的新現金流。

本集團將會繼續以豐厚股息回報股東，同時保留部分盈利以促進增長。憑藉強大之發展組合及不斷壯大之經常性現金流業務，我們堅信，本集團定能繼續為股東帶來長遠價值。

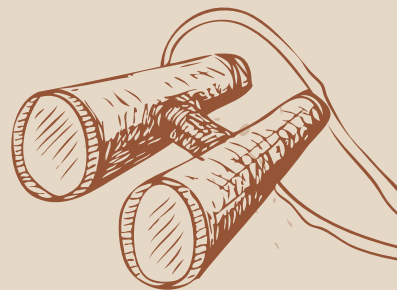
### 僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團擁有約3,600名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。





延續傳奇  
**歷程**



環境、社會  
及  
管治報告



# 環境、社會及管治報告

## 披露環境、社會及管治事宜

本公司於本年度首次披露我們在環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)議題之表現。我們謹藉此機會重點介紹我們的主要業務在環境、社會及管治方面之管理措施以及成就。該等業務包括本集團於香港、中國內地(上海)以及澳洲(墨爾本、布里斯本及柏斯)之物業業務，以及帝盛旗下之酒店業務及管理業務。儘管其他業務相對地佔我們業務的一小部分，但我們會考慮於日後擴大披露範圍。

本節乃根據上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引編製。除另有指明外，本節內容涵蓋二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日止期間。

我們非常重視您對本節及本集團在環境、社會和管治之表現的意見。請瀏覽我們的網站[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)並與我們分享您的看法。

## 我們的可持續發展方針

我們深明作為市場負責任之經營商之責任。我們核心價值之中有一部分是為持份者創造共享價值而設，保障彼此的價值，不僅經濟價值，亦包括環境和社會價值。

本集團已在營運各範疇制定及實施一套環境、社會及管治政策。該等政策遵守地方的法律及法規，載列我們對環境及社會問題所持標準及期望。該等政策亦是指引我們日常決策程序之框架，以解決我們對社會及環境造成的影響。

通過凝聚努力並與持份者通力合作，我們作為一個在多地經營之綜合企業，利用所面對之挑戰，實現可持續發展。我們將透過持份者參與、行業最佳常規及評估自身表現，實現可持續發展目標。

展望未來，我們繼續於本集團內外推廣可持續發展理念，旨在提高我們的環境及社會表現。

## 環境、社會及管治架構

於遠東發展引入環境、社會及管治結構使我們得以有效管理環境及社會風險，並定期監察我們的環境及社會表現。

作為本集團最高管治機構，董事會全面負責制定及監察本集團策略，包括與環境、社會及管治有關之策略。日常營運交由本集團之環境、社會及管治委員會負責，主席為帝盛酒店集團之總裁兼執行董事邱詠筠女士，其成員包括各業務部門的高級管理層。環境、社會及管治委員會的成立旨在支持本集團之可持續發展工作，包括但不限於實施環境、社會及管治政策、監察我們日常業務營運之環境及社會表現、推動持份者參與環境、社會及管治事宜，並協助披露環境、社會及管治資訊。環境、社會及管治委員會會於適當時向董事會報告相關環境、社會及管治事宜。



## 環境、社會及管治報告

### 與持份者溝通

我們將盡可能與持份者聯絡並展開溝通。我們重視彼等之意見，因為該等意見為決定我們對可持續發展之關注點奠定基礎。我們希望透過定期互相交流與持份者建立可持續之關係，並透過權衡彼等之利益及關注為彼等創造價值。

本集團於二零一七年財年達至數個里程碑。具體而言，本集團之市值自上市以來首次突破10億美元關口。此外，本集團亦已列入於二零一六年十二月推出之深港通港股交易名單(南向)。上述事項均有效擴大本集團潛在股東基礎及提高股票流動性。

於二零一七年財年，本集團已發行五年期票息率3.75厘之300百萬美元票據，成為由香港發行人發行之息率最低的非評級五年期美元債券。票據發行獲得超過12億美元之訂單金額，超額認購四倍有多。這充分證明本集團已獲得全球投資者之認可。

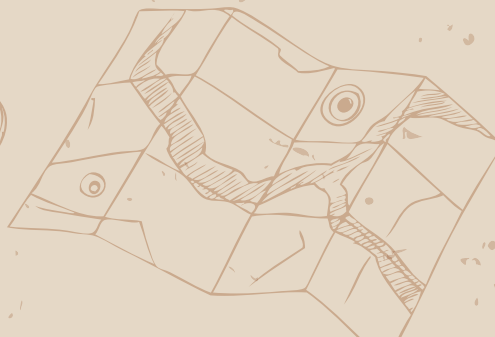


二零一七年財年中期業績公佈投資者簡介會



二零一七年財年中期業績公佈新聞發佈會

於二零一七年財年，本集團已落實多項工作以提升資訊透明度及投資者關係。具體而言，本集團為全球投資銀行及基金公司之信貸及股票分析師及投資者安排超過70次公司考察，籌辦及參與35場非交易路演及投資者會議。我們亦與超過4,000名機構投資者透過電郵及電話會議進行定期溝通。此外，本集團在公司網站提供即時資訊最新進展，包括財務報告、簡報、業績公佈、新聞稿及企業通訊。本集團於二零一七年財年刊登23份新聞稿。





## 環境、社會及管治報告

下表列示遠東發展於二零一七年財年籌辦或參與之投資者會議及路演。

日期	主辦單位	債券/ 股票	地點	會議/活動	日數
二零一六年六月一日	星展唯高達	股票	新加坡	會議	1
二零一六年六月二十四日	星展唯高達	股票	香港	非交易路演	2
二零一六年六月二十七日	中國國際金融股份	股票	香港	視頻會議	1
二零一六年六月二十七日	聯昌國際銀行	股票	香港	非交易路演	2
二零一六年六月二十八日	星展	股票	新加坡	非交易路演	3
二零一六年七月四日	海通	股票	香港	非交易路演	1
二零一六年七月八日	金融公關	股票	深圳	深港通	1
二零一六年七月八日	海通	股權	深圳	深圳非交易路演	1
二零一六年八月二十八日	巴克萊、瑞銀、滙豐、尚乘集團、 星展唯高達、德意志銀行、 國泰君安、海通、華僑銀行	債券	香港/新加坡/ 倫敦	中期票據計劃路 演/倫敦投資者 電話會議	2
二零一六年九月二十三日	遠東發展	股票	深圳	非交易路演	1
二零一六年十月六日	海通	股票	香港	非交易路演	1
二零一六年十月十二日	國信證券	股票	深圳	深港通會議	1
二零一六年十月十二日	國信證券	股票	深圳	國信證券策略會議	1
二零一六年十月十四日	中信證券	股票	深圳	投資者會議	1
二零一六年十月十四日	香港投資者關係協會/中信	股票	深圳	港深通會議	1
二零一六年十一月二十四日	聯昌國際銀行	股票	香港	非交易路演	2
二零一六年十一月二十五日	星展唯高達	股票	香港	非交易路演	2
二零一六年十一月二十八日	尚乘集團	股票	香港	非交易路演	2
二零一六年十二月一日	富瑞	股票	倫敦	倫敦非交易路演	1
二零一六年十二月七日	野村	債券	香港	野村高收益日	1
二零一六年十二月七日	里昂證券	股票	悉尼/墨爾本	澳洲非交易路演	2
二零一六年十二月九日	歐洲貨幣	股票	香港	歐洲貨幣投資者 高峰會	1
二零一六年十二月十三日	瑞銀	股票	香港	非交易路演	1
二零一七年一月五日	星展唯高達	股票	新加坡	投資者會議	1
二零一七年一月六日	金融公關	股票	深圳	投資者會議	1
二零一七年一月九日	德意志銀行	股票	北京	投資者會議	3
二零一七年一月十六日	建銀/富瑞/加拿大帝業商業銀行	股票	美國/加拿大	非交易路演	12
二零一七年一月十九日	香港上市公司商會	股權	深圳	投資者會議	1
二零一七年二月二十二日	花旗	債券	新加坡	投資者會議	2
二零一七年三月二十九日	輝立證券/國泰證券	股權	台北	非交易路演	2

## 環境、社會及管治報告

由本年度開始，本集團於年度及中期報告公佈簡介會上提供英文及國語即時傳譯、網上回播及網上問答環節。此舉有助海外股東不受地理限制瞭解本公司業務最新進展。

遠東發展的分析覆蓋範圍亦增加。於二零一七年財年，尚乘集團、大華銀行及中國銀河證券就本集團發表首次研究報告。連同星展唯高達及聯昌國際的更新報告，於二零一七年財年已就本集團發表合共10份報告。

企業融資及投資者關係部門可透過與外來投資者作即時溝通，加上定期披露，如使用本集團官方微信及企業通訊，繼續提升本集團透明度，以確保本集團股價反映業務之真實價值。

本集團在企業管理、投資者關係、企業管治及企業社會責任方面獲取多個國際獎項。獎項包括金融亞洲「2017年度最佳公司評選」中獲取多個獎勵，包括「香港地區最佳管理公司」前四名及「香港地區最佳投資者關係前四名—趙慧女士」；2016年亞洲貨幣評選中獲得八大殊榮，當中包括「香港最佳管理小型企業」，並於香港所有類別評選中排名第一，包括「香港區最佳整體企業管治」、「香港最佳披露及透明度」、「最佳股東權益及公平待遇」、「最佳管理層及董事會責任」、「最佳投資者關係」及「最佳企業社會責任」；歐洲貨幣之「2016年度最佳管理公司選舉」榮膺「亞洲最佳管理公司(地產組別)」大獎；2016年度中國融資上市公司「最佳投資者關係大獎—趙慧女士」；「財資雜誌大獎2016」管治、社會責任、環境責任及投資者關係四大類別中獲評選為金獎；投資者關係雜誌大獎—2016年度大中華區獲得八項獎項提名及三項獎項，包括「投資者關係至尊大獎(中小型市值企業)」、「最佳投資者關係：地產組別」及中小型市值企業最佳投資者關係官—趙慧女士；香港投資者關係協會第二屆投資者關係大獎「最佳投資者關係企業(小型市值)」及金融亞洲「2016年度亞洲最佳管理公司」評選「最佳企業社會責任」。

本集團企業融資及投資者關係部門將繼續推廣專業企業管治，並旨在以信譽及互信為基礎透過具透明度、有效且主動溝通與投資者、分析師及其他持份者建立長期合作關係。



成功發行中期票據計劃慶功晚宴



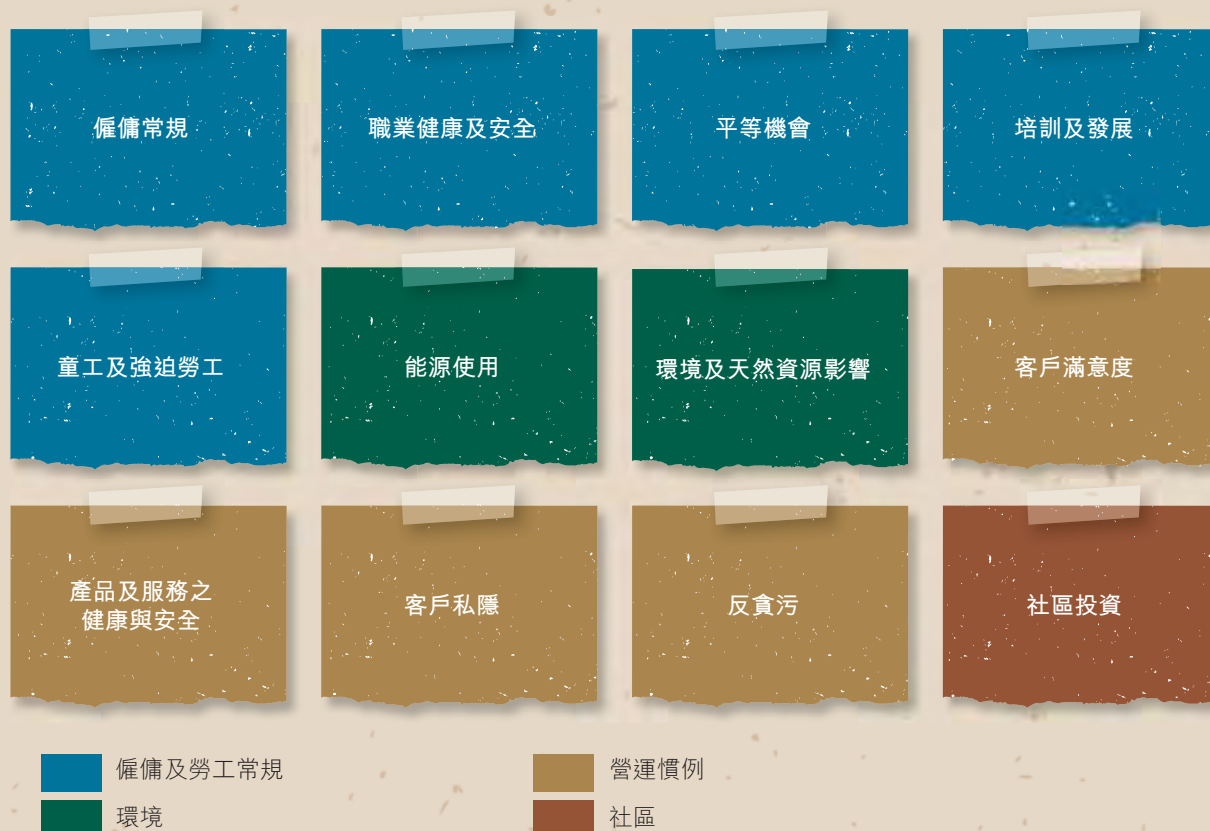
## 環境、社會及管治報告

## 重要性評估

除定期溝通渠道外，於本年度，我們已授權一名獨立第三方於編製本報告最初階段為我們與持份者進行調查。調查主要目的為了解及評估持份者對環境、社會及管治事宜之看法及期望。透過不記名的網上調查，我們要求持份者就彼等認為重要之環境、社會及管治事宜給予意見。我們已向香港、中國內地及澳洲九個不同持份者團體超過650名人士搜集意見。該等人士包括我們的僱員、投資者、物業買家、酒店旅客、業務夥伴、供應商、承包商、行業協會及社區合作夥伴。

我們亦藉此與管理團隊溝通，從而公平及全面地分析我們的重要議題。12名管理層成員參與有關調查及就彼等認為重要之環境、社會及管治事宜提出意見，該等意見均依據彼等對本集團業務之了解作出。

本集團透過與持份者的調查識別重要之環境、社會及管治議題。調查結果指引我們制定長遠之環境、社會及管治策略，並有助我們優次順序排列於本報告披露環境、社會及管治事宜。被視為對持份者及本集團整體最重要的環境、社會及管治事宜包括以下各項：



## 環境、社會及管治報告

### 我們的環境

我們矢志求進，不斷改善環保表現，創造最佳環保價值。我們之策略是識別與我們業務營運有關之環境影響，逐步將環保措施納入我們的業務營運之中。

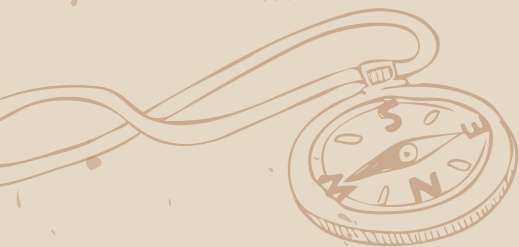
為更有效管理環境風險及機遇，本集團於二零一七年財年制定全面環保政策。該政策體現我們處理環境事宜的決心及方針，由資源利用以至各類排放物，一應俱全。在環境、社會及管治委員會之支持下，環保政策在本集團各業務單位全面實施及採納。該政策用作業務單位作出日常決策之指引原則。

我們加倍努力以鼓勵承包商遵守我們之環境標準。為提高承包商之環境意識，我們於例會上共同研究可行之法，將環保措施融合於建築地盤。不論是使用節能發電機，還是於工地使用循環再用水清潔車輛，我們均盡力減低我們對環境造成之影響。

多年內，我們在減輕對環境影響方面取得之成就有目共睹。尤其是，我們於香港的酒店其中三間獲全球領先之旅行及旅遊業科學基準認證及諮詢機構EarthCheck頒授基準評級或認證。此項旅遊業認證肯定我們的酒店體現我們致力爭取理想的環保及社會表現，同時為酒店賓客提供信心保證。



我們相信，必須量度環境影響方能有效管理。因此，我們已識別多項主要表現指標及開始委託業務單位搜集環境數據。我們不斷搜集環境數據的同時，我們亦會開始分析數據，確保數據完整、準確及一致，以準備明年完整披露我們的環境表現數據。



## 氣候變化及能源

作為一家在全球多個地區營運業務之綜合企業，我們深明氣候變化為我們業務帶來風險，我們必須努力減輕氣候變化的問題。減低業務營運產生的碳排放是我們環保政策之重點承諾。

由於我們之碳足跡主要來自使用電力，我們在制訂及執行省電措施時將資源優次排序。每一小步對減少辦公室耗電量同樣重要。我們選用節能電器，確保打印機、影印機、電燈及空調等一切電器在週末及假期非辦公時間內關掉。我們亦提醒僱員下班後關掉電腦以避免不必要耗電量。辦公室上下均採用節能螢光電燈，由75瓦特之高輸出型號電燈調低至40瓦特之柔和型電燈。全部新電燈管安裝完成後，每年可節省約500千瓦電量。

### 酒店採用節能技術

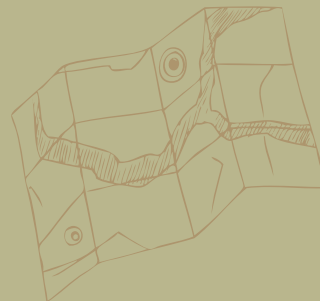
於本年度，我們投資提升酒店設備，以長遠減少耗電量。在香港旺角帝盛酒店以及香港遠東絲麗酒店，我們已更換現有製冷機組，改用更高質及更高效節能之型號。我們之耗電量相應減少，電費每年減少10%至20%。我們新開業之酒店，如荃灣絲麗酒店及香港荃灣帝盛酒店，均使用LED燈，原因是LED燈被視為能源效益較佳。因此，我們已逐步提升現有酒店之照明系統。例如，香港海景絲麗酒店已更換現時沿用的T8光管，在公眾地方選用更具能源效益之LED電燈。此舉估計每年可節省電費50%。

## 節約用水

水是我們業務營運之重要資源，對地球同樣重要。我們致力減少不必要耗水，方法是積極監察及管理耗水量。

我們主要耗水量來自酒店業務。因此，我們一直物色方案以節約酒店用水。多年來，我們已在酒店落實多項節約用水措施，包括在酒店之客房及公眾浴室安裝省水水喉及花灑頭。我們亦把握機會提醒酒店賓客共同減少耗水量。透過在客房放置慳水標誌，我們希望提高酒店賓客在節約用水方面之意識。

### 每一滴同樣重要

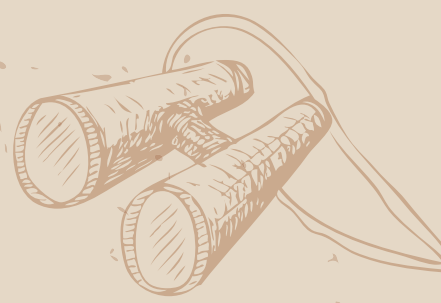


我們願意踏出微小的每一步節約用水。我們鼓勵酒店賓客於入住期間保持床單整潔衛生，減少更換次數，以支持我們節約用水之措施。我們請賓客需要更換床單時通知房間服務員，而非要求每日更換床單。減少更換及清洗床單次數，可減少消耗用水。

儘管不顯著，但在香港公司辦公室使用省水裝置亦有助節約用水。購置新用水裝置時，我們依賴用水效益標籤幫助我們選取最佳裝置。我們已在洗手間安裝兩用省水水龍頭、花灑頭及兩用沖廁系統，並定期檢查有關裝置，以防滲漏。

展望未來，我們將密切留意耗水量及繼續尋找方法進一步減少水足跡。

## 環境、社會及管治報告



### 廢物處理

廢物產生在業務營運上無法避免。本集團已根據地方法律及法規採取合適之廢物處理及減少措施。我們已制訂政策，盡可能減少、重用及回收廢物，包括公司辦公室及酒店業務產生之廢物以及興建和拆卸營運建築物所產生之廢物。此外，我們之承包商須委聘合資格廢物回收商清理廢物以處理建築廢料。我們亦鼓勵廢物分類從而減少建築廢料。

### 源頭減廢

我們相信源頭減廢是減少業務營運產生的廢物最有效解決方案。處理用完的瓶裝浴室用品之一般客房管理方法是直接棄置及更換新用品。在我們之酒店，我們會將皂液瓶再裝滿重用，而非棄置用完的瓶裝浴室用品。此客房管理方法有助減少產生塑膠廢物。

### 鼓勵酒店賓客回收塑膠廢物

另一項減少廢物產生之有效方法是鼓勵循環再用。在我們之酒店，我們已在當眼位置放置塑膠瓶回收箱，鼓勵員工及酒店賓客回收已用之塑膠瓶。回收成績理想，我們每月可收集約20公斤之塑膠瓶。

### 無紙化

由於我們明瞭公司辦公室產生大量廢紙，故已加緊注意公司辦公室之用紙量。電子通訊是我們與僱員日常溝通之首選方法，例如發送通告及簡報。我們亦鼓勵僱員更有效使用紙張，盡量雙面使用。為減少堆填區的廢物，我們在辦公室設置回收箱收集廢紙。



## 環境、社會及管治報告

## 我們的僱員



我們的僱員為本集團不斷取得成功之主要力量。為嘉許彼等所作的努力及作為一個重視及關懷員工之僱主，我們已實施多項政策及措施為僱員創造滿意、愉悅及安全之工作環境。我們的員工手冊屬有關舉措之一部分，旨在傳達遠東發展對員工之承諾及對員工之道德期望。員工手冊亦體現我們矢志遵守相關的法例及法規。特別是，我們為全體僱員及應聘者提供平等機會，不論種族、宗教、膚色、性別、家庭狀況、性傾向、國籍、年齡、婚姻狀況、肢體殘障、妊娠或適用法例禁止之任何其他因由。該政策亦適用於招聘、僱傭、推廣及轉讓等事務。上述政策為我們之僱員創建共融和諧之工作環境。

為獎勵僱員勤奮努力並留聘業內最優秀的人才，我們提供多項優於適用法例及法規規定之福利及薪酬。除年終與表現掛鈎的獎勵花紅外，我們亦為全職僱員舉辦特別生日會。為慶祝同事的生日，壽星可獲得一天有薪的生日假期或生日紅包。我們亦頒發長期服務獎、年度星級僱員及最佳出勤獎等獎項，以嘉獎僱員之傑出服務及工作。此外，我們根據僱員的表現和能力為彼等提供晉升階梯，讓彼等的事業更上一層樓。

## 僱員行為守則

我們相信每名僱員之行為有助我們成為最受尊敬之國際企業之一。我們的僱員必須履行職責，以符合道德的方式行事並維護本集團的聲譽。因此，我們實施涵蓋不同業務職能之商業行為守則（「守則」），指導全體僱員的工作及經營方式。守則所載原則闡明我們的企業宗旨以及體現我們正直不阿，以誠信為本之信念。

守則清楚勾劃不可接受的貪污行為，該等行為將導致賄賂。商業行為守則遵照《防止賄賂條例》，載列各項違法行為的定義並提供若干例外情況供僱員遵守。另一方面，守則可幫助僱員處理任何潛在利益衝突，以本集團的最佳利益為依歸。我們亦透過守則傳達我們不使用童工及強迫勞工的承諾。全體僱員必須遵守守則。為進一步確保遵守守則，僱員必須每年審閱守則並確認瞭解及遵循守則行事。

本集團致力維持高度開放、廉潔和問責的最高標準。我們鼓勵員工舉報有關財務申報、內部監控及任何業務單位之其他事宜中任何疑似失當或失職行為。僱員可口頭或以書面形式向本集團委任之相關人員報告任何疑似不遵規行為。即使個案尚未經調查確認，但員工之關注依然受重視及獲讚賞。為培養舉報文化，我們盡一切合理努力保護舉報者的身份，確保員工能夠表達彼等所關注之事宜，毋須懼懼會遭報復。

於本年度，概無錄得已審結的貪污訴訟案件。



## 環境、社會及管治報告

### 安全的工作環境及員工積極參與活動

我們致力向每名僱員提供安全健康之工作環境。我們之員工手冊及守則均有相關政策說明如何實現安全工作環境。本集團及其附屬公司定期為員工籌辦安全培訓，例如火災應急救援演練活動，以提高員工安全意識。就工傷事故而言，本公司會進行全面調查，確定受傷的原因，以便日後作出改善。除提供建立安全健康工作環境所需的設施外，我們亦認為每名員工均有責任為大家維持工作場所之安全與健康，並有責任報告意外、受傷事故及不安全之設備、作業或情況。員工於操作設備時，必須遵照業務單位訂明之所有安全防護措施及使用所需安全設備，以安全方法執行工作。本集團不容許暴力、威脅行為及非法用藥。

除提供安全健康之工作環境外，我們亦致力為僱員締造愉悅之工作體驗。為促進員工在工作期間身心健康，我們籌辦了多項跨地域的員工活動。其中包括年度晚宴、年度聚會、義工活動、體育活動、慶生會、節慶聚會及技藝競賽。透過該等活動，我們不僅促進員工在工作與生活之間取得平衡，更增加員工對公司的歸屬感。為使員工能進一步時刻掌握本集團的最新消息，我們利用電子渠道發佈信息。我們亦重視員工的意見，此等意見有助遠東發展精益求精，成為員工理想的服務機構。因此，我們設立申訴機制，使員工與本集團之間可以建立開放坦誠之關係。



羽毛球比賽



二零一七年遠東發展及帝盛週年晚宴



香港企業辦公室半馬拉松企業接力賽的參加者



二零一七年遠東發展及帝盛週年晚宴

我們亦利用一年一度的員工調查，量度員工對我們的向心力。調查結果幫助本公司為員工營造一個充滿歸屬感的工作環境，以配合我們致力吸引、培訓、發展及保留人才的人才計劃。



## 環境、社會及管治報告

### 培訓及發展機會

我們明瞭本集團之成功依賴員工各司其職、獲充足培訓及能力發展。我們致力提供培訓及發展課程，以增強員工之工作表現，並為彼等作好準備，以迎接遠東發展未來的業務發展。入職輔導課程為公司上下員工而設，目的是幫助員工了解公司文化及工作環境。除一般安全培訓外，例如年度火警演習，我們還會根據特定業務單位之需要，為員工提供後續培訓(不論內部或外部)。

為有效地向我們的僱員提供學習機會，我們已制訂一套培訓系統。帝盛已於二零一六年實施一套部門培訓系統，旨在進一步改善及加強聯營公司之工作表現及創建出勇於學習之文化。負責進行部門工作培訓之部門導師須熟習酒店內各項功能。一系列導師培訓工作坊可提高導師之技能及提供建立有效培訓環節之必要知識。有關導師培訓工作坊之培訓內容融合理論課、角色扮演及實地練習。透過有關培訓系統，我們致力改善僱員的學習經驗。



僱員培訓



誠如上文所述，我們根據員工的表現及能力為彼等提供晉升階梯，推動彼等事業發展。我們透過既定之考核制度，定期檢討員工之表現及能力。

### 負責任的營運

我們相信高道德操守是良好營商的必要元素。我們致力以誠信經營，遵守最高道德標準，爭取持份者的信任和信心，維護本集團的聲譽。我們的業務決策及做法受守則所載的原則及標準規限。守則訂明本集團作為負責任企業的核心價值，並提供明確指引，確保我們全面遵從經營所在地區的所有適用法例。守則對董事會及全體員工均適用，每名人員均須負擔若干責任及義務。違反守則將受紀律處分。

### 顧客至上

我們酒店的經營理念是為賓客提供熱誠服務，創造美好的入住體驗，貫徹我們「……將亞洲的好客精神帶到全球」之經營理念。為了使顧客享受最滿意的服務，我們在酒店內倡導和培育持續改進、日臻完善的企業文化，並確保過程、體系與行為的一致性。為了衡量、監測與管理賓客的滿意度，酒店採用了下列方式：

## 環境、社會及管治報告



香港灣仔帝盛酒店的帝盛品酒時間，現場有音樂表演

## 房內顧客問卷

問卷放置於所有酒店客房內，方便顧客填寫及於退房時交予我們的同事。問卷的目的在於收集及處理任何意見以及有建設性的回饋，與酒店同事及營運團隊成員分享。

## 帝盛品酒時間

為與顧客建立更緊密合作關係及採取更人性化的數據採集方式，以提高賓客的滿意度，我們在酒店推出帝盛品酒時間。透過每週一小時免費飲品款待的社交環節，我們邀請長期住客、普通顧客及公司企業客戶參與，藉此讓住客與管理團隊建立緊密的聯繫。

## 線上平台

每名顧客均獲鼓勵於任何帝盛酒店退房時透過多種線上顧客意見平台（如TripAdvisor、Booking.com、Agoda及CTrip）分享入住體驗。全部反饋均獲密切監測。此舉可讓各家酒店加深認識自身的聲譽、表現以及營運優點及弱點。

我們透過上述渠道及其他線上平台定期收取顧客的反饋及投訴。所有直接顧客投訴均會由我們酒店的同事於24至48小時內妥善處理，該等同事均受過訓練，能妥善處理顧客的投訴。

我們在香港之酒店為使用智能手機設備的先驅，確保賓客入住任何帝盛酒店均能盡享無限制連接及瀏覽網絡內容的樂趣。顧客享用到之智能手機功能包括4G網絡連接、開啟WiFi熱點與賓客本身的移動裝置分享互聯網連接、免費打本地電話、免費撥打長途電話以及享用無數市內優惠及折扣、餐飲優惠及景點介紹。酒店顧客亦可透過智能手機聯繫我們並就我們的服務質素作出即時反饋。



我們致力提供卓越的酒店服務，為賓客創造難忘的入住體驗。我們獲得酒店行業以下的優質服務獎譽已加強公眾人士對我們酒店的信心。

#### 香港灣仔帝盛酒店

獲樂途旅遊網(Lotour.com)頒發「香港最佳首選家庭酒店」

獲智遊網(Expedia)頒發「卓越表現獎」

獲智遊網(Expedia)頒發「2016年Expedia智遊網+ VIP Access最佳酒店」

#### 香港旺角帝盛酒店

獲好訂網(Hotels.com)頒發「Hotels.com™ Loved by Guests Award 2017」

獲TripAdvisor.com頒發「卓越獎」

#### 香港荃灣帝盛酒店

獲Agoda頒發「2016年度金環獎」

#### 香港觀塘帝盛酒店

獲好訂網(Hotels.com)頒發「2016年卓越獎」

獲TripAdvisor.com頒發「2016年卓越獎」

獲好訂網(Hotels.com)頒發2017 Hotels.com「深受旅客喜愛獎項」

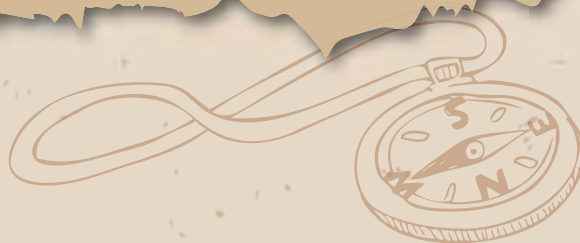
#### 蘭桂坊酒店@九如坊

獲TripAdvisor.com頒發「2016/17年卓越獎」

#### 香港海景絲麗酒店

獲Agoda.com頒發「金環獎」

獲粵港澳酒店總經理協會頒發「2016最佳城市酒店」



## 環境、社會及管治報告

為致力為物業客戶提供優質服務，遠東發展將會試行新客戶關係管理系統，以更有效管理數據庫。系統將為所有客戶(包括尊貴客戶)提供新溝通渠道。此外，季度通訊將寄出，當中包括Industry Insight Evenings獲取之資訊及遠東發展項目最新進展及消息。

