



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



2022年報
分散風險
業務穩健







目錄

2	公司資料
4	二零二二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
20	董事及高級管理層簡介
26	五年財務概要
27	管理層討論及分析
56	非公認會計原則財務計量
59	獎項及榮譽
66	多元化及均衡之業務組合
68	主要項目
82	董事會報告
93	企業管治報告書
105	獨立核數師報告書
110	綜合損益表
111	綜合損益及其他全面收益表
112	綜合財務狀況表
114	綜合權益變動表
116	綜合現金流量表
119	綜合財務報表附註
246	主要物業一覽表
274	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)

邱詠筠，B.Sc.

獨立非執行董事

陳國偉

林廣兆

石禮謙

審核委員會

陳國偉(主席)

林廣兆

石禮謙

提名委員會

邱達昌(主席)

陳國偉

林廣兆

石禮謙

薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

石禮謙

執行委員會

邱達昌

孔祥達

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

邱詠筠

張偉雄

ESG指導委員會

邱詠筠(主席)

孔祥達

張偉雄

董事總經理

孔祥達

首席財務總監

張偉雄

公司秘書

張偉雄

授權代表

邱達昌

張偉雄

法律顧問

亞司特

的近律師行

高李葉律師行

銘德有限法律責任合夥律師事務所

禮德齊伯禮律師行

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港

澳新銀行集團有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

中信銀行(國際)有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司香港分行

中國民生銀行股份有限公司香港分行

招商永隆銀行有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

華美銀行香港分行

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

馬來亞銀行香港分行

南洋商業銀行有限公司

華僑永亨銀行有限公司

華僑銀行有限公司

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

大華銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad

新加坡

星展銀行有限公司

華僑銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

澳新銀行集團有限公司

中國銀行(香港)有限公司

中國民生銀行股份有限公司香港分行

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

平安銀行股份有限公司香港分行

台北富邦商業銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司悉尼分行

大華銀行有限公司悉尼分行

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

中國工商銀行股份有限公司

南洋商業銀行(中國)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

英國

星展銀行有限公司倫敦分行
華僑銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

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

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

上市資料

普通股(編號: 035)
4.5%二零二三年到期之
美元中期票據(編號: 5011)
由FEC Finance Limited
發行7.375%之美元
優先擔保永續資本票據
(編號: 5781)
5.1%二零二四年到期之
美元中期票據(編號: 40556)
香港聯合交易所有限公司

網址

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



二零二二年財政年度 重大事件

- 本集團認購卓悅控股有限公司一間附屬公司發行之港幣129,500,000元可換股債券



- 本集團持有約53%股份之多元化金融服務集團BC Invest成功發行之以澳元定價的Ruby Bond Trust 2021-1住宅抵押貸款證券(RMBS)債券

- 本集團於二零二一年六月三十日以115,000,000英鎊出售Dorsett City London，錄得出售收益約港幣547,000,000元



- 本集團收購一幅位於屯門藍地之地皮

- 本集團訂立協議，以約26,000,000英鎊出售Victoria Riverside 128個可負擔房屋單位

二零二一年
四月

二零二一年
六月

二零二一年
八月

二零二一年
五月

二零二一年
七月

二零二一年
九月

- 本集團於「《金融亞洲》2021年度亞洲最佳公司」評選中榮獲六項大獎，包括「亞洲整體最佳管理公司」

本集團增發
150,000,000
美元之
二零二四年
票據



- 本集團於香港投資者關係協會之「2021年第七屆香港投資者關係大獎」中榮獲八項大獎



- 本集團與在倫敦及約翰內斯堡上市之Capital & Regional PLC (「C&R」或Capital & Regional；倫敦證券交易所：CAL) 簽署獨家協議，共同發展其部分零售物業或物業周邊的未來住宅開發項目



- 本集團訂立協議，以約216,000,000新加坡元出售新加坡之21 Anderson Road；該交易已於二零二一年十一月一日交割

- 本集團成立合營企業以收購一幅位於西貢蠔涌之地皮

二零二二年財政年度重大事件

- BC Invest收購Mortgageport策略股份，以加速於澳洲國內抵押貸款市場之增長
- 本集團訂立協議，以約43,000,000英鎊出售倫敦Consort Place的139個可負擔房屋單位

- 本集團與中電控股有限公司之一間附屬公司訂立協議，以港幣3,380,000,000元出售啟德發展項目之辦公室部分
- 本集團於「2021年香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎」榮獲「環境、社會及管治卓越獎特別嘉許獎」



- BC Invest成功推出BC Invest澳洲信貸基金；澳洲首個此類綠色產品

二零二一年
十月

二零二一年
十二月

二零二二年
二月

二零二一年
十一月

二零二二年
三月

- 本集團可持續發展框架獲得標普全球評級評定為符合標準
- 本集團於「2021年第十一屆亞洲卓越大獎」中榮獲四項獎項
- 本集團與新世界發展有限公司成立合營企業，以收購位於香港啟德之重大住宅發展地盤

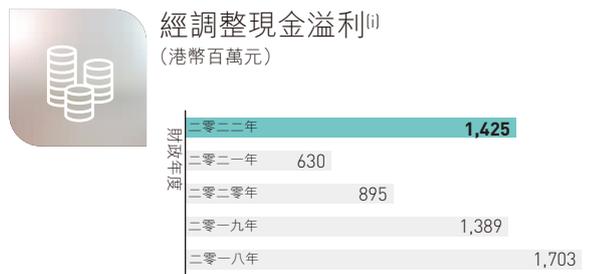
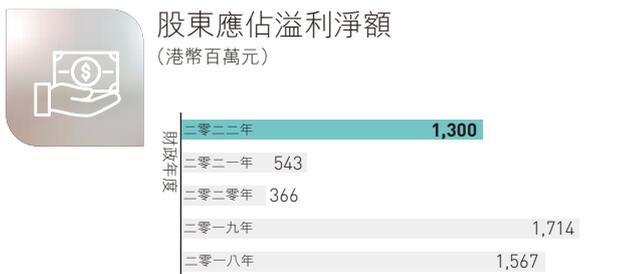
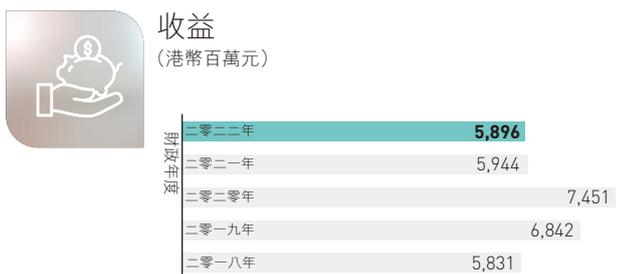


- 本集團訂立協議，以約95,700,000英鎊從富力地產(香港)有限公司收購Vauxhall Square發展項目，並提供購回選擇

損益表摘要

港幣百萬元(除另有所指外)

	截至三月三十一日止財政年度					複合 年增長率
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	
收益	5,831	6,842	7,451	5,944	5,896	0.3%
毛利	2,634	2,610	2,259	1,841	1,984	-6.8%
股東應佔溢利淨額	1,567	1,714	366	543	1,300	-4.6%
經調整現金溢利 ⁽ⁱ⁾	1,703	1,389	895	630	1,425	-4.4%
經調整現金溢利率 ⁽ⁱ⁾ (%)	29.2	20.3	12.0	10.6	24.2	不適用
股息總額(港幣仙)	22.0	22.0	19.0	19.0	20.0	-2.4%



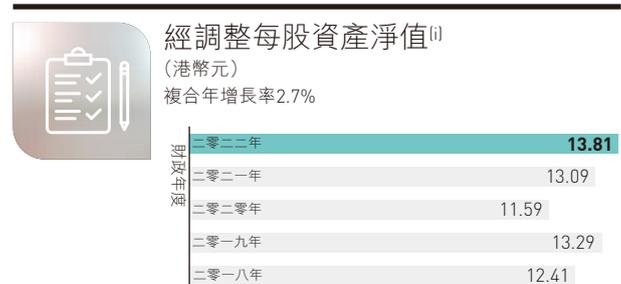
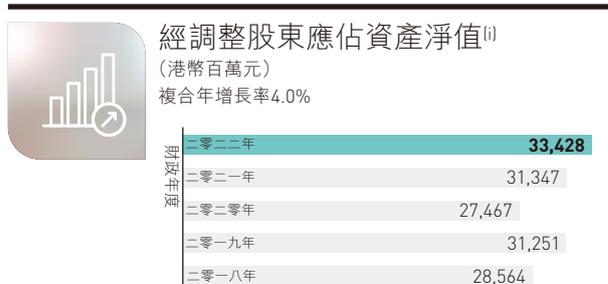
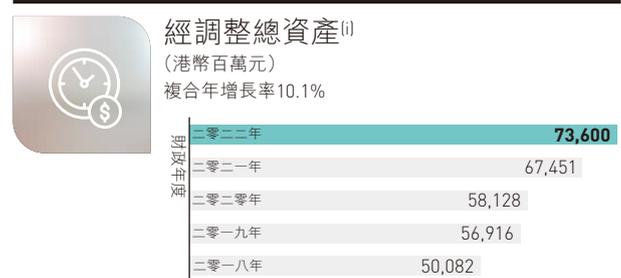
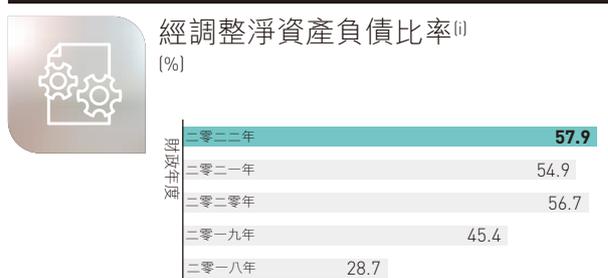
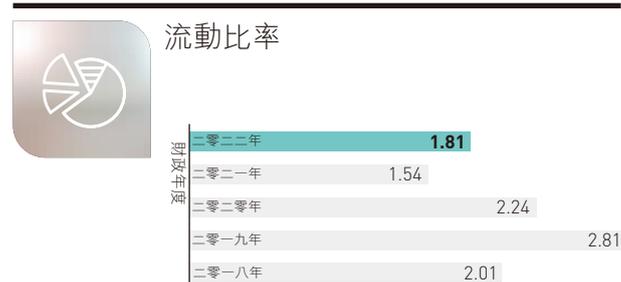
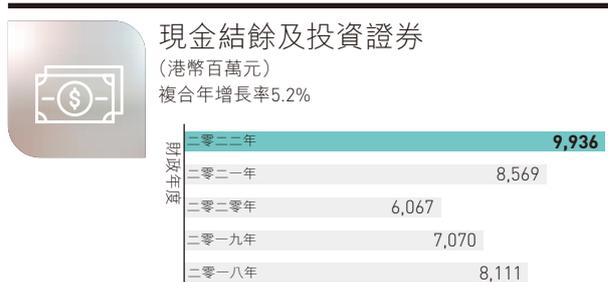
附註：

(i) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

財務狀況表摘要

港幣百萬元(除另有所指外)

	於三月三十一日					複合 年增長率
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二二年	
現金結餘及投資證券	8,111	7,070	6,067	8,569	9,936	5.2%
流動比率	2.01	2.81	2.24	1.54	1.81	不適用
經調整淨資產負債比率 ⁽ⁱ⁾ (%)	28.7	45.4	56.7	54.9	57.9	不適用
經調整總資產 ⁽ⁱ⁾	50,082	56,916	58,128	67,451	73,600	10.1%
經調整股東應佔資產淨值 ⁽ⁱ⁾	28,564	31,251	27,467	31,347	33,428	4.0%
(港幣元)	12.41	13.29	11.59	13.09	13.81	2.7%



附註：

(i) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

把握升勢





布里斯本 Queen's Wharf

主席及行政總裁報告書



本人欣然宣佈，本集團再次渡過營商環境之重重難關，今年再為股東帶來豐碩成就，如此亮麗成績全賴我們多元化的業務及地區發展發揮關鍵作用。多年來，我們加倍努力，善用財務實力在經營地區積極發掘各種機遇。儘管路途崎嶇，惟我們於過去12個月能為股東締造優厚回報，是策略行之有效的另一明證。我們在經濟動盪及市況低迷下砥礪前行，充分展現業務之韌性。

物業發展方面，累計預售收益於二零二二年三月三十一日達到港幣16,700,000,000元，創下本集團預售額新高，未來收益之前景可期。我們位於曼徹斯特之MeadowSide及墨爾本之West Side Place(第一座及第二座)之移交工作取得理想進展。此外，我們近期推出位於香港之畢架•金峰及位於布里斯本之Queen's Wharf Residences(第五座)，均得到市場熱烈的反應。啟德發展項目之商業部分亦已預售，並帶來相當可觀的回報。隨著數個大型發展項目在未來數年相繼落成，本集團將進入發展新里程。

本集團酒店業務之復甦可歸功於帝盛管理團隊之傑出工作表現。我們策略性地迅速調整各酒店物業之業務模式，並與本地及海外當局維持穩固關係，從而確保我們於疫情期間成為首選合作夥伴。我們在香港之酒店用作指定檢疫酒店及社區隔離設施酒店，在抗疫工作中發揮了舉足輕重之作用。我們在世界各地之多項物業用作支援醫護人員或接待隔離之旅客。隨著各國重啟經濟，我們預期酒店業務將維持升軌。最重要的是，數項新酒店物業(即墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店)將於未來數年開業，為收益來源帶來貢獻。儘管本集團之停車場及設施管理業務於上一個財政年度因封城措施而遭受重創，惟有關業務已在限制措施解除後隨即強勁回升。位於布里斯本之Queen's Wharf綜合度假村預期將於二零二三年年中起分階段開業，料會為本集團日後之經常性業績作出貢獻。

