





董事總經理 報告書

業績及股息

本人欣然向各位匯報，於截至二零一五年三月三十一日止財政年度再創佳績，營業額上升25.7%，至約港幣5,110,000,000元。強勁的業績反映區域多元化發展戰略的成功，為集團在全球不同區域包括亞太地區、澳洲、紐西蘭及英國的多元化業務提供了更多收入來源。股東應占純利增加至約港幣957,000,000元。倘扣除截至二零一四年三月三十一日止財政年度新加坡有關當局對我們其中一項物業的強制性收購所帶來的一次性收益大約港幣259,000,000元，股東應佔純利在二零一五年三月三十一日止財政年度增加46.1%。每股盈利為港幣51仙。

董事會建議派發末期股息每股港幣13仙。計及中期股息每股港幣3仙，截至二零一五年三月三十一日止年度的股息總額為每股港幣16仙(2014：每股港幣15仙)，較上年度增加6.7%。

截至二零一五年三月三十一日，帝盛集團(本集團持有其73.97%股份)的重估盈餘達約港幣10,976,000,000元(2014：港幣10,954,000,000元)。由於酒店資產乃按成本列帳，有關重估盈餘並未於本公司之綜合財務報表內確認。就酒店重估盈餘及少數股東權益調整後，截至二零一五年三月三十一日止年度的每股資產淨值達港幣9.02元。資產淨值並未反映集團其他非酒店及非投資物業的重估價值，但反映了澳元、馬幣及英鎊對港幣貶值的影響。集團正對其所持有的物業資產進行估值，並將會在建議私有化帝盛集團的通函中披露最新估值。

業務回顧

集團採取多元化區域策略及「華人足跡」的戰略，繼續聚焦在全球主要城市包括墨爾本和珀斯、倫敦、香港、上海、廣州、新加坡、吉隆坡作為集團物業開發的發展區域。華人中產階級數目迅速增長並日益富裕使集團的物業開發及酒店營運業務帶來持續增長。

物業開發

我們的物業發展業務地區多元化，並覆蓋亞太、英國、澳洲等地，使集團能夠把握各個不同市場的機會以較低的土地成本購置土地。物業開發聚焦大眾市場，受惠各個市場的強勁增長，於年內，來自物業銷售的收入達約港幣2,962,000,000元，與二零一四年財政年度按年增長41.9%，主要來自上海的御璟、香港的晉嶺和寶御項目及澳洲墨爾本Upper West Side二期Hudson項目的落成。

於年內，集團有五個住宅項目推出預售，總可售樓面面積約160萬平方呎，包括香港的尚嶺、澳洲墨爾本的The FIFTH、馬來西亞吉隆坡的Dorsett Bukit Bintang、上海的錦秋花園君悅庭，以及澳洲珀斯的The Towers at Elizabeth Quay。截至二零一五年三月三十一日，在建的住宅物業累計總預售金額達約港幣6,500,000,000元，其中已簽約的預售金額達約港幣4,800,000,000元及已登記的預售金額達約港幣1,700,000,000元，這些項目將會在未來四年內完工和交付。



珀斯The Towers at Elizabeth Quay

在澳洲，於年內墨爾本Upper West Side二期Hudson項目584個單位落成，錄得港幣1,230,000,000元收入。

受惠澳洲當地房地產需求以及中國移民的日益增多，澳洲的房地產市場持續增長。澳洲央行將基準利率降至2%的紀錄新低，為二零一五年第二次降息。貨幣政策預料會進一步放鬆，我們預料家庭消費需求將進一步刺激澳洲經濟。澳幣對人民幣的大幅貶值，將吸引更多華人到澳洲旅遊及置業。目前，來自中國內地的移民為澳洲最大的移民國家組別。

於財政年度內，珀斯The Towers at Elizabeth Quay項目試售獲得成功，並帶來顧客對高端綜合用途住宅開發的龐大興趣。該項目亦包括一間麗茲卡爾頓酒店。

The Towers at Elizabeth Quay為本集團於澳洲的重大新增項目。此外，截至二零一五年三月三十一日，位於墨爾本市中心的Upper West Side住宅發展項目第三期和第四期分別錄得大約港

幣688,000,000元及港幣1,738,000,000元的合約預售。臨近Upper West Side墨爾本項目的The FIFTH也錄得大約港幣1,029,000,000元的合約預售。

繼Upper West Side項目取得成功後，本集團正計劃發展West Side Place，其為一項綜合用途的發展項目，當中亦包括一間麗茲卡爾頓酒店。該項目預計日後會繼續為澳洲的收益帶來重大貢獻。

在香港，晉嶺和寶御項目於期內落成，分別錄得約港幣613,000,000元及港幣441,000,000元收入。



倫敦Alpha Square

在香港，房屋的需求依然強勁。儘管香港特區政府計劃增加住屋供應，惟住宅單位的價格及需求仍然高企，使我們對香港房地產市場繼續保持樂觀。

於本財政年度，集團於港島區山道100號住宅項目尚嶺推出預售。截至二零一五年三月三十一日，尚嶺共錄得約港幣586,000,000元合約預售。

尚嶺項目的可售樓面面積為36,000平方呎，預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度內落成。黃大仙環鳳街舊樓重建項目計劃，項目涉約二百個單位，及元朗洪水橋丹桂村別墅項目，項目涉及二十四座獨立洋房將預計於二零一六年財政年度內相繼推出預售。