### 可靠的產品及服務

本集團深明向顧客有效提供產品及服務資料幫助顧客作出明智決定的重要性。我們竭盡所能，確保向客戶傳遞的資料透明、清晰及可靠。

由於《一手住宅物業銷售條例》於二零一三年四月生效，本集團投入資源確保有關住宅物業銷售之所有營銷資料及銷售安排(包括售樓書、價目表、付款條款、示範單位、交易登記及廣告)均符合該條例的規定。例如，為保障我們的顧客，我們於香港示範單位進行銷售活動前向物業代理提供培訓。管理當局巡視我們的示範單位及檢查相關營銷資料，確認我們遵守條例的規定。

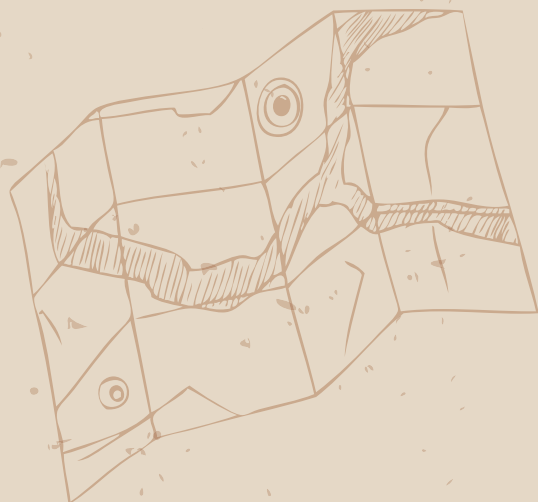
保障顧客私隱，確保顧客購買我們的產品或使用我們的服務感到有信心及稱心。誠如我們的產品責任政策所述，本集團嚴格遵守香港《個人資料(私隱)條例》及有關於其他經營場所收集、保留、處理、披露及使用個人資料之相關法律規定。於收集顧客個人資料時會加入個人資料收集聲明，且未經顧客事先同意，我們不會將顧客資料用於直接營銷或通訊。所有個人資料均於本集團內部系統保存，僅可由授權員工使用獨立密碼獲取。

### 委聘供應商

本集團不斷改進供應鏈管理以確保供應商之穩定性，同時為我們的業務創造最大價值。我們合作之供應商一向是我們的主要合作夥伴，在提供優質產品及服務方面作出極大貢獻。為確保妥善管理供應鏈內的環境及社會風險，我們已制訂採購政策，並於我們的業務內實施。該政策旨在推廣嚴格及公平之採購操守，並確保供應商與我們一樣，致力維持誠實守信之決心。該政策亦優先選擇投入資源為員工提供安全健康環境的供應商。該政策全面載列我們對供應商管理其業務營運對環境造成之影響之期望。

### 我們的社區

除以我們的業務回饋社會外，我們亦積極參與社會事務，對社區工作不遺餘力。我們的業務植根於社區，因此，我們了解到促進地方社區發展及建構可持續發展的未來的重要性。我們投放資源參與各項有關環境、教育及社會的社區項目，而推廣藝術與文化以及確保其可持續發展一直是我們扶助的重點項目。



## 環境、社會及管治報告

作為負責任的企業，我們的責任並不單只捐贈善款。舉例而言，帝盛旗下酒店就重要發展及環保議題與所屬地方社區緊密合作，務求長遠可為社會帶來有利的轉變。下列個案研究說明我們所作的一些工作：

## 培育年輕人才推動酒店業可持續發展

香港灣仔帝盛酒店獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷標誌」，以嘉許其與不同夥伴(包括香港航海學校、香港理工大學、香港專業教育學院及聖公會聖基道兒童院)合作推行多項社區工作；及籌辦其他社會活動，例如探訪安老院。

其中一項重點活動是因應與香港航海學校合作十週年而推出，有關計劃旨在讓參加香港中學文憑試的畢業生有機會體驗酒店工作，汲取經驗，最終令學生受惠。



香港灣仔帝盛酒店探訪護老中心

## 關懷弱勢社群及長者



觀塘帝盛關愛基金

在聖雅各福群會支持下，香港觀塘帝盛於七月成立「觀塘帝盛愛心援助基金」。成立慈善基金的概念最初由酒店的「愛心義工隊」發起，其後獲酒店管理團隊支持，聖雅各福群會協助籌備。該會是專業社會服務夥伴，將負責基金會的行政工作。基金會將以配對基金形式運作，旨在向有需要人士提供即時援助。



## 環境、社會及管治報告

## 推廣高等教育



帝盛獎學金得獎者重聚日



帝盛酒店集團國際獎學金2016

本集團一向支持推廣高等教育，帝盛在過往四年已向超過510名來自裘錦秋中學及職業訓練局的得獎者提供逾港幣1.5百萬元的資助。經過長達多星期籌備後，首次舉辦的聚餐活動Reunion@Dorsett於二零一六年六月七日在香港灣仔帝盛酒店舉行。

60名來自香港公司辦事處及香港酒店經營商的人員均有出席該活動，與香港的獎學金得獎者會面。參與人士包括現時在大學攻讀於裘錦秋中學畢業的學生、最後一年在職業訓練局修讀旅遊及室內設計課程的學生以及伍宜孫書院及香港中文大學伍宜孫書院的實習生。

帝盛總裁兼執行董事邱詠筠女士分享其願景，並講述企業社會責任在幫助下一代追求個人發展及實現夢想發揮之重要作用。



## 環境、社會及管治報告

## 拯救地球措施

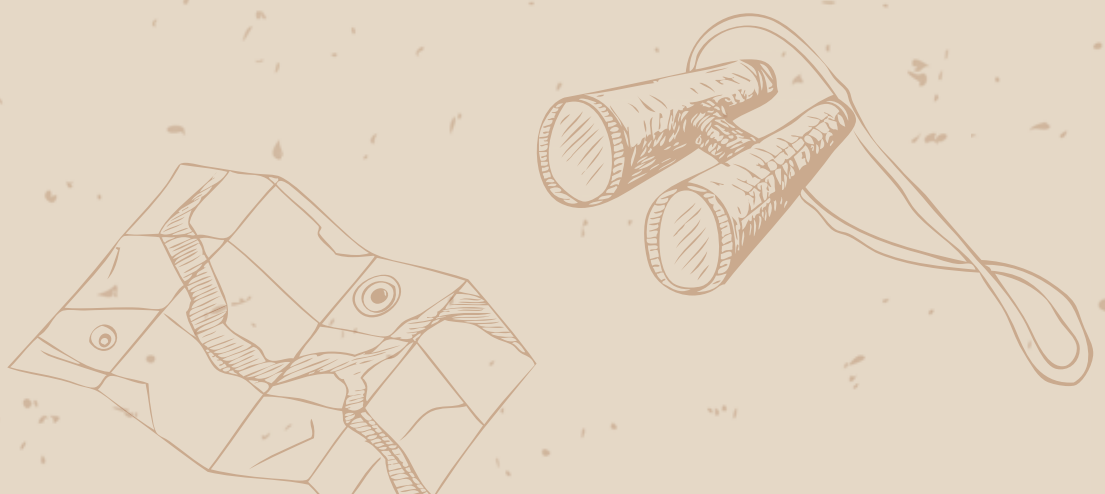


蘭桂坊酒店@九如坊參與木材回收及保育樹木計劃

蘭桂坊酒店@九如坊參與香港環境保護協會舉辦的「木材回收樹木保育計劃」，支援的措施包括於中國農曆新年後回收桃花等。在節日後收集桃花樹，再將回收的桃花樹製成有機肥料。

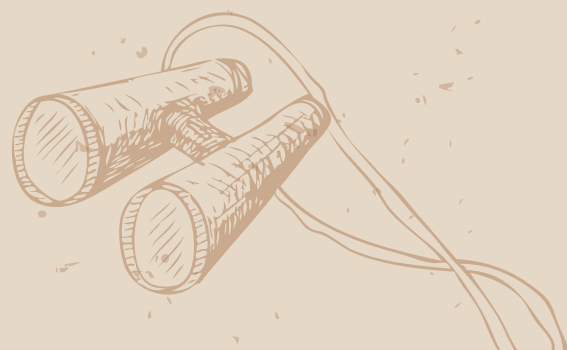
香港每年丟棄桃花及中國賀年植物超過200噸。蘭桂坊酒店@九如坊希望協助減少廢物及減輕堆填區處理廢物的負擔，最終可望構建一個更可持續發展的環境。

我們積極參與社區發展深獲好評。為表揚我們對社區之貢獻，我們獲得多項獎譽及標誌如下表所示。這些獎譽及標誌不但展示我們取得的成就，更時刻提醒我們回饋社區的重要性。



## 環境、社會及管治報告

獎項名稱	頒獎機構	獲獎機構
2016金港股評選最具社會責任上市公司	智通財經網	遠東發展
2016年度亞洲最佳管理公司評選中的 最具企業社會責任	亞洲金融	遠東發展
2016年財資企業大獎金獎	財資	遠東發展
5年Plus「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會	帝盛
於2016年Catey Award中獲2016年無障礙大獎	The Caterer	帝盛
5年Plus「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會	香港灣仔帝盛酒店
2016/2017年度「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會	香港荃灣帝盛酒店 香港觀塘帝盛酒店 香港海景絲麗酒店 香港西九龍絲麗酒店 香港遠東絲麗酒店 香港旺角帝盛酒店
2016/2017年度無障礙友善企業／機構	香港社會服務聯會	香港觀塘帝盛酒店





## 香港聯交所環境、社會及管治指引目錄指標

環境、社會及管治層面	一般披露	參考
<b>A.環境</b>		
A1：排放物	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的環境
A2：資源使用	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	我們的環境
A3：環境及天然資源	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	我們的環境
<b>B.社會</b>		
僱傭及勞工措施		
B1：僱傭	有關：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人造成重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的僱員
B2：健康與安全	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人造成重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的僱員
B3：發展及培訓	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	我們的僱員

## 環境、社會及管治報告

環境、社會及管治層面	一般披露	參考
B4：勞工準則	有關防止童工或強制勞工的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的僱員
營運慣例		
B5：供應鏈管理	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	負責任的營運
B6：產品責任	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大的影響的相關法律及規例的資料。	負責任的營運
B7：反貪污	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大的影響的相關法律及規例的資料。	我們的僱員
社區		
B8：社區投資	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	我們的社區



<http://www.fecil.com.hk>



# 獎項及榮譽



## 獎項及榮譽

### 二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日

- 金融亞洲「2016年度亞洲最佳管理公司」評選「最佳企業社會責任」前八名
- 香港投資者關係協會最佳投資者關係企業（小型市值）
- 2015年度LACP Vision Awards年報評選
  - 銀獎—房地產／房地產投資信託行業
  - 銅獎—消費者服務（酒店／飯店／娛樂）
  - 亞太區年報前80名
  - 2015年度中文年報前50名
- 《歐洲貨幣》雜誌主辦之「2016年度最佳管理公司選舉」榮膺「亞洲最佳管理公司（地產組別）」大獎
- 「第30屆國際ARC Awards」評選
  - 「傳統年報」銀獎（房地產綜合發展及投資）
  - 「文字編撰」銅獎（房地產綜合發展及投資）
- 投資者關係雜誌大獎—2016年度大中華區
  - 投資者關係至尊大獎（中小型市值企業）
  - 最佳投資者關係：地產組別
  - 中小型市值企業最佳投資者關係官—趙慧女士
- iNOVA Awards 2016
  - 影像類別—事件營銷—金獎
  - 營銷類別—虛擬會議—銀獎
  - 企業官網—銅獎
- 在管治、社會責任、環境責任及投資者關係四大類別中獲評選為「財資雜誌大獎2016」金獎
- 2016中國融資上市公司最佳投資者關係大獎—趙慧女士
- Zhitongcaijing.com及www.10JOKA.com.cn 2016金港股評選最具社會責任上市公司大獎
- 亞洲貨幣
  - 2016年度最佳管理公司評選：香港最佳高層管理人員獎—邱達昌先生
  - 2016年度最佳管理公司評選：香港最佳管理小型企業
  - 2016年度最佳管理公司評選：香港最佳披露及透明度
  - 2016年度最佳管理公司評選：最佳股東權益及公平待遇
  - 2016年度最佳管理公司評選：最佳管理層及董事會責任
  - 2016年度最佳管理公司評選：最佳投資者關係—趙慧女士
  - 2016年度最佳管理公司評選：香港區最佳整體企業管治
- 金融亞洲
  - 2017年度最佳公司評選：最佳中型企業
  - 2017年度最佳公司評選：香港地區最佳行政總裁—邱達昌先生
  - 2017年度最佳公司評選：香港地區最佳管理公司前四名
  - 2017年度最佳公司評選：香港地區最佳公司管治前四名
  - 2017年度最佳公司評選：香港地區最佳投資者關係前四名—趙慧女士
  - 2017年度最佳公司評選：香港地區最佳企業社會責任前三名
- MerComm, Inc：國際Mercury Awards 2016/2017年度
  - 銀獎：年報—整體表現「地產發展商」
  - 銀獎：網頁和新媒體「投資者／股東關係網頁」
  - 銅獎：年報內頁設計「傳統格式」
- 國際年報設計IADA Winter Awards銀獎：傳統格式「綜合房地產」

## 獎項及榮譽



1 《歐洲貨幣》行政總裁 Andrew Rashbass先生頒發「亞洲最佳管理公司(地產組別)」予遠東發展主席丹斯里拿督邱達昌。

2 帝盛總裁邱詠筠女士代表遠東發展主席邱達昌先生接受《亞洲貨幣》「2016年度最佳管理公司評選」之「香港最佳高層管理人員

獎」。遠東發展董事總經理孔祥達先生代表集團接受《亞洲貨幣》「2016年度最佳管理公司評選」之「香港最佳管理小型企業」大獎。

3 遠東發展董事總經理孔祥達先生及遠東發展投資者關係及企業融資總監趙慧女士代表集團接受《亞洲貨幣》「2016年度企業管治評選」六項最高榮譽，包括「香港區最佳整體企業管治」大獎。



4 遠東發展投資者關係及企業融資總監趙慧女士(左)代表集團出席於二零一六年十二月十五日假四季酒店舉行之頒獎典禮，並接受「財資雜誌2016年度亞太企業獎」金獎。



## 獎項及榮譽

### 帝盛酒店集團

- 國際酒店白金獎頒獎獲得中外酒店論壇組織評為最具品牌影響力酒店管理集團

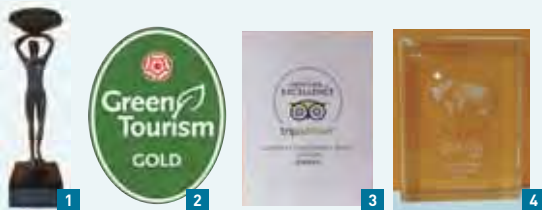


- 獲中國酒店星光獎頒發「中國最具發展潛力酒店集團」
- 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」

### 英國

#### Dorsett Shepherds Bush

- 芝加哥文藝協會-建築與設計博物館和歐洲建築藝術設計與城市研究中心: 2016國際建築獎



- The Catey Awards 2016: 無障礙獎

- 綠色旅遊商業計劃金獎

- TripAdvisor.com: 卓越獎

- Gulliver: 「2016 最佳合作夥伴獎」

### 香港

#### 香港灣仔帝盛

- 香港社會服務聯會5年Plus「商界展關懷」標誌

- 樂途旅遊最佳親子酒店

#### 香港旺角帝盛

- Hotels.com™ 深受旅客喜愛獎項 2017

- TripAdvisor.com: 卓越獎

#### 香港荃灣帝盛

- 2016/2017「商界展關懷」標誌  
頒發機構: 香港社會服務聯會



- Agoda 2016 金環獎



#### 香港觀塘帝盛

- Hotels.com: 2016 卓越獎

- TripAdvisor.com: 2016卓越獎

- 香港社會服務聯會商界展關懷



## 獎項及榮譽

- 香港社會服務聯會的2016/2017年無障礙友善企業/機構

### 蘭桂坊酒店@九如坊

- TripAdvisor.com: 卓越獎

### 香港麗悅酒店

- 5年Plus「商界展關懷」標誌/「同心展關懷」標誌
- EarthCheck銀徽認證(Silver Certified)

### 香港海景絲麗酒店

- Agoda.com金環獎



- 香港社會服務聯會「商界展關懷」標誌 2016/17



- 粵港澳酒店總經理協會頒發2016最佳城市酒店



### 香港西九龍絲麗酒店

- 香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌 2016/17



### 香港遠東絲麗酒店

- 香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌 2016/17



## 中國

### 上海帝盛酒店

- 獲Hotels.com好訂網頒發的「2016年度好訂網卓越榮譽證書」



- 獲上海悠暢國際旅遊服務公司頒發的「2016最佳酒店合作夥伴獎」





## 獎項及榮譽

- 2016年11月18日獲中外酒店組織(IHFO)頒發「2016年度十大最具消費人氣酒店白金獎」



- 獲續客網(Booking.com)頒發「2016年度上海地區最佳合作夥伴紀念獎牌」



### 成都帝盛君豪酒店

- 十大國際品牌酒店總經理
- 中外酒店組織最佳旅遊商務會議綜合酒店獎
- 2016年度國家五星級獎(National Five Star Medal Award)

### 新加坡

#### 新加坡帝盛酒店

- 攜程旅行者熱點2016最佳服務酒店
- Hotels.com好訂網2016年優秀嘉賓評論獎
- 全國防火及民事緊急應變理事會2016年優秀嘉賓評論獎
- Booking.com 2016嘉賓評論獎
- 新加坡酒店協會，新加坡員警部隊，全國罪案防範理事會2016年度酒店安全卓越獎
- 2016奢華當代/時尚酒店(全球優勝者)世界豪華酒店獎
- 攜程2016年頂級酒店
- 2016-2018區域獎系列
  - 卓越管家
  - 卓越的服務
  - 年度總經理

### 馬來西亞

#### 梳邦帝盛君豪酒店

- Booking.com 2015 年度「最佳支持酒店」



#### 納閩帝盛君豪酒店

- 酒店業亞洲白金獎(HAPA)區域系列:2016-2018「HAPA最佳五星級酒店獎」及「HAPA卓越服務獎-住宿」



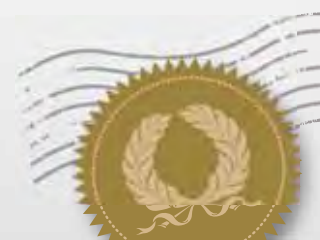
#### 吉隆坡蕉賴絲麗酒店

- 續客網(Booking.com) 2016 年度「最佳支持酒店」



#### 吉隆坡帝盛酒店

- Gulliver's Travel Associates: 「2015最佳合作夥伴獎」



## 英國

曼徹斯特

倫敦

## 英國

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務



## 新加坡

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務



## 馬來西亞

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理



## 中國

上海  
武漢  
成都  
廬山  
廣州  
中山  
香港

## 新加坡

吉隆坡  
梳邦

## 馬來西亞

柔佛新山

納閩

柏斯

# 多元化及均衡之業務組合

遠東之業務足跡遍及亞太及歐洲

## 中國內地

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務



## 香港

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務



## 澳洲及紐西蘭

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理
- 博彩及娛樂



澳洲

- 布里斯本
- 黃金海岸

● 悉尼

● 墨爾本

紐西蘭

# 主要項目

## 澳洲墨爾本



**項目名稱：**The FIFTH

**發展項目地址：**倫斯敦街605號

**地區：**墨爾本核心商業區

**物業網站：**[www.thefifthapartments.com.au](http://www.thefifthapartments.com.au)

**概約可售樓面面積(平方呎)：**284,000

**預計淨租賃面積(平方呎)：**3,200

**住宅單位數目：**402

**推出日期：**二零一五年財年

**預計完成日期：**二零一八年財年

**建築層數(包括零售部分)：**50

### 地理環境：

該項目面向墨爾本倫斯敦街(Lonsdale Street)，座落於英皇街(King Street)與時溫斯頓街(Swanston Street)交界，而Upper West Side之大樓3部分座落於玫瑰巷(Rose Lane)。地盤與史賓莎街(Spencer Street)火車站及史賓莎街(Spencer Street)購物小區僅一步之遙。該物業座落於墨爾本核心商業區網絡。

### 規劃設計：

- 設有本身地下層零售區、八層停車場及單車存放處。
- 飽覽墨爾本核心商業區之北、東及南三面醉人景觀。
- The FIFTH五樓的住宅康樂空間由享負盛名之獲獎園境設計師兼建築師Jack Merlo所設計，特別設有游泳池、水療室、健身室、花園酒廊、園境天台花園、住戶專用附設壁爐的休息室及設有鐵板燒設備的共用膳空間，造就核心商業區心臟地帶中最佳室內及室外城市設計。

### 項目亮點：

該物業獲批為一幢50層高大樓，包括地下層零售商舖及作住宅用途。該發展項目將包括402間公寓及包括一個將容納206個停車位的結構式停車庫。

## 主要項目

## 澳洲珀斯



## 項目名稱：The Towers at Elizabeth Quay

## 發展項目地址：

珀斯伊利莎伯碼頭(Elizabeth Quay)  
位於珀斯核心商業區邊緣及天鵝河畔，沿靠巴拉克街(Barrack Street)海濱長廊以東

地區：珀斯核心商業區

物業網站：[www.thetowersperth.com.au](http://www.thetowersperth.com.au)

概約可售樓面面積(平方呎)：320,000

概約淨租賃面積(平方呎)：18,000

住宅單位數目：379

酒店房間數目：204間客房(麗思卡爾頓酒店)

推出日期：二零一六年財年

預計完成日期：二零二零年財年

## 地理環境：

- The Towers以建議興建的麗思卡爾頓酒店為其於伊利莎伯碼頭(Elizabeth Quay)之聚睛點，座落於天鵝河畔，珀斯核心商業區中美麗廣闊之英皇公園(Kings Park)與斯特靈庭園(Stirling Gardens)之間。
- 伊利莎伯碼頭(Elizabeth Quay)將核心商業區與天鵝河再次連接，橫跨巴拉克街(Barrack Street)與威廉街(William Street)之間佔地10公頃的河濱一帶。其將舉辦各式各樣活動之餘，亦是休閒空間，已轉化為市內充滿活力之當代遊覽地標。

- 此段河畔專區之特點為其入口以全長1.5公里連綿不絕、採用木板鋪成海濱長廊連接。在入口處，設有小橋通往小島，彎彎曲曲之小路上設有小賣部及兒童遊樂場，背靠整個城市之壯觀景色。
- 該項目作為一個商住綜合樞紐，將附設餐廳、商店、咖啡廳及娛樂場所，為西澳居民提供一個嶄新機會靠河為樂。

## 規劃設計：

- The Towers at Elizabeth Quay將推出高檔一房、兩房及三房住宅公寓，附設游泳池、健身室及著名之地下零售小區。兩幢共有379個單位，第一座有104個單位(以及麗思卡爾頓酒店)，而第二座則有275個單位。

## 項目亮點：

- 作為已規劃多用途綜合大樓一部分，其設計時擬包括建議興建之「珀斯麗思卡爾頓酒店」，即別樹一幟之豪華連鎖麗思卡爾頓酒店及度假村一員。
- 該酒店飽覽天鵝河、400公頃英皇公園(Kings Park)及植物園(Botanic Gardens)之景色，預期將成為全新伊利莎伯碼頭(Elizabeth Quay)發展項目的聚睛點，亦勘稱有史以來西澳所承接最舉足輕重及高眺遠矚之海濱項目中的一環。

## 主要項目

## 澳洲墨爾本



**項目名稱：**West Side Place

**發展項目地址：**史賓莎街(Spencer Street)250號

**地區：**墨爾本核心商業區

**物業網站：**www.westsideplace.com.au

**概約可售樓面面積(平方呎)\*：**2,600,000

**概約淨租賃面積(平方呎)：**83,800(104間零售商舖)

**酒店房間數目：**263間客房(麗思卡爾頓酒店)  
305間客房(帝盛酒店)

**住宅單位數目：**2,800個以上

**推出日期：**二零一七年財年(第一及第二座)  
二零一八年財年(第四座)

**預計完成日期：**二零二一年財年(第一座及第二座)  
二零二二年/二零二三年財年(第四座)

**建築層數(包括零售部分)：**

第一座：81層  
第二座：64層  
第三座：規劃中  
第四座：70層

**地理環境：**

- 該物業為「West Side Place」分兩階段進行之發展項目，屬一個涵蓋四座佔據全個地盤之大型綜合發展項目。
- 地盤有連接史賓莎街(Spencer Street)與倫斯敦街(Lonsdale Street)及小倫斯敦街(Little Lonsdale Street)與萬利汶巷(Merriman Lane)之大路。
- 地盤毗鄰史賓莎街(Spencer Street)火車站及史賓莎街(Spencer Street)購物城。
- 該物業座落於墨爾本核心商業區網絡。

**規劃設計：**

墨爾本West Side Place之特色為涵蓋四幢高層大樓合共超過2,800個公寓，而麗思卡爾頓酒店則位於第一座之頂層，將內城之豪華生活時尚引進全新境界。傲然座落於倫斯敦街(Lonsdale Street)及史賓莎街(Spencer Street)交界，West Side Place最高之大樓樓高81層，令人讚嘆不已；遠近知名之麗思卡爾頓酒店進駐頂層，成為全澳洲最高之酒店。

**項目亮點：**

- West Side Place為綜合住宅發展項目，毗鄰Upper West Side發展項目。其包括有關住宅公寓之可銷售面積約2,600,000平方呎、一間有約263間客房之麗思卡爾頓酒店、提供305個房間之帝盛酒店、零售部分及其他設施部分。
- 第一座及第二座約1,400個住宅單位已於二零一六年六月進行預售。
- 第四座約835個住宅單位已於二零一七年六月推出。

\* 數字指概約可售樓面面積(包括開發項目的零售及酒店部份)，可能因應發展規劃定案而變動。

## 主要項目

## 澳洲布里斯本



項目名稱：**Queen's Wharf**

發展項目地址：皇后碼頭(Queen's Wharf)

地區：布里斯本核心商業區

項目網站：<http://www.destinationbrisbaneconsortium.com.au/>

概約可售樓面面積(平方呎)\*：1,800,000

**住宅單位：**

第四座、第五座及第六座(住宅單位)約2,000個  
五間酒店約有1,100間客房

預計推出日期：第四座：二零一九年財年

預計完成日期：規劃中

**建築層數(包括零售部分)：**

第四座：最高67層  
第五座：最高63層  
第六座：最高50層

**規劃設計：**項目包括綜合度假區部分及住宅部分，佔地約2,940,000平方呎，約1,290,000平方呎屬陸地及約1,650,000平方呎屬河流，包括在布里斯本河套區最佳地段提供約2,000個單位的三幢住宅大廈、五間世界級酒店(包括由The Star擁有的麗思卡爾頓酒店)、高級食肆及商業店舖以及一間賭場。

**地理環境**

鑒於身處核心商業區位置，除了商業及零售活動外，周邊地區的土地用途包括旅遊及教育活動，其中包括：

- 文化地區(地盤對面鄰近Victoria Bridge)，當中包括昆士蘭表演藝術中心(QPAC)、昆士蘭音樂學院、昆士蘭博物館及科學中心、州立圖書館、昆士蘭藝術博物館與現代藝術博物館(QAGOMA)及布里斯本會展中心(BECC)。
- 南河套區(直向布里斯本河南岸)，包括區內的公園、零售及食肆(集中在Little Stanley Street及河傍地區)以及公園附近的娛樂場所；
- 昆士蘭科技大學(位於地盤的東南邊)－昆士蘭科技大學位於地盤的東南邊，連接擬建的步行徑及進行升級工程的雙百年單車徑，直達QWB綜合度假發展區；
- 皇后街購物中心－核心商業區的零售購物心臟地帶；及
- 核心商業區－市內核心區域，提供主要商業及行政功能服務，並配合多方面的土地用途，包括零售、娛樂、教育及住宅。

**項目亮點**

Queen's Wharf Brisbane重建項目是歷來最佳時機為市中心約20%土地注入朝氣活力，提供澳洲罕見的大規模綜合用途發展項目，釋放「河邊城市」的河套地區，並為澳洲歷史建築及景點帶來新的生命力。

**備註：**

本集團持有該項目住宅部分之50%股份權益以及綜合度假村部分(不包括麗思卡爾頓酒店)之25%股份權益。

\* 該等數字可能於設計過程中因應需求而變動。

## 主要項目

## 中國廣州



**項目名稱：**遠東御江豪庭

**發展項目地址：**  
廣州市荔灣區御豪一街

**地區：**廣州市荔灣區

**物業網站：**www.royalriverside.com

**概約可售樓面面積(平方呎)：**683,000

**住宅單位數目：**607

**推出日期：**二零一七年／二零一八年財年

**預計完成日期：**二零一八年／二零一九年財年

**建築層數(包括零售部分)：**

五座住宅大樓  
第一座御豪軒：20層、第二座御龍軒：15層、  
第三座御景軒：15層、第四座御翠軒：31層、  
第五座御雅軒：32層

**地理環境：**

御江豪庭位於交通便利、四通八達之核心地帶，15分鐘步程至花地灣地鐵站或芳村站，僅15分鐘車程即可達新國際機場。

**規劃設計：**

坐落江畔花街、抱擁自然之大型社區，成為設計師無窮之靈感來源。採用Modern Art Deco(現代裝飾藝術)，除了建築實用性外，設計師更注重細節裝飾，點滴中流露歐式藝術品位，而錯落有致之特色雕塑與水景，渲染近在咫尺的藝術氣氛。

**項目亮點：**

- 御江豪庭設有私人會所，包括室外泳池、沐足池、按摩池、水中躺椅等。會所特別設有電影院、酒吧、老年活動中心等，彷彿身處世界級度假酒店。
- 沿江旺地靜宅，10萬平方米之規範化精品社區開設公立幼稚園、開放的精品社區、商業街、私人會所、燒烤區及菜市場等，引領社區型之「樂活」生活。

**獎項：**

- 樂居2015年度精品樓盤
- 搜房網—2015廣州品質樓盤
- 2015年度中國地產家居冠軍榜—有態度最佳品質樓盤



## 主要項目

## 中國上海



項目名稱：御尚II

發展項目地址：錦秋路699弄(錦秋花園17B區)