主席及行政總裁報告書

本集團在ESG道路上穩步前進。我們已實施可持續融資框架，為日後可能籌集之綠色融資做好準備。本集團篤信應創造正面影響力，並利用此影響力為社會的可持續發展盡一分力。在管治方面，我們按照若干小組委員會的業務職能將ESG工作小組擴展至小組委員會層面，以本集團之二零二一年ESG報告界定之ESG指導委員會之匯報架構為基礎。因此，我們得以完善由下而上之資訊流動，並與地區團隊更緊密合作，建立因地制宜之政策，旨在推動現有可持續發展策略進一步系統化。我們對二零二二年財年所獲榮譽引以為傲，包括《金融亞洲》2021年度亞洲最佳公司評選之「中國社會公益卓越貢獻獎」；2021年第七屆香港投資者關係大獎之「最佳ESG(環境)」、「最佳ESG(社會)」及「最佳ESG(企業管治)」以及2021年第十一屆亞洲卓越大獎之「最佳環境責任」。

展望未來，我們將繼續專注為股東帶來穩健回報及經常性收入，並奉行穩定之股息政策。我們將保持靈活變通能力，以應對瞬息萬變之世界，對我們來說，創意並非奢侈品，而是必需品。人力資源是我們持續成功之關鍵要素之一，故我們更著重為員工提供支援，全因員工眾志成城，方能成就公司欣欣向榮。綜觀全局，隨著我們繼續向客戶提供最佳產品和體驗，我們需要照顧及優先處理所有持份者及社會之整體需要。

我們秉承實現增長願景之餘，繼續為股東提供長遠可觀回報。有鑒於此，本人謹藉此機會對股東、融資機構、合作夥伴及約3,500名同事長久以來的支持致以衷心謝意，這些支持實為本集團多年來成功之基石。二零二二年是本公司於香港聯合交易所有限公司上市之五十週年，尤其具意義。

主席兼行政總裁
邱達昌

二零二二年六月二十八日



準備就緒
再攀高峰



Dorsett Gold Coast



董事總經理報告書

整體業務回顧

截至二零二二年三月三十一日止財政年度對於本集團是馬不停蹄的一年，我們既推出令人雀躍之新項目、出售非核心資產、完成具吸引力之收購事項，更延續業務從2019冠狀病毒病疫情中復甦之升勢。然而，這一年並非一帆風順，本集團全年在嚴峻之營商環境中砥礪前行。2019冠狀病毒病出現新變異病毒株及接連爆發均影響我們的業務。中國持續去槓桿化，令中國房地產市場及發展商受挫。鑒於通貨膨脹加劇，美聯儲鷹派作風越趨激進，而世界各地之求職與就業情況更加嚴峻，加上俄烏衝突爆發對整體氣氛造成影響。因此，我們繼續尋找新方法完善業務營運。與此同時，營商及市場環境確實為本集團帶來具意義之機遇。尤其是，有見及價格理想之收購機會湧現，我們經過分析多項機會後在全年收購部分項目，並獲得圓滿成果。



某些施工延誤及部分結算延遲對住宅物業業務構成影響。2019冠狀病毒病疫情引致若干供應鏈及勞工問題，並影響部分工程之進度。儘管如此，此情況波及所有發展商，而目前正在恢復正常。我們亦推出多個新項目，市場反應踴躍。

酒店受2019冠狀病毒病影響，但隨著商務及休閒旅客恢復而正在復甦。在香港，我們的酒店用作檢疫及密切接觸者酒店，以減輕業務承受之部分困難。隨著香港經濟重啟，情況有望繼續向好。此外，多項新酒店物業將於未來數年開始貢獻業績。



布里斯本Queen's Wharf之建築地盤

隨著封城措施解除，停車場及設施管理業務已緩慢恢復。同樣地，對於我們在捷克共和國之博彩業務，在解除2019冠狀病毒病限制後，入場率及收益隨即出現可觀反彈。

最後，BC Invest於Mortgageport收購事項之支持下持續錄得大幅自然增長。澳洲市場方興未艾，而進軍英國市場至今亦屬成功。

整體而言，業務多元化繼續使本集團盡佔優勢，讓我們在迎接挑戰時更勝一籌，並能在前景可觀時調整資產部署。

董事總經理報告書

年內，由於財務實力較弱之發展商拋售發展項目，各種具有吸引力之機遇隨之湧現。本集團設法獲得多個項目，擴大我們的住宅發展項目組合。

我們在財務管理方面仍維持審慎方針。我們透過償債或進行債務再融資已延長借款之到期時間。透過出售部分非核心資產，我們籌集更多流動資金，預備隨時把握帶來更佳回報的收購機遇。至今，我們之資產負債表保持穩健，擁有充裕流動資金，前景可觀。

以下為我們於截至二零二二年三月三十一日止財政年度之主要成就及業績摘要：

主要成就及業務進展情況

物業發展

- 我們推出多個住宅項目之預售，包括曼徹斯特Victoria Riverside、香港畢架•金峰及更近期之布里斯本Queen's Wharf Residences(第五座)。該等項目之合併應佔開發總值約為港幣6,300,000,000元。
- 於二零二二年三月三十一日，我們創下物業累計預售額港幣16,700,000,000元之新高。
- 我們簽訂協議以港幣3,380,000,000元向中電控股有限公司之附屬公司中電地產有限公司出售啟德項目之辦公室部分。
- 我們以約216,000,000新加坡元(相當於約港幣1,240,000,000元)完成出售新加坡21 Anderson Road。
- 我們簽訂協議以合共約69,000,000英鎊(相當於約港幣723,000,000元)出售位於英國之兩個可負擔房屋項目。
- 我們出售多項非核心資產，包括位於澳洲之某些小型停車場及零售單位，籌得66,800,000澳元(相當於約港幣393,000,000元)。
- 我們收購位於香港屯門之藍地地皮以補充土地儲備，並成立合資企業收購啟德跑道之一個大型住宅地盤以及位於香港西貢之蠔涌地皮。我們亦收購位於曼徹斯特之三幅地皮，作為Victoria North發展項目之一部分。
- 我們與在大倫敦地區擁有購物中心組合之Capital and Regional PLC簽訂獨家協議，以發掘在其部分零售物業之上或周邊進行共同發展之機會。
- 我們透過一間附屬公司與富力地產(香港)有限公司訂立協議，以約95,700,000英鎊(相當於約港幣977,000,000元)收購R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.(「VS」)之全部已發行股本。VS擁有並正在開發Vauxhall Square，其為位於倫敦之大型綜合用途發展項目，建築面積約為133,000平方米，擁有住宅、酒店及旅舍、辦公室和零售及休閒空間之規劃許可。該交易已於二零二二年四月四日完成。
- 我們已與卓悅控股有限公司達成交易，允許提前贖回金額為港幣110,500,000元之可換股債券，並發行相當於卓悅控股股本約16.31%之新認股權證。

董事總經理報告書



澳洲Dorsett Gold Coast

酒店業務及管理

- 我們之香港酒店分部及早採納新業務模式，以應付我們之部分酒店物業提供檢疫及密切接觸者住宿需求，使我們之酒店業務較競爭對手錄得較可觀之復甦。
- 我們完成出售Dorsett City London，實現溢利約56,200,000英鎊（相當於約港幣547,000,000元）。
- 我們於二零二一年十二月二十六日在澳洲開設擁有313間客房之Dorsett Gold Coast，並於近期新開設Dao by Dorsett West London，而預期墨爾本麗思卡爾頓酒店亦將於二零二二年下半年開業。

停車場業務

- 於二零二二年三月三十一日，我們之停車場分部獲得許多新管理合約，擁有及管理之泊車位約為120,200個，而於二零二一年三月三十一日則約為114,800個泊車位。



Care Park



捷克共和國PALASINO Furth im Wald

博彩業務

- 我們之物業於二零二一年第三季度重新開放後，TWC之博彩收益自上一財政年度起強勁回升。我們完成業務品牌重塑為「PALASINO」，並已向馬爾他當局提交線上博彩許可證之申請。

按揭融資業務

- 我們之按揭貸款平台BC Invest完成收購澳洲知名按揭產品供應商Mortgageport，並進軍英國市場。BC Invest亦推出澳洲首個針對綠色住宅樓宇之綠色按揭基金。該業務亦完成多次住宅抵押貸款證券發行，於二零二二年財年籌集800,000,000澳元。
- 截至二零二二年三月三十一日，BC Invest之貸款及墊款總額超過2,600,000,000澳元，較二零二一年三月三十一日上升122.8%。於二零二二年三月三十一日，經計及第三方管理資產（管理資產），BC Invest之管理資產總額約為3,800,000,000澳元。



BC Invest展覽

業績摘要

於二零二二年財年，本集團錄得收益約港幣5,900,000,000元（二零二一年財年：港幣5,900,000,000元），輕微下降0.8%，由於物業發展分部確認收益減少。儘管如此，我們之所有其他分部均錄得正數增長。本集團之經調整毛利（非公認會計準則財務計量）及溢利淨額分別約為港幣2,300,000,000元及港幣1,511,000,000元，較上一年度分別上升5.5%及87.5%。

董事總經理報告書

年內業績受經常性收入業務之較高貢獻所支持，非核心資產之出售及香港物業應佔之重估收益被物業發展分部之較低貢獻所抵銷。

本集團之經調整現金溢利(非公認會計準則財務計量)約為港幣1,425,000,000元(二零二一年財年：港幣630,000,000元)，顯示本集團業務具備穩健之創現能力。為履行本集團派息之長期承諾，董事會建議派付末期股息每股港幣16仙。連同中期股息每股港幣4仙，年內之股息總額為每股港幣20仙。

為慶祝我們於香港聯合交易所有限公司上市50週年，董事會建議按股東每持有十股現有普通股獲派一股紅股之基準進行紅股發行，以答謝股東支持，惟須待股東於本公司之應屆股東週年大會上批准，如獲通過，亦須待香港聯合交易所有限公司批准該等新股上市及買賣後，方可作實。

經調整每股資產淨值(非公認會計準則財務計量)上升5.5%至港幣13.81元，乃由於年內溢利所致。

有關財務業績之更多詳情，請參閱「管理層討論及分析」一節。

資本架構及資產負債表管理

年內，除額外發行150,000,000美元二零二四年票據外，本集團亦完成數筆重大貸款融資，包括：倫敦Aspen at Consort Place之255,000,000英鎊建築貸款、珀斯麗思卡爾頓酒店之75,000,000澳元定期貸款及合共約港幣1,000,000,000元之數筆無抵押企業融資。年結後，本集團擁有50%權益之啟德住宅發展項目相關港幣5,000,000,000元貸款以較低利息成本進行再融資。

於二零二二年三月三十一日，本集團之現金及流動資產狀況達約港幣9,900,000,000元(於二零二一年三月三十一日為港幣8,600,000,000元)。此外，本集團之未提取銀行融資約為港幣8,100,000,000元，而本集團繼續持有不附帶產權負擔價值約為港幣1,700,000,000元之5間酒店及約港幣6,700,000,000元之各種未售庫存，均可套現或用作抵押品以籌集更多資金。此外，本集團繼續檢討其資產組合，倘認為代價具有吸引力，不排除可能將部分資產套現。經調整淨資產負債比率(非公認會計準則財務計量)亦保持在57.9%之相對較低水平，其按負債淨額與經調整權益總額比例計量。

年結後

於二零二二年四月，BC Invest完成發行另一項澳洲RMBS，自全球機構投資者籌得416,000,000澳元。該交易之新穎之處在於其包含作為BC Invest綠色框架之一部分發行之多個綠色份額。

於二零二二年四月，本集團完成收購倫敦之Vauxhall Square。根據規劃許可及其後的非重大修訂批准，Vauxhall Square之獲批准規劃許可為建築面積約133,000平方米的混合用途發展項目，包括住宅、酒店及旅舍、辦公室、零售及休閒。

董事總經理報告書



黃金海岸The Star Residences

企業管治以及環境、社會及管治

本集團繼續囊括多個新獎項，在企業管治以及環境、社會及管治方面所作努力備受肯定。年內，我們獲得以下獎項：

- 於《金融亞洲》2021年度亞洲最佳公司評選中榮獲六項大獎，包括「亞洲整體最佳管理公司」；
- 於香港投資者關係協會之「2021年第七屆香港投資者關係大獎」榮獲八項獎項，包括「最佳投資者關係公司」及「ESG大獎(小型股)」；
- 於「2021 ARC國際年報大獎」中榮獲「傳統年報」之「房地產發展：住宅物業」類別銀獎；
- 於「2021年第十一屆亞洲卓越大獎」榮獲四項大獎，包括「最佳環境責任」；及
- 於「2021年財資環境、社會和管治企業大獎」榮獲鈦金獎。

本集團亦發佈可持續融資框架，並獲得標準普爾全球評級之一致評價，為本集團日後項目籌集綠色融資奠定基礎。



展望

本集團已為增長做好充分準備。過去兩年，雖然因2019冠狀病毒病疫情而受到阻礙，但我們快將走出困境，重見曙光。世界上大部分地區似乎被迫接受現況，決定與2019冠狀病毒病共存，期望恢復常態，這應有利於我們的所有業務。毋庸置疑，儘管未來仍有許多已知與未知之風險，但本集團已展現其韌性，砥礪前行。

我們過去多年投資旗下業務，有望於未來24個月內收穫成果。預期更多住宅項目將竣工，新項目之市場推廣亦將啟動。另有12間酒店物業將開業，而布里斯本Queen's Wharf之博彩業務將於二零二三年年底開始營運。此外，BC Invest步入正軌，預期管理資產再次翻倍。

董事總經理報告書

香港畢架•金峰及布里斯本Queen's Wharf Residences (第五座)之預售開局良好，於二零二二年四月分別錄得預售價值約港幣598,000,000元及港幣3,900,000,000元(應佔開發總值港幣1,900,000,000元)。我們最近收購之兩個項目前景開闊明朗，分別為位於香港之啟德住宅發展項目及位於倫敦之Vauxhall Square。該兩項交易證明我們能為本集團物色及完成具吸引力之交易。

我們預期，於二零二三年財年，經扣除本集團應佔合資公司估計賬面值與結付廣東省信託房產開發有限公司及合資公司進行之交易相關估計費用之總和後，將確認收益淨額人民幣302,000,000元。