在中國內地，本集團發展項目主要聚焦一線城市亦即上海和廣州。在上海，期內御璟項目共錄得約港幣628,000,000元收入。

中國經濟及房地產市場均進入了一個經濟寬鬆時期。除了降息及降低存款準備金比率外，中央政府也採取了一系列房地產寬鬆政策，包括降低二手市場首期比例，亦推出了一系列穩增長、促改革的「微刺激」措施，並以「市場導向」的措施調節樓市，並著力研究設立調控樓市的「長效機制」。在政府分類調控的措施下，將帶動一、二線城市人口流入。在集團於中國內地項目所在的城市上海和廣州，房屋



上海錦秋花園

需求依然旺盛。期內，上海降低首期比例，提高貸款額度上限，進一步刺激用家需求。

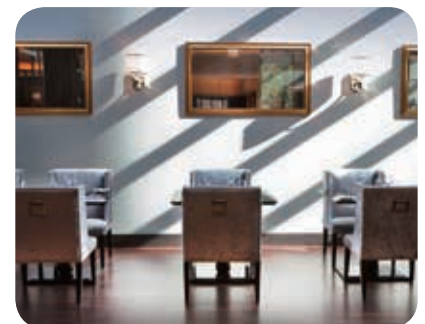
截至二零一五年三月三十一日，本集團的旗艦項目上海錦秋花園項目御璟及君悅庭，分別錄得約港幣149,000,000元及港幣176,000,000元合約預銷售。

除了上海外，集團正在廣州發展遠東御江豪庭項目，總可售面積約688,000平方呎，預計將於二零一六年財政年度下半年推出。

在英國，根據英國房屋協會數據顯示，不單只在倫敦，在英國其他地區的房屋供應量均不足。海外買家，包括亞洲買家在倫敦住宅市場中也愈見活躍。為瞄準倫敦本地以及國際用家

需求，本集團已經收購兩幅土地擬發展一個綜合性項目（「Alpha Square」），其中包括住宅及酒店。位於倫敦金絲雀碼頭Alpha Square項目正進行規劃當中，該項目將會是本集團進入倫敦住宅市場的一個里程碑。集團將會繼續增加倫敦的土地儲備，正在研究拓展其他項目的可行性。

在馬來西亞，Dorsett Bukit Bintang住宅項目開始預售。該項目擁有大約215,000平方呎可售樓面面積，截至二零一五年三月三十一日，總預售達大約港幣397,000,000元。



倫敦Dorsett Shepherds Bush

為了補充土地儲備，本集團亦繼續積極參與投地，期內成功購置共三幅位於香港及倫敦的土地。截至二零一五年三月三十一日，集團物業發展項目組合共約為11,000,000平方呎，足夠未來六至七年的發展。

得益於我們全球區域性戰略，使我們能善於掌握時機。在過去，本集團在不同區域於優越地點以較低的價錢購買土地，充分利用物業市場的週期性。這區域性戰略，使我們能降低土地成本以及能取得高於行內平均的利潤率。

酒店業務

隨著華人中產階級日益富裕，其消費能力明顯增加，世界各主要城市也感受到來自中國大陸旅客的增長。集團以「華人足跡」策略，有效地捕捉了這些機會。帝盛麾下三個酒店品牌分別針對不同市場所需：d. Collection的每所酒店均豪華時尚、魅力不凡，酒店位於市區黃金地段；帝盛酒店及度假村有兩條產品線，包括提供高雅尊貴服務的帝盛君豪酒店，和擁有城市核心位置並兼具現代時尚感的帝盛酒店；絲麗酒店則以其便捷的服務及富有吸引力的價格而備受青睞。

於年內，來自酒店營業及管理的收入大約港幣1,454,000,000元，按年增長13%，主要來自於客房數量的增長。集團在香港的酒店營運受內地自由行旅客減少及於二零一四年九月底至

二零一四年十二月中期間發生「佔領中環」事件的影響，平均房價及平均入住率有所下降。於二零一五財政年度，集團香港酒店的收入約佔集團整體酒店收入的54.6%，因此該市場的疲弱將相對明顯地影響整體酒店業務的表現。在其他地區，集團在中國內地部分酒店，新加坡以及倫敦的酒店營運表現令人鼓舞。截至二零一五年三月三十一日，集團擁有20間酒店合共6,043房間營運和管理，新增兩間新開業的酒店，包括中國江西省的廬山東林莊及英國倫敦Dorsett Shepherds Bush。為拓展「華人足跡」戰略，目前集團正計劃新建酒店並預計房間數目將在未來數年繼續增加。