地區：上海市寶山區

概約可售樓面面積(平方呎)：259,000

住宅單位數目：180套公寓及42套聯體別墅

推出日期：二零一七年財年

預計完成日期：二零一八年財年

建築層數(包括零售部分)：

六層高電梯公寓房

六聯體別墅(地上3層地下1層)

**地理環境：**

御尚II兼具四通八達的交通網絡和日常生活氣氛，社區門口即是地鐵7號線上海大學站，規劃中的地鐵15號線也將在此交匯，貫穿靜安、徐匯、浦東等上海最繁華中央商業區。此外，中環高架快速接駁，將人民廣場、上海虹橋樞紐、上海南站及浦東機場變得觸手可及，駕車10至45分鐘便可到達上海各熱門區域。

**項目亮點：**

商業購物：錦秋花園新天地、東方國貿城、家樂福、鑫滬港海鮮大飯店、弘基休閒文化廣場

其他配套：大場醫院、華山醫院、聯華、華聯便民超市、銀行網點

運動休閒：大場體育公園(在建)、顧村公園

## 主要項目

## 中國香港



**項目名稱：**尚澄

**發展項目地址：**  
沙頭角順隆街31號

**地區：**沙頭角

**物業網站：**www.marinpoint.com

**概約可售樓面面積(平方呎)：**  
住宅：103,000

**概約淨租賃面積(平方呎)：**  
商業：10,319

**住宅單位數目：**261

**推出日期：**二零一八年財年

**預計完成日期：**二零一九年財年

**建築層數(包括零售部分)：**6

**客戶定位：**

獲香港警務處發出有效之沙頭角地區邊境禁區許可證之居民

**項目狀態：**建築地盤

**地理環境**

**有利的地理位置包括位置、設施、學校、交通、醫院及餐廳：**

- 座落沙頭角市中心矜罕海傍地段，極目270度海景及八仙嶺、船灣郊野公園連綿山巒景致。
- 環抱翠綠自然環境，鄰近八仙嶺、船灣郊野公園、鹿頸、流水響等綠化區域，以及沙頭角農莊，造就恬靜、健康生活新起點。
- 鄰近多個別具特色的歷史建築物，其中下禾坑發達堂、蓮麻坑村葉定仕故居、鏡蓉書院更為香港法定古蹟。
- 區內設有往來粉嶺及上水的巴士及專線小巴，轉乘鐵路或取道各大公路幹線往來港九各區。多條跨境巴士路線經兩地，以及鄰近沙頭角口岸及預計2018年落成的蓮塘／香園圍口岸，擁有瞬步即達的過境優勢。
- 沙頭角社區設備配套發展成熟，食肆、銀行、市集及生活用品店林立。

**項目亮點：**

尚澄以低密度、度假式酒店的空間概念為設計藍本，採用「引入入室」的獨特概念，透過戶戶的觀景露台，盡覽由會所泳池相連至沙頭角海岸的悠然景致。

同區唯一星級私人會所，會所設施包括：

- 室外泳池
- 尚澄薈
- 健身室
- 運動室
- 兒童王國
- 閱讀休閒室
- 娛樂室
- 遊戲室

## 主要項目

## 新加坡



項目名稱：**ARTRA**

發展項目地址：10 Alexandra View

地區：中央商業區

物業網站：[www.artra.sg](http://www.artra.sg)

概約可售樓面面積(平方呎)：408,537

概約淨租賃面積(平方呎)：  
商業 – 20,312

住宅單位數目：400

推出日期：二零一八年財年

預計完成日期：二零二一年財年

建築層數(包括零售部分)：  
44層連2層地庫停車場

#### 地理環境：

- 鄰近亞歷山Park Connector及新加坡植物園
- 位於紅山地鐵站旁邊，一樓設有超級市場及多間商舖，二樓設有託兒中心
- 購物：唐人街、萊佛士坊、濱海灣、烏節區
- 學校：顏永成小學、Queensway Primary School、Alexandra Primary School、Henderson Secondary School、Bukit Merah Secondary School及Crescent Girls' School
- 其他配套設施：新加坡中央醫院

#### 項目亮點：

- 設施完善，包括店舖、食肆及超級市場以及託兒
- 優質娛樂消閒設施，如50米長游泳池、休憩池、網球場、空中健身、空中按摩池、天空露台及屋頂陽台
- 樓高44層，所有單位均飽覽南北美景
- 每間主人房設有步入式衣櫃，單位佈局設有兩房連書房、三房及三房連書房，房間設備齊全、服務周到及空間寬敞
- 三房連書房及五房連家庭影院房以及私人升降機大堂的大單位佈局

#### 榮譽獎項：

綠色標章金獎

#### 備註：

本集團持有該項目70%股份權益。

## 主要項目

## 英國倫敦



**項目名稱：**Alpha Square

**發展項目地址：**

50 Marsh Wall 63-69, 68-70 & 74 Manilla Street, London

**地區：**倫敦金絲雀碼頭

**概約可售樓面面積(平方呎)\*：**377,000

**概約淨租賃面積(平方呎)：**74,000

**住宅單位數目：**634

**預計推出日期：**二零一八年財年／二零一九年財年

**預計完成日期：**規劃中

**建築層數(包括零售部分)：**

兩幢高樓大廈(65層及35層)

#### 地理環境

- 鄰近倫敦金絲雀碼頭，Alpha Square為多用途綜合發展項目，設有住宅單位、酒店房間及教育及醫療保健設施。為紓緩該地區目前小學學位短缺，新落成的小學將最多容納400名學童。
- 當地交通四通八達，如碼頭區輕便鐵路(DLR)、地下鐵、巴士及橫貫鐵路(二零一八年通車)，方便往來多個倫敦黃金地點。

#### 項目亮點：

Alpha Square由兩幢高層建築大樓(65層及35層)組成，設有634個住宅單位，飽覽倫敦全景，配有多類消閒設施，包括游泳池、健身室、水療室、屋頂陽台、24小時房間管理及保安。

\* 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。

## 主要項目

## 英國倫敦



項目名稱：**Hornsey Townhall**

發展項目地址：倫敦Hornsey Town Hall the Broad Way

地區：Crouch End, London

概約可售樓面面積(平方呎)\*：102,000

概約淨租賃面積(平方呎)：76,000

住宅單位數目：132

預計推出日期：二零一八／二零一九年財年

預計完成日期：規劃中

建築層數(包括零售部分)：5

#### 地理環境

Hornsey Town Hall位於當地社區的中心地帶，面向市議會，鄰近店舖及食肆林立的繁忙街道，區內設有多條巴士路線。

#### 項目亮點：

近年現有市議會日久失修，活化及維修工程事在必行。市議會將會成為區內的重點建築。

#### 規劃設計：

我們現正著手處理計劃的設計項目，在現有市議會區內規劃出新建的住宅空間及服務式公寓。額外工程包括翻新內部範圍及創建工人設施。

\* 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。

## 主要項目

### 英國曼徹斯特



**項目名稱：** Angel Meadow at NOMA

**發展項目地址：**  
曼徹斯特 Angel Meadows, Aspin Lane

**地區：** 曼徹斯特核心商業區

**概約可售樓面面積(平方呎)\*：** 551,000

**住宅單位數目：** 754

**預計推出日期：** 二零一八年財年

**預計完成日期：** 二零二零年／二零二一年財年

**建築層數(包括零售部分)：**

第二期 - 22

第三期 - 16

第四期 - 41

第五期 - 12/14

**項目狀態：**  
規劃申請現正處理中

**地理環境：**  
發展項目位於市中心內其中一塊綠色地帶，可步行至鄰近中央商業區及主要交通樞紐。

\* 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。

## 主要項目

## 英國曼徹斯特



項目名稱：**Northern Gateway**

地區：曼徹斯特Lower Irk Valley、Collyhurst及New Cross

佔地面積(平方呎)：15,000,000

住宅單位數目：10,000個以上

項目狀態：  
規劃中

#### 地理環境

- 願景是最大程度地運用地區的自然資源，創造一系列彼此聯繫的社區，包括埃瑞克河及靠近城市中心的黃金地段。
- 釋放超過350英畝土地的住宅發展潛力開發範疇從維多利亞車站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley以及Collyhurst等附近地區。

#### 項目亮點：

項目將在未來十年建成超過10,000間新住宅單位，項目著重於設計的質素以及可持續性、開放空間、綠色步行徑及單車徑。



# 董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

## 主要業務

本公司乃投資控股公司，而各附屬公司則從事物業發展及投資、酒店營運及管理、停車場營運及設施管理及財務管理。該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。

## 主要附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及合營公司於二零一七年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註47、19及20。

## 業務回顧

本集團之收益主要源自香港、中國、澳洲、馬來西亞、新加坡及英國進行之業務活動。本集團於本年度經營分部表現之分析載於綜合財務報表附註6。

本集團業務(包括財政年度結束後發生並對本集團有影響之重大事件及日後可能出現之未來發展及本集團運用財務關鍵表現指標進行的分析)之中肯審視，載於本年報「管理層討論與分析」、「主席兼行政總裁報告書」及「董事總經理報告書」。本集團面對之主要風險及不明朗因素載於「主席兼行政總裁報告書」及「董事總經理報告書」。本集團財務風險管理之詳情載於綜合財務報表附註5。

本集團致力支持環境長期可持續性，盡力遵守有關環保之法律和法規，並採取措施達致善用資源、節約能源及減少廢物。有關本集團環境政策及表現之討論載於「環境、社會及管治報告」。

本集團已遵守對本集團營運造成重大影響之相關法律及法規。

本集團致力與僱員、客戶及供應商建立密切和關顧之關係，並加強與我們之業務合作夥伴之合作。有關詳情載於「環境、社會及管治報告」。



## 董事會報告

**業績及股息**

本集團本年度之業績載於第122頁之綜合損益表內。

董事會建議派付截至二零一七年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣15仙(二零一六年：港幣13仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零一七年八月三十日名列本公司股東名冊之股東。擬派末期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於二零一七年股東週年大會批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零一七年八月三十日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一七年九月六日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零一七年十月九日或前後寄發。

**暫停辦理股份過戶登記手續**

暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間之詳情如下：

**(a) 就釐定出席二零一七年股東週年大會及於會上投票之權利而言**

二零一七年股東週年大會訂於二零一七年八月二十一日(星期一)舉行。就釐定出席二零一七年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一七年八月十六日(星期三)至二零一七年八月二十一日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席二零一七年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年八月十五日(星期二)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

**(b) 就釐定收取擬派末期股息之權利而言**

擬派末期股息須待股東於二零一七年股東週年大會批准後，方可作實。就釐定收取擬派末期股息之權利而言，本公司將由二零一七年八月二十八日(星期一)至二零一七年八月三十日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年八月二十五日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 董事會報告

### 財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第25頁。

### 可供分派儲備

董事認為，本公司於二零一七年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣3,333,000元(二零一六年：港幣286,181,000元)，相當於保留溢利。

### 投資物業

於二零一七年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值增加港幣248,742,000元，並已直接計入綜合損益表。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註15。

### 物業、廠房及設備

於本年度，本集團動用約港幣455,278,000元於發展及翻新酒店物業。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

### 主要物業

本集團於二零一七年三月三十一日之主要物業詳情載於第214至237頁。

### 股本

於本年度本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

### 購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 獲准許之彌償條文

在適用法律之規限下，本公司及其附屬公司每名董事有權根據各公司之組織章程細則獲有關公司彌償其在執行及履行職責時引致或與此有關之所有成本、收費、損失、費用及債務。此等條文於本年度期間有效，並於本報告日期亦維持有效。

## 董事會報告

### 董事

於本年度及截至本報告日期止之董事為：

#### 執行董事

丹斯里拿督邱達昌(主席兼行政總裁)

孔祥達先生

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS先生

#### 非執行董事

陳志興先生

#### 獨立非執行董事

陳國偉先生

王敏剛先生

林廣兆先生

根據章程細則及上市規則，孔祥達先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生及林廣兆先生將於二零一七年股東週年大會退任，彼等均符合資格於二零一七年股東週年大會上膺選連任。

### 管理合約

於本年度概無訂立或存在任何關於管理及經營本集團全部或任何主要部分業務之合約。

### 董事服務合約

概無擬於二零一七年股東週年大會膺選連任之董事訂有任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 董事於交易、安排或重大合約之權益

除「持續關連交易」一節所披露外，於本年末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何董事或董事之關連實體於其中直接或間接擁有重大權益之交易、安排或重大合約。

### 董事於競爭業務之權益

根據上市規則，於本年度直至本報告日期，概無董事(並非獨立非執行董事)被認為在與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

## 董事會報告

### 獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立性之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

### 持續關連交易

#### 酒店管理合約

於二零一三年十一月二十六日，帝盛之間接全資附屬公司Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd(「Subang Jaya」)已與：(i) Mayland Century Sdn Bhd(「Mayland Century」)、(ii) Mayland Avenue Sdn Bhd(「Mayland Avenue」)及(iii) Mayland Universal Sdn Bhd(「Mayland Universal」)訂立酒店管理合約(「該等交易」)，以管理由各訂約方擁有位於馬來西亞之酒店。

該等合約之初始年期為三年，由酒店開業之日起至第三週年止。Subang Jaya有權就酒店管理合約再續期連續三年，惟經續期酒店管理合約之年數總數不應超過15年。倘酒店管理合約獲續期，本公司將遵守上市規則下之有關規定。

Subang Jaya根據上述酒店管理合約之條款及條件應收之年度費用包括：

- 基礎管理費－ 酒店年度經調整總收益之1.5%
- 獎勵費－ 酒店年度總經營溢利之6%

本公司為帝盛之控股股東。(i) Mayland Century、(ii) Mayland Avenue及(iii) Mayland Universal各自為本公司執行董事、主席兼控股股東丹斯里拿督邱達昌之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，該等實體均被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於本集團自該等交易應收費用之估計年度上限總額超過當時上市規則之最低限額交易，故該等交易須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及年度審核規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

詳情請參閱本公司日期為二零一三年十一月二十六日之公佈。

獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易，並確認該等交易：

- 在本公司及其附屬公司一般及日常業務中訂立；
- 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- 根據有關交易協議進行，條款公平合理，並符合股東之整體利益。

## 董事會報告

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會所頒佈之香港保證工作準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之保證工作」(經修訂)並參考《實務指引》第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，匯報本集團之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.56條之規定就上述本集團所披露之持續關連交易發出包含其發現及結論之無保留意見函件。本公司將向聯交所提供該核數師函件副本。

除上文所披露者外，年內進行之不構成本公司關連交易或持續關連交易之關連方交易於該等綜合財務報表附註42內披露。董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

## 董事權益

於二零一七年三月三十一日，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份中擁有已載入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司之權益如下：

### A. 本公司

#### A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比*
邱達昌	實益擁有人	16,862,130	0.75%
	配偶權益	585,322 <sup>(i)</sup>	0.03%
	受控法團權益	1,035,013,215 <sup>(ii)</sup>	46.24%
孔祥達	實益擁有人	7,740,761	0.35%
	共同權益	447,997 <sup>(iii)</sup>	0.02%
陳志興	實益擁有人	843	0.00%
邱達成	實益擁有人	3,654	0.00%
	受控法團權益	5,754,093 <sup>(iii)</sup>	0.26%

附註：

(i) 1,034,997,952股及15,263股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，585,322股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。

(ii) 447,997股股份由孔祥達先生與彼之妻子共同持有。

(iii) 1,860,519股及3,893,574股股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N V Limited及由邱達成先生與彼之弟邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。

\* 百分比指董事擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一七年三月三十一日之已發行股份。

## 董事會報告

## A.2 於相關股份之長倉－實物結算非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	已授出購股權 所涉相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比*
孔祥達	實益擁有人	4,500,000	0.20%
陳志興	實益擁有人	1,400,000	0.06%

根據上市規則須予披露之上述購股權詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一七年三月三十一日之已發行股份。

## A.3 債權證

於二零一七年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌視為擁有本公司發行之3.75%二零二一年到期之美元中期票據權益，本金額為12,000,000美元，其中10,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌擁有，及2,000,000美元由彼之配偶吳惠平女士持有。

## B. 相關法團

## B.1 於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔相關 已發行股本之 概約百分比*
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park	酌情信託之受益人	825 <sup>(i)</sup>	8.25%

附註：

(i) 該等Care Park股份由Chartbridge Pty Ltd以Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零一七年三月三十一日之已發行股份。

## B.2 帝盛之債權證

於二零一七年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌視為擁有帝盛發行之6.0%二零一八年到期之人民幣債券權益，本金額為人民幣90,030,000元，其中人民幣83,030,000元由全資附屬公司Singford Holdings Limited持有（丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約47.02%之權益），及人民幣7,000,000元由彼之配偶吳惠平女士持有。

除上文所披露外，於二零一七年三月三十一日，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 董事會報告

## 股票掛鈎協議

本公司訂立之股票掛鈎協議詳情披露於下文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註42。

## 購股權計劃

## (A) 遠東購股權計劃

採納遠東購股權計劃旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，董事可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司之股份。

本公司於二零零二年八月二十八日採納之過往購股權計劃已於二零一二年八月二十八日屆滿。為繼續鼓勵及獎賞合資格僱員及參與者，本公司根據股東於二零一二年八月三十一日通過之決議案採納新購股權計劃，由採納日期起計十年內有效。

下表披露本公司於本年度購股權之變動情況：

承授人類別	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目					行使期*
			於二零一六年 四月一日 未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效/ 註銷	於二零一七年 三月三十一日 未行使	
<b>董事</b>								
孔祥達	27.03.2013	2.550	750,000	-	(500,000)	-	250,000	01.03.2014-28.02.2020
			1,000,000	-	-	-	1,000,000	01.03.2015-28.02.2020
			1,250,000	-	-	-	1,250,000	01.03.2016-28.02.2020
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.03.2017-28.02.2020
			5,000,000	-	(500,000)	-	4,500,000	
陳志興	27.03.2013	2.550	525,000	-	(525,000)	-	-	01.03.2014-28.02.2020
			700,000	-	(700,000)	-	-	01.03.2015-28.02.2020
			875,000	-	(875,000)	-	-	01.03.2016-28.02.2020
			1,400,000	-	-	-	1,400,000	01.03.2017-28.02.2020
			3,500,000	-	(2,100,000)	-	1,400,000	
<b>其他僱員(合共)</b>	25.08.2006	3.290	450,000	-	-	(450,000)	-	01.01.2009-24.08.2016
			500,000	-	-	(500,000)	-	01.01.2010-24.08.2016
	27.03.2013	2.550	675,000	-	-	-	675,000	01.03.2014-28.02.2020
			1,500,000	-	-	-	1,500,000	01.03.2015-28.02.2020
			1,875,000	-	-	-	1,875,000	01.03.2016-28.02.2020
			3,000,000	-	-	-	3,000,000	01.03.2017-28.02.2020
			8,000,000	-	-	(950,000)	7,050,000	
<b>總計</b>			16,500,000	-	(2,600,000)	(950,000)	12,950,000	

\* 購股權歸屬期為自授出日期起至行使期開始。

## 董事會報告

於本年報日期，遠東購股權計劃項下可供發行股份總數為156,975,707股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約7.01%。遠東購股權計劃及本公司所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註42。

### (B) 帝盛購股權計劃

採納帝盛購股權計劃旨在向經甄選合資格參與者提供獎勵或報酬，以表揚彼等對本集團作出之貢獻。帝盛購股權計劃之合資格參與者包括帝盛董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)以及帝盛及本集團之僱員，以及帝盛董事會全權酌情認為曾經或將會對本集團作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。

除根據帝盛購股權計劃於二零一五年十月十日失效之該等購股權外，帝盛購股權計劃項下之購股權於Willow Bliss Limited(為本公司全資附屬公司)或代其根據證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則規則13，按帝盛購股權計劃以每份購股權面值港幣0.01元向帝盛購股權計劃持有人所授出之要約獲接納後註銷。

於二零一七年三月三十一日，並無未行使購股權。於本年度，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

### 董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。



## 董事會報告

## 主要股東權益

於二零一七年三月三十一日，按照根據證券及期貨條例第336條之規定須予以存置之登記冊所記錄股份或淡倉權益登記冊及據董事所知，除上文所述董事權益外，下列人士擁有本公司股份中5%或以上權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比*
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	1,034,997,952 <sup>(i)</sup> (長倉)	46.24%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.58%
	受控法團權益	140,942,693 <sup>(ii)</sup> (長倉)	6.30%
	配偶權益	1,624,301 <sup>(ii)</sup> (長倉)	0.07%
惠理集團有限公司	控制法團權益	107,639,987 <sup>(iii)</sup> (長倉)	4.81%
惠理高息股票基金	實益擁有人	106,588,448 (長倉)	4.76%

附註：

(i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事權益」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。

(ii) 140,942,693股股份由邱德根先生之遺產項下之多間公司持有及1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成彼部分遺產。

(iii) 該等股份由惠理集團有限公司所控之多間公司持有。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一七年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文披露者外，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一七年三月三十一日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

## 董事會報告

### 捐款

於本年度，本集團作出慈善及其他捐款約港幣10,000,000元。

### 主要客戶及供應商

本年度，本集團五大供應商應佔之合計購貨額不足總購貨額之30%，而本集團五大客戶應佔之合計收益不足總營業額之30%。

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據其工作表現、資歷及能力訂定。於二零一七年三月三十一日，本集團僱員之人數約3,600人。

董事之薪酬由薪酬委員會參考本公司之經營業績、董事之個人表現及可比較之市場統計數字建議。

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註42。

### 企業管治

有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於第106至116頁。

### 足夠公眾持股量

本公司於本年度一直維持足夠之公眾持股量。

### 優先購買權

本公司之公司組織章程大綱及章程細則以及公司法均無有關優先購買權之規定，致使本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股。

## 董事會報告

**根據上市規則第13.21條作出披露**

於二零一六年二月二十二日，本公司及其若干附屬公司(為擔保人)及附屬公司源建有限公司(「源建」)(為借款人)與銀團(為貸款人)訂立向源建授予總額港幣1,350,000,000元之無抵押有期融資協議(「融資協議」)。最終到期日為融資協議日期起計36個月。

根據融資協議，控股股東受限於以下特定履約契據：

- (a) Sumptuous Assets Limited須直接或間接擁有本公司最少40%之實益權益，並附有最少40%之投票權；及
- (b) 邱氏家族(定義見融資協議)須直接或間接擁有Sumptuous Assets Limited超過51%之實益權益，並附有超過51%之投票權及不設任何抵押。

於本年度，融資協議項下之上述特定履約契據已獲履行。詳情請參閱本公司日期為二零一六年二月二十二日之公佈。

**核數師**

於二零一七年股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會  
**邱達昌**  
主席兼行政總裁

二零一七年六月十三日

# 企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零一七年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告書。

## 本公司之企業管治常規

本公司了解到維持良好企業管治常規之重要性。董事會就本集團業務行為，制定合適之政策及實施適當企業管治常規。

本公司已應用企業管治守則之原則。董事會認為，截至二零一七年三月三十一日止年度，本公司一直遵守企管守則之守則條文（「守則條文」），惟對第A.2.1條及第E.1.2條守則條文之偏離除外。本公司主要企業管治原則及常規連同上述偏離守則條文之詳情在下文概述。

## A. 董事會

### A.1 責任及授命

董事會負責管理及控制本集團之業務及事務，以及監督本集團業務策略方向及表現，旨在引領本集團達致成功及提升股東價值。董事本著真誠履行職務，並以本公司及其股東之利益為依歸。彼等可取閱有關資料，並向公司秘書及高級管理人員徵詢意見及取得協助。在適當情況下，向董事會作出合理要求後，彼等亦能徵求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會保留就所有重要政策、策略、財務及風險管理與監控事項之決定權。執行委員會及高級管理層獲任命掌管本集團日常管理、行政及營運。所任命職能及職責會定期檢討。高級管理團隊訂立任何重大交易前，均須取得董事會或執行委員會批准。

### A.2 董事會組成

董事會由八名董事組成，四名為執行董事、一名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。有關董事會之構成，請參閱本年報「公司資料」一節。現任董事之相關詳情及彼等之間之關係於本年報「董事及高級管理層簡介」一節內披露。

按類別編排之董事名單亦於本公司不時根據上市規則發出之所有公司通訊內披露。本公司所有公司通訊均會明確識別獨立非執行董事。

於截至二零一七年三月三十一日止整個年度，本公司一直符合上市規則之規定，即三名獨立非執行董事中（佔董事會成員至少三分之一），最少一名具備適當之專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。此外，本公司已接獲三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提供有關獨立身份之年度確認書。本公司認為彼等全屬獨立人士。

## 企業管治報告書

董事會之組合平衡，反映本集團業務及行使獨立判斷所需之技巧及經驗。所有董事均為董事會帶來淵博之寶貴經營及財務專業知識、經驗及專業知識，以維持董事會有效運作。獨立非執行董事獲邀於本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

### A.3 主席及行政總裁

企管守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁必須分開，且不得由同一名人士出任。

目前，丹斯里拿督邱達昌同時出任本公司主席及行政總裁之職。董事會相信此架構能為本集團提供強勢及貫徹之領導，並能更有效進行業務策劃及決策，以及執行長遠業務策略。因此，此架構對本集團之業務前景有利。

董事會亦認為目前由同一人出任主席及行政總裁之職之架構，將不會損害董事會與本公司管理層之間之權力及職權平衡。

### A.4 董事委任、重選及罷免

董事委任、重選及罷免之程序及流程載於本公司之章程細則內。

每名董事(包括獨立非執行董事)任期為三年，惟陳志興先生(非執行董事)任期為兩年，而任期屆滿後可予以續期。彼等須根據章程細則重選連任。

根據章程細則第106和第107條規定，Craig Grenfell WILLIAMS先生(執行董事)及林廣兆先生(獨立非執行董事)須於二零一七年股東週年大會上輪值退任。上述退任董事均符合資格並願意於二零一七年股東週年大會上膺選連任。

根據章程細則第115(B)條第二部份，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，毋須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪席退任之董事。為維持良好之企業管治常規，儘管公司章程細則第115(B)條未有此要求，本公司董事總經理孔祥達先生將於二零一七年股東週年大會自願輪值退任及膺選連任。

董事會建議再次委任於二零一七年股東週年大會上膺選連任之以上三位退任董事。連同本年度報告寄發本公司之通函已根據上市規則要求載列有關以上三位退任董事之詳細資料。

### A.5 董事之培訓及持續發展

每位新任董事在首次接受委任時均會獲得全面之就任簡介，以確保彼妥善理解本集團之業務及運作，以及完全清楚其本人按照上市規則及相關監管規定下之職責。

## 企業管治報告書

現任董事獲持續更新法例及規例發展、業務及市場變化之最新資料，以便彼等履行職責。於必要時董事會獲安排持續簡報及專業發展。此外，適用於本集團之顯著新訂或變更法律及法規之閱讀材料將提供予董事不時學習及參考。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，本公司已提供(i)有關法規更新之閱讀材料予其全體董事，即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、陳志興先生、陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生；及(ii)定期簡報予其董事有關企業管治及上市規則之更新。此外，陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生已出席由其他專業公司／機構安排之其他研討會及培訓課程。

### A.6 董事會會議

#### A.6.1 董事會常規及舉行會議

董事會常規會議之時間表一般事先與董事協定，以便彼等出席。除上述者外，須就董事會每次常規會議發出最少14天通知，另一般須就其他董事會會議發出合理通知。

每次董事會議程之草擬本一般連同通知送交所有董事，以給予彼等機會，於議程內加入任何其他須於會上討論之事宜。董事會文件連同適當資料，通常於每次董事會會議前最少三天送交董事，令董事知悉本集團之最近發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及每名董事亦可於需要時個別獨立地聯絡高級管理人員。

財務總監及公司秘書以及其他有關高級管理人員一般會出席董事會常規會議，亦會在有需要時出席其他董事會會議，以就本集團之業務發展、財務與會計事宜、守規、企業管治及其他重要事項發表意見。

公司秘書負責保管所有董事會會議記錄。會議記錄草擬本通常在每次會議後一段合理時間內給予董事傳閱，以便彼等提供評語，最終定稿可供董事查閱。

根據現行董事會常規，任何牽涉主要股東或董事利益衝突之重大交易，須於正式召開之董事會會議上提交董事會考慮及處理。章程細則載有條文，規定董事須於會議上就批准董事或彼等任何聯繫人士於當中擁有重大權益之交易放棄表決，亦不會計入法定人數內。

## 企業管治報告書

## A.6.2 董事之出席記錄

本公司各董事於董事會及董事委員會會議及本公司於截至二零一七年三月三十一日止年度內舉行之股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	董事會	出席記錄／會議數目			股東週年大會
		審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	
丹斯里拿督邱達昌	4/4	不適用	1/1	1/1	0/1
孔祥達先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
邱達成先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
Craig Grenfell WILLIAMS先生	2/4	不適用	不適用	不適用	0/1
陳志興先生	2/4	不適用	不適用	不適用	1/1
陳國偉先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
王敏剛先生	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1
林廣兆先生	4/4	2/2	不適用	1/1	1/1

此外，董事會主席亦於本年度在執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事舉行會議。

## A.7 證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一七年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則。

本公司亦已就很可能得悉本公司及／或其證券之未經刊發內幕資料之僱員進行證券交易採納標準守則之原則。本公司並不知悉有本集團僱員違反標準守則之原則之事宜。

於限制買賣期出現時，本公司皆有知會董事及相關僱員(如有)根據標準守則之買賣本公司證券限制。此外，本公司要求董事及相關僱員將擬進行買賣之通知副本送交公司秘書以及指定收取該等通知之董事。

## A.8 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載之企業管治職能。董事會於本回顧年度內已履行企業管治職能如下：(i)因應落實企業管治常規守則而審閱及制訂本公司之企業管治政策及慣例；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員之訓練及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司政策及慣例遵守法律及監管規定之情況；(iv)檢討及監察遵守標準守則之情況；以及(v)檢討本公司遵守企業管治守則之情況及企業管治報告中之披露事項。

## 企業管治報告書

### B. 董事委員會

截至二零一七年三月三十一日董事會已成立四個董事委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之特定方面。所有董事委員會有已界定之書面職權範圍，該等職權範圍已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站，惟執行委員會之書面職權範圍則除外。董事委員會須向董事會報告彼等之決策或推薦意見。

舉行董事委員會會議之常規、程序及安排應在適當情況下遵行與上述所載舉行董事會會議者相同之規定。

所有董事委員會獲提供充足資源以履行彼等之職責，並能於作出合理要求時，在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

#### B.1 執行委員會

執行委員會包括丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生及張偉雄先生合共五位成員。執行委員會在董事會直接授權下以一般管理委員會形式運作，以增加經營決策之效率。執行委員會監管本公司戰略計劃之執行及本公司所有業務單位之營運，以及商討及決策有關本公司管理層及日常運作事宜。

#### B.2 審核委員會

審核委員會合共由三名成員組成，為三名獨立非執行董事陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。審核委員會主席陳國偉先生生具備上市規則第3.10(2)條所要求之適當專業資格與會計及有關財務管理專長。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前合夥人。