Dao by Dorsett West London已於二零二二年六月開業，而我們的目標是於二零二二年下半年開設墨爾本麗思卡爾頓酒店，之後再於澳洲(墨爾本、珀斯及布里斯本)、倫敦(Consort Place)及香港(啟德)開設多間帝盛品牌酒店。未來36個月，我們擁有及營運之客房數目將有所增加，於二零二五年財年末增加2,935間。

我們之停車場及設施管理業務持續穩步增長。於2019冠狀病毒病疫情下，多個市政部門及醫院、機場及購物中心營運商尋求幫助，以管理其停車場營運。

事實證明，我們之博彩業務迅速復甦。我們計劃於獲得許可證後隨即推出線上產品，以鞏固實體業務。我們將於二零二四年財年在布里斯本Queen's Wharf開設賭場業務，將是一大突破。我們預期，一旦於次年全面開業，收益將大幅增加。

BC Invest繼續快速增長。於二零二二年三月三十一日，貸款及墊款達約2,600,000,000澳元。經計及第三方管理資產，我們於二零二二年三月三十一日之管理資產約為3,800,000,000澳元。建立新融資儲備及信貸基金將確保可向客戶批出更多按揭貸款。自然增長仍屬可觀，而我們在適當時亦將考慮進行更多收購。從中期來看，我們可能考慮分拆BC Invest。

總括而言，本集團平安渡過2019冠狀病毒病疫情之難關。我們多元化發展業務，敏捷應對優化選擇，加上資產負債表之實力，使我們能夠保持盈利，並讓我們能於日後繼續進行投資。我們之項目組合具有前所未有之雄厚實力，開發總值超過港幣66,600,000,000元。累計預售亦創新高，達約港幣16,700,000,000元。我們所有業務均維持強韌，且已作亦好復常準備。

我們亦透過設立主要內部委員會及建立融資框架，更著重ESG方面之工作。我們繼續尋求穩健增長，同時保持堅實穩健之資產負債表，並透過持續派息及提高資產淨值為股東帶來回報。

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，六十八歲，持有日本上智大學之工商管理學及經濟學士雙學位。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的經驗。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。彼亦為多間附屬公司之董事。現時，彼為有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)之副主席及非執行董事。

丹斯里拿督邱達昌對中國及香港的公益事務不遺餘力，彼為第十二屆及第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、於二零一七年擔任中華全國工商業聯合會之副主席。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、中美交流基金會贊助人、廣東外商公會名譽會長、香港中華文化總會名譽會長、香港友好協進會第八屆董事會會員、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、太平洋地區經濟理事會委員、香港三所裘錦秋中學之校董及粵港澳大灣區廣電聯盟副理事。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」榮銜及更高之「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。彼為邱詠筠女士(本公司執行董事)之父親及邱達成先生(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，五十三歲，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，孔先生乃香港上市公司華彩控股有限公司之行政總裁，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。孔先生亦為多間附屬公司之董事。此外，彼為馬來西亞股票交易所上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事及有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)之非執行董事。孔先生直至二零一七年三月為東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事。

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。

董事及高級管理層簡介

邱達成先生，B.A.**(執行董事)**

邱先生，六十三歲，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。彼亦為多間附屬公司之董事。

邱先生於二零一八年獲選為由分佈於三十四個國家及地區的四十五個香港商業協會組成，會員人數超過一萬三千名之環球香港商業協會聯盟之主席；及新加坡香港商會(「新加坡香港商會」)之主席。彼曾於二零一四年至二零一八年擔任新加坡香港商會之總裁。此外，彼為新加坡西海岸集選區之亞逸拉惹單選區之贊助人及顧問；及自二零零四年起擔任曼谷哈羅國際學校之校董。彼先前亦參與其他慈善機構，包括仁濟醫院及裘錦秋書院有限公司。

邱先生曾為一間於東京交易所上市之公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事直至二零一七年三月。彼為丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事、主席兼行政總裁)之親弟及邱詠筠女士(本公司執行董事)之叔父。

CRAIG GRENFELL WILLIAMS先生，B.ENG. (CIVIL)**(執行董事)**

WILLIAMS先生，七十歲，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業務前，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。彼亦為多間附屬公司之董事。

邱詠筠女士，B.Sc.**(執行董事)**

邱女士，四十二歲，於二零一九年六月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零三年取得倫敦大學倫敦國王學院商業管理學理學士學位。彼於二零一七年成為香港演藝學院及職業訓練局榮譽院士。彼自二零一六年七月獲委任為香港特區太平紳士。彼亦擔任多個政府委員會成員，包括自二零一七年八月起擔任博彩及獎券事務委員會成員及自二零一八年七月起擔任方便營商諮詢委員會成員。彼自二零一二年起為「香港明天更好基金」理事委員；自二零一六年八月起為香港中文大學伍宜孫書院院監會成員；自二零一八年一月起為團結香港基金顧問；自二零一八年六月起為公益金董事會成員；自二零一八年六月起為帝盛於香港總商會之公司首席代表；自二零一九年二月起為粵港澳酒店總經理協會名譽副會長，並為青年總裁協會香港分會理事會成員及港日經濟合作委員會成員。

邱女士自二零一一年十二月起擔任Asian Youth Orchestra Limited之董事；自二零一五年七月起擔任香港藝術中心之友副主席；自二零一六年四月起擔任香港藝術節協會有限公司發展委員會委員；自二零一六年九月起擔任香港藝術學院督導委員會主席；自二零一七年一月起擔任香港藝術發展局成員；自二零一八年起擔任演藝學院友誼社聯席主席；擔任職業訓練局學科顧問委員會成員；擔任香港管弦協會有限公司董事；於二零一三年十一月至二零一六年十月曾任香港藝術學院督導委員會成員，並於二零一三年十二月至二零一六年十一月曾任香港藝術中心成員。

董事及高級管理層簡介

邱女士於二零零五年加入本集團擔任物業發展總監。彼於二零一零年六月及二零一一年十一月分別獲委任為帝盛之總裁及執行董事，以監察其整體戰略增長及發展。彼現為AGORA Hospitality Group Co., Ltd.(於東京證券交易所上市之公司)之主席。邱女士於二零二二年五月十八日獲委任為Prenetics Global Limited(於納斯達克上市之公司)之獨立董事。彼亦為多間附屬公司之董事。

邱女士過往曾於瑞士信貸任職。彼自二零零二年起一直擔任Mayland之董事，參與Mayland不同範疇之物業發展，包括發展購物中心、零售管理及服務式公寓業務。

邱女士為丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事、主席兼行政總裁)之女兒及邱達成先生(本公司執行董事)之侄女。

陳國偉先生

(獨立非執行董事)

陳先生，六十三歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為香港證券及投資學會會員及澳洲會計師公會會員。陳先生為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任華人置業集團(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National Electronics Holdings Limited(股份代號：213)之獨立非執行董事。

林廣兆先生

(獨立非執行董事)

林先生，八十八歲，於二零一一年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。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、香港銀行華員會名譽會長及自二零二一年十一月擔任珠海學院有限公司之董事，並於二零二一年十二月獲委任為該校董會主席。此外，林先生自二零零二年七月起為中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)之非執行董事。彼現時亦為閩港控股有限公司(股份代號：181)、信義玻璃控股有限公司(股份代號：868)及禹洲集團控股有限公司(前稱「禹洲地產股份有限公司」)(股份代號：1628)之獨立非執行董事。林先生曾擔任域高國際控股有限公司(股份代號：1621)之獨立非執行董事，直至二零一九年四月；中國海外發展有限公司(股份代號：688)之獨立非執行董事，直至二零二零年六月；及天任集團控股有限公司(股份代號：1429)之獨立非執行董事，直至二零二一年九月。林先生分別於二零一六年及二零零三年榮獲香港特區金紫荊星章及銀紫荊星章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。

石禮謙先生(別名：ABRAHAM RAZACK)

(獨立非執行董事)

石先生，七十七歲，於二零一九年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼分別於一九六九年五月及一九七零年三月自悉尼大學取得文學學士學位及教育文憑。彼於二零二二年六月自香港城市大學取得法律博士學位。於二零零八年十一月、二零一四年六月、二零一六年九月及二零一八年三月，彼分別成為嶺南大學、香港科技大學、香港大學及香港教育大學榮譽院士。除彼於學術領域之成就外，石先生亦於多個領域獲得若干榮譽稱號。於一九九五年七月，彼獲委任為太平紳士，並於二零零七年及二零一三年授勳名單中，分別獲頒授香港特區銀紫荊星章及金紫荊星章。自二零

董事及高級管理層簡介

一七年一月起，彼亦擔任廉政公署獨立諮詢委員會委員。彼曾為香港強制性公積金計劃管理局非執行董事，直至二零二一年三月。彼亦曾為英基學校協會主席及獨立成員，直至二零二一年五月，以及於二零零零年至二零二一年期間擔任香港特區立法會議員。石先生現為香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員、香港聖公會福利協會有限公司之執行委員會之委員、香港建造業關愛中心有限公司之首任董事(非受薪)及華意文化協會有限公司之非執行董事(非受薪)。

此外，石先生為下列上市公司及集體投資計劃之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市：(a)百利保控股有限公司(股份代號：617)；(b)利福國際集團有限公司(股份代號：1212)；(c)莊士機構國際有限公司(股份代號：367)；(d)新創建集團有限公司(股份代號：659)；(e)碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)；(f)莊士中國投資有限公司(股份代號：298)；(g)德祥地產集團有限公司(股份代號：199)；(h)華潤水泥控股有限公司(股份代號：1313)；(i)麗豐控股有限公司(股份代號：1125)；(j)四海國際集團有限公司(股份代號：120)；(k)光大永年有限公司(股份代號：3699)；(l)資本策略地產有限公司(股份代號：497)；(m)富豪資產管理有限公司(富豪產業信託(股份代號：1881)之管理人)；(n)鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託(股份代號：2778)之管理人)；(o)藍鼎國際發展有限公司(股份代號：582)；(p)昊天國際建設投資集團有限公司(股份代號：1341)；及(q)國際友聯融資租賃有限公司(股份代號：1563)。彼曾擔任高銀金融(集團)有限公司(股份代號：530)之獨立非執行董事，並於二零二一年三月獲委任為副主席及調任為執行董事。石先生自二零二二年六月起由高銀金融(集團)有限公司之董事會副主席調任為主席。

石先生亦自二零一零年九月至二零一五年十月曾擔任帝盛之獨立非執行董事。石先生亦為以下公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市：(a)直至二零一九年五月，香港鐵路有限公司(股份代號：66)；(b)直至二零二零年六月，合興集團控股有限公司(股份代號：47)；及(c)直至二零二一年五月，澳門博彩控股有限公司(股份代號：880)。

張偉雄先生

(首席財務總監兼公司秘書)

張先生於本集團任職，擔任本公司之首席財務總監及公司秘書約十年。彼負責本集團的財務管理、投資者及銀行關係及公司秘書事務。彼亦為多間附屬公司之董事。張先生為於聯交所上市之公司首都信息發展股份有限公司(股份代號：1075)之獨立非執行董事以及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。

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。彼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。張先生亦為香港會計師公會非執業會員及澳洲會計師公會合資格會計師。

掌握變局
抓緊機遇





曼徹斯特 MeadowSide

五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
業績					
收益	5,831,127	6,842,319	7,450,604	5,943,694	5,895,636
除稅前溢利	2,156,133	2,312,486	837,321	1,265,827	1,853,727
所得稅開支	(570,735)	(543,761)	(286,340)	(460,087)	(343,191)
年度溢利	1,585,398	1,768,725	550,981	805,740	1,510,536
每股基本盈利	69仙	74仙	15.5仙	22.9仙	54.1仙

	於三月三十一日				
	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	34,488,949	39,077,863	41,779,991	49,900,788	54,804,316
負債總值	(21,345,067)	(25,445,601)	(27,466,257)	(32,846,525)	(36,894,384)
非控股權益	13,143,882	13,632,262	14,313,734	17,054,263	17,909,932
	(173,070)	(219,186)	(290,667)	(373,330)	(376,611)
擁有人資金	12,970,812	13,413,076	14,023,067	16,680,933	17,533,321



管理層討論及分析



曼徹斯特 MeadowSide

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二二年財年之綜合收益約為港幣5,900,000,000元，較二零二一年財年輕微下降0.8%，主要由於住宅發展之收益確認而有所下跌，惟被所有經常性收入業務強勁復甦所抵銷。經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣2,300,000,000元，而二零二一年財年為港幣2,200,000,000元。本集團之收益及毛利明細載列如下：

	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	博彩業務 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零二二年財年						
收益	3,378,357	1,405,408	664,277	231,478 ⁽ⁱⁱ⁾	216,116	5,895,636
毛利	1,102,036	500,441	81,524	113,688	186,348	1,984,037
折舊	-	267,149 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	33,784 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	11,640	-	312,573
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	1,102,036	767,590	115,308	125,328	186,348	2,296,610
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	32.6%	54.6%	17.4%	54.1%	86.2%	39.0%
二零二一年財年						
收益	4,226,066	888,958	502,195	87,811 ⁽ⁱⁱ⁾	238,664	5,943,694
毛利	1,525,059	106,312	(4,413)	9,573	204,952	1,841,483
折舊	-	290,709 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	32,941 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	11,219	-	334,869
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	1,525,059	397,021	28,528	20,792	204,952	2,176,352
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	36.1%	44.7%	5.7%	23.7%	85.9%	36.6%

附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。
- (ii) 經扣除博彩稅港幣95,000,000元(二零二一年財年：港幣37,000,000元)。
- (iii) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

管理層討論及分析

物業銷售收益於二零二二年財年約為港幣3,378,000,000元，較二零二一年財年下降20.1%。主要收益項目為墨爾本West Side Place(第一座及第二座)、曼徹斯特MeadowSide(第二期、第三期及第五期)及澳洲、中國內地及香港之其他存貨銷售額以及新加坡及馬來西亞項目隨時間確認之收益。