本集團相信新酒店增長將長遠提高集團酒店業務收入的貢獻。帝盛集團會繼續致力透過伺機收購及繼續開發新酒店，推動其戰略性的增長。

停車場業務及設施管理

集團停車場業務及設施管理分部業務包括集團擁有或為第三方管理的停車場及設施管理。本集團的「Care Park」品牌為澳洲大型停車場連鎖品牌之一，並逐步將停車場分部的業務範圍擴展至設施及樓宇管理，建立設施及樓宇管理品牌Australian Property Management（「APM」）。該分部為集團帶來持續穩定的現金流。期內，來自停車場分部的收入按年增長0.5%至約港幣616,000,000元。若不包括匯率的影響，來自停車場分部的毛利貢獻按年增長12.4%。期內，我們購置了兩個

位於紐西蘭的停車場，合共487個停車位。截至二零一五年三月三十一日，集團共管理335個停車場共65,300個停車位，比去年同期上升22.2%。

設施及樓宇管理方面，截至二零一五年三月三十一日，我們管理物業合約已達約35份。年內，我們的停車場和物業管理服務成功延伸至馬來西亞Johor Bahru，並為一家大型的商場提供管理服務。我們預計來年停車場業務及設施管理分部將會繼續有穩定的增長。



停車場業務及設施管理

布里斯本QUEEN'S WHARF項目

於年內，集團與周大福企業有限公司（「周大福」）以及Echo Entertainment Group Limited（「Echo」）簽訂具約束力的諒解備忘錄，以組成名為Destination Brisbane Consortium的財團參與澳洲布里斯本Queen's Wharf娛樂城及綜合度假村開發項目的競投。Destination Brisbane Consortium匯集遠東發展的國際酒店營



布里斯本Queen's Wharf項目

運經驗、綜合發展專長及周大福企業在中國及亞洲市場的強大網絡和在中國及亞洲擁有龐大的貴賓客戶群，連同Echo經營綜合度假村的豐富經驗。遠東發展及周大福企業將各提供發展綜合度假村所需資本的25%，Echo將提供發展綜合度假村所需的50%，並根據長期博彩營運商協議作為度假村的博彩營運商。此外，遠東發展及周大福企業將攜手負責布里斯本Queen's Wharf項目的住宅部分各50%的所需資本。該項目預計將大幅提高經常性現金流貢獻及增加集團住宅開發項目組合。我們預料該項目的招標結果很快將會公佈。



布里斯本Queen's Wharf項目

可能私有化帝盛酒店集團

於二零一五年五月二十日，遠東發展董事會請求帝盛董事會向計劃股東提出建議，內容關於遠東發展之全資附屬公司Willow Bliss Limited(要約人)根據開曼群島公司法第86條以協議安排的方式可能私有化帝盛。根據建議，計劃股份將會註銷，作為交換，要約人將以下列方式向每名計劃股東支付註銷代價：(i)現金代價每股計劃股份港幣0.72元；及(ii)每股計劃股份0.28125股將發行的新遠東發展股份。

遠東發展董事會認為，實施建議對遠東發展及帝盛各自之股東均有利。該建議須待取得帝盛股東及監管機構批准及符合所有先決條件後，方可作實。有關建議之執行時間表將包含於計劃文件中。

欲了解更多詳情及有關本文所用詞彙，請參考本公司與帝盛於二零一五年五月二十七日所作之聯合公告。

展望

展望未來，澳州物業市場預期會繼續因目前的低息環境及預期未來數月之進一步減息措施而暢旺，且很有可能推高國內及國際房地產需求。在中國內地，中央政府推動經濟改革，進入持續發展的「新常态」，將繼續加強穩增長、調結構的力度，包括進一步加大基建投資規模、穩定房地產市場、推動內部消費，提升城鎮規劃建設水準，制定實施城市群規劃，堅持分類指導，政府因地施策，支持本地置業及改善住屋的需求，促進房地產市場平穩健康發展。在香港，在美國進入加息週期之前，香港低息的環境以及樓市內需殷切的局面依然支持住宅市場。預計英國的整體宏觀經濟環境將繼續呈現良性態勢，而住宅市場對本地及海外買家而言仍然充滿吸引力。

雖然預期市況於短期內仍然艱困，本集團預計其酒店業務將能夠應付香港目前的艱難市況。持有審慎樂觀態度，本集團相信，長遠而言，隨著香港迪士尼主題公園擴建、港珠澳大橋及中國內地高鐵網絡延伸至香港等大規模基礎設施項目竣工，均為提高香港旅遊業之因素。集團亦會繼續在亞洲及英國發展酒店組合，並會繼續積極地在新市場找尋合適的機會。

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。集團會積極找尋機會發展其停車場業務及設施管理業務。

中期而言，本集團總值約港幣350億元的發展項目將為本集團提供穩定的收入來源。本公司將繼續布局跨地區性發展策略，以多元化業務收入來源中達致長期持續的增長。若能競投成功，布里斯本Queen's Wharf項目將會是一項帶來重大轉變的項目，令集團新增博彩業作為其中一項經常性收入來源。憑藉實力雄厚之項目組合，本公司穩踞有利位置，將繼續透過定期股息分派及提升本集團資產淨值，為其股東帶來長遠價值。

董事總經理

孔祥達