審核委員會之主要責任包括監察本集團之財務申報制度、審閱財務報表、風險管理及內部監控程序。審核委員會亦按照其職權範圍擔當董事會與本公司核數師之重要橋樑。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，審核委員會已執行以下主要工作：

- 審閱及討論截至二零一六年三月三十一日止年度之年度財務報表及全年業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例以及有關審核結果；



## 企業管治報告書

- 審閱及討論截至二零一六年九月三十日止六個月之中期財務報表及中期業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例；
- 審閱及討論本集團之財務報告及風險管理及內部監控；
- 討論及就重新委任外聘核數師提出推薦意見；及
- 檢討員工就可能出現之不正當行為而提出關注之安排。

外聘核數師將獲邀出席會議並與審核委員會討論有關審核及財務報告事宜所產生之問題。此外，董事會與審核委員會之間並無就委任外聘核數師產生分歧。

各委員會成員於截至二零一七年三月三十一日止年度內舉行之審核委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

### B.3 薪酬委員會

薪酬委員會合共由三名成員組成，為一名執行董事丹斯里拿督邱達昌及兩名獨立非執行董事陳國偉先生及王敏剛先生。薪酬委員會之主席為陳國偉先生。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要職責為就本集團董事與高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會提出推薦意見(即採納守則條文第B.1.2(c)(iii)條描述之模式)。薪酬委員會亦負責建立透明程序以制定有關薪酬政策及架構，以確保任何董事或任何其聯繫人概無參與決定自己之薪酬(其薪酬將參照個人及本集團表現以及市場慣例及條件而釐定)。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，並向董事會提出建議。

各委員會成員於截至二零一七年三月三十一日止年度內舉行之薪酬委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，高級管理層於截至二零一七年三月三十一日止年度之年度薪酬範圍介乎港幣1,000,000元至港幣2,000,000元。

各名董事於截至二零一七年三月三十一日止年度酬金之詳情載列於綜合財務報表附註14。

## 企業管治報告書

### B.4 提名委員會

提名委員會合共由四名成員組成，為一名執行董事丹斯里拿督邱達昌，及三名獨立非執行董事陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。提名委員會主席為丹斯里拿督邱達昌。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

提名委員會之主要職責為定期檢討董事會之結構、規模及組成並向董事會提供相關推薦建議；考慮董事之退任及重選並向董事會提供相關推薦建議；及評定獨立非執行董事之獨立性。

為本公司物色候任董事時，提名委員會可參照若干準則，如本公司之需要、董事會成員之多樣性、候任人之誠信、經驗、技能、專業知識，以及彼就履行職務及職責而將能投放之時間及精神。如有需要，可於甄選過程中委聘外聘專業人士。

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司之表現素質裨益良多。根據企業管治守則條文第A.5.6條之規定，本公司於二零一三年採納董事會成員多元化政策，據此，提名委員會負責監督董事會成員多元化政策之實施，及從多元化之角度評估董事會組成(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經歷)。提名委員會應向董事會報告其監察結果及提出建議(如有)。有關政策及目標將不時被檢查，以保證彼等決定董事會最佳組成之適宜性。

於截至二零一七年三月三十一日止年度內，提名委員會已履行以下主要工作：

- 檢討董事會之架構、規模及組成以確保其取得專業知識、技能及經驗之平衡並適合本公司之業務要求；
- 建議重新委任於本公司二零一六年股東週年大會上膺選連任之董事；及
- 評估本公司全體獨立非執行董事之獨立。

各委員會成員於截至二零一七年三月三十一日止年度內舉行之提名委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

## 企業管治報告書

**C. 董事於財務報表之責任**

董事知悉，彼等須負責編製本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表。

董事會負責就年報及中期報告、內幕資料公佈以及上市規則及其他監管要求規定之其他披露資料，作出平衡、清晰而容易理解之評估。管理層向董事會提供解說及資料，以便董事會可就本集團之財務資料及狀況作出知情評估，以供董事會審批。

董事並不知悉任何有關可能對本公司持續經營能力構成嚴重問題之事件或事況之重大不明朗因素。

**D. 風險管理及內部監控**

董事會透過其審核委員會有責任確保本集團維持有效之風險管理及內部監控系統。董事會監督本集團對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察，並瞭解有關系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

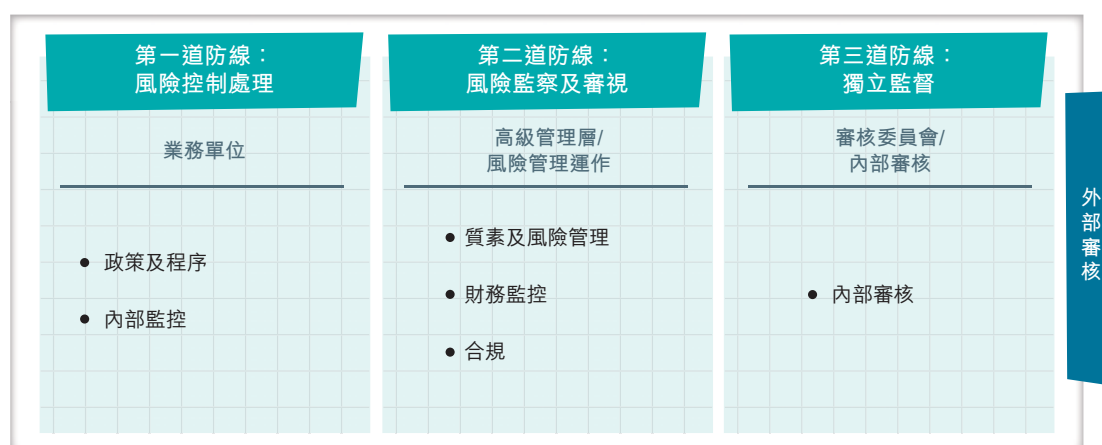
本集團之風險管理框架屬董事會之責任，並由審核委員會監察。框架包括下列要素：

**風險管理理念及風險取向**

本集團每一位均對本集團之風險管理負責，並將風險管理融入業務營運及決策當中。為達致本集團之目標，本集團已釐定本集團願意承擔之風險性質及程度。

**風險管治架構**

本集團已制定與「三道防線」模式一致之企業風險管理架構，釐定就獨立監督、風險監察及審視及風險控制處理這三大層面之角色及責任。



## 企業管治報告書

本集團之業務功能單位為第一道防線，負責日常風險管理及監控過程。第二道防線由負責設計、實施及監察風險管理系統之指定風險管理專責小組帶領，向審核委員會確保風險管理之有效性。第三道防線由審核委員會及本集團之外判內部審計師組成，負責為風險管理及內部監控系統之有效性進行獨立評估。另外，本集團之外聘核數師透過獨立審核本集團財務報告流程中之重大內部監控措施，從而輔助第三道防線。內部審計師及外聘核數師均會定期向審核委員會匯報重大監控弱點。

### 風險管理程序



憑藉外聘專業公司之協助，本集團已制定風險管理程序，包括風險識別、風險評估及排序、委任風險負責人、風險處理以及對已識別之風險進行監察並向本集團及審核委員會匯報。透過風險識別問卷徵集管理層對各業務面對之風險的意見，從而制定一個風險總體。管理層會對已識別之風險進行風險評估，進一步評估該風險因內外因素轉變、未來事件或其他因素之出現而發生的可能性及其對本集團帶來之影響。這些風險之優次順序會根據風險評估結果及與高級管理層進行之訪談進一步排列。本集團之關鍵風險以及其是否已被有效管理，或如風險未被有效管理而需要部署之進一步行動，均會以風險管理報告形式匯報。另外，本公司已建立企業風險紀錄冊，以追蹤並記錄已識別之風險、風險負責人、風險應對及控制措施，協助持續更新風險處理情況。

## 企業管治報告書

本公司將會每年檢討風險管理及內部監控系統之有效性，當中包括對於企業風險記錄冊內記錄之關鍵風險及相關行動的跟進，向審核委員會匯報。

本公司之風險管理程序目前正進行中，並目標於二零一七年七月完成。本集團致力於已建立之風險管理程序之基礎上繼續完善及規範本公司之風險管理方針。

### 處理及傳播內幕消息

本公司已設立其披露政策，以就處理機密資料、監管資料披露及回應其董事、高級職員、高級管理層及相關僱員查詢之一般指引。本公司已落實監督方案，以確保嚴格限制未經授權取得及使用內幕資料。

### 內部審核功能

董事會負責維持足夠之內部監控制度，以保障股東之利益及本集團之資產。憑藉外判內部審計師之協助，高級管理人員定期檢討及評估監控程序，監控任何風險因素並向審核委員會匯報任何發現及解決變異及已識別風險之措施。本集團已於本年度對內部監控制度之有效性進行檢討，該檢討目前正進行中。

## E. 公司秘書

截至二零一七年三月三十一日止年度內，本公司秘書蔡德成先生所參加之相關職業培訓不少於15小時。

## F. 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之財務報表之申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告書」一節。

截至二零一七年三月三十一日止年度，就德勤•關黃陳方會計師行提供之核數服務及非核數服務之已付及應付費用分析如下：

外聘核數師提供之服務類別	已付／應付費用 港幣元
核數服務－截至二零一七年三月三十一日止年度之核數費	12,754,000
非核數服務	
－有關審閱中期賬目、發行票據及稅務諮詢服務之專業費用	2,444,000
總計：	15,198,000

## G. 與股東之溝通

本公司相信與股東有效地溝通對改善投資者關係及增加投資者對本集團業務表現及策略之瞭解至為重要。本集團亦認識到透明度及適時披露公司資料之重要性，從而使股東及投資者作出最佳投資決策。

## 企業管治報告書

有關本集團業務活動、業務策略及發展之詳盡資料均載於本公司之年報、中期報告及其他企業通訊。此外，本公司亦設有網站www.fecil.com.hk作為與股東及投資者之交流平台，以供公眾人士讀取有關本公司業務發展及營運之資料及最新資料及其他資料。股東及投資者可透過以下方式發送書面查詢或請求：

地址：香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓  
(收件人：企業融資兼投資者關係主管)

本公司將儘快處理及詳細解答查詢及要求。

另外，本公司鼓勵其股東出席本公司之股東大會，大會可提供寶貴之研討平台，讓股東與管理層對話及互動交流。董事會及董事委員會成員及本集團合適之高級職員均可出席股東大會，以解答股東任何提問。

根據企管守則第E.1.2條守則條文，主席應出席本公司股東週年大會。由於主席有要務在身，故彼未能出席於二零一六年八月二十六日舉行之本公司股東週年大會。主席已安排熟悉本公司業務及事務之其他董事及管理層出席大會，並與股東溝通。

## H. 股東權利

為保障股東利益及權利，於股東大會將就各重大事項(包括選舉個別董事)獨立提呈決議案，以讓股東考慮及投票。此外，股東可按以下公司章程細則召開股東特別大會，或於股東大會提呈建議：

- (i) 於遞呈要求日期時持有不少於本公司繳足股本(附有本公司股東大會之投票權)十分之一之股東可透過向本公司在香港主要營業地點遞交致董事會之書面要求，要求董事會召開股東特別大會。書面要求中必須註明大會之目的。
- (ii) 倘一名股東希望於股東大會上提名一名退任董事以外之人士為本公司董事，該妥為符合資格出席股東大會並於會上投票之股東(擬被提名之人士除外)須發送一份書面通知(該書面通知須由股東簽署並載有股東提名該人士膺選之意向)以及另一份由擬被提名人士簽署同意接受提名之通知。上述兩份通知須送交本公司之香港註冊辦事處或主要營業地點。提交上述兩份通知之期限由寄發該股東大會通告後當日起至該股東大會舉行日前七日止。

為免生疑問，股東須將簽妥之書面要求正本、通告或聲明(視情況而定)送達本公司之香港主要營業地點，並提供全名、聯絡資料及身份識別資料，致使上述生效。股東之資料可能須根據法例規定而披露。

於回顧年度，本公司並未對公司章程細則作出任何變動。公司章程細則之最新版本於本公司及聯交所網站上可供瀏覽。有關股東權利之進一步詳情，股東可參閱章程細則。

根據上市規則，所有於股東大會上提呈之決議案須以按股數投票方式表決，而投票表決結果將於各股東大會後於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fecil.com.hk)登載。

## 獨立核數師報告書

# Deloitte.

# 德勤

致Far East Consortium International Limited全體股東  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第122至213頁Far East Consortium International Limited(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一七年三月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

### 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們於該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

### 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 獨立核數師報告書

### 關鍵審核事項(續)

#### 關鍵審核事項

#### 我們的審核如何處理關鍵審核事項

##### 投資物業估值

由於投資物業結餘對整體綜合財務報表具有重要性，且釐定公平值涉及重大判斷，我們將投資物業估值視為關鍵審核事項。

投資物業位於澳洲、香港、中華人民共和國、新加坡及英國。於二零一七年三月三十一日，投資物業之賬面值為港幣3,001,786,000元，相當於 貴集團於二零一七年三月三十一日之綜合財務報表內資產總值11%。誠如綜合財務報表附註8所披露，投資物業公平值變動港幣248,742,000元已於截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

誠如綜合財務報表附註15所披露， 貴集團所有投資物業均基於獨立合資格專業估值師(「估值師」)所作估值按公平值持有。投資物業之估值取決於 貴公司董事須作出重大判斷之若干關鍵輸入數據，而該等數據包括市場租金、市場單價及資本化率。

我們就投資物業估值所採取之程序包括：

- 評估估值師是否勝任、具備能力及客觀性並瞭解其工作範圍與聘用條款；
- 瞭解估值方法及重大假設以評估該等方法是否符合行業慣例；
- 根據我們對物業市場之瞭解，透過將關鍵輸入數據與相關市場數據比較，對管理層及估值師所採納市場租金、市場單價及資本化率等關鍵輸入數據之合理性以抽樣方式進行評估；及
- 透過協議商定各相關租賃協議之租金收入及租賃概要對管理層向估值師所提供資料之準確性以抽樣方式進行評估。



## 獨立核數師報告書

## 關鍵審核事項(續)

## 關鍵審核事項

## 我們的審核如何處理關鍵審核事項

## 來自物業銷售之已確認收益

由於收益確認對綜合損益表非常重要，我們將收益確認視為關鍵審核事項。我們就來自物業銷售之已確認收益所採取之程序包括：

誠如綜合財務報表附註7所披露，於截至二零一七年三月三十一日止年度，貴集團來自物業銷售之已確認收益為港幣2,917,700,000元。銷售物業收益在有關物業完工交付予買方時確認。

- 評估管理層確認來自物業銷售之收益之程序及控制確認時間點；及
- 以抽樣方式評估買賣協議所載條款並取得有關交付物業之憑證，其中包括(倘相關)竣工證明書及交付通知書，以評估物業所有權之重大風險及回報是否已轉移至買方。

## 其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不會對該等其他信息發表任何形式的關鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及管治層就綜合財務報表承須擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督貴集團之財務報告過程。

## 獨立核數師報告書

### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有我們意見的核數師報告書，並按照我們商定的業務約定條款僅向全體股東出具包括我們意見的核數師報告。除此以外，我們的報告不可作其他用途。我們不會就我們報告的內容對任何其他人士承擔任何負責或接受任何義務。合理保證是高水平保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審核，在某一種大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

根據香港審計準則進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務信息獲得充足、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與管治層溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

## 獨立核數師報告書

### 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律或法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告書中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是陳偉銘。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年六月十三日

# 綜合損益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	7	5,005,309	3,995,090
銷售及服務成本		(2,709,013)	(1,989,973)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(306,701)	(298,784)
毛利		1,989,595	1,706,333
其他收入		25,099	23,259
其他收益及虧損	8	368,458	181,416
行政支出			
— 酒店業務及管理		(372,063)	(375,716)
— 其他		(212,230)	(222,492)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		(8,116)	(1,204)
銷售及市場推廣開支		(46,435)	(105,385)
分佔聯營公司業績		(4,520)	4,546
分佔合營公司業績		86	(3,114)
融資成本	9	(173,235)	(228,334)
除稅前溢利		1,566,639	979,309
所得稅開支	10	(433,780)	(221,347)
本年度溢利	11	1,132,859	757,962
可歸屬於：			
本公司股東		1,117,688	734,427
非控股權益		15,171	23,535
		1,132,859	757,962
每股盈利	12		
基本(港幣仙)		51	37
攤薄(港幣仙)		51	36

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利	1,132,859	757,962
本年度其他全面(開支)收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(391,262)	(187,559)
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	(42,640)	(32,575)
對沖儲備重新分類至損益	-	43,732
本年度其他全面開支	(433,902)	(176,402)
本年度全面收益總額	698,957	581,560
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	684,017	589,988
非控股權益	14,940	(8,428)
	698,957	581,560

# 綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	3,001,786	3,304,213
物業、廠房及設備	16	7,481,570	7,720,482
預付租賃款項	17	486,491	522,412
商譽	18	68,400	68,400
於聯營公司之權益	19	667,416	342,407
於合營公司之權益	20(a)	353,742	41,052
投資證券	21	692	692
購買物業、廠房及設備之按金		117,601	124,756
應收聯營公司款項	41	70,724	70,734
應收一間合營公司款項	41	25,372	26,467
應收一間接受投資公司款項	41	119,995	119,995
其他應收款項	22	79,936	80,426
已抵押存款	23	3,723	2,494
遞延稅項資產	34	31,233	35,512
		<b>12,508,681</b>	<b>12,460,042</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業	24		
已竣工物業		280,341	583,706
待發展／發展中物業		8,889,843	8,056,484
其他存貨		8,137	9,414
預付租賃款項	17	14,466	15,181
應收賬款、按金及預付款項	25	375,190	527,404
應收權益持有人之按金	26	252,109	586,880
其他應收款項	22	11,688	12,605
貸款予一間合營公司	41	77,313	-
應收合營公司款項	41	51,204	50,018
應收一間聯營公司款項	41	32,748	22,328
可收回稅項		136,267	62,611
投資證券	21	1,466,188	1,218,063
衍生金融工具	27	67	-
已抵押存款	23	25,234	24,607
有限制銀行存款	23	267,983	161,621
金融機構存款	23	11,331	11,331
銀行結餘及現金	23	3,881,894	2,358,326
		<b>15,782,003</b>	<b>13,700,579</b>
分類為持作出售之資產	28	109,277	-
		<b>15,891,280</b>	<b>13,700,579</b>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	29	889,406	828,763
已收客戶按金		2,109,874	2,460,113
財務租約承擔	30	3,775	3,468
應付一間關連公司款項	41	16,815	17,856
應付聯營公司款項	41	7,186	8,836
應付非全資附屬公司之股東款項	41	26,907	27,799
衍生金融工具	27	9,176	8,904
應繳稅項		358,917	182,621
銀行借貸	31	2,755,293	2,932,693
		6,177,349	6,471,053
分類為持作出售之資產之相關負債	28	3,600	-
		6,180,949	6,471,053
<b>流動資產淨值</b>		9,710,331	7,229,526
<b>總資產減流動負債</b>		22,219,012	19,689,568
<b>非流動負債</b>			
財務租約承擔	30	7,594	4,845
應付一間非全資附屬公司之一名股東款項	32	246,740	246,778
衍生金融工具	27	119,314	76,680
票據及債券	33	3,130,542	868,283
銀行借貸	31	7,376,392	7,863,277
遞延稅項負債	34	394,715	362,450
		11,275,297	9,422,313
<b>資產淨值</b>		10,943,715	10,267,255
<b>資本及儲備</b>			
股本	35	223,837	213,171
股份溢價		4,033,779	3,730,625
儲備		6,534,186	6,196,336
本公司股東應佔權益		10,791,802	10,140,132
非控股權益		151,913	127,123
<b>權益總額</b>		10,943,715	10,267,255

第122頁至第213頁之綜合財務報表於二零一七年六月十三日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達昌  
董事

孔祥達  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔											非控股 權益 總額
	股本	股份溢價	資本	資產	匯兌儲備	購股權	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	總額	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一五年四月一日	191,374	2,982,364	25,500	13,808	(93,121)	24,722	(86,246)	1,481,473	4,603,776	9,143,650	1,117,279	10,260,929
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	734,427	734,427	23,535	757,962
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(157,300)	-	-	-	-	(157,300)	(30,259)	(187,559)
指定為現金流對沖之交叉 貨幣掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	(30,871)	-	-	(30,871)	(1,704)	(32,575)
對沖儲備重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	43,732	-	-	43,732	-	43,732
本年度其他全面(開支)收益	-	-	-	-	(157,300)	-	12,861	-	-	(144,439)	(31,963)	(176,402)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(157,300)	-	12,861	-	734,427	589,988	(8,428)	581,560
發行股份代替現金股息	8,993	246,063	-	-	-	-	-	-	-	255,056	-	255,056
因行使購股權而發行股份	385	5,863	-	-	-	-	-	-	-	6,248	-	6,248
購回股份	(2,958)	(78,774)	2,958	-	-	-	-	-	(2,958)	(81,732)	-	(81,732)
確認股本結算之 股份付款開支	-	-	-	-	-	2,591	-	-	-	2,591	(8,871)	(6,280)
確認為分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(333,728)	(333,728)	-	(333,728)
收購帝盛之剩餘權益	15,377	575,109	-	2,434	(36,647)	-	(21,782)	(422,293)	445,861	558,059	(960,576)	(402,517)
出售一間附屬公司部分權益 產生之額外非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,365	6,365
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,646)	(18,646)
於二零一六年三月三十一日	213,171	3,730,625	28,458	16,242	(287,068)	27,313	(95,167)	1,059,180	5,447,378	10,140,132	127,123	10,267,255



## 綜合權益變動表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔											
	資本		資產			購股權				非控股		
	股本	股份溢價	贖回儲備	重估儲備	匯兌儲備	儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	權益	總額
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,117,688	1,117,688	15,171	1,132,859
換算海外業務之匯兌差額 指定為現金流對沖之交叉 貨幣掉期合約的公平值調整	-	-	-	-	(391,031)	-	-	-	-	(391,031)	(231)	(391,262)
本年度其他全面開支	-	-	-	-	(391,031)	-	(42,640)	-	-	(42,640)	-	(42,640)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(391,031)	-	(42,640)	-	1,117,688	684,017	14,940	698,957
發行股份代替現金股息	10,406	296,783	-	-	-	-	-	-	-	307,189	-	307,189
因行使購股權而發行股份	260	6,371	-	-	-	-	-	-	-	6,631	-	6,631
購股權失效	-	-	-	-	-	(3,203)	-	-	3,203	-	-	-
確認股本結算之 股份付款開支	-	-	-	-	-	1,344	-	-	-	1,344	-	1,344
轉撥物業、廠房及設備至 投資物業之 重估物業之收益	-	-	-	8,654	-	-	-	-	-	8,654	-	8,654
確認為分派之股息 (附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(354,749)	(354,749)	-	(354,749)
一間附屬公司之 額外非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297	297
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,346)	(5,346)
收購附屬公司之額外權益 一名非控股股東提出 免息貸款而產生之 視作注資	-	-	-	-	-	-	-	(1,416)	-	(1,416)	(4,782)	(6,198)
於二零一七年三月三十一日	223,837	4,033,779	28,458	24,896	(678,099)	25,454	(137,807)	1,057,764	6,213,520	10,791,802	151,913	10,943,715

其他儲備主要包括(a)就於一九九一年進行之集團重組確認貸方結餘港幣1,038,709,000元(指所收購附屬公司資產淨值超逾本公司就收購所發行股份面值之部分)；(b)於截至二零一零年三月三十一日止年度就減持前非全資上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)當時權益之收益確認貸方結餘港幣440,192,000元；(c)於截至二零一三年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度就已付代價超逾已收購間接附屬公司Care Park Group Pty Limited之額外權益應佔資產淨值之部分確認借方結餘港幣3,097,000元及港幣1,416,000元；(d)於截至二零一四年三月三十一日止年度就已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值超逾代價之部分確認貸方結餘港幣6,415,000元；(e)於截至二零一五年三月三十一日止年度就已付代價超逾已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值之部分確認借方結餘港幣746,000元；(f)於截至二零一六年三月三十一日止年度貸方結餘港幣23,568,000元(指本集團於向非全資附屬公司股東收購之資產淨值中擁有之權益與收購帝盛剩餘權益所支付代價之差額以及先前就帝盛於其他儲備確認之淨金額港幣445,861,000元轉撥至收購產生之保留溢利)。

# 綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	1,566,639	979,309
按下列各項調整：		
分佔合營公司業績	(86)	3,114
分佔聯營公司業績	4,520	(4,546)
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	(3,667)	(11,061)
折舊及攤銷	324,091	316,179
上市及非上市投資股息	(63)	(287)
利息收入	(15,084)	(5,853)
融資成本	173,235	228,334
投資物業公平值變動	(248,742)	(191,612)
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	(31,043)	(735)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(52,527)	54,832
衍生金融工具公平值變動	(10,421)	(9,833)
確認以股份為基礎之付款開支	1,344	(6,280)
出售物業、廠房及設備之收益	-	(160)
貿易應收款項(減值虧損撥回)已確認減值虧損	(1,252)	1,432
於一間聯營公司權益之已確認減值虧損	25,000	-
營運資金變動前之經營現金流量	1,731,944	1,352,833
待售物業增加	(735,298)	(3,157,830)
其他存貨減少(增加)	1,184	(478)
其他應收款項減少	1,510	55,160
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	472,045	(308,066)
按公平值計入損益之金融資產增加	(208,535)	(122,764)
衍生金融工具增加	15,156	16,609
應付賬款及應計費用增加	101,058	104,755
已收客戶按金(減少)增加	(202,741)	1,911,066
經營業務所得(所用)之現金	1,176,323	(148,715)
已繳所得稅	(275,059)	(371,780)
<b>經營活動所得(所用)之現金淨額</b>	<b>901,264</b>	<b>(520,495)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>投資活動</b>		
出售一間附屬公司部分權益之所得款項	-	6,365
於聯營公司之資本投資	(361,248)	(22,220)
於合營公司之資本投資	(312,604)	(300)
收購及發展物業、廠房及設備之開支	(471,051)	(568,519)
發展開支及增添投資物業之成本	(158,919)	(85,390)
出售投資物業所得款項	708,067	12,902
出售物業、廠房及設備所得款項	2,223	5,644
存放已抵押銀行存款	(3,053)	(31,157)
解除已抵押銀行存款	1,204	279,607
存放有限制銀行存款	(128,349)	(114,844)
解除有限制銀行存款	-	3
預付一間聯營公司之墊款	(12,311)	(22,551)
預付一間合營公司之墊款	(1,523)	(50,333)
一間合營公司之還款	-	6,704
貸款予一間合營公司	(77,313)	-
已收聯營公司及一間合營公司股息及分派	10,386	12,068
已收上市及非上市投資股息	63	287
已收銀行利息	15,084	5,853
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(789,344)</b>	<b>(565,881)</b>
<b>融資活動</b>		
購回債券	-	(96,915)
贖回債券	-	(1,248,593)
發行票據所得款項淨額	2,302,769	-
購回自身股份	-	(81,732)
一間非全資附屬公司之一名股東之墊款	26,933	245,543
發行股份所得款項	6,631	6,248
收購附屬公司之額外權益	(6,198)	(402,517)
非控股權益注資	297	-
新籌得銀行及其他借貸	3,347,408	6,193,245
償還銀行及其他借貸	(3,797,304)	(2,905,525)
支付財務租約之責任	(4,156)	(356)
墊款來自(償還款項予)一間關連公司	709	(26,641)
償還款項予一間聯營公司	(1,650)	(1,173)
已付股息	(47,560)	(78,672)
已付非全資附屬公司之股東股息	(5,346)	(18,646)
已付利息	(379,288)	(379,981)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>	<b>1,443,245</b>	<b>1,204,285</b>
<b>現金及現金等值物增加淨值</b>	<b>1,555,165</b>	<b>117,909</b>
<b>承前現金及現金等值物</b>	<b>2,369,657</b>	<b>2,285,037</b>
匯率變動之影響	(31,483)	(33,289)
<b>結轉之現金及現金等值物</b>	<b>3,893,339</b>	<b>2,369,657</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金	3,881,894	2,358,326
計入分類為持作出售之資產之銀行結餘及現金(附註28)	114	-
金融機構存款	11,331	11,331
	<b>3,893,339</b>	<b>2,369,657</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

Far East Consortium International Limited(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本公司刊發之二零一七年年報公司資料一節內披露。

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理以及證券與金融產品投資。主要附屬公司之詳情列載於附註47。

本綜合財務報表以港幣(「港幣」)列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂

### 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

本集團於本年度已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則之修訂 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂 香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	就收購於合營業務之權益之會計處理 披露措施 折舊及攤銷之可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往期間之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

**2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂(續)****已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂以及詮釋**

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂以及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產銷售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂	披露措施 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第40號之修訂	投資物業之轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期限或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效

**香港財務報告準則第9號金融工具**

香港財務報告準則第9號引入有關金融資產、金融負債、一般對沖會計分類及計量之新規定以及金融資產之減值要求。

與本集團有關之香港財務報告準則第9號之主要規定：

- 具體而言，於目的為收回合約現金流量之業務模式下持有及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式下持有之債務工具，以及金融資產之合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務工具，按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，而只有股息收入通常於損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂(續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號金融工具：確認及計量項下按已產生信貸虧損模式計算有所不同，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件後方可確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留香港會計準則第39號目前提供之三類對沖會計法。根據香港財務報告準則第9號，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活性，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非財務項目之風險部分之類別。此外，追溯計量效用測試已移除，亦已引入增加有關實體風險管理活動之披露規定。

根據本集團於二零一七年三月三十一日之金融工具及風險管理政策，日後應用香港財務報告準則第9號可能會對本集團金融資產之分類及計量造成重大影響。本集團之可供出售投資(包括目前以成本減減值列賬之投資)將按公平值計入損益計量或指定為按公平值計入其他全面收益(須達成指定條件)。此外，預期信貸虧損模式可能導致對本集團按攤銷成本計量之金融資產尚未產生之信貸虧損作出提早撥備。然而，直至完成詳細審閱前，就該影響提供合理估計並不可行。

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號制定單一全面模式，供實體用以將自客戶合約產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體就描述向客戶轉讓承諾貨品或服務所確認之收益金額應能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收益之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

**2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂(續)****香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益(續)**

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)(或就此)確認收益。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會發表香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主事人與代理人代價以及牌照申請指引。

管理層現時正評估應用此新訂準則對本集團財務報表之影響，並確認以下範疇可能受到影響：

- 來自預售在建物業的收入未必於某一時間確認。取而代之，視乎合約的條款而定，部分可能導致於一段時間內確認收入；
- 銷售已竣工物業的收入確認時間(目前乃基於是否轉讓物業擁有權的重大風險及回報)可能亦需要根據控制權轉讓模式重新審視；及
- 本集團目前向客戶提供不同的付款計劃，並可能需要在存在重大財務組成部分時調整收入確認的交易價格。

在此階段，管理層仍然未能量化新準則對本集團的合併財務報表的影響。管理層正對本集團的影響進行更詳盡的評估。此外，未來應用香港財務報告準則第15號可能導致綜合財務報表作出更多披露。