二零二二年財年錄得銷售物業之毛利約港幣1,102,000,000元及毛利率32.6%，較二零二一年財年有所減少，原因為新加坡之物業銷售錄得之毛利率較低。

酒店業務及管理之收益繼續保持強勁勢頭，於二零二二年財年達至約港幣1,405,000,000元，較去年上升58.1%。本集團酒店業務之經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二一年財年之44.7%上升至二零二二年財年之54.6%，乃由平均每間客房收益增加使所有地區之整體收益大幅回升所推動。

停車場業務及設施管理之收益亦大幅回升，按年上升32.3%至二零二二年財年約港幣664,000,000元，主要由於本集團主要營運所在地區(特別是澳洲維多利亞)之限制有所放寬及英國曼徹斯特之強勁復甦。於二零二二年財年之經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約達港幣115,000,000元，按年上升304.2%。

於二零二二年財年，博彩業務之收益按年上升163.6%至約港幣231,000,000元(扣除博彩稅)。收益增加主要受業務重開及入場人數穩定回升支持，入場人數持續達致甚至有時超越疫情前水平。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二一年財年之23.7%上升至二零二二年財年之54.1%，主要由於整體業務復甦及執行審慎成本控制措施所致。

儘管2019冠狀病毒病疫情仍有一定影響，惟本集團經常性收入業務之收益回升表明本集團有能力在週期之間持續增長。業績於疫情之初有所下降，但調整業務模式及優化成本不僅紓緩整體影響，更帶動業務表現領先同儕。因此，本集團維持盈利，於二零二二年財年之股東應佔溢利保持在約港幣1,300,000,000元，較二零二一年財年之約港幣543,000,000元上升139.4%。

二零二二年財年之經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣1,425,000,000元，較二零二一年財年錄得之約港幣630,000,000元上升126.2%。

附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。



倫敦Hornsey Town Hall

管理層討論及分析

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二二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)、銀行貸款及借貸、財務租約承擔以及權益。

綜合財務狀況表	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二一年 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 ⁽ⁱ⁾	11,450	12,274
一至兩年內到期	10,643	5,939
兩至五年內到期	8,106	6,581
五年以上到期	996	2,783
銀行貸款、票據及債券總額	31,195	27,577
投資證券	3,033	4,143
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	6,903	4,426
流動資金狀況	9,936	8,569
負債淨額⁽ⁱⁱⁱ⁾	21,259	19,008
總權益賬面值 ^(iv)	17,910	17,054
加：酒店重估盈餘 ^(v)	18,796	17,550
經調整權益總額^(vi)	36,706	34,604
經調整淨資產負債率^(vii)(負債淨額與經調整權益總額比例^(vii))	57.9%	54.9%
負債淨額與經調整資產總值比例^(vii)	28.9%	28.2%

附註：

- (i) 包括約港幣1,117,000,000元之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償還，惟已列作一年內到期之負債，原因為相關銀行及／或金融機構可酌情要求即時還款。
- (ii) 指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行結餘及現金之總額。
- (iii) 指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。
- (iv) 包括二零一九年永續資本票據。
- (v) 基於分別在二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值。
- (vi) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團將部分現金調撥至有價及流通投資證券。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、投資於The Star之上市股份(本集團有意長期持有該等股份)以及投資於由持有BC Invest(本集團擁有逾50%股權之實體)所管理按揭組合之信託所發行之票據。

於二零二二年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣9,900,000,000元。根據於二零二二年三月三十一日經評估之獨立估值，就未確認酒店重估盈餘約港幣18,796,000,000元進行調整，並計入二零一九年永續資本票據，本集團於二零二二年三月三十一日之經調整權益總額^(vi)(非公認會計原則財務計量)約為港幣36,706,000,000元。本集團之經調整淨資產負債率^(vii)(非公認會計原則財務計量)由二零二一年三月三十一日之54.9%上升至二零二二年三月三十一日之57.9%，反映部分項目(即Aspen at Consort Place及West Side Place(第三座及第四座))到達較後期發展階段及獲得新發展機遇。

管理層討論及分析

於二零二二年財年，本集團繼續審慎管理其財務狀況。其(i)發行額外150,000,000美元之二零二四年票據；(ii)完成一系列主要貸款融資，包括Aspen at Consort Place之建築貸款255,000,000英鎊、珀斯麗思卡爾頓酒店之定期貸款75,000,000澳元及若干無擔保企業融資，籌集合共約港幣1,000,000,000元；(iii)悉數贖回於二零一六年九月八日發行金額約236,600,000美元之二零二一年票據；及(iv)於出售21 Anderson Road及Dorsett City London後分別償還與其相關之約146,000,000新加坡元及19,000,000英鎊之貸款融資。

本集團繼續維持均衡之債務到期狀況。於二零二二年三月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣11,450,000,000元。其中，貸款約港幣5,400,000,000元中大部分為有抵押貸款，且預期將展期或進行再融資至更長到期日。此外，(i)若干發展項目貸款約港幣2,900,000,000元將於結算後以預售所得款項償還或進行再融資；(ii)若干定期貸款約港幣607,000,000元已於二零二三年財年第一季度進行再融資；(iii)若干非發展項目定期貸款約港幣608,000,000元接近完成進行再融資；(iv)約港幣897,000,000元將根據各自之還款計劃表償還；及(v)結餘約港幣1,100,000,000元與載有須按要項償還條款之長期銀行貸款有關，故分類為流動負債。

於二零二二年財年，銀行貸款之平均利率由二零二一年財年之2.37%下降至2.22%，而票據及債券之平均利率由二零二一年財年之4.63%輕微上升至二零二二年財年之4.92%。於兩個財政年度，銀行貸款、票據及債券之整體平均利率維持於2.68%。

附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。



香港畢架•金峰



黃金海岸The Star Residences

管理層討論及分析

於二零二二年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣8,100,000,000元，其中約港幣3,800,000,000元與建築／發展設施有關，而餘額約港幣4,300,000,000元則用作本集團之一般企業用途。加上來自本集團進行中物業發展項目之將確認預售，未動用之銀行融資使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，更可用作未來可持續增長。

此外，本集團於二零二二年三月三十一日共有5項酒店資產不附帶產權負擔，根據於二零二二年三月三十一日評估之獨立估值計算，其資本價值約為港幣1,700,000,000元。本集團擁有未售住宅單位等其他不附帶產權負擔之資產。該等資產合共約港幣6,700,000,000元，在必要時可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供額外流動資金。

3. 外匯管理

於二零二二年財年，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣變動之影響。由於聯邦儲備局收緊金融狀況之行動及言論，美元於全年出現持續升值。

下表載列港幣兌本集團主要營運所在國家之當地貨幣匯率：



Dorsett Gold Coast

匯率	於二零二二年 三月三十一日	於二零二一年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.86	5.90	(0.7)%
港幣兌人民幣	1.23	1.18	4.2%
港幣兌馬幣	1.86	1.87	(0.5)%
港幣兌英鎊	10.26	10.66	(3.8)%
港幣兌捷克克朗	0.36	0.35	2.9%
港幣兌新加坡元	5.78	5.77	0.2%
平均匯率	二零二二年財年	二零二一年財年	變動
港幣兌澳元	5.88	5.34	10.1%
港幣兌人民幣	1.21	1.14	6.1%
港幣兌馬幣	1.87	1.83	2.2%
港幣兌英鎊	10.46	10.11	3.5%
港幣兌捷克克朗	0.36	0.33	9.1%
港幣兌新加坡元	5.78	5.61	3.0%

管理層討論及分析

本集團採取做法為對投資非香港業務以作出該等投資所在國家之當地貨幣借貸進行對沖。上列外幣變動對於二零二二年財年股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

假設於年內以下貨幣兌港幣之匯率保持不變，二零二二年財年股東應佔本集團溢利有所減少：

	港幣百萬元
澳元	(25.8)
人民幣	(7.6)
馬幣	(0.6)
英鎊	(20.9)
捷克克朗	(5.3)
新加坡元	(2.5)
影響總額	(62.7)

本集團之資產負債表狀況亦受外幣匯率變動之影響。由於本集團之非香港業務之資產淨值就綜合而言換算為港幣，故外幣變動影響有關資產淨值之港幣等值價值，從而影響本集團之淨資產狀況。假設於二零二二年財年匯率維持不變，本集團於二零二二年三月三十一日之資產淨值(減二零一九年永續資本票據)高約港幣38,000,000元。

4. 每股資產淨值

	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	14,632	13,797
加：酒店重估盈餘	18,796	17,550
經調整股東應佔資產淨值 ⁽ⁱ⁾	33,428	31,347
已發行股份數目(百萬股)	2,420	2,395
經調整每股資產淨值 ⁽ⁱ⁾	港幣13.81元	港幣13.09元

根據於二零二二年三月三十一日評估之獨立估值，就酒店資產重估盈餘約港幣18,796,000,000元作出調整，經調整股東應佔資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣33,428,000,000元。於二零二二年三月三十一日，本公司經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣13.81元。

附註：

(i) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

管理層討論及分析

5. 資本開支

本集團之資本開支包括用於收購、開發及翻新酒店物業、廠房及設備以及投資物業之開支。

於二零二二年財年，本集團之資本開支約為港幣1,237,000,000元，主要歸因於(i)於香港之啟德帝盛酒店；(ii)於澳洲之墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店；及(iii)於英國之Dorsett Canary Wharf及Dao by Dorsett Hornsey。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

鑒於2019冠狀病毒病疫情影響，本集團已密切審視各項目及所有重大資本開支。就部分情況而言，根據營商環境需要，本集團已暫停或稍為推遲該等支出之時間。

6. 資本承擔

本集團不斷密切審視其資本承擔，並尋求優化其投資及開支。

	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
於綜合財務報表就下列項目已訂約但未撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新		
— 酒店物業	1,390	907
— 投資物業	719	56
向BC Invest提供信貸融資之承擔	81	214
其他	144	14
	2,334	1,191

於二零二二年三月三十一日，本集團之資本承擔約為港幣2,334,000,000元，主要歸因於下列酒店發展項目：(i)於香港之啟德帝盛酒店；(ii)於澳洲之墨爾本帝盛酒店、Dorsett Gold Coast及The Star Residences – Epsilon；及(iii)於英國之Dorsett Canary Wharf及Dao by Dorsett Hornsey。資本承擔將透過結合借貸及內部資源撥付。



布里斯本Queen's Wharf之景觀

管理層討論及分析

業務回顧

1. 物業分部

本集團物業分部包括物業發展及物業投資。

物業發展

本集團擁有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、新加坡、馬來西亞及英國，皆側重於大眾住宅市場。本集團強勁的地區多元化發展加強其強韌性，使之可善用不同物業週期所帶來之優勢。本集團已於該等市場分別成立實力雄厚之當地團隊，讓本集團識別趨勢及物色最具吸引力之機遇，以進行物業發展。本集團亦積極尋求與業主共同進行重建的機會，例如與The Star的夥伴關係。同樣，於二零二一年九月初，其與C&R簽訂獨家協議，共同發展C&R於英國現有組合(並可能在組合之外)之優質住宅物業。該等土地收購策略產生之土地儲備策略令本集團之發展項目享有相對較低之土地成本基礎，較少資金閒置。

於二零二二年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣16,700,000,000元，較二零二一年三月三十一日增加約港幣2,900,000,000元，增幅為21.0%。大部分預售所得款項於相關項目落成前不會在本集團之綜合收益表中反映。下表載列本集團發展中住宅物業於二零二二年三月三十一日之累計應佔預售總值明細。

發展項目	位置	應佔預售 港幣百萬元	實際／ 預計落成 之財政年度
West Side Place(第三座)	墨爾本	2,528	二零二三年財年
West Side Place(第四座)	墨爾本	2,669	二零二三年財年
Queen's Wharf Residences(第四座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	布里斯本	1,669	二零二四年財年
Queen's Wharf Residences(第五座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	布里斯本	494	二零二五年財年
Perth Hub	珀斯	575	二零二五年財年
The Star Residences(第一座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	511	二零二三年財年
The Star Residences - Epsilon(第二座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	591	二零二四年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	1,134	二零二五年財年
Consort Place社會／可負擔房屋	倫敦	438	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	488	二零二三年財年
MeadowSide(第二期及第三期) ⁽ⁱ⁾	曼徹斯特	644	二零二三年財年
MeadowSide(第五期) ⁽ⁱ⁾	曼徹斯特	11	二零二三年財年
New Cross Central	曼徹斯特	184	二零二三年財年
Victoria Riverside(C座樓宇)	曼徹斯特	233	二零二五年財年
Victoria Riverside(B座樓宇)社會／可負擔房屋	曼徹斯特	269	二零二五年財年
Hyll on Holland ^{(ii)(iv)}	新加坡	755	二零二四年財年
Cuscaden Reserve ^{(ii)(v)}	新加坡	7	二零二五年財年
Dorsett Place Waterfront Subang ^{(ii)(vi)}	梳邦再也	156	二零二三年財年
啟德發展項目－辦公室	香港	3,380	二零二四年財年
於二零二二年三月三十一日之預售總額		16,736	

管理層討論及分析

附註：

- (i) 不包括直至二零二二年三月三十一日已確認為收益之已訂約預售。
- (ii) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iii) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (iv) 本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (v) 本集團於該發展項目擁有10%權益。

於二零二二年三月三十一日，本集團於不同地區正處於不同完工階段之活躍住宅物業發展項目之預期應佔開發總值約為港幣66,600,000,000元。

本集團目前之開發組合詳情列示如下：

發展項目	應佔可售 樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成 之財政年度
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
— 第三座	518,000	2,651	已推出	二零二三年財年
— 第四座	621,000	3,152	已推出	二零二三年財年
Monument	595,000	2,744	二零二三年財年	二零二六年財年
珀斯				
Perth Hub	230,000	913	已推出	二零二五年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Residences ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 第四座	253,000	1,723	已推出	二零二四年財年
— 第五座	328,000	2,545	已推出	二零二五年財年
— 第六座	145,000	762	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
— 第一座	111,000	528	已推出	二零二三年財年
— 第二座—Epsilon	109,000	620	已推出	二零二四年財年
— 第三座至第五座	374,000	2,116	規劃中	規劃中
香港				
啟德發展項目—辦公室	174,000	3,380	已推出	二零二四年財年
啟德住宅項目 ^(v)	253,000	6,581	二零二三年財年	二零二六年財年
屯門藍地	180,000	2,966	規劃中	規劃中
西貢蠔涌 ^(vi)	19,000	567	規劃中	規劃中