**香港財務報告準則第16號租賃**

香港財務報告準則第16號就識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號生效後，將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租約及財務租約之區分自承租人會計法中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款(非當日支付)之現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂之影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將預付租賃付款作為有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地之投資現金流量予以呈列，而其他經營租賃付款則作為經營現金流量予以呈列。本集團應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債之租賃付款將分配至本金及利息部分，並作為融資現金流量予以呈列。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂(續)

#### 香港財務報告準則第16號租賃(續)

根據香港會計準則第17號，本集團作為承租人就融資租賃安排及租賃土地之預付租賃付款，本集團已就此確認為資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號或會導致該等資產之分類發生潛在變動，視乎本集團是否單獨或於同一條目內(於此情況下，倘擁有相應相關資產，其將予以呈列)呈列使用權資產而定。

相較於承租人會計法，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計法規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租約或財務租約。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求作出詳盡披露。

誠如附註39所披露，於二零一七年三月三十一日，本集團有不可撤銷之經營租約承擔約196,833,000港元。初步評估顯示，該等安排符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非於應用香港財務報告準則第16號時其符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上述計量、呈列及披露有所變動。然而，直至董事完成詳細審閱前，就財務影響提供合理估計並不可行。

#### 香港會計準則第40號之修訂轉讓投資物業

該等修訂澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，該定義須以可觀察證據(用途改變)支持。該等修訂進一步澄清香港會計準則第40號所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於在建中物業(即用途改變不限於落成物業)。

就其香港財務報告準則的其他修訂及新訂詮釋而言，董事預期將不會對本集團綜合財務報表中已呈列金額及披露產生重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定之適用披露。

於各報告期間結算日，綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量，詳情載於下文會計政策。

歷史成本一般以交換貨品及服務所給予代價之公平值為基礎。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

公平值為市場參與者之間於計量日期所進行有序交易中出售一項資產所收取或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技術估計。於估計資產或負債公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為資產或負債進行定價時所考慮之資產或負債特徵。於該等綜合財務報表中計量及／或披露之公平值均在此基礎上予以釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之股份支付交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號存貨項下可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值項下使用價值)除外。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者透過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將用作其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據之可觀察程度及公平值計量輸入數據對其整體之重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據(第一級內包含之報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。本公司於以下情況擁有控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力影響該等回報。

倘有事實或情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，年內收購或出售一間附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團失去附屬公司控制權當日止。

損益及其他全面收入各部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使因此而導致非控股權益出現虧絀結餘。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目之基準(續)

倘有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全面對銷。

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按股本交易入賬。本集團相關權益部分(包括儲備)及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。將相關權益部分重新歸類後之非控股權益調整金額與已付或已收代價公平值兩者間之任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額；與(ii)本公司股東應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定／許可之另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認於一間聯營公司或一間合營公司之投資時之成本。

#### 業務合併

收購業務時按購買法入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為按本集團所轉讓資產、本集團對被收購公司原擁有人所承擔之負債及本集團為交換被收購公司控制權而發行之股本權益於收購當日之公平值總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*員工福利*確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或為取代被收購方以股份為基礎之付款安排而訂立之本集團以股份為基礎之付款安排有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

商譽按所轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方早前所持被收購方股權(如有)之公平值總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額之差額計量。倘(經重新評估後)所收購可識別資產及所承擔負債於收購日之淨額超出所轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方早前所持被收購方權益(如有)之公平值總和，則超出部分即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準之選擇乃以每次交易為基礎。其他類別非控股權益乃按公平值或(如適用)按另一項香港財務報告準則所規定之基準計量。

倘本集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排產生之資產或負債，則有關或然代價將按收購日期之公平值計量，並被視為業務合併時所轉讓代價之一部分。對於符合作為計量期間調整之或然代價公平值變動，需以追溯方式進行調整，並需於商譽內進行相應調整。計量期間調整是指於「計量期間」(自收購日期起計不得超過一年)，取得於收購日期已存在事實及情況相關之額外資訊而產生之調整。

並不合資格作為計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號於其後報告日期重新計量，並於損益確認相應收益或虧損。

當業務合併以分階段達成，本集團過往於被收購方持有之股本權益乃重新計量至於收購日期(即本集團取得控制權日期)之公平值，而就此產生之收益或虧損(如有)則於損益中確認。於收購日期前因於被收購方之權益產生且以往已於其他全面收益確認之金額乃重新分類至損益(如出售該權益時有關處理屬適當)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 商譽

收購業務產生之商譽按於收購業務日期確立之成本(見上述會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期將因合併而獲得協同效益之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽之現金產生單位將每年或於該單位可能出現減值跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期間進行收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期間結算日前作減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於損益內確認。商譽之已確認減值虧損不會於其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

本集團就收購一間聯營公司及一間合營公司所產生商譽之政策載於下文。

#### 投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值之物業，包括就此目的之在建中物業。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值計量。因投資物業公平值變動產生之收益及虧損計入變動產生期間之損益。

在建中投資物業產生之建設成本乃撥充資本為在建中投資物業之其中部分賬面值。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能自其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該物業產生之任何收益或虧損(按資產出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算)計入取消確認該物業期間之損益。

當業主開始佔用，即證明用途已有所轉變，則自投資物業轉撥至物業、廠房及設備。於轉撥日期之公平值一如物業、廠房及設備般，於其後會計處理上視作成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業(續)

倘給予另一方開始作經營租約時，即可將物業存貨轉撥至投資物業。公平值與賬面值於轉撥日期之差額於損益賬確認。

#### 物業、廠房及設備

包括樓宇及持作用作生產或供應貨品或服務或行政用途之租賃土地及永久業權土地之物業、廠房及設備(不包括發展中物業及在建工程)按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

用作生產、供應或行政用途之在建物業按成本減任何已確認減值虧損入賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借貸費用。該等物業在竣工且可供用作擬定用途時分類至物業、廠房及設備之適當類別。該等資產與其他物業資產按相同基準，在可用作其擬定用途時開始計算折舊。

折舊按發展中物業及在建工程以外之物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本再減其剩餘價值確認。並無對未投入使用之在建樓宇及酒店之折舊計提撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準計及估計出現任何變動之影響。

按財務租約持有之資產按與自置資產相同之基準，於預計可使用年期計算折舊。然而，當未能合理確定將在租期末取得擁有權，則資產須按其租期及可使用年期之較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。於物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損，乃釐定為出售所得款項與資產賬面值之差額，並於損益賬確認。

倘物業、廠房及設備項目因業主不再自用，證明其用途改變而轉撥至投資物業時，該項目於轉讓當日之賬面值與公平值間任何差額於其他全面收益確認及於物業重估儲備累計。日後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉入保留溢利。

#### 待發展／發展中物業

持有作自用之發展中酒店按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括發展開支，當中包括因發展而直接產生之專業費用及於發展期間撥充資本之利息。樓宇於其可投入使用時(即其已具備能夠按管理層擬定方式投入運營所需之地點及條件)開始計算折舊。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 待發展／發展中物業(續)

當租賃土地之樓宇處於發展中狀態，而租賃土地部分乃入賬列作經營租約，則預付租賃款項於建設期間之攤銷撥備計作在建樓宇成本之一部分。倘租賃土地入賬列作財務租約，則土地成本計入發展中酒店物業內。

擬於發展完成後於本集團一般營運周期內出售之物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。成本包括土地成本、發展開支、已撥充資本之借貸成本及有關物業之其他直接應佔成本。有關物業以流動資產項下之待售物業列賬。可變現淨值指估計售價減所有預計落成成本以及推廣及銷售物業將產生之成本。

#### 租賃

倘租賃條款規定將擁有權之絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租約乃分類為財務租約。所有其他租約一律分類為經營租約。

##### 本集團作為出租人

經營租約之租金收入於各相關租期內以直線法於損益確認。磋商及安排經營租約所產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租期內以直線法確認為開支。

##### 本集團作為承租人

按財務租約持有之資產按租約開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃款項之現值確認為本集團資產。對出租人之相應責任則於綜合財務狀況表列為財務租約承擔。

租賃付款於財務費用與租賃承擔扣減之間分配，使負債餘額有固定之利率。財務費用即時於損益內確認，除非有關費用由合資格資產直接產生，在此情況，則根據本集團借貸成本之一般政策撥充資本(見下文會計政策)。

經營租賃款項以直線法於租期內確認為開支，但如另有系統性基準較時間模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 租賃土地及樓宇

倘一項租約同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部分分類應被界定為財務或是經營租約，惟兩個部分確實屬於經營租約則作別論，於此情況下，整個租約分類為經營租約。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按租約開始時租約土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值，按比例於土地與樓宇部分之間分配。

倘能可靠地分配租賃款項，則入賬列為經營租約之租賃土地權益將於綜合財務狀況表內列作「預付租賃款項」，並於租期內以直線法攤銷，惟按公平值模式歸類為及入賬列為投資物業者除外。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租約一般會分類為財務租約，並入賬列作物業、廠房及設備。

#### 聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力之實體。重大影響力乃參與制訂被投資者財務及營運政策決定之權力，而非對該等政策擁有控制或共同控制權。

合營公司指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之資產淨值享有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制，共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營公司之業績、資產與負債採用權益會計法綜合計入此等綜合財務報表。就權益入賬而言，聯營公司及合營公司之財務報表乃採用與本集團於類似情況下就相似交易及事件所採用者一致之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司之投資最初於綜合財務狀況表內按成本確認並隨後進行調整以確認本集團應佔聯營公司或合營公司之損益及其他全面收益。倘本集團應佔聯營公司或合營公司虧損超過本集團於該聯營公司或合營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司或合營公司淨投資部分之長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司或合營公司作出付款時，本集團才會確認額外虧損。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 聯營公司及合營公司之投資(續)

於聯營公司或合營公司之投資於被投資方成為聯營公司或合營公司當日起使用權益法入賬。收購於聯營公司或合營公司之投資時，投資成本超逾本集團應佔被投資方可識別資產及負債公平值淨額之任何部分均確認為商譽，並計入投資賬面值。本集團應佔之可識別資產及負債公平值淨額超逾投資成本之任何部分，在重新評估後，即時於收購投資期間在損益確認。

已採用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產透過將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該投資賬面值之一部分。有關減值虧損之任何撥回於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營公司交易，與該聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅會在相關聯營公司或合營公司之權益與本集團無關情況下，方會在本集團綜合財務報表確認。

#### 合營業務權益

合營業務乃一種合營安排，據此，對安排擁有共同控制權之各方享有有關聯合安排之資產之權利及承擔負債之義務。共同控制權乃指按照合約協定共同控制一項安排，並僅在有關業務相關之決策需共同控制之各方一致同意時存在。

倘集團實體根據合營業務經營業務，本集團作為合營公司方就其於合營業務中之權益確認以下各項：

- 其資產，包括其應佔任何共同持有之資產；
- 其負債，包括其應佔任何共同產生之負債；
- 其應佔來自合營業務成果之銷售收益；
- 其應佔合營業務所產生成果之銷售收益；及
- 其開支，包括其應佔任何共同產生之開支。

本集團根據特定資產、負債、收益及開支適用之香港財務報告準則，就其於合營業務之權益有關之資產、負債、收益及開支入賬。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

**3. 主要會計政策(續)****存貨****待售物業**

待售物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值指待售物業估計售價減銷售所需之一切估計開支。

**其他存貨**

其他存貨包括食物與飲料，乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。其他存貨之成本按先入先出基準釐定。

**持作出售之非流動資產**

倘非流動資產或出售組別賬面值將主要透過出售交易而非持續使用收回，則有關非流動資產或出售組別分類為持作出售。僅於極有可能進行出售及資產(或出售組別)於現況下可供即時出售時，方被視為符合上述情況。對於極有可能進行之出售，管理層須予以專注，預期出售應由分類之日起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

當本集團堅定履行涉及失去附屬公司控制權之銷售計劃時，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述標準時分類為持作出售，而不管本集團於出售後是否將保留於其前附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產(或出售組別)按資產(或出售組別)過往賬面值及公平值減出售成本兩者中之較低者計量。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具

當一集團實體成為該等工具之合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債會予以確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債)而直接應佔之交易成本於初步確認時視乎情況加入或扣自該等金融資產或金融負債之公平值。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

#### 金融資產

金融資產分為「按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產」、「可供出售金融資產」及「貸款及應收款項」。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。所有以常規方式買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。以常規方式買賣為須按市場上之規定或慣例所制定之時限內交付資產之金融資產買賣。

#### 實際利率法

實際利率法乃用於計算債務工具攤銷成本及於有關期間內分配利息收入之方法。實際利率乃按債務工具預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入(包括構成實際利率組成部分之已付或已收費用及點數、交易費用以及其他溢價或折扣)準確折現至初步確認時賬面淨值之利率。

債務工具之收入以實際利率確認，惟分類為按公平值計入損益之金融資產除外。

#### 按公平值計入損益之金融資產

倘金融資產為持作買賣或指定按公平值計入損益，則分類為按公平值計入損益。

倘符合以下條件，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於短期內將其變賣；或
- 於初步確認時，其為由本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，且近期出現短期獲利之實際模式；或
- 其並非指定為有效對沖工具之衍生工具。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 按公平值計入損益之金融資產(續)

倘符合下列條件，則除持作買賣金融資產外之金融資產，可於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 有關指定消除或大幅減低可能出現之計量或確認不一致之情況；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或兩者之一部分，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 該金融資產構成包含一種或以上內含衍生工具之合約之一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產按公平值呈列，而重新計量產生之任何收益或虧損則在損益內確認。在損益確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。公平值按附註6所述之方式釐定。

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售類別或未分類為任何其他類別之非衍生項目。

本集團所持分類為可供出售金融資產且於活躍市場買賣之股本及債務證券於各報告期間結算日按公平值計量。有關採用實際利率法計算之利息收入之可供出售貨幣金融資產賬面值變動以及可供出售股本投資之股息於損益內確認。可供出售金融資產賬面值其他變動於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計。當投資出售或釐定減值時，過往於投資重估儲備累計之累計收益或虧損重新分類至損益(參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

當本集團收取股息之權利確立時，於損益確認可供出售股本工具之股息。

就並無在活躍市場報價且其公平值不能可靠計量之可供出售股本投資於各報告期間結算日按成本減任何已識別減值虧損計量(參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。初步確認後，貸款及應收款項(包括應收聯營公司、應收接受投資公司及合營公司之款項、應收賬款、其他應收款項、授予合營公司之貸款、已抵押存款、受限制銀行存款、金融機構存款、應收持份者存款以及銀行結餘及現金)均採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(參閱下文關於金融資產減值虧損之會計政策)。

利息收入應用實際利率確認，惟確認利息並不重大之短期應收款項除外。

##### 金融資產之減值

除分類為按公平值計入損益之金融資產者外，於各報告期間結算日評定金融資產有否減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示投資估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時視為減值。

對於可供出售股本投資，投資之公平值大幅或長期跌至低於其成本，則被視作減值之客觀證據。

對於所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干金融資產類別(如貿易應收款項)而言，被評估為非個別減值之資產按整體基準進行減值評估。應收款項之客觀減值證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內超逾信貸期延遲還款之次數增加，以及與應收款項逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本列賬之金融資產，已確認減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率折現之估計未來現金流量現值之差額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

**3. 主要會計政策(續)****金融工具(續)****金融資產(續)****金融資產之減值(續)**

對於按成本列賬之金融資產，減值虧損金額按資產賬面值與按類似金融資產現時市場回報率折現之估計未來現金流量現值之差額計量。有關減值虧損不會於往後期間撥回(參閱下文會計政策)。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃按減值虧損直接扣減，惟貿易應收款項及其他應收款項除外，其賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益內確認。倘應收賬款被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。此前撇銷之款項於隨後收回後於損益入賬。

當將可供出售金融資產被視為將予減值時，則過往於其他全面收益確認之累計收益或虧損重新分類至當期損益。

對於按攤銷成本計量之金融資產，如其後期間減值虧損金額減少且該等減少客觀上與確認減值後發生之事件有關，則之前已確認減值虧損會透過損益撥回，惟該投資於減值撥回當日之賬面值不得超逾假設並無確認減值之攤銷成本。

就可供出售股本投資而言，過往於損益中確認之減值虧損將不會於損益中撥回。於減值虧損後確認之任何公平值增加乃於其他全面收益中確認及於投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言，倘投資之公平值增加客觀上與確認減值虧損之後發生之事件有關，減值虧損其後於損益中撥回。

**金融負債及股本工具**

集團實體發行之債務及股本工具根據合約安排內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融負債及股本工具(續)

##### 股本工具

股本工具為證明實體在扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本集團所發行股本工具按已收取所得款項減直接發行成本確認。

本公司自有股本工具之購回直接於權益確認及扣減。概無購買、出售、發行或註銷本公司自有股本工具之收益或虧損於損益確認。

##### 按公平值計入損益之金融負債

持作買賣或指定按公平值計入損益之金融負債分類為按公平值計入損益。

倘符合以下條件，金融負債分類為持作買賣：

- 收購之主要目的為於短期內購回；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，且近期有短期獲利之實際模式；或
- 其並非指定為有效對沖工具之衍生工具。

倘符合下列條件，金融負債(持作買賣之金融負債除外)於初步確認時可被指定為按公平值計入損益之金融負債：

- 有關指定消除或大幅減低可能出現計量或確認不一致之情況；或
- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者之一部分，並依據本集團既定風險管理或投資策略以公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 其構成包含一個或多個內含衍生工具之合約之一部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融負債以公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融負債支付之任何利息，並計入「其他收益及虧損」項目。公平值按附註44所述方式釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

**3. 主要會計政策(續)****金融工具(續)****金融負債及股本工具(續)****其他按攤銷成本計量之金融負債**

其他金融負債(包括應付賬款、應付一間關連公司、聯營公司及非全資附屬公司股東款項、票據及債券以及已抵押銀行借貸)隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

**實際利率法**

實際利率法為計算金融負債之攤銷成本以及於相關期間分攤利息開支之方法。實際利率為於金融負債預計年期或(如適用)較短期間，將其估計未來現金付款(包括構成實際利率組成部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確折現至初步確認時賬面淨值之利率。除分類為按公平值計入損益之金融負債之利息開支計入收益或虧損淨額外，利息開支按實際利率基準確認。

**衍生金融工具**

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後按於報告期間結算日之公平值重新計量。除非該衍生工具被指定為有效對沖工具(在此情況下，於損益內確認之時間取決於對沖關係之性質)，否則所產生之收益或虧損即時於損益內確認。

**對沖會計法**

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用於現金流量對沖。

在對沖關係開始階段，本集團記錄對沖工具與對沖項目之間之關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易之策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團記錄對沖工具在抵銷因對沖風險而引致之對沖項目現金流量變動方面是否高效。

**現金流量對沖**

被指定及符合作為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動之有效部分於其他全面收益確認，並於對沖儲備項下累計。無效部分有關之收益或虧損即時於損益中確認，並計入「其他收益及虧損」項目。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 對沖會計法(續)

以往於其他全面收益內確認並於權益(對沖儲備)中累計之金額，於被對沖項目影響損益期間重新分類至損益，並列於已確認對沖項目之同一行。

當本集團撤銷對沖關係、且當對沖工具已到期或已獲出售、終止、行使或不再符合資格使用對沖會計法時，將會終止使用對沖會計法。當時於其他全面收益確認並於對沖儲備累計之任何收益或虧損仍於權益中保留，並於預測交易最終於損益內確認時進行確認。倘預測交易預計不再進行，於權益累計之收益或虧損即時於損益內確認。

##### 取消確認

本集團僅於自資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及該資產擁有權之絕大部分風險及回報時取消確認金融資產。倘本集團並無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團確認其於該資產之保留權益及就其可能須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

於取消確認整項金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認並於權益累計之累計收益或虧損之總和之差額已於損益中確認。

本集團當且僅當本集團之責任獲解除、取消或到期時取消確認金融負債。已取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額乃於損益中確認。

#### 收益確認

以下收益按已收或應收代價之公平值計量，為日常業務過程中出售貨物及提供服務之應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)：

- 來自銷售物業之收益乃於相應物業已落成及交付買方時確認。於達到收益確認條件前自買方收取之訂金及分期付款項乃記錄為流動負債項下之銷售訂金。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收益確認(續)

- 酒店業務產生之收益及酒店管理服務費於提供有關服務時確認入賬。
- 停車場業務及設施管理之收益於提供有關設施時確認入賬。樓宇管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

來自金融資產之利息收入於經濟利益將有可能流入本集團且收入金額能予以可靠計量時確認。利息收入乃參照尚未償還本金按適用實際利率以時間基準累計，而該實際利率為於金融資產預期年內將估計未來現金收入準確折現為該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

倘股東收取付款之權利獲確立，投資之股息收入將予以確認，前提是經濟利益將可能流入本集團且收入金額能予以可靠計量。

本集團有關確認經營租賃收益之政策於上文「租賃」會計政策中闡述。

#### 外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日適用匯率予以確認。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按當日適用匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日適用匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於其產生之期間在損益中確認，惟以下各項除外：

- 有關用作未來生產用途之在建資產之外幣借貸匯兌差額，該等差額於被視為外幣借貸利息成本之調整時計入該等資產之成本；及
- 為對沖若干外幣風險(見上文「對沖會計法」下之會計政策)而訂立之交易之匯兌差額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團之外國業務之資產及負債按各報告期間結算日適用匯率換算為本集團之呈列貨幣。收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)則於其他全面收益內確認，並於權益項下之匯兌儲備內累計(非控股權益應佔(如適用))。

#### 借貸成本

與合資格資產(即需要一段頗長時間始能達致其擬定用途或出售之資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃計入該等資產之成本，直至資產大致上可作擬定用途或銷售。

以擬用作合資格資產開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自符合資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

#### 退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時確認為開支。

#### 股本結算之股份付款交易

向僱員作出之股本結算股份付款乃按於授出日期之權益工具公平值計量。

#### 於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

根據本集團對最終歸屬之權益工具之估計，按股本結算之股份付款權益於授出日期釐定之公平值以直線法於歸屬期間列作開支，並相應增加權益(購股權儲備)。於各報告期間結算日，本集團修訂其對預期歸屬之購股權數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)於損益內確認，以致累計開支反映出經修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至保留溢利。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利以預期支付之福利未折現金額及於僱員提供服務時確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本。

給予僱員的福利(如薪酬、年假及病假)扣除任何已支付金額後確認為負債。

就其他長期僱員福利確認之負債按本集團就僱員截至報告日期所提供服務預期將支付之估計未來現金流出之現值計量。由服務成本、利息及重新計量產生之負債賬面值之任何變動於損益確認，惟另一項香港財務報告準則規定或允許將其計入資產成本之情況則除外。

#### 稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所報之「除稅前溢利」不同，此乃源於在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目及毋須課稅或扣減之項目。本集團之即期稅項負債採用於報告期間結算日已實施或基本上已實施之稅率計算。

遞延稅項就於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認，而就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產，惟一般限於將有可用作抵銷該等可扣減暫時差額之應課稅溢利之情況。若暫時差額因初步確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)之資產及負債而引致，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘因商譽初步確認而產生暫時差額，遞延稅項負債不會確認。

遞延稅項負債乃就與附屬公司之投資、聯營公司及合營公司之權益相關之應課稅暫時差額確認，除非本集團能夠控制暫時差額之撥回及不太可能在可見將來撥回暫時差額，否則該等暫時差額將不予確認。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額及預期於可見將來可撥回暫時差額時方會確認。

遞延稅項資產之賬面值將於各報告期間結算日審閱，當將來不太可能再產生足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時，該等資產賬面值將被扣減。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率根據於報告期間結算日已實施或基本上已實施之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設該等物業之賬面值透過出售全數收回，惟假設被駁回時則作別論。當投資物業可予折舊及於商業模式(其目標是隨時間而非透過出售形式消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有時，則此假設被駁回。

即期及遞延稅項會於損益中確認，惟若其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，於該情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

倘因業務合併之初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響計入業務合併之會計方法內。

#### 有形資產減值虧損

本集團於各報告期間結算日檢討其有形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何該等跡象，則估計該資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)之程度。倘不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可識別合理持續之分配基準時，公司資產亦會分配至個別現金產生單位或會另行分配至可識別合理持續分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量以反映當時市場對金錢時間價值之估計及該資產特有之風險(未針對該風險調整估計未來現金流量)之稅前折現率折現至其現值。

倘資產之可回收金額(或現金產生單位)估計低於其賬面值時，則該資產(或現金產生單位)之賬面值乃減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 有形資產減值虧損(續)

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)之賬面值增至其經修正之估計可收回金額，但所增加賬面值不可超過於過往年度並無就該項資產(或現金產生單位)確認減值虧損之情況下應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時於損益確認。

### 4. 估計不確定因素之主要來源

下列為於報告期間結算日之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源，其有重大風險導致須對下一財政年度資產及負債之賬面值作出重大調整。

#### 公平值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團若干資產及負債按公平值計量。於評估資產或負債之公平值時，本集團管理層使用可取得之市場可觀察數據。當第一級輸入數據無法取得時，本集團便會委聘獨立合資格專業估值師進行估值。於各報告期間結算日，本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作，共同制定及釐定適合之評估方法以及第二級及第三級公平值計量之輸入數據。當輸入數據可自活躍市場之可觀察報價取得，本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據。當第二級輸入數據無法取得時，本集團管理層便會採用包括第三級輸入數據在內之估值方法。當資產或負債之公平值出現重大變動時，變動之原因會向本公司董事匯報以採取適當行動。

釐定不同資產及負債(包括投資物業及金融工具)之公平值時所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳細資料披露於附註15及44。

#### 遞延稅項

於二零一七年三月三十一日，有關未使用稅項虧損之遞延稅項資產港幣64,659,000元(二零一六年：港幣47,858,000元)已於本集團綜合財務狀況表內確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎可預見未來有無足夠可供動用之未來溢利或應課稅暫時差額，致使動用遞延稅項資產。本集團管理層根據各自集團實體於未來年度之溢利預測及應課稅暫時差額之預期撥回，釐定遞延稅項資產會否確認。本集團於各報告期間結算日檢討未來動用稅項虧損之可能性。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生年度於損益內確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 5. 資本風險管理

本集團之政策為維持穩健資本基礎，以保障本集團有能力持續經營業務，以及維持其未來業務發展。本集團整體策略跟去年維持不變。

本集團之資本架構包括債務淨額(當中包括銀行借貸、票據及債券、已扣除銀行結餘及現金、受限制銀行存款、已抵押存款、應收持份者存款及金融機構存款)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、股份溢價及儲備)。

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況變動調整資本架構。除此之外，管理層在審閱過程中會考慮資本成本及與各類資本有關之風險。根據本集團管理層之推薦，本集團將透過發行新股份、籌集新債務及償還現有債務(如有)平衡其整體架構。

### 6. 分部資料

本集團按主要經營決策者定期審閱各組成部分有關之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於下文所述各地區之物業發展、物業投資、帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)及其附屬公司業務(包括酒店業務及管理及物業投資)，以及停車場業務及設施管理、證券及金融產品投資及其他業務(主要包括提供工程服務及次按貸款)。

編製分部資料所採用之會計政策與附註3所述之會計政策相同。分部溢利(虧損)即各分部未分配中央行政成本、董事薪金及融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

## (a) 分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	1,724,234	712,987	513,444	186,528
— 香港(「香港」)	-	34,671	(21,906)	(49,397)
— 馬來西亞	-	-	(538)	(24,586)
— 於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	1,212,454	1,219,607	749,779	786,538
— 新加坡	-	-	(7,579)	(7,684)
— 英國(「英國」)	13	3,565	(1,066)	2,731
	2,936,701	1,970,830	1,232,134	894,130
物業投資				
— 澳洲	5,418	7,771	2,390	7,197
— 香港	36,243	36,831	194,131	117,290
— 中國	12,922	14,450	(19,289)	(29,026)
	54,583	59,052	177,232	95,461
帝盛及其附屬公司之業務				
— 香港	665,300	650,496	159,125	156,104
— 馬來西亞	209,320	215,547	16,378	18,723
— 中國	218,845	197,935	(8,985)	6,801
— 新加坡	93,534	100,849	28,896	28,021
— 英國	121,955	119,778	7,551	11,792
	1,308,954	1,284,605	202,965	221,441
停車場業務及設施管理				
— 澳洲	628,452	608,672	51,385	48,636
— 馬來西亞	9,408	14,001	5,613	6,635
— 英國	3,581	-	2,790	-
	641,441	622,673	59,788	55,271
證券及金融產品投資	62,478	56,822	112,104	9,224
其他業務	1,152	1,108	9,990	3,741
分部收益/分部溢利	5,005,309	3,995,090	1,794,213	1,279,268
未分配企業開支			(54,339)	(71,625)
融資成本			(173,235)	(228,334)
除稅前溢利			1,566,639	979,309
所得稅開支			(433,780)	(221,347)
本年度溢利			1,132,859	757,962

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

## (a) 分部收益及業績(續)

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

## (b) 分部資產

以下為於報告期間結算日本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產即各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金以及金融機構存款)所持有之資產。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	3,309,546	2,461,054
— 香港	2,179,248	1,943,039
— 馬來西亞	641,353	490,424
— 中國	2,559,895	2,788,467
— 新加坡	2,369,356	2,390,450
— 英國	327,605	348,355
	11,387,003	10,421,789
物業投資		
— 澳洲	161,296	106,414
— 香港	2,242,535	2,744,140
— 中國	4,821	4,222
	2,408,652	2,854,776
帝盛及其附屬公司之業務		
— 香港	3,627,380	3,574,531
— 馬來西亞	819,955	885,849
— 中國	1,887,490	2,078,333
— 新加坡	608,915	675,385
— 英國	1,068,067	999,932
	8,011,807	8,214,030
停車場業務及設施管理		
— 澳洲	759,231	699,048
— 馬來西亞	137,101	140,759
— 英國	139,708	-
	1,036,040	839,807
證券及金融產品投資	1,442,422	1,207,219
其他業務	220,812	253,343
分部資產	24,506,736	23,790,964
未分配企業資產	3,893,225	2,369,657
資產總值	28,399,961	26,160,621



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

## (c) 地區資料

下表載列(i)本集團按經營所在地釐定來自外部客戶之收益及(ii)按資產所在地劃分之本集團非流動資產之地區資料，惟不包括投資證券、應收聯營公司款項、應收一間合營公司款項、應收一間接受投資公司款項、其他應收款項、已抵押存款及遞延稅項資產。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
澳洲	2,358,104	1,329,430	1,605,965	828,919
香港	765,173	779,928	5,539,462	6,088,951
馬來西亞	218,728	229,548	923,471	989,541
中國	1,444,221	1,431,992	2,350,499	2,549,857
新加坡	93,534	100,849	585,011	657,505
英國	125,549	123,343	1,172,598	1,008,949
	5,005,309	3,995,090	12,177,006	12,123,722