管理層討論及分析

發展項目	應佔可售樓面面積 ⁽ⁱⁱ⁾ 平方呎	預期應佔開發總值 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況／預計推出	預計落成之財政年度
倫敦				
Aspen at Consort Place	377,000	4,256	已推出	二零二五年財年
Consort Place社會／可負擔房屋	101,000	438	已推出	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	108,000	1,009	已推出	二零二三年財年
Ensign House	285,000	3,217	規劃中	規劃中
Vauxhall Square ^(vii)	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
曼徹斯特				
MeadowSide				
— 第二期及第三期	184,000	805	分階段落成	二零二三年財年
— 第五期	5,000	21	分階段落成	二零二三年財年
— 第四期	244,000	1,026	規劃中	規劃中
Victoria North ^(viii)				
— New Cross Central	62,000	260	已推出	二零二三年財年
— Victoria Riverside(A座樓宇)	226,000	1,055	規劃中	規劃中
— Victoria Riverside(B座樓宇)社會／可負擔房屋	85,000	269	已推出	二零二五年財年
— Victoria Riverside(C座樓宇)	149,000	658	已推出	二零二五年財年
— Network Rail	1,532,000	6,445	規劃中	規劃中
— 其他	1,202,000	5,056	規劃中	規劃中
— Leftfields	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
— Network Rail Phase 3	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
— John Ryan Land (NT03)	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
新加坡				
Hyll on Holland ^(ix)	194,000	2,876	已推出	二零二四年財年
Cuscaden Reserve ^(x)	16,000	356	已推出	二零二五年財年
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront Subang ^(xi)	451,000	931	已推出	二零二四年財年
於二零二二年三月三十一日開發組合總計	9,131,000	59,926		
可供出售竣工發展項目				
墨爾本				
West Side Place				
— 第一座及第二座	424,000	2,082		
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	88,000	722		

管理層討論及分析

發展項目	應佔可售 樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成 之財政年度
上海				
君悅庭	12,000	92		
御尚II	4,000	33		
第17A區	13,000	76		
廣州				
遠東御江豪庭	36,000	161		
香港				
尚澄	50,000	525		
珀爵	48,000	681		
畢架•金峰	84,000	1,790		
馬來西亞				
Dorsett Bukit Bintang	115,000	499		
於二零二二年三月三十一日可供出售竣工				
發展項目總計	874,000	6,661		
於二零二二年三月三十一日開發組合及				
可供出售竣工發展項目總計	10,005,000	66,587		

附註：

- (i) 所示數據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應佔開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,500,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 本集團於該等發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 該發展項目之總可售樓面面積約為506,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (vi) 該發展項目之總可售樓面面積約為58,000平方呎。本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (vii) 本集團於二零二二年三月訂立協議收購發展項目，交易已於二零二二年四月交割。
- (viii) 總可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Victoria North之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加該發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (ix) 該發展項目之總可售樓面面積約為243,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (x) 該發展項目之總可售樓面面積約為160,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (xi) 該發展項目之總可售樓面面積約為902,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。

管理層討論及分析

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區(商業中心區)之綜合用途住宅發展項目。該項目擁有四幢大廈，提供約3,000個單位，總可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值達港幣11,400,000,000元。



墨爾本West Side Place

該發展項目設有兩間酒店，包括一間由本集團旗下帝盛品牌經營的位於第三座提供約300間客房之酒店，及另一間由麗思卡爾頓經營的位於第一座提供約250間客房之酒店。全部四幢大廈已推出預售。第一座及第二座合共提供1,377個單位，總可售樓面面積約為1,100,000平方呎，預期開發總值為港幣5,600,000,000元。第一座及第二座低層已於二零二一年財年落成，而交付過程於二零二一年財年開始，預期於二零二三年財年繼續分階段交付。第三座提供684個單位，總可售樓面面積約為518,000平方呎，預期開發總值共達港幣2,700,000,000元，其中價值港幣2,500,000,000元之單位已於二零二二年三月三十一日預售，預期該項目於二零二三年財年落成。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約為621,000平方呎，預期開發總值共達港幣3,200,000,000元，其中價值港幣2,700,000,000元之單位已於二零二二年三月三十一日預售，預期該項目亦將於二零二三年財年落成。由於該發展項目預售反應熱烈，預期本集團將於未來數年產生大量現金流及盈利。

Monument為位於640 Bourke Street之住宅發展項目，提供位於墨爾本商業中心區且鄰近West Side Place發展項目，提供一房、兩房及三房單位。該物業已獲准重建為總可售樓面面積約595,000平方呎之住宅項目，開發總值合共港幣2,700,000,000元，預期可提供約876個住宅單位。該發展項目預期於二零二三年財年推出預售，並預計於二零二六年財年落成。儘管本集團將繼續採用「建售」方針，惟該發展項目因潛在「租建」方案而備受關注。



墨爾本Monument

珀斯

The Towers at Elizabeth Quay為兩座綜合用途旗艦發展項目，包括可售樓面面積約371,000平方呎之住宅單位及一間設有205間客房之麗思卡爾頓豪華酒店。於二零二二年三月三十一日，可供出售之餘下單位的預期開發總值為港幣722,000,000元。

Perth City Link由西澳洲政府發起，是澳洲其中一個最振奮人心的重建項目，旨在重新連接珀斯商業中心區與娛樂區。Perth Hub為Perth City Link項目之第一階段，為毗鄰Perth Arena之綜合用途發展項目。其包括Perth City Link項目第二及三期，將提供預期開發總值合共港幣913,000,000元之314個住宅單位及將由帝盛經營之約260間客房之酒店。於二零二二年三月三十一日，本集團已預售價值為港幣575,000,000元之單位。預期該項目於二零二五年財年落成。

獲選為Perth City Link項目之屬意發展商後，本集團正式獲得第4、9及10地段。該三幅地皮將發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂、商業與酒店設施於一身之綜合大樓。該項目仍處於規劃階段。



Perth City Link

布里斯本

Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福企業有限公司成立之合營公司)已就交付位於布里斯本之Queen's Wharf項目(QWB項目)與澳洲昆士蘭州訂立發展協議。QWB項目包括：

- (i) 綜合度假村部分，其由本集團以25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)之比例擁有，股本投資金額約300,000,000澳元。付款自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於二零二四年財年年底前落成；及
- (ii) 住宅部分，其由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。



布里斯本Queen's Wharf

連同本集團就該住宅部分之部分地價，本集團資本承擔總額約為360,000,000澳元，本集團已以其內部資源撥付大部分款項。QWB項目位於布里斯本Queen's Wharf，總面積約為9.4公頃，計劃於布里斯本海濱黃金地段建設兩座住宅大廈、一座商業大廈、三座世界級酒店、高檔食品及商業店舖以及一間賭場。預計QWB項目之總核心發展建築面積約為387,000平方米，其中約108,000平方米與住宅部分有關。

管理層討論及分析

第四座是唯一一座直接與綜合度假村發展項目相連之住宅大廈，提供667個住宅單位，總可售樓面面積約為506,000平方呎，開發總值為港幣3,400,000,000元。於二零二二年三月三十一日，本集團預售價值港幣3,300,000,000元(應佔開發總值為港幣1,700,000,000元)之單位。預期該發展項目將於二零二四年財年落成。本集團於二零二二年財年推出Queen's Wharf Residences(第五座)。第五座與第四座一街之隔，將包括819個住宅單位，開發總值為港幣5,100,000,000元。該項目於二零二二年三月推出後，反應踴躍，截至二零二二年四月底錄得預售價值港幣3,900,000,000元(應佔開發總值港幣1,900,000,000元)。預期該發展項目將於二零二五年財年竣工。第六座原本被視為是另一座住宅大廈，惟鑒於該地點之辦公空間極受青睞，本集團正考慮將該大廈作為辦公大樓向單一業主出售。審議工作正在進行中。

黃金海岸

The Star Residences位於黃金海岸世界級綜合度假村Broadbeach Island之中心地帶，為建有五幢樓宇之綜合用途發展項目。該項目為本集團、The Star及周大福於黃金海岸夥伴關係之延續，而本集團擁有其中33.3%權益。

該發展項目之第一座樓宇將建有一間提供313間客房之帝盛酒店及422個住宅單位，總可售樓面面積約為332,000平方呎及開發總值為港幣1,600,000,000元。帝盛酒店於二零二一年十二月正式開業。於二零二二年三月三十一日錄得之預售總值為港幣1,500,000,000元(應佔開發總值為港幣511,000,000元)，第一座樓宇預期於二零二三年財年落成。



黃金海岸The Star Residences

該發展項目之第二座樓宇Epsilon將建有一間提供201間客房之五星級酒店及440個住宅單位，總可售樓面面積約為327,000平方呎及開發總值為港幣1,900,000,000元。於二零二二年三月三十一日錄得之預售總值為港幣1,800,000,000元(應佔開發總值為港幣591,000,000元)，該發展項目預期於二零二四年財年落成。

該發展項目第三座至第五座樓宇之設計及營銷策略工作正在進行。

中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項高端城鎮項目錦秋花園。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。該發展項目之兩個期數(即君悅庭及御尚II)持續為本集團收益及溢利作出貢獻，於二零二二年財年已結算開發總值為港幣220,000,000元。



上海錦秋花園

廣州之遠東御江豪庭坐落於河畔，為擁有五座住宅樓宇之發展項目。整個發展項目已落成。於二零二二年財年，已結算64個單位並確認收益約港幣349,000,000元。

管理層討論及分析

香港

多年來，本集團透過收購重建用地、參與政府招標及就項目向市區重建局投標在香港建立其發展項目組合。最近，其亦向面臨財務壓力之其他發展商收購項目。

尚澄為位於沙頭角之住宅發展項目。該發展項目包括總可售樓面面積約103,000平方呎之261個低層單位。於二零二二年三月三十一日，錄得預售總值港幣568,000,000元，餘下單位將按現狀出售。

位於丹桂村之住宅發展項目珀爵包括24間獨立洋房，總可售樓面面積約50,000平方呎，開發總值為港幣719,000,000元。於二零二二年三月三十一日錄得21間獨立洋房預售總值港幣602,000,000元，餘下單位將按現狀出售。

位於大埔公路之畢架•金峰為住宅發展項目。該項目提供62個單位及4間獨立洋房，總可售樓面面積約84,000平方呎，開發總值為港幣1,800,000,000元。該項目已於二零二二年三月底落成及推出。該項目於年結後反響強烈，直至二零二二年四月底錄得預售價值港幣598,000,000元。



香港啟德發展項目



香港畢架•金峰

本集團於二零一九年八月通過政府招標獲得一幅位於啟德之土地，用於綜合用途發展項目，毗鄰啟德體育園。該項目包括辦公室部分、酒店部分（將容納一間擁有400間客房之旗艦帝盛酒店）以及若干零售空間。該發展項目之辦公室部分已於二零二二年財年以港幣3,380,000,000元預售，預期於二零二四年財年落成。

於二零二一年十一月，本集團成立一間合營公司，收購另一幅啟德地塊用作住宅發展項目，並於當中擁有50%擁有權。該地塊已開始施工，將大幅縮短交付時間。該住宅發展項目將提供約1,300個住宅單位，總可售樓面面積約為506,000平方呎，開發總值為港幣13,200,000,000元。預期該發展項目將於二零二三年財年推出，並預期於二零二六年財年落成。

於二零二一年六月，本集團於屯門藍地購入一幅地皮用作住宅發展項目，總可售樓面面積約為180,000平方呎，開發總值為港幣2,970,000,000元。該項目現時處於規劃中，並正在審閱整體規劃及時間表。

於二零二一年九月，本集團成立合營公司，收購位於西貢蠔涌之另一幅住宅地皮，並於當中擁有33.3%擁有權。該住宅發展項目將提供多間高檔住宅，總可售樓面面積約為58,000平方呎，開發總值為港幣1,700,000,000元。

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，總可售樓面面積約215,000平方呎。該發展項目已落成，多個餘下單位轉換為服務式公寓，由帝盛集團管理。其餘單位則按現狀出售。

Dorsett Place Waterfront Subang 為本集團與 Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.共同開發之發展項目。本集團擁有此發展項目之50%權益。該項目毗鄰本集團著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店。該發展項目覆蓋三個街區，將提供1,989個全服務式套房。於二零二二年三月三十一日錄得預售總值港幣312,000,000元(應佔開發總值港幣156,000,000元)，而該發展項目預期於二零二四年財年落成。



梳邦再也Dorsett Place Waterfront Subang

英國

倫敦

Aspen at Consort Place為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之綜合用途發展地盤，已獲取綜合大樓之規劃批文。該發展項目包括總可售樓面面積約478,000平方呎，並提供約495個住宅單位、139個可負擔房屋單位及約230間客房之酒店以及商業空間。於二零二二年三月三十一日，就住宅單位錄得預售總值港幣1,100,000,000元，而可負擔房屋單位已於二零二二年財年以約43,000,000英鎊(相當於約港幣438,000,000元)預售。預期該發展項目於二零二五年財年落成。

位於北倫敦之Hornsey Town Hall為綜合用途重建項目，其將現有市政廳轉為設有公共空間之酒店／服務式公寓大樓，住宅部分將提供146個單位(包括11個社會／可負擔單位)，私人住宅單位之總可售樓面面積約為108,000平方呎。該發展項目亦包括約37,400平方呎之商業部分。於二零二二年三月三十一日錄得預售總值港幣488,000,000元，預期該發展項目於二零二三年財年落成。

本集團繼續擴大其業務足跡，並加強在英國之發展。於二零二零年二月，本公司簽立有關收購倫敦金絲雀碼頭Ensign House之協議，其毗鄰Aspen at Consort Place。Ensign House計劃為一座包括385個住宅單位之56層住宅大廈。其將有總可售樓面面積約285,000平方呎，開發總值為港幣3,200,000,000元。該項目近期獲規劃批准。



倫敦Aspen at Consort Place

於二零二二年三月，本集團訂立協議收購位於倫敦市中心之大型綜合用途發展項目Vauxhall Square，建築面積為133,000平方米，交易已於二零二二年四月交割。該發展項目擁有住宅、酒店及宿舍、辦公、零售及休閒空間的規劃許可。

曼徹斯特

Victoria North為位於曼徹斯特之大型重建發展項目，其覆蓋面積超過390畝之土地(相當於約17,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞車站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等鄰近地區。預期該項目於未來十年提供超過15,000個新房屋，提供優質住宅之最佳組合，同時使市中心擴展。該項目之願景為創建能充分利用該地區天然資源的一系列獨特且明確相連之社區。

Victoria North發展項目之策略性重建框架已於二零一九年二月獲曼徹斯特市議會(曼徹斯特市議會)批准，為總體規劃提供說明從而就Victoria North內之發展建議作出指引。其將為本集團與曼徹斯特市議會所組成之合營公司所提出之發展作出指引及協調，並於其後於曼徹斯特已擴展之市中心帶來一系列充滿活力、可持續發展之綜合住宅區。



曼徹斯特Victoria North

管理層討論及分析

自本集團與曼徹斯特市議會於二零一七年四月訂立發展協議以來，本集團已收購Victoria North地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之發展而開發成個別項目。於二零一九年七月，本集團進一步向英國鐵路網公司收購於曼徹斯特中央之20畝土地以加快Victoria North之交付。該地盤預期將提供超過1,500個新房屋，包括St. Catherine's Wood River City公園之第一部分，連接Angel Meadow與曼徹斯特北部。

預期Victoria North項目為本集團於英國提供重要且長期之發展組合。於二零二二年三月三十一日，本集團已取得Victoria North區域內可提供可售樓面面積超過3,000,000平方呎之發展組合之多項地塊，預期於未來5至8年交付約4,500個新房屋。

MeadowSide為位於曼徹斯特NOMA之住宅發展地盤，NOMA為該市主要住宅發展區之一，已納入本集團Victoria North發展項目。該發展項目共有4期(第二、三、四及五期)，包括約756個單位，總可售樓面面積約為560,000平方呎，緊靠該市主要交通樞紐之一維多利亞車站旁歷史悠久的Angel Meadow公園附近。第二期及第三期之總可售樓面面積約為217,000平方呎及開發總值為港幣948,000,000元。於二零二二年三月三十一日錄得預售總值港幣787,000,000元。於二零二二年三月開始順利移交，並於二零二二年財年確認收益約港幣148,000,000元。該發展項目將於二零二三年財年繼續分階段移交。總可售樓面面積約為99,000平方呎及開發總值為港幣419,000,000元之第五期已於二零二二年財年開始移交，於二零二二年三月三十一日，累計開發總值約港幣406,000,000元已交付。預期該進程將繼續於二零二三年財年進行。第四期已獲批興建40層住宅大廈之規劃許可。本集團現正評估及探索提高建築面積以及相應提升開發總值之機會。

New Cross Central為向曼徹斯特市議會收購的其中一個首批地盤，為Victoria North發展協議之一部分。該發展項目位於曼徹斯特市中心以北New Cross內，包括80個住宅單位，總可售樓面面積約為62,000平方呎，開發總值為港幣260,000,000元。於二零二二年三月三十一日錄得預售總值港幣184,000,000元。建築工程進展順利，而該項目預期於二零二三年財年落成。



曼徹斯特Victoria North



曼徹斯特MeadowSide



曼徹斯特New Cross Central

管理層討論及分析

Victoria Riverside位於Victoria North總體規劃地區，鄰近維多利亞車站等主要交通網絡及曼徹斯特市中心。其為Victoria North總體規劃地區之主要通路，將市中心由MeadowSide向北延伸。其將主要為結合高質素公共空間、商業及休閒用地以及標誌性樓宇之住宅發展項目。該發展項目將建有三座樓宇，包括634個單位，總可售樓面面積約為460,000平方呎，開發總值為港幣2,000,000,000元。A座樓宇仍處於規劃階段。包括128個可負擔房屋單位之B座樓宇已預售予Trafford Housing Trust，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一L&Q旗下基金。出售之總代價約為26,000,000英鎊（相當於約港幣269,000,000元）。C座樓宇包括213個住宅單位，總可售樓面面積約為149,000平方呎，開發總值為港幣658,000,000元。C座樓宇之預售已於二零二一年三月底推出，於二零二二年三月三十一日錄得預售總值港幣233,000,000元。預期該項目於二零二五年財年落成。

新加坡

Hyll on Holland為位於Holland Road之高端發展項目，擁有319個住宅單位，Holland Road為新加坡極具吸引力及聲譽良好之社區。本集團於該發展項目擁有80%權益，應佔可售樓面面積約194,000平方呎及應佔開發總值港幣2,876,000,000元。於二零二二年三月三十一日已預售應佔開發總值港幣755,000,000元，預期發展項目於二零二四年財年落成。



新加坡Hyll on Holland

位於Cuscaden Reserve之項目為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤；預期其將提供約16,000平方呎之應佔可售樓面面積及港幣356,000,000元之應佔開發總值，並預期該發展項目於二零二五年財年落成。本集團擁有合營公司之10%權益。

物業投資

本集團物業投資包括主要位於香港、中國內地、新加坡、英國及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零二二年財年，已錄得投資物業之公平值收益約為港幣643,000,000元。其主要歸因於啟德發展項目之辦公室部分之重估收益約港幣499,000,000元（見下文）及21 Anderson Road（見下文）之重估收益約港幣100,000,000元。於二零二二年三月三十一日，投資物業估值約為港幣7,900,000,000元（二零二一年三月三十一日：約港幣8,200,000,000元）。

於二零二一年九月，本集團訂立買賣協議出售持有位於新加坡21 Anderson Road永久業權公寓發展項目（由34個住宅單位組成）之公司，總代價約為216,000,000新加坡元（相當於約港幣1,200,000,000元）。交易已於二零二一年十一月一日交割。

於二零二一年十二月，本集團與中電控股有限公司之一間附屬公司訂立買賣協議，以港幣3,380,000,000元之代價出售其地標啟德發展項目之辦公室部分。辦公樓宇預期將於二零二四年財年交付及完成出售。

本集團過往購買上海寶山區之兩個地盤，該等地盤均發展成住宅樓宇作出租用途。於二零二二年財年，其中一個地盤已動工，其租賃樓面面積約為573,000平方呎，並預期提供超過1,200個單位以供住宿。該發展項目預期於二零二七年財年落成。

管理層討論及分析



Dao by Dorsett West London

2. 酒店業務及管理

本集團擁有並透過四項獨特之業務線營運其酒店組合，側重於三至四星級酒店分部，包括帝盛酒店及度假村旗下之高檔「帝盛君豪酒店」、中檔「帝盛酒店」、超值「絲麗酒店」品牌酒店、別樹一幟之「d.Collection」精品酒店及新推出之長住公寓式酒店品牌「Dao by Dorsett」，該品牌提供一系列創新和諧之公寓式酒店。

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有合共31間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、Trans World Corporation (TWC酒店集團)及珀斯之麗思卡爾頓酒店，以及部分擁有之位於黃金海岸之Dorsett Gold Coast及Sheraton Grand Mirage以及位於新加坡之Oakwood Premier AMTD，合共約有8,149間客房。該等酒店位於中國內地、香港、馬來西亞、新加坡、澳洲、英國及歐洲大陸。於二零二二年三月三十一日，本集團亦管理位於馬來西亞擁有合共約824間客房之另外3間酒店及位於英國擁有約267間客房之Dorsett City London。

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有12間發展中酒店，將提供約2,900間新客房。在該組合內，Dao by Dorsett West London已於二零二二年六月開業，而墨爾本麗思卡爾頓酒店正穩步興建中，該酒店預期將於二零二三年財年竣工。



墨爾本麗思卡爾頓酒店

管理層討論及分析

本集團所擁有酒店於二零二二年財年之營運表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣(當地貨幣)列示。

	入住率		平均房租		變動 百分比	平均每間客房收益		變動 百分比	收益	
	二零二二年 財年	二零二一年 財年	二零二二年 財年	二零二一年 財年		二零二二年 財年	二零二一年 財年		二零二二年 財年 (當地貨幣 百萬元)	二零二一年 財年 (當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	77.1%	75.5%	892	533	67.4%	687	402	70.9%	773	469
馬來西亞(馬幣)	44.1%	37.4%	183	160	14.4%	81	60	35.0%	49	44
中國內地(人民幣)	44.3%	43.6%	307	273	12.5%	136	119	14.3%	136	97
新加坡(新加坡元) ⁽ⁱ⁾	90.8%	75.3%	125	138	(9.4%)	114	104	9.6%	13	10
英國(英鎊)	45.7%	12.9%	85	68	25.0%	39	9	333.3%	9	3
澳洲(澳元) ⁽ⁱⁱ⁾	49.6%	39.2%	425	410	3.7%	211	161	31.1%	28	20
	(港幣元)	(港幣元)	(港幣元)	(港幣元)		(港幣元)	(港幣元)		(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
帝盛集團總計 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	61.6%	54.6%	764	513	48.9%	471	280	68.2%	1,357	860
TWC酒店集團總計	28.3%	17.4%	638	607	5.1%	181	106	70.8%	49	29

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Oakwood Premier AMTD Singapore。
- (ii) 不包括以權益法入賬之Sheraton Grand Mirage及Dorsett Gold Coast。
- (iii) 不包括TWC酒店集團，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店。

2019冠狀病毒病疫情持續不斷，業務有望逐步回復正常，酒店業務整體強勁復甦。旅遊限制逐步解除，讓熱切期望之商務及休閒旅客再次入住本集團酒店；此外，本集團繼續採取面向隔離住客之酒店業務模式。於二零二二年三月三十一日，本集團於全球招待逾五十萬名隔離客人。旅遊行為亦有所轉變，尤其是遙距工作普及，以及傾向減少旅遊而在本地逗留更長時間。為把握該機遇，本集團之新推出Dao by Dorsett品牌旗下經營兩間公寓式酒店，目標對準長住市場。Dao by Dorsett West London於二零二二年六月開業，為擁有74間客房之公寓式酒店，毗鄰Dorsett Shepherds Bush。隨後，Oakwood Premier AMTD Singapore(AMTD與本集團之合營公司於二零一九年收購，擁有268間客房之酒店)將於二零二二年七月更名為Dao by Dorsett AMTD Singapore。

管理層討論及分析

香港

香港跨境口岸自二零二零年三月起禁止非居民出入境，對本集團酒店營運及香港酒店業整體帶來嚴重負面影響。根據香港旅遊發展局之資料，香港於二零二一年僅接待91,398名國際遊客，而二零一九年約為55,900,000名及二零二零年約為3,600,000名。儘管如此，香港於二零二一年大部分時間之疫情相對受控，令香港酒店市場之整體表現呈上升趨勢。

在2019冠狀病毒病疫情初期，本集團之酒店業務迅速重新調整其營運模式，迎合隔離住宿。作為持續支持香港政府抗疫工作之企業，本集團在香港之9間酒店均與當局合作舉行多項計劃，例如社區隔離設施及指定隔離酒店計劃，及社會福利署協定。該等業務為返港人士（對2019冠狀病毒病檢測呈陽性反應，但並無徵狀或只有輕微徵狀）、前線醫護人員及家庭傭工等各類住客提供短期住宿。此舉讓本集團在2019冠狀病毒病疫情下仍能有效重新部署其所有香港酒店，並充分提升利用率。



荃灣帝盛酒店成為香港首間提供社區隔離設施的酒店

因此，香港酒店業務之總收益錄得較二零二一年財年增長64.8%。香港仍然為本集團酒店業務之主要收益貢獻者，總收益約為港幣773,000,000元，佔本集團酒店收益約55.0%。與二零二一年財年相比，香港之入住率增加1.6個百分點至77.1%及平均房租上升67.4%至港幣892元，使平均每間客房收益上升70.9%至港幣687元。

馬來西亞

於二零二一年五月，馬來西亞政府宣佈第三次封城措施。因此，本集團之納閩帝盛君豪酒店及梳邦帝盛君豪酒店繼續與當地部門合作，接待需要檢疫之住客，合共提供658間客房。位於市中心之吉隆坡帝盛酒店毗鄰Dorsett Bukit Bintang，擁有322間客房，於二零二一年六月暫時停業，而隨著馬來西亞之酒店業於二零二二年財年下半年整體復甦，逐步放寬非居民之旅行及檢疫限制，酒店於二零二一年八月重開，接待長住旅客。

因此，儘管柔佛新山絲麗酒店、吉隆坡Maytower絲麗酒店及J-Hotel by Dorsett於本財政年度暫時停業，惟本集團於馬來西亞之酒店在二零二二年財年呈報之按年業務表現有所改善。本集團之馬來西亞酒店業務所得收益總額較二零二一年財年上升11.4%至約49,000,000馬幣，而平均房租上升14.4%至183馬幣及入住率上升至44.1%，而鑒於二零二一年財年之基數相對較低，平均每間客房收益上升35.0%至81馬幣。

經過歷時兩年之旅遊限制，馬來西亞於二零二二年四月一日重新開放已全面接種疫苗之外國旅客入境，而本集團預計此放寬政策將為馬來西亞帶來更多國際旅客。

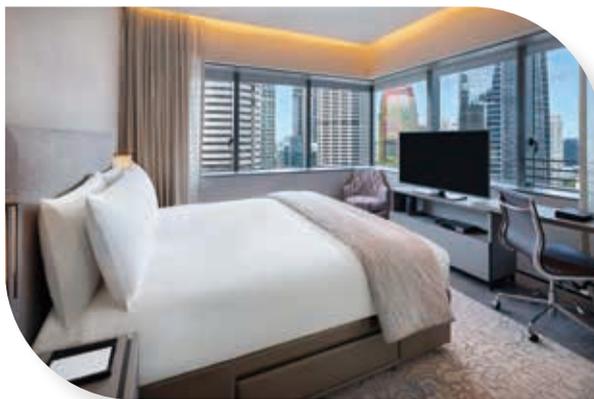
管理層討論及分析

中國內地

中國內地之國際旅遊限制於二零二二年財年仍然生效，使大部分酒店僅限於應付國內需求。本集團於中國內地之酒店積極致力推動網上銷售，拓闊分銷渠道，提高品牌知名度，以吸引更多本地休閒旅客，特別是旅行團。