## (d) 其他資料

下表載列計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	二零一七年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	證券及金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
貿易應收款項已確認之減值虧損撥回(減值虧損)	-	1,758	(506)	-	-	-	1,252
有關一間聯營公司權益之已確認減值虧損	-	-	(25,000)	-	-	-	(25,000)
折舊及攤銷	(1,722)	(8,275)	(283,240)	(23,908)	-	(6,946)	(324,091)
投資物業公平值變動	43,267	181,998	23,477	-	-	-	248,742
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	-	-	-	52,527	-	52,527
衍生金融工具公平值變動	-	(5,495)	(243)	-	16,159	-	10,421
分佔聯營公司業績	(2,955)	(1,565)	-	-	-	-	(4,520)
分佔合營公司業績	-	1,928	-	1,048	-	(2,890)	86
撥回於一間合營公司之權益之已確認減值虧損	-	-	-	-	-	3,667	3,667
聯營公司權益	380,531	251,939	34,946	-	-	-	667,416
合營公司權益	225,064	3,081	120,177	1,048	-	4,372	353,742

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

## (d) 其他資料(續)

	二零一六年						綜合 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	證券及金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	
貿易應收款項已確認之減值虧損	(657)	(580)	(195)	-	-	-	(1,432)
折舊及攤銷	(1,501)	(8,042)	(278,549)	(21,059)	-	(7,028)	(316,179)
投資物業公平值變動	52,356	94,675	44,581	-	-	-	191,612
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	-	-	-	(54,832)	-	(54,832)
衍生金融工具公平值變動	-	-	-	-	9,833	-	9,833
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(1)	-	(565)	(279)	-	1,005	160
分佔聯營公司業績	-	4,546	-	-	-	-	4,546
分佔合營公司業績	-	-	-	-	-	(3,114)	(3,114)
撥回於一間合營公司之權益之已確認減值虧損	-	-	-	-	-	11,061	11,061
聯營公司權益	22,239	260,205	59,963	-	-	-	342,407
合營公司權益	32,339	1,153	300	-	-	7,260	41,052

主要經營決策者並未定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列分部負債資料。

## 7. 收益

收益指來自出售物業所得之款項總額、出租物業之租金總額、酒店業務及管理收入、停車場業務及設施管理收入、提供物業管理服務收入、金融工具之利息收入及股息收入以及其他業務收入，載列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
出售物業	2,917,700	1,947,164
出租物業	119,398	126,672
酒店業務及管理	1,249,092	1,226,113
停車場業務及設施管理	642,989	623,145
提供物業管理服務	12,500	14,067
金融工具之利息收入及股息收入	62,478	56,822
其他業務	1,152	1,107
	5,005,309	3,995,090

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 8. 其他收益及虧損

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資物業公平值變動	248,742	191,612
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	52,527	(54,832)
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	31,043	735
衍生金融工具公平值變動	10,421	9,833
匯兌收益淨額	45,806	24,279
貿易應收款項已確認之減值虧損撥回(減值虧損)	1,252	(1,432)
有關一間聯營公司權益之已確認減值虧損	(25,000)	-
撥回於一間合營公司之權益之已確認減值虧損	3,667	11,061
出售物業、廠房及設備之收益	-	160
	368,458	181,416

## 9. 融資成本

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	269,277	254,182
其他貸款	159	329
財務租約	-	9
票據及債券利息	102,286	124,348
減：交叉貨幣掉期合約之淨利息收入	(4,620)	(19,656)
前期費用攤銷	9,709	6,106
其他	3,975	10,640
總利息成本	380,786	375,958
減：發展中物業資本化金額：		
— 投資物業	-	(1,883)
— 業主佔用物業	(32,510)	(21,152)
— 待售物業	(175,041)	(122,239)
— 在建工程	-	(2,350)
	173,235	228,334

於本年度已撥充資本之借貸成本(源於本集團一般借貸組合)之計算方法為對合資格資產開支應用介乎每年2.54%至6.17%(二零一六年：2.18%至6.17%)之資本化率。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	14,721	4,463
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	185,004	169,723
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	63,180	63,515
澳洲所得稅	118,368	22,475
馬來西亞所得稅	1,821	2,502
新加坡所得稅	13,454	4,352
英國所得稅	456	-
	397,004	267,030
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	(3,402)	(53,628)
中國企業所得稅	-	(33,481)
澳洲所得稅	-	605
馬來西亞所得稅	70	(48)
新加坡所得稅	1,211	(1,338)
	(2,121)	(87,890)
遞延稅項(附註34)	38,897	42,207
	433,780	221,347

香港利得稅乃按組成本集團之各個別公司兩個年度估計應課稅溢利減承前稅項虧損(倘適用)按16.5%計算。

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

澳洲、馬來西亞、新加坡及英國之國內法定稅率分別為兩個年度估計應課稅溢利之30%、24%(二零一六年：25%)、17%及20%。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 10. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支與綜合損益表內之除稅前溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
二零一七年 除稅前溢利	303,361	683,997	553,869	9,410	13,979	2,023	1,566,639
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	24%	17%	16.5% 至25%	
按適用所得稅率計算之稅項	50,055	170,999	166,161	2,258	2,376	434	392,283
不可扣稅開支之稅務影響	29,319	32,264	2,131	3,646	4,852	2,037	74,249
毋須課稅收入之稅務影響	(58,018)	(2,598)	(18,406)	(4)	(551)	(2,015)	(81,592)
中國土地增值稅	-	63,180	-	-	-	-	63,180
中國土地增值稅之稅務影響	-	(15,795)	-	-	-	-	(15,795)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	(3,412)	-	(392)	(211)	-	-	(4,015)
未確認稅項虧損之稅務影響	18,694	20,577	-	-	555	-	39,826
使用過往未確認之稅項虧損	(23,494)	(1,306)	-	(8,143)	-	-	(32,943)
分佔聯營公司業績之稅務影響	335	-	887	-	-	-	1,222
分佔合營企業業績之稅務影響	(318)	726	-	-	-	-	408
過往年度(超額撥備)撥備不足	(3,402)	-	-	70	1,211	-	(2,121)
其他	(2,349)	591	2,357	1,160	(1,499)	-	(922)
本年度所得稅開支	7,410	267,456	152,738	(1,224)	6,944	456	433,780

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
二零一六年 除稅前(虧損)溢利	(18,818)	746,285	246,926	(13,065)	7,555	10,426	979,309
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	25%	17%	16.5% 至35%	
按適用所得稅率計算之稅項	(3,105)	186,571	74,078	(3,266)	1,284	3,637	259,199
不可扣稅開支之稅務影響	21,724	12,475	1,490	3,979	4,644	1,454	45,766
毋須課稅收入之稅務影響	(29,672)	(7,208)	(18,379)	(6,431)	(10)	(2,870)	(64,570)
中國土地增值稅	-	63,515	-	-	-	-	63,515
中國土地增值稅之稅務影響	-	(15,879)	-	-	-	-	(15,879)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	942	-	-	(1,015)	-	-	(73)
未確認稅項虧損之稅務影響	16,041	16,390	-	7,415	-	-	39,846
使用過往未確認之稅項虧損	19	(9,071)	(3,159)	(4,331)	-	(1,028)	(17,570)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(750)	-	-	-	-	-	(750)
分佔合營公司業績之稅務影響	35	832	-	-	-	-	867
過往年度(超額撥備)撥備不足	(53,628)	(33,481)	605	(48)	(1,338)	-	(87,890)
其他	826	(1,472)	-	941	(216)	(1,193)	(1,114)
本年度所得稅開支	(47,568)	212,672	54,635	(2,756)	4,364	-	221,347

有關遞延稅項之詳情載於附註34。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 11. 本年度溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
已出售物業之成本確認為支出	1,664,570	974,579
核數師酬金	12,754	10,108
折舊		
— 帝盛及其附屬公司之業務	273,800	268,612
— 停車場業務	24,020	21,059
— 其他	15,640	15,377
	313,460	305,048
預付租賃款項攤銷	10,631	11,131
於一間合營公司投資之攤銷(已於分佔合營公司業績列賬)	2,904	2,904
貿易應收款項已確認之(減值虧損撥回)減值虧損	(1,252)	1,432
員工成本(包括銷售及服務成本港幣351,686,000元 (二零一六年：港幣330,104,000元))		
— 董事酬金(附註14(a))	23,298	25,911
— 其他員工	612,237	589,741
— 向員工支付之股份付款開支	615	1,180
	636,150	616,832
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,417	1,567
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣14,503,000元 (二零一六年：港幣12,794,000元)	104,895	113,878
銀行利息收入	15,084	5,853

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 12. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利按年內本公司股東應佔綜合溢利港幣1,117,688,000元(二零一六年：港幣734,427,000元)及股份數目計算如下：

	二零一七年 千股	二零一六年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,173,825	2,010,450
可攤薄潛在普通股之影響－本公司購股權	2,178	2,608
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,176,003	2,013,058

計算去年之每股攤薄盈利時並無假設帝盛之購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於帝盛股份之平均市價。

## 13. 股息

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一七年年中期股息每股港幣3.5仙 (二零一六年：二零一六年中期股息每股港幣3仙)	77,627	64,452
二零一六年末期股息每股港幣13仙 (二零一六年：二零一五年末期股息每股港幣13仙)	277,122	269,276
	354,749	333,728

二零一七年年中期股息及二零一六年末期股息按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價分別為每股港幣3.254元及港幣2.878元。就股東選擇股份而於年內發行股份之詳情載於附註35。該等新股份與本公司現有股份享有相同地位。

本公司董事建議就截至二零一七年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣15仙(二零一六年：港幣13仙)，總額為港幣335,756,000元，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員

## (a) 董事及行政總裁之酬金

年內已支付及須支付本公司每名董事及行政總裁之酬金，根據適用之上市規則及公司條例披露如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、 花紅及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股份 付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
<i>截至二零一七年三月三十一日止年度</i>					
<i>執行董事：</i>					
邱達昌	25	2,268	18	-	2,311
邱達成	25	6,346	71	-	6,442
Craig Grenfell WILLIAMS	25	6,599	204	-	6,828
孔祥達	25	6,065	18	429	6,537
<i>非執行董事：</i>					
陳志興	220	-	-	300	520
<i>獨立非執行董事：</i>					
陳國偉	220	-	-	-	220
王敏剛	220	-	-	-	220
林廣兆	220	-	-	-	220
	980	21,278	311	729	23,298



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)

## (a) 董事及行政總裁之酬金(續)

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、 花紅及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股份 付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
<i>截至二零一六年三月三十一日止年度</i>					
<i>執行董事：</i>					
邱達昌	25	2,280	12	-	2,317
邱達成	25	6,242	65	-	6,332
Craig Grenfell WILLIAMS	25	5,184	204	-	5,413
陳志興(附註1)	19	5,914	14	581	6,528
孔祥達	25	3,734	18	830	4,607
<i>非執行董事：</i>					
陳志興(附註1)	54	-	-	-	54
<i>獨立非執行董事：</i>					
陳國偉	220	-	-	-	220
王敏剛	220	-	-	-	220
林廣兆	220	-	-	-	220
	833	23,354	313	1,411	25,911

附註：

- 陳志興於二零一六年一月一日辭任執行董事並獲重新委任為非執行董事。

邱達昌先生亦為本公司行政總裁且其上述披露酬金包括其作為行政總裁所提供服務之酬金。

上文所示已支付或須支付執行董事、行政總裁、非執行董事及獨立非執行董事之袍金，主要為彼等作為本公司董事所提供服務之酬金。

上文所示已支付或須支付執行董事、行政總裁及非執行董事之薪金、花紅及其他福利、退休福利計劃供款及股份付款開支，主要為彼等就管理本集團事務所提供服務之酬金。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)

## (a) 董事及行政總裁之酬金(續)

已支付／應付予Craig Grenfell WILLIAMS並計入薪金及其他福利之表現掛鈎獎勵付款港幣4,447,500元(二零一六年：港幣2,962,500元)是參考其表現釐定。

截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度，概無行政總裁或任何董事放棄或同意放棄任何酬金。

## (b) 本公司若干執行及非執行董事根據本公司採納之購股權計劃授出的購股權認購本公司之股份。有關購股權計劃之詳情披露於附註42。

## (c) 五名最高薪酬僱員

於本集團五名最高薪酬人士中，其中四名(二零一六年：四名)為董事，彼等之酬金已披露於上文。餘下一名(二零一六年：一名)人士之酬金如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
薪金及其他福利	2,832	2,670
退休福利計劃供款	18	18
	2,850	2,688

並非本公司董事之五名最高薪酬僱員之酬金介乎以下範圍：

	二零一七年 僱員人數	二零一六年 僱員人數
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1

於該兩年內，並無向董事及最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團或加入後之獎勵或作為離職之補償。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 15. 投資物業

	竣工物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年四月一日	2,561,315	593,000	3,154,315
添置	2,529	84,744	87,273
出售	(12,902)	-	(12,902)
自待售物業重新分類	4,603	-	4,603
重新分類至物業、廠房及設備	(84,796)	-	(84,796)
公平值增加	143,356	48,256	191,612
匯兌調整	(35,892)	-	(35,892)
於二零一六年三月三十一日	2,578,213	726,000	3,304,213
添置	138,426	20,493	158,919
自待售物業重新分類	43,704	-	43,704
自物業、廠房及設備重新分類	20,900	-	20,900
轉撥至竣工物業	783,117	(783,117)	-
出售	(708,067)	-	(708,067)
公平值增加	212,118	36,624	248,742
匯兌調整	(66,625)	-	(66,625)
於二零一七年三月三十一日	3,001,786	-	3,001,786

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
位於下列地區土地按公平值列賬之投資物業賬面值：		
在香港：		
長期租約	132,550	755,700
中期租約	1,430,651	1,294,613
在香港以外地區：		
永久業權	286,594	93,813
長期租約	152,900	165,886
中期租約	999,091	994,201
	3,001,786	3,304,213

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團改變若干投資物業之擬定用途，並按其於轉撥當日之公平值重新分類為物業、廠房及設備。

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團於若干物業、廠房及設備改變用途後，將其轉撥至按公平值港幣20,900,000元計值之投資物業，這由開展經營租約見證。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 15. 投資物業(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團於若干竣工待售物業改變用途後，將其轉撥至按公平值港幣43,704,000元(二零一六年：港幣4,603,000元)計值之投資物業，這由開展經營租約見證。

於二零一七年三月三十一日、二零一六年三月三十一日及轉撥當日，在香港及香港以外地區之竣工投資物業及發展中投資物業之公平值，已按以下與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行於該日進行之估值釐定：

投資物業之位置	獨立合資格專業估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited DTZ Australia (VIC) Pty Limited	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司	香港測量師學會會員
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte. Ltd	新加坡測量師及估值師學會會員
英國	Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited	英國皇家特許測量師學會會員

就釐定相關物業之公平值而言，本集團委聘獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行估值。本公司管理層與合資格外部估值師緊密合作，以訂立該模式之適用估值技術及輸入數據。本公司管理層定期向本公司董事會匯報估值結果以解釋投資物業公平值波動之因由。

竣工投資物業(屬公平值層級第三級)之估值已參考類似地點同類物業之市場交易價或將參考於有關市場所得可比較租金後估計之未來租金之資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位之市場租值參照本集團之可出租單位以及毗鄰相似物業之可出租單位已取得之租金作出。資本化率是參照估值師注意到的當地相似物業之收益率而採納，並結合估值師對各物業特質之知識予以調整。

發展中投資物業(屬公平值層級第三級)之估值採納直接比較法，並參考市場上可比較物業達致，並已作出調整，以計及發展成本之差額及適當撥備，及於估值日就完成發展項目將會支銷之間接成本以及於估值日關於發展商發展物業之風險，以及開發商在物業開發完工時所期待之回報，該回報根據估值師對有關地區之近期土地交易及相似竣工物業市場價值之分析而釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 15. 投資物業(續)

本集團於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日之主要投資物業之公平值計量及有關公平值層級之資料如下：

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為採用的資本化率及市場租值。採用之資本化率稍微上升將導致投資物業之公平值顯著減少，反之亦然。單位月租大幅上升將使公平值輕微上升，反之亦然。

根據收入資本化法之重大不可觀察輸入數據詳情如下：

物業類別	資本化率	市場租值
位於香港之辦公室部分	年利率2.50%至3% (二零一六年：年利率2.75%至3.25%)	每平方呎港幣28元至港幣40元 (二零一六年：每平方呎港幣28元至港幣40元)
位於香港之商舖	年利率2.75%至3.88% (二零一六年：年利率3%至4.5%)	每平方呎港幣11.5元至港幣240元 (二零一六年：每平方呎港幣11.5元至港幣240元)
位於中國之零售部分	年利率5%至6.5% (二零一六年：年利率5%至6.5%)	每平方呎人民幣(「人民幣」)37元至人民幣212元(二零一六年：每平方呎人民幣37元至人民幣205元)
位於中國之辦公室部分	年利率4.5% (二零一六年：年利率4.5%)	每平方呎人民幣53元 (二零一六年：每平方呎人民幣43元至人民幣49元)
位於澳洲之商舖	年利率4.75%至10.25% (二零一六年：年利率5.75%至10.25%)	每平方呎665澳元(「澳元」)至2,273澳元 (二零一六年：每平方呎607澳元至2,273澳元)
位於英國之停車場	年利率9.27%(二零一六年：無)	每年47,500英鎊(「英鎊」)(二零一六年：無)

位於新加坡之商舖按直接比較法進行估值，以市場單位價格作為主要輸入數據之一。位於新加坡之商舖所採用之市場單位價格為每平方米42,835新加坡元(「新加坡元」)(二零一六年：45,016新加坡元)。市場單位價格大幅上升將使公平值大幅上升，反之亦然。

按直接比較法對發展中投資物業進行估值時所用之主要輸入數據為開發總值及發展商之溢利。於二零一六年三月三十一日，所採納之開發總值為每平方呎增加港幣17,300元。年內，發展中投資物業已竣工並已轉撥至竣工投資物業。按直接比較法於轉撥當日對投資物業進行估值時所用主要輸入數據為市場單位價格。所採納之市場單位價格為每平方米港幣31,300元至港幣32,600元。

年內估值技術並無其他變動。估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為其現時用途。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

	物業		租賃物業	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
	竣工 港幣千元	發展中 港幣千元	裝修、傢俬、 裝置及設備 港幣千元		
成本					
於二零一五年四月一日	6,769,696	735,122	1,073,339	24,604	8,602,761
添置	109,274	308,929	122,568	51,684	592,455
發展完成後轉撥	-	-	25,368	(25,368)	-
自投資物業重新分類	84,796	-	-	-	84,796
出售	(1,493)	-	(12,246)	-	(13,739)
匯兌調整	(131,976)	(13,765)	(22,487)	-	(168,228)
於二零一六年三月三十一日	6,830,297	1,030,286	1,186,542	50,920	9,098,045
添置	57,115	330,894	97,944	24,820	510,773
發展完成後轉撥	550,768	(580,990)	105,962	(75,740)	-
轉撥至投資物業	(15,842)	-	-	-	(15,842)
轉撥至持作出售資產(附註28)	(126,029)	-	(2,967)	-	(128,996)
出售	-	-	(12,096)	-	(12,096)
匯兌調整	(274,381)	(73,547)	(43,966)	-	(391,894)
於二零一七年三月三十一日	7,021,928	706,643	1,331,419	-	9,059,990
折舊及減值					
於二零一五年四月一日	781,171	-	329,597	-	1,110,768
年度撥備	180,029	-	125,019	-	305,048
出售時對銷	-	-	(8,255)	-	(8,255)
匯兌調整	(22,267)	-	(7,731)	-	(29,998)
於二零一六年三月三十一日	938,933	-	438,630	-	1,377,563
年度撥備	185,197	-	128,263	-	313,460
轉撥至投資物業	(3,596)	-	-	-	(3,596)
轉撥至持作出售資產(附註28)	(18,841)	-	(2,069)	-	(20,910)
出售時對銷	-	-	(9,873)	-	(9,873)
匯兌調整	(59,362)	-	(18,862)	-	(78,224)
於二零一七年三月三十一日	1,042,331	-	536,089	-	1,578,420
賬面值					
於二零一七年三月三十一日	5,979,597	706,643	795,330	-	7,481,570
於二零一六年三月三十一日	5,891,364	1,030,286	747,912	50,920	7,720,482

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 16. 物業、廠房及設備(續)

上述酒店、其他物業及停車場之賬面值包括：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
在香港之租賃土地及樓宇		
長期租約	407,859	541,038
中期租約	2,969,683	2,923,722
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	2,284,183	2,238,473
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇		
長期租約	255,483	353,712
中期租約	769,032	864,705
	<b>6,686,240</b>	<b>6,921,650</b>

租賃土地於租賃土地期間折舊。竣工樓宇按其可用年期介乎25至50年或租賃土地餘下年期25至65年(以較短者為準)以直線法計算折舊。物業、廠房及設備等其他項目按年利率10厘至20厘以直線法計算折舊。並無就永久業權土地及發展中樓宇計算折舊。

本集團正取得位於香港以外地區賬面值為港幣110,173,000元(二零一六年：港幣113,179,000元)之若干竣工酒店物業之擁有權。

租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備當中已計入有關持作財務租約之資產之賬面值合共港幣17,752,000元(二零一六年：港幣8,824,000元)。

## 17. 預付租賃款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年初結餘	537,593	556,995
攤銷	(10,631)	(11,131)
匯兌調整	(26,005)	(8,271)
年終結餘	<b>500,957</b>	<b>537,593</b>
在香港以外地區租賃土地之賬面值：		
租賃期為99年之長期租約	275,263	287,236
租賃期為35年之中期租約	225,694	250,357
	<b>500,957</b>	<b>537,593</b>
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	486,491	522,412
流動資產	14,466	15,181
	<b>500,957</b>	<b>537,593</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 18. 商譽

於過往年度，收購若干從事停車場業務之附屬公司之73.75%股本權益產生商譽。

管理層根據於澳洲之停車場業務產生之估計現金釐定商譽賬面值並無減值，此按管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測，按年折現率17%(二零一六年：17%)計算。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動不會導致商譽賬面值超過其可收回金額。

### 19. 聯營公司權益

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市投資，按成本	445,007	108,759
分佔收購後業績，扣除已收股息	222,409	233,648
	667,416	342,407

於報告期間結算日，於香港(除另有所指外)註冊成立及經營之主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	持股類別	本公司間接持有之 已發行股本面值比例		主要業務
		二零一七年	二零一六年	
Bermuda Investments Limited	普通	25%	25%	物業投資
諸暨麗悅度假村有限公司(「諸暨」) <sup>#</sup>	不適用	25%	25%	物業投資
佳力物業管理有限公司	普通	50%	50%	樓宇管理
Omicron International Limited*	普通	30%	30%	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通	25%	25%	物業投資
Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd <sup>+</sup>	普通	25%	25%	物業發展及投資

<sup>#</sup> 於中國成立及經營之中外合資企業

\* 於英屬處女群島註冊成立且於香港經營

<sup>+</sup> 於澳洲註冊成立及經營

本公司董事認為上表列載之本集團聯營公司主要影響本集團之業績或資產。董事認為，列出其他聯營公司之詳情則會令篇幅過於冗長。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 19. 聯營公司權益(續)

## 重大聯營公司之財務資料概要

Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd(「DBC」)被視為本集團於報告期末之重大聯營公司，並使用權益法於綜合財務報表內綜合入賬。有關此聯營公司之財務資料概要載列如下，並列示聯營公司綜合財務報表根據國際財務報告準則(相等於香港財務報告準則)編製所示之金額。

有關DBC於截至二零一七年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要載列如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動資產	281,721	43,554
非流動資產	1,299,704	53,478
流動負債	(59,303)	(8,080)

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	-	-
除稅後虧損	(11,821)	-
本年度全面開支總額	(11,821)	-

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之於聯營公司權益之賬面值對賬：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	1,522,122	88,952
本集團於聯營公司所有權權益之百分比	25%	25%
本集團於聯營公司權益之賬面值	380,530	22,238

## 非個別重大之聯營公司匯總資料

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本集團分佔除稅後(虧損)溢利	(1,565)	4,546
本集團分佔全面(開支)收入總額	(1,565)	4,546
本集團於該等聯營公司權益之總賬面值	286,886	320,169

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 19. 聯營公司權益(續)

## 非個別重大之聯營公司匯總資料(續)

本集團已終止確認分佔若干聯營公司之虧損。摘錄自有關聯營公司之管理賬目之未確認分佔該等聯營公司虧損之金額(包括年內及累計數字)如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度未確認分佔虧損	[57]	[68]
累計未確認分佔虧損	[50,446]	[50,389]

## 20. 合營公司權益

## (a) 合營公司

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市投資，按成本	356,866	47,166
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	13,529	14,206
減：減值	[16,653]	[20,320]
	353,742	41,052

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 20. 合營公司權益(續)

## (a) 合營公司(續)

於報告期間結算日本集團主要合營公司之詳情如下：

實體名稱	註冊/ 註冊成立 及營運國家	本公司間接持有之 繳足資本比例		主要業務
		二零一七年	二零一六年	
廣東新時代房地產有限公司	中國	50%	50%	物業發展
利安環球物業有限公司	香港	25%	25%	房地產代理
Festival Car Park Pty Limited	澳洲	25%	25%	停車場業務
CDD International Holdings Limited	香港	30%	30%	制定、營銷、銷售及服務 預付度假套餐及相關利益
QWB Residential Precinct Holdings Pty Limited	澳洲	50%	50%	物業發展及投資
Black Capital Finance Pty Limited	澳洲	23.5%	-	貸款融資
Destination Gold Coast Investments Pty Limited	澳洲	25%	-	酒店管理

附註：本集團及其他合營企業以合約方式同意分佔控制權及有權控制該等實體之資產淨值。該等實體之相關活動之決策權須本集團及其他合營企業一致同意。因此，該等投資以合營企業方式綜合入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 20. 合營公司權益(續)

## (a) 合營公司(續)

## 重大合營企業之財務資料概要

QWB Residential Precinct Holdings Pty Limited(「QWB Residential」)被視為本集團於報告期末之重大合營企業，並使用權益法於綜合財務報表內綜合入賬。有關此合營企業之財務資料概要載列如下，並列示合營企業綜合財務報表根據國際財務報告準則(相等於香港財務報告準則)編製所示之金額。

有關QWB Residential於截至二零一七年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
流動資產	36,825	1
非流動資產	367,947	-
流動負債	[19,322]	-
上述資產金額包括如下：		
現金及現金等價物	35,063	-

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益	-	-
除稅後虧損	-	-
年內全面開支總額	-	-

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之於合營企業權益之賬面值對賬：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
合營企業之資產淨值	385,450	1
本集團於合營企業所有權權益之百分比	50%	50%
本集團於合營公司權益之賬面值	192,725	-

## 非個別重大之合營企業匯總資料

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本集團分佔除稅後溢利(虧損)	86	(3,114)
本集團分佔全面收入(開支)總額	86	(3,114)
本集團於該等合營企業之總賬面值額	161,017	41,052

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 20. 合營公司權益(續)

## (b) 合營業務

- (i) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團一間附屬公司(作為發展商，「發展商」)與市區重建局(「市區重建局」)訂立發展協議(「該協議」)，以合營業務形式於香港進行住宅／商用物業發展及銷售。根據該協議，發展商主要負責開發該項目。該項目之單位將由市區重建局根據該協議之條款及條件出售或處置，自此產生之銷售所得款項將由市區重建局與發展商根據該協議之條款及條件攤分。

於二零一七年三月三十一日，本集團就合營業務於綜合財務報表確認賬面值為港幣101,682,000元(二零一六年：港幣79,740,000元)之資產，相當於向市區重建局作出之前期付款及發展開支，並計入流動資產項下待發展物業。本年度合營業務之收入及開支並不重大。

- (ii) 截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團與一間關連公司訂立協議，共同開發本集團永久業權土地之若干部分，經訂約方協定之公平值為馬幣(「馬幣」)65,000,000元(相當於港幣165,000,000元)。該關連公司負責為該土地上之發展項目提供技術、商業及財務管理及於完成彼等發展項目後之物業營銷，並承擔發展項目之所有相關成本及開支。發展活動及已完成物業之銷售由關連公司董事會指導，其中本集團與該關連公司於合營業務期內擁有相等代表人數。本集團與該關連公司將按均等基準分佔該發展項目之損益(指銷售收益減已完成物業之土地、發展成本及營銷開支之公平值)。

於二零一七年三月三十一日，就合營業務於綜合財務報表確認之賬面值達馬幣8,800,000元(相當於港幣15,552,000元)(二零一六年：馬幣8,800,000元(相當於港幣17,407,000元))之資產指永久業權土地之成本，已計入流動資產項下之待發展物業。合營業務於年內之收入及開支並不重大。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 21. 投資證券

## (a) 可供出售投資

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非上市：		
股本證券，按成本	4	4
會所會籍，按成本	688	688
	692	692

## (b) 按公平值計入損益之金融資產

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
持作買賣投資		
於香港上市之股本證券	7,280	5,579
上市債務證券	713,659	603,599
非上市債務證券	137,070	36,441
投資基金	574,279	548,444
	1,432,288	1,194,063
指定按公平值計入損益之金融資產結構存款	33,900	24,000
	1,466,188	1,218,063
總計	1,466,880	1,218,755
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	692	692
流動資產	1,466,188	1,218,063
	1,466,880	1,218,755

投資基金之投資指組合投資，包括於多個市場之股本及債務證券。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 22. 其他應收款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收貸款	91,624	93,031
減：一年內到期之款項(列作流動資產)	(11,688)	(12,605)
一年後到期之款項	79,936	80,426

應收貸款主要指賬面值為港幣81,447,000元(二零一六年：港幣83,263,000元)之次按貸款，其由借款人之物業作抵押。總額港幣25,357,000元(二零一六年：港幣29,926,000元)之貸款首兩年按優惠利率減1.5%計息，餘下貸款期則按優惠利率加0.5%計息，港幣55,309,000元(二零一六年：51,789,000)之結餘首三年免息，其後按優惠年利率計息並分期償還。港幣10,958,000元(二零一六年：港幣11,316,000元)之餘下結餘為以借款人之物業作抵押、免息及須按要求償還。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮借款人之信貸質素及按揭項下相關物業價值之任何變動。本公司董事相信，毋須計提撥備。

## 23. 已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金

計入非流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至3.21%(二零一六年：0.00%至3.21%)之年利率計息。該等存款已抵押以獲得須於一年後償還之銀行貸款。

列為流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至3.25%(二零一六年：0.00%至3.25%)之市場年利率計息。該等存款之到期日介乎1至6個月，並已抵押以獲得須於一年內償還之銀行借貸。

有限制銀行存款指本集團就若干銀行融資安排而存放於銀行之託管存款及僅可用作結算指定物業項目之發展成本之存款。

到期日少於三個月之銀行存款、銀行結餘及於一間金融機構之存款按介乎0.00%至2.00%(二零一六年：0.00%至5.30%)之市場年利率計息。

## 24. 待售物業

待售物業包括預期於未來十二個月內不會變現之賬面值為港幣6,676,925,000元(二零一六年：港幣6,975,617,000元)之物業。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 25. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)	97,869	89,851
預付承包商墊款	9,524	37,555
公用事業及其他按金	65,950	39,620
預付款項及其他應收款項	170,298	150,321
其他可收回稅項	31,549	210,057
	375,190	527,404