成都帝盛酒店為本集團於中國內地最大之酒店，擁有556間客房，全年定期獲當地政府指定為隔離中心，以協助應對一波又一波2019冠狀病毒病疫情。此外，上海帝盛酒店於二零二二年三月被徵用，支援當地社區面對最近一波疫情。

儘管2019冠狀病毒病疫情零星爆發，惟本集團中國內地之酒店收益仍錄得40.2%之增長至人民幣136,000,000元，大部分源自當地旅客。平均房租按年增長12.5%至人民幣307元，而入住率與二零二一年財年維持於相若水平，為44.3%，使平均每間客房收益錄得增長14.3%至約人民幣136元。

新加坡

Dao by Dorsett AMTD Singapore



Dao by Dorsett AMTD Singapore

於二零二二年財年，位於新加坡市中心擁有285間客房之新加坡帝盛酒店再次獲選為其中一項接待檢疫住客居住之政府設施，於二零二一年五月至二零二二年三月貢獻其全部客房，為當地社區提供服務，此舉在疫情繼續對當地經濟造成影響的同時帶來穩定收益。

因此，新加坡帝盛酒店於二零二二年財年之收益總額增長30.0%至約13,000,000新加坡元，主要由於入住率由75.3%驟升至90.8%，其後使平均每間客房收益上升9.6%至114新加坡元。

於二零二一年九月，新加坡民航局向32個國家／地區推出疫苗接種者旅遊通道，以逐步擴大容許持有有效疫苗旅遊通行證之國際旅客進入新加坡而毋須進行隔離。隨著政府合約於二零二二年三月結束，新加坡帝盛酒店開始迎接本地及國際旅客，並於二零二三年財年恢復正常營運。

管理層討論及分析

英國



Dao by Dorsett West London

由於英國爆發多輪疫情及實施封城措施，本集團於英國之酒店業務於二零二二年財年表現疲弱，迫使本集團於二零二一年一月關閉兩間酒店。於二零二一年五月，Dorsett Shepherds Bush重新開業，並訂立6個月之政府合約，接待來自若干國家之隔離客人。預訂情況其後於二零二一年年中明顯改善，主要歸因於休閒業。於二零二一年六月三十日完成出售酒店前，本集團於二零二一年五月重新開放Dorsett City London，以把握日益增長之需求。儘管本集團在出售後兩年內繼續為新業主管理及經營，惟Dorsett City London之酒店表現將不會綜合入賬。

因此，由於二零二一年財年之基數極低，收益總額上升200.0%至約9,000,000英鎊，入住率增加32.8個百分點至45.7%，而平均房租則上升25.0%至85英鎊。

隨著二零二二年一月宣佈放寬多項2019冠狀病毒病限制，以及其後於二零二二年二月取消對合資格全面接種疫苗入境者之所有檢測要求，前往英國之旅遊預訂量大幅增加，故本集團預期英國酒店於二零二三年財年實現強勁表現。



珀斯麗思卡爾頓酒店

澳洲

州份邊境延遲重開及二零二一年當地社區個案加速擴散，使西澳洲旅遊業受到重創，無可避免影響珀斯之麗思卡爾頓酒店。此外，代替餐飲場所停業之人數限制導致顧客信心驟降，使彼等對酒店餐飲之需求下降。儘管環境充滿挑戰，惟珀斯麗思卡爾頓酒店憑藉其於當地市場之領導地位，透過推出一系列市場推廣宣傳活動，成功吸引大量本地遊客，於二零二二年財年之整體表現令人滿意。

於二零二二年財年，珀斯麗思卡爾頓酒店錄得收益總額約28,000,000澳元，入住率為49.6%及平均房租為425澳元，收益總額較二零二一年財年增長40.0%，而平均每間客房收益則較去年增長31.1%。

隨著西澳洲州份邊境於二零二二年三月對本地及國際旅客重新開放，酒店業務因對酒店客房需求上升而錄得可觀表現，故本集團於二零二三年財年之酒店業務有望大幅復甦。

管理層討論及分析

歐洲大陸 – TWC酒店集團

鑒於2019冠狀病毒病疫情之影響及不明朗因素繼續使全球旅遊受到限制，二零二二年財年對本集團於歐洲大陸之酒店業務仍然充滿挑戰。儘管如此，隨著旅遊阻礙逐漸減少，使業務得以改善，二零二二年財年之表現有所改善。

因此，與二零二一年財年之極低基數相比，二零二二年財年之收益總額上升69.0%至約港幣49,000,000元。整體入住率增加10.9個百分點至28.3%，而平均房租則上升5.1%至港幣638元，使平均每間客房收益增長70.8%至港幣181元。



奧地利Hotel Donauwelle

3. 停車場業務及設施管理



Care Assist中央監察系統

本集團之停車場業務及設施管理業務包括由「Care Park」品牌營運之停車場業務，於二零二二年三月三十一日之泊車位組合有120,201個泊車位，該等泊車位由本集團擁有或管理。本集團424個停車場當中，27個為自置停車場，包括約9,370個泊車位，其餘110,831個泊車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。

於二零二二年財年，本集團之停車場業務仍然受2019冠狀病毒病疫情所影響。然而，隨著限制逐漸放寬，營商環境已有所改善。與二零二一年財年相比，收益上升32.3%至約港幣664,000,000元。

本集團於二零二二年財年將澳洲及紐西蘭之數個停車場套現，總代價約為47,000,000澳元。大部分該等已售停車場將繼續由Care Park管理。出售所得款項已用作減少債務或投資營運。

4. 博彩業務及管理

歐洲



TWC旗下所有賭場重塑品牌為「PALASINO」

本集團透過TWC於捷克共和國營運3間賭場之項目組合，設有賭桌及老虎機。所有賭場已於二零二二年財年重塑品牌為「PALASINO」。

3間賭場於二零二一年財年大部分時間暫時關閉，但於二零二一年五月重新開業。由於疫情相關限制日漸放寬以及經濟環境復甦，博彩業務迅速恢復，並產生積極回報。於二零二二年財年，儘管TWC博彩業務因2019冠狀病毒病限制而暫時停業兩個月，惟收益與二零二一年財年相比上升163.6%至約港幣231,000,000元(扣除博彩稅)。

管理層討論及分析

TWC正繼續執行過往計劃，以獲得馬爾他之網上博彩牌照，向更多顧客提供服務。

下表載列TWC賭場於截至二零二二年三月三十一日止期間之若干經營數據：

	於二零二二年 三月三十一日	於二零二一年 三月三十一日
老虎機數量	446	442
賭桌數量	65	65
	二零二二年財年	二零二一年財年
賭桌收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	55	21
老虎機收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	145	55
平均每桌贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	20.9%	20.1%
平均每日每機贏率(港幣)	1,644	1,063

附註：

(i) 扣除博彩稅。

(ii) 每桌贏率定義為賭桌上之總贏額(即所獲得總賭注減去所作支出)除以存放在賭桌上之現金及不可兌換籌碼之總金額。

澳洲

於二零一八年三月，本集團與The Star及周大福訂立策略聯盟協議，並收購The Star 4.99%股權。The Star為澳洲兩大賭場營運商之一，於悉尼、黃金海岸及布里斯本享有顯赫地位。

本集團從是項投資及策略聯盟協議中所獲策略性裨益如下：

- (i) 加強本集團與The Star之間之關係；
- (ii) 就潛在綜合用途物業項目與The Star建立夥伴關係，並將該等項目納入本集團於澳洲之發展項目組合；
- (iii) 使本集團得以增加於QWB項目之參與度並享有The Star未來發展之裨益；及
- (iv) 受益於日後與The Star合作所帶來之交叉銷售，與本集團博彩平台產生協同效應。

本集團在布里斯本綜合度假村擁有25%股權。本集團與The Star及周大福共同建設三間世界級酒店、設有貴賓室之高檔博彩設施、餐飲店及超過6,000平方米之零售及餐飲空間，將由全球領先之零售空間營運商DFS集團(「DFS」)營運。



黃金海岸The Star

QWB項目正在進行建設，預期第一階段於二零二三年年中竣工及開業。

5. BC Invest – 提供按揭服務

作為物業發展業務之延伸，本集團在BC Invest旗下成立按揭借貸平台，專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。BC Invest與本集團物業發展業務高度協同，並具有遠超本集團物業發展業務之顯著增長潛力。

於審慎檢討可發展其業務之潛在市場後，BC Invest於二零二一年財年年底將業務擴展至英國，反應正面。BC Invest正在建立一項資產管理業務(零售及機構)，以使其業務模式及融資來源多元化。其亦正將其按揭業務擴展至當地居民市場。

於二零二二年三月三十一日，貸款及墊款達約2,600,000,000澳元，較二零二一年三月三十一日上升約122.8%。BC Invest有嚴格之借貸守則、非常多元化之組合，於二零二二年三月三十一日就澳洲及英國分別採取平均為60.9%及62.8%之審慎加權平均貸款價值比率。由於BC Invest旨在搶佔更多市場份額，二零二二年財年之淨息差維持於1.29%。儘管大部分股本由第三方提供，惟本集團已於二零二二年三月三十一日承諾提供約70,000,000澳元及約9,000,000英鎊之資金，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二二年財年，BC Invest為本集團溢利所作貢獻金額約為港幣22,600,000元。

於二零二一年十月，BC Invest與Mortgageport訂立策略合作及長期資金支持安排。該交易將使BC Invest擁有Mortgageport之53%股份，包括大量配售新股權以及Mortgageport現時及未來倉儲設施之贊助。Mortgageport為一間領先非銀行貸款機構，主要為本地借款人服務。於二零二二年三月三十一日，包括第三方管理資產，BC Invest管理之管理資產總值約為3,800,000,000澳元。

於資金方面，其繼續進軍RMBS市場，使其資金來源多元化。於二零二二年二月，其推出BC Invest Australian Credit Fund，此乃澳洲首個針對綠色住宅建築的綠色按揭基金。於二零二二年四月，其宣佈一項416,000,000澳元之新RMBS交易，其中包括一定比例之國內借款人及綠色部分。



BC Invest展覽

管理層討論及分析

或然負債

年內，該等法律訴訟由倫敦高等法院發出，向Ensign House (FEC) Limited(「EHFL」)及FEC Development Management Limited送達。該等訴訟由Ensign House Limited(「EHL」)發起。由EHL提出之申索呈述為「損害賠償及／或衡平法賠償及／或評定利潤及／或推定信託及／或法規及／或於股權及／或其他寬免下之權益」。該申索之要旨為各被告人涉及因使用EHL或其代表提供有關EHFL收購名為Ensign House, Admiral's Way, Canary Wharf之物業之機密資料而違反合約及／或違反其他職責。就此，經法律顧問之建議，管理層認為，有關申索屬無效，原因為概無違反合約，因此將就該等不當行為之指控作出強烈抗辯，而有關訴訟現正全面進行爭辯。

展望

展望未來，營商環境應繼續向好，尤其是酒店業，有利我們之未來財務業績。全球經濟全面重新開放，應讓我們的經常性收入業務受惠最多。隨著越來越多城市歡迎商務及休閒旅客，酒店資產入住率有望上升。同樣，停車場業務之流量應會上升。

儘管如此，我們仍需承受許多不利因素及管理風險，例如持續高企之通貨膨脹、人手短缺、利率上漲之環境及烏克蘭衝突持續。因此，本集團於進行所有投資時仍然保持審慎。側重非核心資產變現同樣重要，原因為其為我們提供額外資金，可重新投資具吸引力之投資機會，而不會對資產負債表帶來不當之槓桿效應。

本集團之多元化及堅實資產負債表使我們能夠足以管理該等風險。我們於不同國家各行各業設有業務，可紓緩特定風險，而堅實之資產負債表及可動用充裕之流動資金可降低財務風險，使本集團能夠安然渡過難關。

於住宅物業發展方面，本集團擁有大量預售項目組合及穩定推出之新項目組合，隨著與終端客戶交收單位，為本集團帶來清晰可預測之現金流量。此外，我們繼續物色具吸引力之土地儲備機會及合營公司夥伴，以增添位於前景可觀位置之項目組合。香港啟德住宅項目及倫敦Vauxhall Square為本集團近期之兩個收購項目，證明本集團能快速行動及執行交易。

物業累計預售達約港幣16,700,000,000元，創歷史新高，包括多個城市及啟德發展項目之辦公室部分之預售。我們推出於香港之畢架•金峰及位於布里斯本之Queen's Wharf Residences第五座於年結後反應熱烈，並將於下一個財政年度繼續推出多個發展項目之預售。

於酒店業務方面，有更多酒店物業在被壓抑之需求上升時開設，前景令人興奮。於未來三年(至二零二五年財年年底)，將有約12間新酒店或2,900間新客房落成，讓本集團準備把握旅遊重啟之裨益。Dao by Dorsett West London於二零二二年六月開業以及墨爾本麗思卡爾頓酒店於本年度開業在即，將為本集團於二零二三年財年之收益帶來貢獻。

管理層討論及分析

放寬限制大大推動本集團停車場業務回升，該等業務於2019冠狀病毒病疫情期間受到重挫。本集團對整體資產組合進行周詳審查後，開始出售若干停車場，該等停車場主要為已享有極強重新定位及經重估之資產。雖然部分停車場已出售，但大部分管理合約仍由本集團持有，將收益損失之影響減至最低。事實上，本集團之在管停車場泊車位數目由二零二一年財年之114,821個增加至二零二二年財年之120,201個，並繼續發展其設施管理業務。