以下為於報告期間結算日之應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)按發票日期(與其各自之收益確認日期相若)之賬齡分析：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
零至60日	80,050	70,545
61至90日	3,966	6,924
90日以上	13,853	12,382
	97,869	89,851

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

## 已逾期但無減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
1至30日	3,966	6,924
超過30日	13,853	12,382
	17,819	19,306

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。租金於出示催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

出售物業所得款項根據買賣協議付款條款結算。

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團考慮其後結算及債務人由首次獲授信貸當日至各報告期間結算日之信貸質素任何變動。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。管理層相信，毋須進一步提取超過已計提撥備之信貸撥備。本集團概無就該等結餘持有任何抵押品。

年內就應收貿易賬款計提之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
年初結餘	12,092	11,045
已確認減值虧損	(1,252)	1,432
撤銷為不可收回之款項	(152)	(385)
年終結餘	10,688	12,092



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 26. 應收權益持有人的按金

該款項指物業買主已結算並由託管賬戶持有之銷售所得款項部分。於建設期間，該款項預留作支付若干發展中物業及償還有關銀行貸款。於相關政府機關發出相關證明文件後，該資金將匯予本集團。

## 27. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>指定根據對沖會計處理</b>				
現金流量對沖—交叉貨幣掉期合約(附註)	-	-	(119,314)	(76,680)
<b>指定根據非對沖會計處理</b>				
利率掉期合約	-	-	(2,996)	(6,888)
上市股本證券及外幣之認購/認沽期權	-	-	(684)	-
遠期外匯合約	67	-	-	(2,016)
交叉貨幣掉期合約	-	-	(5,496)	-
	67	-	(128,490)	(85,584)
就報告目的之分析如下：				
非流動	-	-	(119,314)	(76,680)
流動	67	-	(9,176)	(8,904)
	67	-	(128,490)	(85,584)

附註：交叉貨幣掉期合約

於二零一六年及二零一七年三月三十一日，本集團訂立交叉貨幣掉期合約，以減低其就附註33所載本集團所發行之二零一八年債券承受之現行匯率波動風險。發行二零一八年債券後，該等交叉貨幣掉期合約指定為對沖工具，以對沖二零一八年債券產生之現金流量波動。

於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，交叉貨幣掉期合約之主要條款載列如下：

- (i) 合約日期：二零一三年三月二十五日  
 生效日期：二零一三年四月三日  
 名義款額：人民幣476,500,000元  
 到期日：二零一八年四月三日  
 應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於76,817,669美元按固定年利率4.97%支付利息  
 已兌換本金金額：76,817,669美元
- (ii) 合約日期：二零一三年三月二十七日  
 生效日期：二零一三年四月三日  
 名義款額：人民幣333,500,000元  
 到期日：二零一八年四月三日  
 應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於53,738,318美元按固定年利率4.95%支付利息  
 已兌換本金金額：53,738,318美元

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 28. 分類為持作出售之資產／與分類為持作出售之資產直接相關之負債

於二零一七年三月三日，本集團與本集團一名獨立第三方金輪天地控股有限公司訂立買賣協議，據此，本集團同意銷售，而金輪天地同意購買Double Advance Group Limited(「DAGL」，持有計入物業、廠房及設備之酒店業務之本公司全資附屬公司)全部已發行股本。預計於十二個月內出售之DAGL資產及負債已分類為持作出售之出售集團，並獨立於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況表(見下文)內列示。出售事項之所得款項淨額預計超過相關資產及負債之賬面淨值，因此，概無確認減值虧損。出售事項於二零一七年五月十二日完成。有關交易詳情載於本公司日期為二零一七年三月三日及二零一七年五月十二日之公佈。

於二零一七年三月三十一日，DAGL分類為持作出售之資產及負債如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
物業、廠房及設備	108,086	-
應收賬款、按金及預付款項	970	-
其他存貨	93	-
可收回稅項	14	-
銀行結餘及現金	114	-
分類為持作出售之資產總值	109,277	-
貿易及其他應付款項	394	-
遞延稅項負債	3,206	-
與分類為持作出售之資產相關之負債總值	3,600	-

## 29. 應付賬款及應計費用

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	353,878	295,708
— 其他	66,636	74,591
	420,514	370,299
建築成本及資本資產之應付保固金	63,033	113,511
租金及預訂按金以及預收款項	39,972	45,879
其他應付款項及應計費用	365,887	299,074
	889,406	828,763

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 29. 應付賬款及應計費用(續)

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
零至60日	406,662	347,097
61至90日	2,442	2,851
超過90日	11,410	20,351
	<b>420,514</b>	<b>370,299</b>

## 30. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	4,365	3,873	3,775	3,468
須於一年後但五年內償還	8,349	5,260	7,594	4,845
	<b>12,714</b>	9,133	<b>11,369</b>	8,313
減：未來財務費用	(1,345)	(820)	-	-
租約承擔現值	<b>11,369</b>	8,313	<b>11,369</b>	8,313
減：一年內到期之款項(列作流動負債)			(3,775)	(3,468)
一年後到期之款項			<b>7,594</b>	4,845

本集團採取按財務租約出租其若干汽車及設備之政策，平均租期為一至五年。年內平均借貸年利率為6.51% (二零一六年：6.35%)。利率於簽約當日釐定。所有租約均以固定還款期為基準，且並無就或然租金付款訂定任何安排。

本集團之財務租約承擔之公平值根據估計未來現金流採用於報告期間結算日之現行市場利率折現之現值釐定，與其賬面值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 31. 銀行借貸

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
銀行貸款	10,161,641	10,838,111
減：前期費用	(29,956)	(42,141)
	10,131,685	10,795,970
就報告目的之分析如下：		
流動負債	2,755,293	2,932,693
非流動負債	7,376,392	7,863,277
	10,131,685	10,795,970
有抵押	8,411,641	9,088,111
無抵押	1,750,000	1,750,000
	10,161,641	10,838,111
根據貸款協議所載之計劃還款日期，借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年以內	1,439,712	1,869,535
一年以上但不超過兩年	3,669,738	1,694,350
兩年以上但不超過五年	4,238,461	6,353,863
五年以上	813,730	920,363
	10,161,641	10,838,111

根據計劃還款日期，賬面值港幣1,328,767,000元(二零一六年：港幣1,072,508,000元)之借貸毋須於一年內償還之款項，然而由於交易對方擁有要求立即償還之酌情權，其已被列作流動負債。

貨幣	利率	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息加1.20%至3.00% (二零一六年：香港銀行同業拆息加1.55%至3.00%)	5,397,088	5,719,265
人民幣	1年中國人民銀行指定利率100%至1至3年中國人民銀行指定利率130%(二零一六年：1年中國人民銀行指定利率100%至1至3年中國人民銀行指定利率130%)	894,644	1,111,224
新加坡元	新加坡元掉期利率加1.10%至1.20% (二零一六年：新加坡元掉期利率加1.10%至1.20%)	2,148,563	2,121,083
馬幣	馬來西亞基本借貸利率減1.50%至馬來西亞基本借貸利率(二零一六年：馬來西亞基本借貸利率減1.50%至馬來西亞基本借貸利率)	272,037	276,501
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率加1.40%至1.65% (二零一六年：澳洲銀行票據掉期參考利率加1.40%至2.50%)	1,033,162	1,235,956
英鎊	倫敦銀行同業拆息加2.80% (二零一六年：倫敦銀行同業拆息加2.80%)	416,147	374,082
		10,161,641	10,838,111

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 32. 應付一間非全資附屬公司之一名股東款項

該款項指應付一名股東為於新加坡之房地產開發項目融資之貸款。此為無抵押、免息及應付Tang Skyline Pte. Ltd. (「Tang Skyline」，本公司70%附屬公司)一名股東之貸款。根據本年度簽訂股東協議之合約條款，該款項僅當Tang Skyline擁有可用現金(指支付如年度預算呈列之經營開支後之業務所得現金款項，包括但不限於銀行貸款及／或其他到期償還及應計利息之金融機構)情況下償還。應付一間非全資附屬公司一名股東款項之預計還款日為二零二零年八月，而該墊款之本金額與其於初步確認之公平值差額為港幣19,681,000元，已作為截至二零一七年三月三十一日止年度一名非控股股東之免息貸款墊款之視作注資計入非控股權益。

## 33. 票據及債券

	二零二一年 票據 港幣千元	二零一八年 債券 港幣千元	二零一六年 債券 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年四月一日	-	1,005,274	1,250,000	2,255,274
年內扣除利息	-	61,850	65,481	127,331
年內已付利息	-	(58,504)	(65,603)	(124,107)
到期贖回	-	-	(1,248,593)	(1,248,593)
年內購回	-	(99,074)	-	(99,074)
匯兌對賬	-	(41,263)	(1,285)	(42,548)
於二零一六年三月三十一日	-	868,283	-	868,283
發行新票據	2,322,000	-	-	2,322,000
減：發行直接應佔之交易成本	(19,231)	-	-	(19,231)
年內扣除利息	51,488	54,740	-	106,228
年內已付利息	(43,547)	(55,363)	-	(98,910)
匯兌對賬	6,000	(48,008)	-	(42,008)
應計利息				
並計入其他應付款項	(5,820)	-	-	(5,820)
於二零一七年三月三十一日	2,310,890	819,652	-	3,130,542

## 二零二一年票據

於二零一六年九月八日，本公司向獨立第三方發行於二零二一年九月八日到期及本金總額為300,000,000美元(「美元」)之票據(「二零二一年票據」)。二零二一年票據按年利率3.75%計息，並須每半年派息一次。於二零一七年三月三十一日，二零二一年票據之未償還本金總額為300,000,000美元(相當於港幣2,322,000,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 33. 票據及債券(續)

#### 二零一八年債券

於二零一三年四月三日，帝盛按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一八年四月三日期及本金總額為人民幣850,000,000元(相當於港幣1,062,500,000元)之債券(「二零一八年債券」)。二零一八年債券按年利率6.17%計息，並須於每半年派息一次。截至二零一六年三月三十一日止年度，帝盛購回部分本金額人民幣39,660,000元(相當於港幣49,972,000元)。另外，本公司透過其附屬公司購買本金額為人民幣83,030,000元(相當於港幣101,712,000元)之二零一八年債券。於二零一七年三月三十一日，二零一八年債券之未償還本金額為人民幣727,310,000元(相當於港幣821,860,300元)。

#### 二零一六年債券

於二零一三年三月四日，本公司按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一六年三月四日期及本金總額為人民幣1,000,000,000元(相當於港幣1,250,000,000元)之三年期債券(「二零一六年債券」)。二零一六年債券按年利率5.875厘計息，須於每半年派息一次。截至二零一六年三月三十一日止年度內，二零一六年債券於到期日全部贖回。

二零二一年票據及二零一八年債券之主要條款：

- a) 除交割期間外及在二零二一年票據及二零一八年債券之付款代理協議條款之規限下，票據及債券可無限制地轉讓。
- b) 除非先前被贖回或購買及註銷，否則本公司及帝盛將於到期日按其100%本金額連同未付之應計利息，贖回每份二零二一年票據及二零一八年債券。
- c) 因應開曼群島或香港之適用稅法或規例出現任何變動或修訂，本公司及帝盛可根據二零二一年票據及二零一八年債券之條款及條件於任何時間向票據持有人發出不少於15日但不多於30日之通知或向債券持有人發出不少於30日但不多於60日之通知(有關通知須為不可撤銷)，於贖回日期按本金額連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部而並非僅部分二零二一年票據及二零一八年債券。
- d) 倘本公司及帝盛控制權出現變動，二零二一年票據之票據持有人及二零一八年債券之債券持有人將有權按其本身選擇，要求本公司及帝盛按本金額之100%連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部或僅部分其所持二零二一年票據；及按本金額之101%連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部或僅部分二零一八年債券。
- e) 二零二一年票據及二零一八年債券將構成本公司及帝盛之直接、非後償、無條件及(視乎二零二一年票據及二零一八年債券之條款及條件而定)無抵押責任，而債券無論何時均不分先後或次序享有同等權益。

二零二一年票據及二零一八年債券之發行詳情分別披露於本公司日期為二零一六年八月二十五日之通函以及帝盛日期為二零一三年三月二十五日之通函。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 34. 遞延稅項

本集團於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項(資產)負債及其變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	投資 物業重估 港幣千元	資產重估 港幣千元	業務合併之 公平值調整 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元 (附註)	總額 港幣千元
於二零一五年四月一日	76,160	101,312	61,846	37,996	(29,613)	37,065	284,766
自損益(入賬)扣除	(133)	27,892	-	(1,245)	(18,241)	33,934	42,207
匯兌調整	-	757	(1,120)	-	(4)	332	(35)
於二零一六年三月三十一日	76,027	129,961	60,726	36,751	(47,858)	71,331	326,938
自損益扣除(入賬)	10,263	20,830	-	(1,245)	(16,801)	25,850	38,897
轉撥至持作出售資產(附註28)	-	(3,206)	-	-	-	-	(3,206)
匯兌調整	-	71	-	-	-	782	853
於二零一七年三月三十一日	86,290	147,656	60,726	35,506	(64,659)	97,963	363,482

附註：其他指於發展階段因扣除海外附屬公司於發展作銷售物業中資本化之利息開支所得之暫時差額。

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項(資產)負債已予以抵銷。以下為就財務報告而作出之遞延稅項結餘分析：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
遞延稅項資產	(31,233)	(35,512)
遞延稅項負債	394,715	362,450
	363,482	326,938

本集團就位於中國及澳洲之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業乃以隨著時間之推移耗盡包括在該等投資物業內之絕大部分經濟利益(即將該等物業用作出租用途)為目標之業務模式持有。概無就位於香港及新加坡之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業透過銷售收回。

於二零一七年三月三十一日，本集團未動用稅項虧損為港幣1,196,503,000元(二零一六年：港幣1,207,483,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣364,283,000元(二零一六年：港幣289,872,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅項虧損港幣832,220,000元(二零一六年：港幣917,611,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 34. 遞延稅項(續)

於二零一七年三月三十一日，本集團有關物業、廠房及設備加速折舊之可扣減暫時差額為港幣289,430,000元(二零一六年：港幣312,808,000元)。由於可能並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差額，故概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國及澳洲相關稅項法例，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司及澳洲附屬公司分別賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。並無就中國及澳洲附屬公司自二零零八年一月一日後所產生之溢利港幣2,985,646,000元(二零一六年：港幣2,246,917,000元)之暫時差額作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

## 35. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定	4,000,000,000	400,000
發行及繳足：		
於二零一五年四月一日	1,913,736,798	191,374
發行股份代替現金股息(i)	89,930,960	8,993
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	450,000	45
於行使購股權時以每股港幣1.50元發行	3,400,000	340
於私有化帝盛時發行股份(ii)	153,772,358	15,377
購回股份(iii)	(29,581,000)	(2,958)
於二零一六年三月三十一日	2,131,709,116	213,171
發行股份代替現金股息(iv)	104,061,601	10,406
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	2,600,000	260
於二零一七年三月三十一日	2,238,370,717	223,837

- (i) 於二零一六年二月十五日及二零一五年十一月三十日，本公司分別按港幣2.884元及港幣2.828元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零一五年十一月二十五日及二零一五年六月二十四日宣佈之以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一六年中期股息及二零一五年末期股息)發行及配發12,897,248股及77,033,712股繳足新股份。該等新普通股與本公司現有普通股在所有方面享有同等權益。
- (ii) 於二零一五年十月十四日，本公司按每股港幣3.84元發行及配發153,772,358股繳足新股份(金額達港幣590,486,000元)，作為收購帝盛餘下權益之部分代價。股份代價之公平值乃根據本公司股份於聯交所有關日期已公佈之價格釐定。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

**35. 股本(續)**

(iii) 截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司透過其附屬公司購回下列若干自有股份：

購回月份	購買 普通股數目	每股價格		已付總代價 港幣千元
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	
二零一五年十二月	17,581,000	2.95	2.61	49,020
二零一六年一月	12,000,000	2.93	2.58	32,712

由於該等股份於年內被註銷，因此已發行股本及股份溢價分別按此等股份之面值及已付回購股份溢價削減。

(iv) 於二零一七年二月十三日及二零一六年十月十四日，本公司分別按每股港幣3.254元及每股港幣2.878元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零一六年十一月二十三日及二零一六年六月二十三日宣佈之以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一七年年中期股息及二零一六年末期股息)分別發行及配發20,452,621股及83,608,980股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。該等新普通股與本公司現有普通股在所有方面享有同等權益。

截至二零一七年三月三十一日止兩個年度內發行之所有股份與本公司現有股份在所有方面享有同等權益。

除上文所披露者外，年內，除上文所披露之金額外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

**36. 重大非現金交易**

本公司發行股份以代替應付本公司股東之現金股息，合共達港幣307,189,000元(二零一六年：港幣255,056,000元)。

本集團就收購資產訂有之財務租約安排於租約開始時之資本總值為港幣7,212,000元(二零一六年：港幣1,882,000元)。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司已發行價值港幣590,486,000元之153,772,358股新股份，作為附註35(ii)所披露收購帝盛額外權益之部分代價。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 37. 資產抵押

於報告期間結算日，港幣8,411,641,000元(二零一六年：港幣9,088,111,000元)之未償還銀行借款以及港幣11,369,000元(二零一六年：港幣8,313,000元)之財務租約承擔乃以本集團下列資產之固定押記連同物業業主其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
投資物業	1,811,461	1,720,637
物業、廠房及設備	5,037,296	5,436,245
預付租賃款項	497,635	533,080
待售物業	5,307,241	5,786,103
銀行存款	28,957	27,101
	<b>12,682,590</b>	13,503,166

此外，於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已予抵押，作為本集團獲授之若干銀行融資之擔保。

### 38. 資本承擔

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
— 收購、開發及翻新酒店物業	1,174,949	318,805
— 其他	6,453	33,745
	<b>1,181,402</b>	352,550

### 39. 經營租約安排

#### 本集團為出租人：

於報告期間結算日，賬面值港幣2,784,338,000元(二零一六年：港幣2,578,213,000元)之投資物業及港幣19,722,000元(二零一六年：港幣19,930,000元)之待售物業分別按經營租約租出。年內，賺取之租金收入總額為港幣119,398,000元(二零一六年：港幣126,672,000元)，其中包括投資物業之租金港幣117,672,000元(二零一六年：港幣122,270,000元)。

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約已與租客訂立於下列期間到期支付之未來最低租約款項如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	89,686	91,515
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	232,584	191,072
超過五年	52,491	75,891
	<b>374,761</b>	358,478

租約經議定，租金於一年至二十年年期內訂定(二零一六年：一至二十年)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

**39. 經營租約安排(續)****本集團為承租人：**

年內根據經營租約已付之最低租約款項。

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
房屋	359,315	388,284
設備	21	21
	<b>359,336</b>	388,305

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期支付之房屋未來最低租約款項承擔：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
一年內	54,523	47,983
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	108,470	100,391
超過五年	33,840	2,793
	<b>196,833</b>	151,167

租約經議定，平均年期為兩年，而其租金亦於租期內訂定。

**40. 重大關連方交易**

(a) 於本年度，本集團與關連方訂立以下交易：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
聯營公司提供樓宇管理服務	4,340	4,451

於報告期間結算日，與聯營公司、合營公司、一間接受投資公司及一間關連公司之結餘詳情載於綜合財務狀況表及相關附註。

關連公司為受若干執行董事或其近親控制且透過於本公司之直接及間接股權對本集團有重大影響力之公司。

(b) 本集團訂立三份酒店管理服務合約，以向馬來西亞若干由本公司一名董事控制之公司提供酒店管理服務。截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團已根據該等合約收取港幣862,000元(二零一六年：港幣395,000元)之酒店管理服務收入。

(c) 年內向主要管理人員(董事及最高薪酬非董事人士)已付及應付之薪酬於附註14披露。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 41. 應收／應付關連方款項

應收／應付聯營公司、合營企業、一間接受投資公司、非全資附屬公司股東及一間關連公司之款項載於綜合財務狀況表。該等款項乃無抵押、免息及須應要求償還或無固定還款期。關連公司為受若干執行董事或其近親控制且透過於本公司之直接或間接股權對本集團有重大影響力之公司。

就分類為非流動資產之款項而言，於報告期間結算日起計未來十二個月內，本集團並不預期獲償還結欠之款項。

就分類為非流動負債之款項而言，於報告期間結算日起計未來十二個月內，本集團毋須清償結餘。

授予一間合營公司貸款之帳面值為港幣77,313,000元(二零一六年：無)，乃有抵押，按介乎5.65%到7.95%減0.75%之年利率計息，並按要求償還。

### 42. 購股權計劃

#### (a) 本公司之購股權計劃

於二零一二年八月三十一日，本公司採納一項新購股權計劃，而於二零零二年八月二十八日採納之本公司舊有購股權計劃於二零一二年八月二十八日屆滿(「遠東購股權計劃」)。遠東購股權計劃已獲本公司批准，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行董事及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

在未獲得本公司股東事先批准之情況下，根據遠東購股權計劃將予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之10%；而於任何一年向任何個別人士授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於承授人支付港幣1元後獲接納。購股權可於其獲接納當日起計10年內任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

本公司於二零零六年八月二十五日、二零零九年五月八日及二零一三年三月二十七日分別按初步行使價每股港幣3.290元、港幣1.500元及港幣2.550元授出購股權予本公司及其附屬公司之董事及僱員。

於二零一七年三月三十一日，根據遠東購股權計劃尚未行使購股權數目為12,950,000份(二零一六年：16,500,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之0.58%(二零一六年：0.77%)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 42. 購股權計劃(續)

## (a) 本公司之購股權計劃(續)

所授出之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬日期	行使期	行使價 港幣元
於二零零六年八月二十五日授出之購股權			
第四批	二零零六年八月二十五日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第五批	二零零六年八月二十五日至 二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
於二零零九年五月八日授出之購股權			
第三批	二零零九年五月八日至 二零一一年九月十五日	二零一一年九月十六日至 二零一二年九月十五日	1.500
第四批	二零零九年五月八日至 二零一二年九月十五日	二零一二年九月十六日至 二零一三年九月十五日	1.500
於二零一三年三月二十七日授出之購股權			
第一批	二零一三年三月二十七日至 二零一四年二月二十八日	二零一四年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第二批	二零一三年三月二十七日至 二零一五年二月二十八日	二零一五年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第三批	二零一三年三月二十七日至 二零一六年二月二十九日	二零一六年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第四批	二零一三年三月二十七日至 二零一七年二月二十八日	二零一七年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550

截至二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止兩個年度內合計授予僱員之購股權之變動如下：

購股權類別	授出日期	於 二零一五年 四月一日	於 二零一六年 三月三十一日	於 二零一七年 三月三十一日
第四批	二零零六年八月二十五日	450,000	-	-
第五批	二零零六年八月二十五日	500,000	-	-
		950,000	-	-
第三批	二零零九年五月八日	1,550,000	(1,550,000)	-
第四批	二零零九年五月八日	1,850,000	(1,850,000)	-
		3,400,000	(3,400,000)	-
第一批	二零一三年三月二十七日	2,400,000	(450,000)	1,950,000
第二批	二零一三年三月二十七日	3,200,000	-	3,200,000
第三批	二零一三年三月二十七日	4,000,000	-	4,000,000
第四批	二零一三年三月二十七日	6,400,000	-	6,400,000
		16,000,000	(450,000)	15,550,000
		20,350,000	(3,850,000)	16,500,000
加權平均行使價		2.409	1.623	2.593
於年結日可行使購股權之數目		9,950,000	-	10,100,000
				(950,000)
				(2,600,000)
				2,550
				2,550

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 42. 購股權計劃(續)

## (a) 本公司之購股權計劃(續)

本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約為港幣6,631,000元(二零一六年：港幣6,248,000元)。

本公司股份於緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為港幣3.31元(二零一六年：港幣3.48元)。

年內，本公司就已授出購股權確認之購股權開支總額為港幣1,344,000元(二零一六年：港幣2,591,000元)。

## (b) 帝盛購股權計劃

於二零一零年九月十日，帝盛之購股權計劃(「帝盛購股權計劃」)已獲帝盛批准，旨在鼓勵或獎賞本公司及帝盛及其任何附屬公司之董事以及帝盛董事會全權酌情認為曾經或將會對本公司及帝盛或其任何附屬公司作出貢獻之本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人及服務供應商。根據帝盛購股權計劃，帝盛董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購帝盛股份。

在未獲得帝盛股東事先批准之情況下，(i)根據帝盛購股權計劃將予發行之股份總數，不得超過帝盛當時已發行股份之10%；(ii)於任何一年向任何個別人士授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目，不得超過帝盛當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於支付授出購股權之代價港幣1元後獲接納。購股權可於其獲接納當日起計10年內任何時間行使。行使價由帝盛董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)帝盛股份於授出日期(當日須為營業日)之收市價；(ii)帝盛股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)帝盛股份之面值。

於二零一零年十月十一日按行使價每股港幣2.20元授予僱員之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	於二零一五年	於二零一六年	
				四月一日	年內註銷	
第二批	二零一零年十月十一日至 二零一二年十月十日	二零一二年十月十一日至 二零一五年十月十日	2.20	3,603,629	(3,603,629)	-
第三批	二零一零年十月十一日至 二零一三年十月十日	二零一三年十月十一日至 二零一六年十月十日	2.20	3,603,629	(3,603,629)	-
第四批	二零一零年十月十一日至 二零一四年十月十日	二零一四年十月十一日至 二零一七年十月十日	2.20	3,603,629	(3,603,629)	-
第五批	二零一零年十月十一日至 二零一五年十月十日	二零一五年十月十一日至 二零一八年十月十日	2.20	3,603,658	(3,603,658)	-
				14,414,545	(14,414,545)	-

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

**42. 購股權計劃(續)****(b) 帝盛購股權計劃(續)**

根據於二零一五年八月二十一日通過之決議案，已註銷帝盛購股權計劃項下每份已歸屬及尚未歸屬之購股權。

遠東購股權計劃及帝盛購股權計劃項下購股權於授出日期之公平值以二項式模式釐定。

用於計算購股權公平值之變數及假設乃基於管理層之最佳估計釐定。購股權之價值隨著多種主觀假設變數之不同而變化。所採納變數之任何變動均可能對購股權公平值之估計造成重大影響。

**43. 退休福利計劃**

本集團根據強制性公積金計劃管理局規則及規例為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並存放於由信託人管理之基金。供款金額按參與強積金計劃之僱員於本集團之相關收入之某一百分比作出，於根據強積金計劃之規則到期應繳時在損益中扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司須按僱員薪金某一百分比向國家管理退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃唯一承擔之責任為根據該計劃作出所需供款。

本集團已為馬來西亞合資格僱員向僱員公積金作出定額供款，根據該計劃，本集團須按照定額供款計劃向獨立實體作出定額供款。本集團概無任何法定或推定責任，須作進一步供款，以補足基金資產之任何缺額，藉此就所有僱員向本集團提供服務補償彼等之福利。

本集團向新加坡中央公積金作出定額供款，本集團須按新加坡僱員薪金某一百分比作出供款，根據該計劃，本集團之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

本集團按照僱員薪金及酬金之某一百分比，為澳洲僱員向獨立退老退休金供款。本集團就該退休福利計劃唯一承擔之責任為作出所需供款。

本集團就其英國僱員設立定額供款計劃。本集團按照英國僱員薪金之某一百分比向定額供款計劃作出供款。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立運作之基金管理。定額供款計劃之退休金成本指於會計期間應計入該計劃之供款額。

於本年度自損益支銷之退休福利開支總額為港幣45,844,000元(二零一六年：港幣44,700,000元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 44. 金融工具

## a. 金融工具分類

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
按公平值計入損益		
指定為按公平值計入損益	33,900	24,000
持作買賣	1,432,288	1,194,063
衍生金融工具	67	-
可供出售之投資	692	692
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)	5,123,569	3,722,642
	<b>6,590,516</b>	<b>4,941,397</b>
<b>金融負債</b>		
按公平值計入損益	128,490	85,584
攤銷成本	14,326,302	12,671,923
	<b>14,454,792</b>	<b>12,757,507</b>

## b. 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具詳情於上文及相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險、外幣風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載有如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

*市場風險**利率風險*

由於銀行存款、計息應收款項以及浮息銀行及其他借貸之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團已訂立若干利率掉期合約，以減低本集團因日後須就按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)、港元最優惠借貸利率、中國人民銀行(「中國人民銀行」)法定借貸利率、新加坡掉期拆息(「新加坡元掉期拆息」)、馬來西亞基本借貸利率(「馬來西亞基本借貸利率」)及澳洲銀行票據掉期參考利率(「澳洲銀行票據掉期參考利率」)計息之銀行借貸支付利息而承受之利率波動風險。本集團之政策為維持浮息借貸，以減低公平值利率風險。

本集團有關金融負債之利率風險於流動資金風險管理一節詳述。

*利息敏感度分析*

有關敏感度分析只考慮對綜合財務報表造成重大影響之借貸。有關敏感度分析乃根據於報告期間結算日之未償還借貸於整個年度均尚未償還之假設而編製。50個基點為利率於期內直至下一個報告期間結算日可能之變動之最佳估計。

倘利率上調/下調50個基點(二零一六年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除稅後溢利將減少/增加港幣21,783,000元(二零一六年：港幣26,542,000元)，而資本化利息將增加/減少港幣23,878,000元(二零一六年：港幣21,279,000元)。

管理層認為，敏感度分析不能代表利率風險，因為年末風險並不能反映年內風險。



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 44. 金融工具(續)

## b. 財務風險管理目標及政策(續)

## 市場風險(續)

## 外幣風險

若干集團實體進行以外幣計值之交易，因而令本集團須承受外幣風險。本集團透過訂立若干遠期外匯合約密切監察外幣匯率變動，以管理其外幣風險。

於報告期間結算日本集團以外幣計值之貨幣項目(不包括指定為對沖工具之債券及衍生金融工具)之賬面值如下：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>資產</b>		
澳元	135,256	50,036
日圓(「日圓」)	7,105	7,105
人民幣	45,478	202,168
美元	9,118	11,077
歐元(「歐元」)	11,923	12,170
新加坡元	154,773	33,003
英鎊	124,990	133,203

## 外幣敏感度分析

由於港幣兌美元維持聯繫匯率制度且管理層預期港幣與美元之間之匯率波動並不會帶來重大風險，故就香港之個別集團實體而言，本集團面對之外幣風險主要來自美元以外之貨幣。下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就港幣兌有關外幣(美元除外)貶值10%(二零一六年：10%)之敏感度。10%為向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理層對匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之未結付貨幣項目，以及於港幣兌相關外幣貶值10%時於年結日對其換算所進行之調整。倘港幣兌相關外幣升值10%，將對溢利構成相等及相反之影響。

	除稅後溢利增加	
	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
澳元	11,294	4,178
日圓	593	593
人民幣	3,797	16,881
美元	684	831
歐元	979	1,016
新加坡元	12,924	2,756
英鎊	10,437	11,122

管理層認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

### 44. 金融工具(續)

#### b. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

##### 價格風險

本集團承受因投資股本證券及其他歸類於可供出售投資、持作買賣之投資及衍生金融工具之金融產品所產生之股價風險及市場價格風險。

##### 價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期間結算日所承受股價風險釐定。

倘相關股本證券之價格上調／下調5%(二零一六年：5%)：

- 由於持作買賣投資及指定為按公平值計入損益之金融資產之公平值變動，故除稅後溢利會增加／減少港幣61,213,000元(二零一六年：港幣50,854,000元)。
- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加／減少港幣34,000元(二零一六年：港幣34,000元)。

##### 信貸風險

於各報告期間結算日，本集團因交易對方未能履行彼等就各類已確認金融資產之責任而導致本集團蒙受財務虧損所面對最大信貸風險為於綜合財務狀況表所載各相關已確認金融資產之賬面值。為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委聘團隊負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。

本集團並無面對高度集中之信貸風險，惟應收一間接受投資公司、聯營公司及合營公司款項及其他應收款項合共構成金融資產總額之6%(二零一六年：8%)以上，該等風險涉及多名交易對方及客戶。本集團審閱每筆個別債項於各報告期間結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。於釐定應收一間接受投資公司、聯營公司及合營公司款項之可收回性時，本集團考慮接受投資公司、聯營公司及合營公司相關資產之公平值，以及該等接受投資公司、聯營公司及合營公司之未來業務及預期經營現金流量。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方均為獲高信貸評級之銀行或金融機構，故已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、定期存款及銀行存款之信貸風險有限。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 44. 金融工具(續)

## b. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險

本集團之流動資金狀況及其是否遵守借貸契約由本集團管理層緊密監察，以確保其維持充足現金儲備及來自主要金融機構之足夠承諾資金來源，從而應付其短期及長期之流動資金需要。本集團透過結合營運以及外部借貸產生之資金撥付其營運資金需要。

下表詳述本集團金融負債之餘下合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。尤其是，附帶應要求還款條款之銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。

其他非衍生金融負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。該表包括利息及本金現金流量。

	加權	應要求	逾期			未折現現金	
	平均利率	或一年內	一至三年	三至五年	五年以上	流量總額	賬面值
	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年三月三十一日							
應付賬款及應計費用		766,427	-	-	-	766,427	766,427
應付一間關連公司款項	不適用	16,815	-	-	-	16,815	16,815
應付聯營公司款項	不適用	7,186	-	-	-	7,186	7,186
應付非全資附屬公司股東款項	不適用	26,907	-	246,740	-	273,647	273,647
銀行借貸	3.62	3,175,635	4,993,196	3,046,954	347,657	11,563,442	10,131,685
財務租約承擔	2.70	4,365	8,349	-	-	12,714	11,369
票據及債券	4.40	136,453	1,023,899	2,458,950	-	3,619,302	3,130,542
		4,133,788	6,025,444	5,752,644	347,657	16,259,533	14,337,671

	加權	應要求	逾期			未折現現金	
	平均利率	或一年內	一至三年	三至五年	五年以上	流量總額	賬面值
	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一六年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	706,401	-	-	-	706,401	706,401
應付一間關連公司款項	不適用	17,856	-	-	-	17,856	17,856
應付聯營公司款項	不適用	8,836	-	-	-	8,836	8,836
應付非全資附屬公司股東款項	不適用	27,799	246,778	-	-	274,577	274,577
銀行借貸	3.80	3,351,346	5,498,320	2,569,067	350,283	11,769,016	10,795,970
財務租約承擔	2.70	3,873	5,260	-	-	9,133	8,313
債券	6.17	52,196	954,107	-	-	1,006,303	868,283
		4,168,307	6,704,465	2,569,067	350,283	13,792,122	12,680,236

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 44. 金融工具(續)

## b. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

附帶應要求還款條款之銀行借貸在上述到期日分析計入「應要求或一年內」之時段內。於二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，該等銀行借貸之未折現本金總額分別為港幣1,400,885,000元及港幣1,522,737,000元。經計及本集團之財務狀況後，本公司董事相信銀行將不會行使酌情權要求即時還款。董事認為，該等定期貸款預期將根據每年分期償還之貸款還款計劃於截至二零二三年九月(二零一六年：二零二三年九月)止償還。按此基準，浮息工具之利息及本金現金流量將如下：

	應要求				未折現現金	
	或一年內 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一七年三月三十一日						
銀行借貸	2,109,266	5,415,276	3,181,224	956,333	11,662,099	10,131,685
於二零一六年三月三十一日						
銀行借貸	2,278,839	5,923,642	2,705,014	960,006	11,867,501	10,795,970

倘利率之變動與上述計算方法所採納於報告期間結算日之利率有所不同，上述就浮息金融負債所呈報之現金流量須作出變動。

## c. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產及金融負債(不包括若干金融工具)之公平值乃按公認定價模型根據折現現金流量分析釐定。

本集團若干金融工具於各報告期間結算日按公平值計量。下表所載資料乃關於釐定該等金融工具公平值之方法(特別是估值方法及所用輸入數據)，以及公平值計量歸屬之公平值層級(第一至三級)，此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 44. 金融工具(續)

## c. 金融工具之公平值計量(續)

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零一七年 三月三十一日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元		
1) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	7,280	5,579	第一級	活躍市場所報買入價
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	713,659	603,599	第一級	活躍市場所報買入價
2b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市債務證券	137,070	36,441	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據以不同類型債券之孳息曲線為主要參數作出估計
3) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	574,279	548,444	第二級	相關投資基金參考基金之相關資產(主要為上市證券)所報贖回價
4) 分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款	33,900	24,000	第三級	折現現金流量  未來現金流量乃根據貨幣市場工具及銀行投資之債務工具之預期回報率，以及反映銀行信貸風險之折現率作出估計
5) 分類為衍生金融工具之非上市股本證券及外幣之認購/認沽期權	負債— (684)	—	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據銀行就外幣及股本證券之預期回報率，以及反映銀行信貸風險之折現率作出估計
6) 分類為衍生金融工具之外幣遠期合約	資產— 67	負債— [2,016]	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率，並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現，以作出估計

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 44. 金融工具(續)

## c. 金融工具之公平值計量(續)

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零一七年 三月三十一日 港幣千元	二零一六年 三月三十一日 港幣千元		
7) 分類為衍生金融工具之利率掉期合約	負債— (2,996)	負債— (6,888)	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據遠期利率(來自於報告期間結算日之可觀察收益率曲線)及訂約利率, 並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現, 以作出估計
8) 分類為衍生金融工具及指定為對沖工具之交叉貨幣掉期合約	負債— (119,314)	負債— (76,680)	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據遠期匯率及利率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率及利率)及訂約遠期匯率及利率, 並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現, 以作出估計
9) 分類為衍生金融工具及交叉貨幣掉期合約	負債— (5,496)	-	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據遠期匯率及利率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率及利率)及訂約遠期匯率及利率, 並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現, 以作出估計

於截至二零一七年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度, 第一、二及三級之間並無轉撥。

## 金融資產第三級公平值計量之對賬

	港幣千元
於二零一五年四月一日	52,740
出售	(28,740)
於二零一六年三月三十一日	24,000
添置	9,900
於二零一七年三月三十一日	33,900

就分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款而言, 概無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析, 原因為管理層認為有關風險對本集團而言屬微小。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 45. 報告期後事件

於二零一七年三月三日，本集團訂立買賣協議以出售於一間持有香港酒店物業之全資附屬公司全部股本權益。本公司現正總結出售事項之財務影響，而於綜合財務報表中披露影響並不可行。有關交易詳情載於綜合財務報表附註28。

## 46. 本公司之財務狀況表

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之權益	1,210,284	1,210,284
應收附屬公司款項	6,939,273	4,392,727
	8,149,557	5,603,011
<b>流動資產</b>		
銀行結餘、存款及現金	14,028	88,176
	14,028	88,176
<b>流動負債</b>		
應付賬款及應計費用	11,592	5,684
銀行借貸	140,000	165,547
	151,592	171,231
<b>流動負債淨值</b>	(137,564)	(83,055)
<b>資產總值減流動負債</b>	8,011,993	5,519,956
<b>資本及儲備</b>		
股本	223,837	213,171
股份溢價	4,033,779	3,730,625
儲備	686,075	970,782
	4,943,691	4,914,578
<b>非流動負債</b>		
來自一間附屬公司之貸款	734,500	600,000
應付一間附屬公司之款項	22,659	5,125
票據	2,310,890	-
遞延稅項負債	253	253
	3,068,302	605,378
	8,011,993	5,519,956

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 46. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

股權變動如下：

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年四月一日	191,374	2,982,364	25,500	24,722	637,689	[28,893]	647,952	4,480,708
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(25,085)	(25,085)
指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	(14,839)	-	(14,839)
自對沖儲備重新分類至損益	-	-	-	-	-	43,732	-	43,732
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	28,893	(25,085)	3,808
股息	-	-	-	-	-	-	(333,728)	(333,728)
發行股份代替現金股息	8,993	246,063	-	-	-	-	-	255,056
收購帝盛餘下權益	15,377	575,109	-	-	(8,859)	-	-	581,627
行使購股權時發行股份	385	5,863	-	-	-	-	-	6,248
購回股份	(2,958)	(78,774)	2,958	-	-	-	(2,958)	(81,732)
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	2,591	-	-	-	2,591
於二零一六年三月三十一日	213,171	3,730,625	28,458	27,313	628,830	-	286,181	4,914,578
本年度溢利及其他全面收益	-	-	-	-	-	-	68,698	68,698
股息	-	-	-	-	-	-	(354,749)	(354,749)
發行股份代替現金股息	10,406	296,783	-	-	-	-	-	307,189
行使購股權時發行股份	260	6,371	-	-	-	-	-	6,631
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	1,344	-	-	-	1,344
購股權失效	-	-	-	(3,203)	-	-	3,203	-
於二零一七年三月三十一日	223,837	4,033,779	28,458	25,454	628,830	-	3,333	4,943,691



## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
<b>直接附屬公司</b>					
Ample Bonus Limited	英屬處女群島/香港	101股1美元股份	100	100	投資控股
普嘉有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	投資控股
The Fifth Apartments Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
<b>間接附屬公司</b>					
124 York Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	77.75	76.05	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	77.75	76.05	停車場業務
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	77.75	76.05	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	77.75	76.05	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
Accessway Profits Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
All Greatness Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Angel Meadows (FEC) Limited	英國	100股1英鎊股份	100	-	物業發展
Annick Investment Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業投資
Apex Path Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	物業投資
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	77.75	76.05	停車場業務
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	76.05	停車場業務
豪邁有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業投資
Black Capital Finance Services Pty Ltd	澳洲	125,000股1澳元股份	60	-	貸款融資
Boundary Farm Car Park Ltd	英屬處女群島	2股1美元股份	88.85	-	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2股港幣10元股份	100	100	物業發展
Bravo Trade Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Bryce International Limited	英屬處女群島	100股1美元股份	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	76.05	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	76.05	停車場業務

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	76.05	投資控股
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	76.05	投資控股
Care Park Group Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	76.05	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Cathay Motion Picture Studios Limited	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	物業投資
捷彩有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司	香港	500股港幣100元股份	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本8,800,000美元	100	100	酒店管理
振華集團有限公司	香港	200股港幣1元股份	100	100	物業發展
源建有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	貸款融資
Complete Delight Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Crouch End (FEC) Limited	英國	1股1英鎊股份	100	-	物業發展
Dorsett Bukit Bintang Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份		100	物業發展
帝盛酒店集團有限公司	開曼群島	2,100,626,650股港幣0.1元股份	100	100	投資控股
Dorsett Hospitality International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2股馬幣2元股份	100	100	投資控股
Dorsett Hospitality International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	酒店管理及 顧問服務
Dorsett Hospitality International Services Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店管理
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	酒店經營
Drakar Limited	曼島/英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
登樂有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店管理

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
遠勤發展有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Expert Vision Trading Limited	英屬處女群島	1股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Australia) Pty Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業發展
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/香港	50,000股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭	6,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展中國基建有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000股港幣100元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 235股42.55澳元可贖回優先股	100	100	投資控股
遠東發展有限公司	香港	830,650,000股港幣1元股份	100	100	投資控股及 物業投資
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 225股44.44澳元可贖回優先股	100	100	投資控股及 物業投資
遠東發展地產代理有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	銷售代理服務
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	60,000股港幣100元股份	100	100	投資控股及 貸款融資
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份375股 10,000澳元可贖回優先股	100	100	投資控股
FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC Care Park Pte Ltd	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC QWB Integrated Resort Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
FEC Suites Pte. Ltd. (前稱Tang Suites Pte. Ltd.)	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	物業發展
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	120,000股荷蘭盾1元股份	100	100	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
FECFW 1 Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
Ficon Roper Street Trust	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000股馬幣1元股份	100	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	香港	100股港幣1元股份	100	100	物業發展
Gold Prime Group Limited	英屬處女群島	1股1美元股份	100	100	投資控股
駿宏有限公司	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股港幣1元股份	100	100	貸款融資
健鋒有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業發展
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	澤西島/香港	100股1英鎊股份	100	100	投資控股
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4股港幣1元股份	100	100	投資控股
FEC Development Management Limited (前稱Marsh Wall Residences Limited)	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
鎮達有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	投資控股
May21 Pty Ltd.	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Midtown at Upper West Side Pty Ltd	澳洲	2股1澳元股份	100	100	投資控股
振盈(香港)有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業投資
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2股港幣100元股份	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000股港幣1元股份	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	香港	300股港幣1元股份	100	100	投資控股
晉捷投資有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營
柏信有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Peacock Management Services Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	行政服務
寶田發展有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業發展
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
Queens Wharf Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	100股1澳元股份	100	100	投資控股
富多國際投資有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒吧經營

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
Roper Street Car Park Pty Ltd	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
Ruby Way Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Scarborough Development Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(iii)	中國	註冊及繳足資本35,000,000美元	98.2	98.2	物業發展及投資
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	10,050股0.17093澳元股份	77.75	76.05	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	77.75	76.05	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
Spencer Green Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
星僑發展有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd.	馬來西亞	245,000,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Tang City Holdings Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股1新加坡元股份	100	100	投資控股
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2股1新加坡元股份	100	100	投資控股及 物業發展
Tang Skyline Pte. Ltd	新加坡	4,000,000股1新加坡元股份	70	70	物業發展
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業發展
添沛有限公司	香港	5,001股港幣1元A股股份 4,999股港幣1元B股股份	100	100	物業投資
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Tracia Limited	曼島/英國	1股1英鎊股份	100	100	投資控股
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份	100	100	管理服務
特威有限公司	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一七年	二零一六年	
武漢港澳中心物業管理有限公司(iii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	100	100	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本29,800,000美元	100	100	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司(ii)	中國	註冊及繳足資本38,000,000美元	100	100	物業發展
上海帝盛酒店有限公司(iii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	100	100	酒店經營

(i) 在中國註冊之外國投資企業。

(ii) 在中國註冊之中外合資合營企業。

(iii) 在中國註冊之內地獨資企業。

上表所載乃本公司董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。

於年末，除附註33所披露帝盛發行之二零一八年債券外，概無附屬公司發行任何債務證券。

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年三月三十一日止年度

## 47. 主要附屬公司詳情(續)

## 擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

下表載列本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要經營地點	非控股權益持有之 擁有權益及投票權比例		分配至非控股權益之虧損		累計非控股權益	
		二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
擁有非控股權益之個別非重大附屬公司	不適用	不適用	不適用	-	-	151,913	127,123
帝盛酒店集團有限公司	開曼群島/香港	-	-	-	(24,321)	-	-
						151,913	127,123

於報告期間結算日，本公司擁有其他對本集團並不重大之附屬公司。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	主要經營地點	附屬公司數目	
		二零一七年	二零一六年
並無業務	加拿大	1	1
	香港	35	36
	澳門	1	1
	馬來西亞	4	3
	中國	4	4
	新加坡	5	5
	英國	7	6
		57	56

# 主要物業一覽表

## 物業發展／投資物業

「物業類別」代號：

O－寫字樓

S－舖位

H－酒店

F－配套設施

R－住宅

CP－停車場

A－農地

物業名稱及地點	集團所佔權益
<b>上海</b>	
1. 寶山區 錦秋路809弄 錦秋新天地 133套商舖	98.2%
2. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 錦秋學校、俱樂部、幼稚園及17I區附屬部分	98.2%
3. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 306個停車位	98.2%
4. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 16區餘下 君悅庭	98.2%
5. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 17II區 御尚II	98.2%
6. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 12至15區及18區	98.2%



## 主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
23,446	S	已完成	現存
21,942	F	已完成	現存
12,563	CP	已完成	現存
7,171	R	已完成	現存
24,084	R	建設中	二零一八年
-	R	規劃階段	不適用

## 主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
<b>廣州</b>	
1. 越秀區 建設橫路 新時代大廈	50%
2. 荔灣區 花地大道以東地段 甘棠苑	100%
3. 荔灣區 茶滘廟前街10號 御豪一街1-10號	100%
<b>香港</b>	
1. 紅磡 新圍街1號 地下及1樓 寶御	100%
2. 德輔道中121號 遠東發展大廈 16、18、19、20 及24樓(包括16、18、19、20 及24樓之洗手間及24 樓之天台平台)	100%
3. 尖沙咀 彌敦道204至206號 遠東發展大廈	100%
4. 元朗豐樂圍	25.33%
5. 荃灣 青山道15至23號 荃灣花園第1期 地下低層及地下高層多個舖位	100%

## 主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
21,343	R	地基	不適用
47,080	R	規劃階段	不適用
96,652	R及S	建設中	二零一八年／二零一九年
1,230	S	已完成	現存
2,474	O	已完成	現存
3,549	S及O	已完成	現存
-	R	規劃階段	不適用
3,822	S	已完成	現存

## 主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
6. 荃灣 荃錦公路川龍	100%
7. 元朗丹桂村	100%
8. 西貢北港多個地段	100%
9. 荃灣油柑頭	100%
10. 荃灣青山公路135-143 號地庫至5樓	100%
11. 九龍黃大仙環鳳街68-86A號 鑽嶺	100%
12. 新界沙田大圍美田路	100%
13. 新界沙頭角 順隆街31號 尚澄	100%
14. 九龍深水埗海壇號街229 A-G號 <sup>(i)</sup>	100%
15. 新界沙田大埔道一沙田嶺	100%

附註：

(i) 規劃許可證有待批准。

(ii) 市區重建局之發展項目，本公司擁有該項目之發展權。

## 主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
5,400	R	規劃階段	不適用
4,692	R	建設中	二零一九年
—	A	規劃階段	不適用
—	A	規劃階段	不適用
3,562	S及O	已完成	現存
6,885	S及R	建設中	二零一九年
3,559 <sup>(ii)</sup>	S及R	建設中	二零一九年／二零二零年
9,570	S及R	建設中	二零一九年
2,959	S及R	建設中	二零一九年／二零二零年
6,503	R	規劃階段	不適用

## 主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
<b>澳洲</b>	
1. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街313-349號	100%
2. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街605-611號 The FIFTH Apartments	100%
3. 西澳洲柏斯 核心商業區邊緣及天鵝河畔 沿靠巴拉克街(Barrack Street) 海濱長廊以東 The Towers at Elizabeth Quay	100%
4. 維多利亞墨爾本 史賓莎街244-276號 West Side Place	100%
5. 西澳洲柏斯 Wellington Street, Milligan Street 2號及3A號 Citylink	100%
6. 布里斯本 Queen's Wharf 第四座	50%
第五座	50%
第六座	50%
7. 昆士蘭BroadBeach Casino Drive, Broadbeach Island, The Star Gold Coast	33.3%

## 主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
2,717	R	已完成	現存
27,081	R及S	建設中	二零一八年
29,385	R	建設中	二零一九年
239,038	R、S及H	規劃階段	二零二零年／二零二一年 及以後
35,697	R、S及H	規劃階段	不適用
171,300	R R R	規劃階段 規劃階段 規劃階段	二零二二年至二零二四年
82,855	R、S及H	規劃階段	不適用

## 主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
<b>馬來西亞</b>	
1. 雪蘭莪州 District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	90%
2. 吉隆坡 Jalan Imbi地段470號 Dorsett Bukit Bintang	100%
<b>新加坡</b>	
1. 亞歷山景10號 ARTRA	70%
<b>英國</b>	
1. 63-69 Manilla Street & 50 Marsh Wall London E14 Alpha Square	100%
2. 倫敦 the Broad Way Hornsey Town Hall	100%
3. 曼徹斯特 Angel Meadow at NOMA <sup>(i)</sup> Angel Meadows, Aspin Lane	100%
4. 曼徹斯特 New Cross, Lower Irk Valley及Collyhurst Northern Gateway	100%
(i) 此指建築面積。	
(ii) 於二零一七年財年後收購。	



## 主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
422,907 <sup>(i)</sup>	A	規劃階段	不適用
20,000	R	建設中	二零一七年
41,153	S及R	建設中	二零二零年
35,000	R	規劃階段	不適用
9,476	R、O及H	規劃階段	不適用
51,189	S及R	規劃階段	二零二零年／二零二一年
139,353	規劃中	規劃階段	不適用

## 主要物業一覽表

### 酒店

物業名稱及地點	集團所佔權益
<b>香港</b>	
1. 灣仔 皇后大道東387至397號 香港灣仔帝盛酒店 (前稱香港麗都酒店)	100%
2. 大角咀 <sup>(i)</sup> 晏架街48號 香港西九龍絲麗酒店	100%
3. 灣仔 皇后大道東375至377號 香港麗悅酒店	100%
4. 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	100%
5. 荃灣 青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店	100%
6. 油麻地 上海街268號 香港海景絲麗酒店	100%
7. 大角咀 大角咀道88號 香港旺角帝盛酒店	100%
8. 觀塘 鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	100%
9. 葵涌 健全街28號 香港荃灣帝盛酒店	100%
10. 葵涌 和宜合道119號 香港荃灣絲麗酒店	100%

附註：

(i) 於二零一七年財年後完成出售。

## 主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
15,895	H	已完成	現存
3,210	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,646	H	已完成	現存
5,180	H	已完成	現存
6,065	H	已完成	現存
6,225	H	已完成	現存
11,147	H	已完成	現存
21,467	H	已完成	現存
12,688	H	已完成	現存

## 主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
<b>中國</b>	
1. 四川省 成都市青羊區 西玉龍街168號 成都帝盛君豪酒店	100%
2. 湖北省 武漢市 漢口江漢路118號 港澳中心武漢帝盛酒店	100%
3. 上海 浦東新區 花木路800號 上海帝盛酒店	100%
4. 廣東省 中山市西區 中山一路107號 中山帝盛酒店	100%
5. 江西省 九江市 星子縣溫泉鎮 廬山東林莊	100%
<b>海外</b>	
1. 馬來西亞 吉隆坡 172, Jalan Imbi 55100 吉隆坡帝盛酒店	100%
2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Dorsett Grand Subang	100%

## 主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
67,617	H	已完成	現存
67,307	H	已完成	現存
18,149	H	已完成	現存
42,635	H	建設中	二零二零年
35,220	H	已完成	現存
27,753	H	已完成	現存
43,264	H	已完成	現存

## 主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
3. 馬來西亞 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan Dorsett Grand Labuan	100%
4. 馬來西亞 吉隆坡50100 No 7 Jalan Munshi Abdullah 吉隆坡Maytower絲麗酒店	100%
5. 馬來西亞 柔佛州81750 Mukim Plentong Lot 101375 Jalan Masai Lama 柔佛新山絲麗酒店	100%
6. 馬來西亞吉隆坡 Off Jalan Imbi, 55100 Jalan Jati, Sri Jati	100%
7. 新加坡088 765 新橋路333號 新加坡帝盛酒店	100%
8. 英國倫敦E12 8WE 58 Shepherd's Bush Green 倫敦Dorsett Shepherds Bush	100%
9. 英國倫敦EC3N 1AH 9 Aldgate High Street 倫敦Dorsett City	100%
10. 英國倫敦 56 Shepherd's Bush Green 倫敦Dorsett Shepherds Bush 2	100%
11. 英國倫敦E14 Canary Wharf, E14 Alpha Square	100%
12. 澳洲 墨爾本 West Side Place 第一座 麗茲卡爾頓	100%
13. 澳洲 柏斯 Elizabeth Quay 麗茲卡爾頓	100%
14. 澳洲 布里斯本 Queens Wharf 四間酒店	25%
15. 昆士蘭黃金海岸 71 Sea World Drive, Main Beach, Sheraton Mirage Resort	25%

## 主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
21,565	H	已完成	現存
5,623	H	已完成	現存
8,804	H	已完成	現存
5,349	H	建設中	二零一八年
16,226	H	已完成	現存
14,651	H	已完成	現存
9,647	H	建設中	二零一八年
4,570	H	規劃階段	二零一九年
45,747	H及R	建設中	不適用
35,360	H	建設中	二零二一年
-	H	建設中	二零二零年
89,130	H	建設中	二零二二年
58,847	H	已完成	現存

## 主要物業一覽表

### 停車場物業

物業名稱及地點	集團所佔權益
<b>澳洲</b>	
1. 澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	77.75%
2. 澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	77.75%
3. 澳洲 維多利亞巴拉瑞特 1 Dana Street Central Square	77.75%
4. 澳洲 塔斯曼尼亞德文港 Fenton Street	77.75%
5. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 Willis Street Gasworks	77.75%
6. 澳洲 維多利亞丹頓農 15-23 Langhorne Street Hub Arcade	77.75%
7. 澳洲 塔斯曼尼亞 Hobart 133 Melville Street	77.75%
8. 澳洲 維多利亞班迪哥 2-6 Mundy Street	77.75%
9. 澳洲 維多利亞墨爾本 507-581 Flinders Street Northbank Place	77.75%



## 主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
350個泊車位	CP	已完成	現存
1,679平方米	S	已完成	現存
634個泊車位	CP	已完成	現存
26個泊車位	CP	已完成	現存
40個泊車位	CP	已完成	現存
189個泊車位	CP	已完成	現存
40個泊車位	CP	已完成	現存
44個泊車位	CP	已完成	現存
200個泊車位	CP	已完成	現存

## 主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
10. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 94 York Street Quadrant Plaza	77.75%
11. 澳洲塔斯曼尼亞 Launceston 94 York Street Dell Lane	77.75%
12. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 94 York Street Quadrant Plaza	77.75%
13. 澳洲 昆士蘭布里斯本 344 Queen Street	77.75%
14. 澳洲 南澳洲阿德萊德 15 Roper Street	77.75%
15. 澳洲維多利亞 Shepparton 14 Stewart Street	77.75%
16. 澳洲 維多利亞 墨爾本 360 St Kilda Road	77.75%
17. 澳洲 維多利亞 Toorat 521 Toorak Road Toorak Place	77.75%
18. 澳洲 塔斯曼尼亞 Hobart 9-23 Watchorn Street	77.75%

## 主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
369個泊車位	CP	已完成	現存
266個泊車位	CP	已完成	現存
1,690平方米	S	已完成	現存
51個泊車位	CP	已完成	現存
715個泊車位	CP	已完成	現存
335個泊車位	CP	已完成	現存
180個泊車位	CP	已完成	現存
48個泊車位	CP	已完成	現存
35個泊車位	CP	已完成	現存

## 主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
19. 澳洲 維多利亞 Docklands 767 Bourke Street Watergate	77.75%
20. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 124 York Street York Street Central	77.75%
21. 澳洲 維多利亞 South Yarra 109, 8-9 Yarra Street	77.75%
22. 澳洲布里斯本 45 Charlotte Street Festival Car Park	19.44%
23. 澳洲 維多利亞 677 Victoria Street Abbotsford Eden	77.75%
24. 澳洲 新南威爾斯 Chatswood 20 Endeavour Street Chatswood	77.75%
25. 澳洲 維多利亞墨爾本港 120 Bay Street Bianca	77.75%

## 主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
111個泊車位	CP	已完成	現存
50個泊車位	CP	已完成	現存
100個泊車位	CP	已完成	現存
383個泊車位	CP	已完成	現存
121個泊車位	CP	已完成	現存
250個泊車位	CP	已完成	現存
141個泊車位	CP	已完成	現存

## 主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
<b>馬來西亞</b>	
1. 馬來西亞 吉隆坡 Plaza Damas, Sri Hartamas (地庫停車場)	100%
2. 馬來西亞吉隆坡 Service Apartments, Sri Hartamas Windsor Tower	100%
<b>紐西蘭</b>	
1. Knox Street, 41 Hood Street, Hamilton	77.75%
2. 威靈頓 16 Mowbray Street	77.75%
3. 威靈頓 70 Tory Street	77.75%
<b>英國</b>	
1. 曼徹斯特M22 5YA Styal Road Boundary Farm 曼徹斯特機場停車場	88.88%

## 主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
1,718個泊車位	CP	已完成	現存
348個泊車位	CP	已完成	現存
443個泊車位	CP	已完成	現存
53個泊車位	CP	已完成	現存
474個泊車位	CP	已完成	現存
1,500個停車位	CP	已完成	現存

# 字彙

「二零一七年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一七年八月二十一日(星期一)上午十一時三十分假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行之應屆股東週年大會。
「章程細則」	指	經本公司不時修訂之組織章程細則。
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元。
「澳洲銀行票據掉期參考利率」	指	澳洲銀行票據掉期參考利率。
「董事會」	指	本公司董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「複合年增長率」	指	複合年增長率。
「Care Park」	指	Care Park Group Pty. Ltd.。
「企管守則」	指	上市規則附錄14載列之《企業管治守則》。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例第三條(經綜合及修訂))。
「本公司」或「遠東」或「遠東發展」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：35)。
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「董事」	指	本公司董事。
「帝盛」	指	帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司，於開曼群島註冊成立並已於香港聯交所主板撤銷上市地位，為本公司之全資附屬公司)。
「帝盛購股權計劃」	指	帝盛於二零一零年九月十日採納之購股權計劃。
「每股盈利」	指	每股盈利
「歐元」	指	歐元區法定貨幣歐元



## 字彙

「遠東發展購股權計劃」	指	本公司根據於二零零二年八月二十八日及二零一二年八月三十一日由股東通過之決議案所採納之購股權計劃。
「財政年度」	指	財政年度。
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊。
「開發總值」	指	開發總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣。
「香港會計準則」	指	香港會計準則。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則。
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國其他地區，就本年報而言，除文義另有所指外，本年報所提述之中國不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區。
「平均每間客房收入」	指	平均每間客房收入。
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「可售樓面面積」	指	可售樓面面積
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。
「股東」	指	股份持有人。

## 字彙

「平方呎」	指	平方呎。
「附屬公司」	指	本公司之附屬公司。
「英國」	指	英國。
「美元」	指	美國法定貨幣美元。
「本年度」或「二零一七年財年」	指	本公司財政年度，由二零一六年四月一日至二零一七年三月三十一日。
「%」	指	百分比。

本年報之英文及中文版本已登載於本公司網站[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)。

選擇收取本公司之公司通訊(「公司通訊」)英文或中文版本之股東可要求收取其他語文版本。本公司將應要求免費寄發本年報之要求語言版本。

股東可隨時更改收取公司通訊語文版本之選擇(僅收取英文版本或僅收取中文版本或同時收取英文及中文版本)。

股東可向本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)發出書面通知，要求更改收取公司通訊語文版本之選擇。





香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

網址: [www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)