於過去數年，本集團繼續穩定地投資多個旗艦項目，並期望該等項目即將開始產生回報。布里斯本Queen's Wharf綜合度假村為其中一項有關投資。零售業巨頭DFS已訂約管理三層高零售及休閒空間之零售商場，面積超過6,000平方米。預期DFS將引入逾100個全球知名品牌進駐此購物天堂。該項交易具有里程碑意義，將鞏固QWB作為澳洲未來國際旅遊及休閒勝地之聲譽，並提升綜合度假村及住宅單位之價值。

本集團已就馬爾他授出網上博彩牌照開展籌備工作，該牌照讓PALASINO可向其他地區之顧客提供博彩體驗。

由於澳洲及英國之非居民及居民對住宅按揭之需求依然殷切，BC Invest有望繼續保持其蓬勃增長。BC Invest現時可動用一系列融資工具，包括發行更多RMBS、建立新融資儲備以及最近期推出信貸基金。BC Invest已累積穩健機構支持者，並具備能在嚴峻市況下進行融資之往績。於發起方面，收購及整合Mortgageport順利進行，該交易於未來數月應實現更高成本效益及收益協同效應。

本集團已就持續增長奠定堅實基礎，並深信其物業組合雄厚，將為股東創造長遠價值。

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有約3,500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。



非公認會計原則財務計量

為補充根據香港財務報告準則編製之本集團綜合業績，本報告已呈列經調整現金溢利、經調整現金溢利率、經調整毛利、經調整毛利率、經調整股東應佔資產淨值、經調整每股資產淨值、經調整資產總值、經調整淨資產負債率、經調整收益及經調整權益總額之非公認會計原則財務計量。本公司管理層認為，非公認會計原則財務計量通過剔除若干非現金項目以及非經常性活動及少數股東權益之若干影響，為投資者提供更清晰之本集團財務業績，以及評估本集團策略營運業績之有用補充資料。儘管如此，使用該等非公認會計原則財務計量作為分析工具有其局限。該等未經審核之非公認會計原則財務計量應被視為根據香港財務報告準則編製之本集團財務業績分析之補充，而並非替代分析。此外，該等非公認會計原則財務計量之定義可能有別於其他公司使用之類似詞彙。

經調整現金溢利指於(i)投資物業之公平值變動(除稅後)；(ii)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動；(iii)出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之收益；(iv)衍生金融工具之公平值變動；(v)應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(vi)按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；及(vii)折舊及減值前，並對少數股東權益進行調整之本公司股東應佔溢利。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利。

經調整現金溢利率指經調整現金溢利(定義見上文)，該溢利指於(i)投資物業之公平值變動(除稅後)；(ii)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動；(iii)出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之收益；(iv)衍生金融工具之公平值變動；(v)應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(vi)按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；及(vii)折舊及減值前，並對少數股東權益進行調整之本公司股東應佔溢利除以收益。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利率。

經調整毛利指折舊前之毛利，不包括香港財務報告準則第16號項下租賃物業折舊。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利。

經調整毛利率指經調整毛利除以收益，經調整毛利指折舊前之毛利，不包括香港財務報告準則第16號項下租賃物業折舊。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利率。

經調整股東應佔資產淨值指將酒店重估盈餘入賬後之本公司股東應佔權益，酒店重估盈餘基於二零二二年及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整每股資產淨值指就酒店重估盈餘作出調整後，按經調整股東應佔資產淨值除以於二零二二年及二零二一年三月三十一日之已發行股份數目，酒店重估盈餘基於二零二二年及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

非公認會計原則財務計量

經調整資產總值指將酒店重估盈餘入賬後之資產總值，重估盈餘基於二零二二年及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本公司之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整淨資產負債率指債務淨額(銀行貸款、票據及債券總額減去投資證券、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金)與經調整權益總額之比率，其中包括二零一九年永久資本票據，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，該盈餘基於二零二二年及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值而未有在本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整收益指對出售持有住宅物業項目之附屬公司產生之所得款項進行調整後之綜合收益，有關收益於財務報表不呈列為綜合收益。其加強對於呈報期間核心經營表現之整體理解。

經調整權益總額指包括二零一九年永久資本票據在內之權益總額，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，該盈餘基於二零二二年及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值而未有在本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

下表載列本集團截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度之非公認會計原則財務計量與根據香港財務報告準則編製之最接近計量的對賬：

	二零二二年財年 港幣千元	二零二一年財年 港幣千元
本公司股東應佔年內溢利	1,300,381	543,194
減：投資物業之公平值變動(除稅後)，不包括與21 Anderson Road有關者 ⁽ⁱ⁾	(538,526)	(282,338)
加：按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	27,723	(80,834)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損／收益	129,785	(66,408)
衍生金融工具之公平值變動	(54,196)	43,813
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	19,784	11,050
按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	78,258	-
折舊及減值 ⁽ⁱⁱ⁾	461,774	461,495
經調整現金溢利(非公認會計原則)	1,424,983	629,972
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	24.2%	10.6%
	二零二二年財年 港幣千元	二零二一年財年 港幣千元
毛利	1,984,037	1,841,483
折舊 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	312,573	334,869
經調整毛利(非公認會計原則)	2,296,610	2,176,352
經調整毛利率(非公認會計原則)	39.0%	36.6%

非公認會計原則財務計量

	二零二二年財年 港幣百萬元	二零二一年財年 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	14,632	13,797
酒店重估盈餘 ^(iv)	18,796	17,550
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	33,428	31,347
已發行股份數目(百萬股)	2,420	2,395
經調整每股資產淨值(非公認會計原則)	港幣13.81元	港幣13.09元

	二零二二年財年 港幣百萬元	二零二一年財年 港幣百萬元
資產總值	54,804	49,901
酒店重估盈餘 ^(iv)	18,796	17,550
經調整資產總值(非公認會計原則)	73,600	67,451

	二零二二年財年 港幣百萬元	二零二一年財年 港幣百萬元
權益總額	17,910	17,054
酒店重估盈餘 ^(iv)	18,796	17,550
經調整權益總額(非公認會計原則)	36,706	34,604
負債淨額	21,259	19,008
經調整淨資產負債率(負債淨額與經調整權益總額之比率)(非公認會計原則)	57.9%	54.9%

	二零二二年財年 港幣千元	二零二一年財年 港幣千元
收益	5,895,636	5,943,694
出售21 Anderson Road的所得款項	1,242,959	-
經調整收益(非公認會計原則)	7,138,595	5,943,694

附註：

- (i) 不包括21 Anderson Road之公平值收益約港幣100,000,000元，其已於二零二二年財年入賬列作出售一間附屬公司。
- (ii) 指本年度於銷售成本及行政開支確認之折舊開支總額，惟不包括任何少數股東權益。
- (iii) 指於銷售成本中確認之折舊開支，惟不包括香港財務報告準則第16號項下租賃物業之折舊開支。
- (iv) 基於分別於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值。

獎項及榮譽



- 「《金融亞洲》2021年度亞洲最佳公司評選」之六項大獎

- 亞洲整體最佳管理公司
- 香港地區最佳管理上市公司
- 香港地區最佳行政總裁
- 香港地區最佳企業管治獎
- 中國最佳企業管治獎
- 中國社會公益卓越貢獻獎



- 「Questar Awards國際評選2021」之五項大獎

- 企業短片—企業：集團金獎
- 企業短片／企業方針—企業：企業形象銀獎
- 企業短片—廣播／有線／串流：品牌形象活動銅獎
- 2020年報—企業：持份者溝通銅獎
- 2020年報—移動媒體：年報銅獎



- 「2021年第七屆香港投資者關係大獎」之八項獎項

- 最佳投資者關係(主席／行政總裁)
- 最佳投資者關係(財務總監)
- 最佳投資者關係公司
- 最佳年報
- 最佳ESG(環境)
- 最佳ESG(社會)
- 最佳ESG(企業管治)
- ESG大獎(小型股)



獎項及榮譽

- 「2021 ARC國際年報大獎」中榮獲「傳統年報」之「房地產發展：住宅物業」類別銀獎



- 「2021年第十一屆亞洲卓越大獎」之四項大獎

- 亞洲最佳行政總裁：主席兼行政總裁邱達昌先生
- 亞洲最佳財務總監：首席財務總監及公司秘書張偉雄先生
- 最佳投資者關係公司
- 最佳環境責任



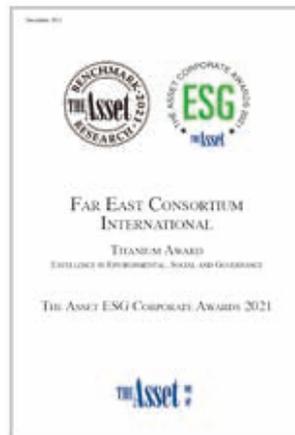
- 「2021 iNOVA Awards評選」之五項大獎

- 銀獎：企業網站／企業形象
- 銅獎：企業社會責任報告

- 銅獎：企業網站：房地產
- 銅獎：2021網上版本年報：房地產
- 銅獎：專業報告：環境、社會及管治報告



- 「2021年財資環境、社會和管治企業大獎」鈦金獎



- 「2021年香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎」之「環境、社會及管治卓越獎特別嘉許獎」



- 香港社會服務聯會之商界展關懷2021/22標誌



- 2021年度《投資者關係雜誌》大中華區獎項評選榮獲最佳投資者關係證書



- 《鏡報》月刊主辦的第九屆「傑出企業社會責任獎」



香港 帝盛酒店集團

- 獲攜程頒發
「2020最佳酒店集團」



- 獲香港社會服務聯會頒發
「10年Plus商界展關懷」標誌



- 獲僱員再培訓局頒發
「2020-2022年人才企業」殊榮



香港觀塘帝盛酒店

- 獲貓途鷹頒發
「2021年旅行者之選獎」



- 獲香港社會服務聯會頒發
「5年Plus商界展關懷」標誌



- 獲環境局頒發
「戶外燈光約章」證書



- 獲好訂網Hotels.com頒發
「2021年住客最喜愛酒店獎
[8.2/10]」



香港旺角帝盛酒店

- 獲香港社會服務聯會頒發
「5年Plus商界展關懷」標誌



- 獲繽客Booking.com頒發
「2021年旅行者點評獎(8.1/10)」



- 獲貓途鷹頒發
「2021旅行者之選獎」



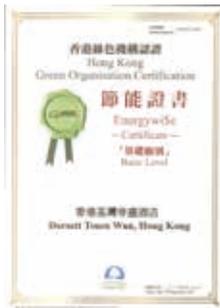
獎項及榮譽

香港荃灣帝盛酒店

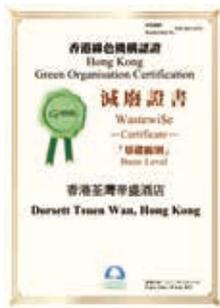
- 獲環境運動委員會頒發「2020香港環境卓越大獎」參與證書



- 獲環境運動委員會頒發「節能證書」



- 獲環境運動委員會頒發「減廢證書」



- 獲環境運動委員會頒發「香港綠色機構認證」



- 獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌



- 獲攜程頒發「2020最佳銷售酒店」



香港灣仔帝盛酒店

- 獲香港社會服務聯會頒發「10年Plus商界展關懷」標誌



- 獲貓途鷹頒發「2021旅行者之選獎」



- 獲攜程頒發「最佳戰略合作夥伴2020」



香港麗悅酒店

- 獲香港社會服務聯會頒發「10年Plus商界展關懷」標誌



- 獲貓途鷹頒發「2021旅行者之選獎」



獎項及榮譽

蘭桂坊酒店@九如坊

- 獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌



香港遠東絲麗酒店

- 獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌



香港海景絲麗酒店

- 獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌



香港荃灣絲麗酒店

- 獲環境運動委員會頒發「香港綠色機構認證」



- 獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌



- 獲貓途鷹頒發「2021旅行者之選」



- 獲環境局頒發鉑金獎及「戶外燈光約章」證書



中國內地

成都帝盛酒店

- 獲四川省紅十字基金會頒發「為四川省紅十字基金會成都擁軍事業發展基金獻愛心」捐贈證書



- 成都帝盛酒店·悅蓉西餐廳獲大眾點評頒發「2020年度星級商戶」



獎項及榮譽

- 獲西御河街道驛馬市社區頒發「愛心企業」



上海帝盛酒店

- 獲好訂網Hotels.com頒發「2021年住客最喜愛酒店獎(8.8/10)」



- 獲飛豬頒發「2021年商務優選酒店」



- 獲美團頒發「2021年度卓越商務酒店」



- 獲安可達Agoda頒發「2020年客戶評論獎(8.2/10)」



武漢帝盛酒店

- 獲美團頒發「2021年度卓越服務酒店」



- 獲繽客Booking.com頒發「2022旅行者點評獎(8.3/10)」



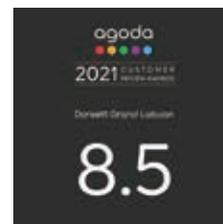
- 獲馬蜂窩旅遊頒發「2021馬蜂窩旅行者之選武漢優選酒店」



馬來西亞

納閩帝盛君豪酒店

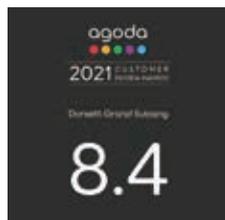
- 獲安可達Agoda頒發「2021年客戶評論獎(8.5/10)」



獎項及榮譽

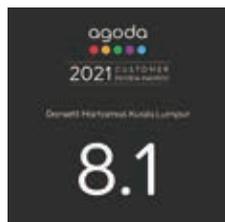
梳邦帝盛君豪酒店

- 獲安可達Agoda頒發
「2021年客戶評論獎(8.4/10)」



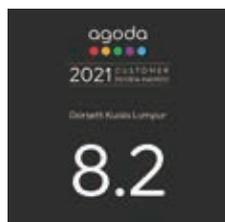
哈達馬斯帝盛酒店

- 獲安可達Agoda頒發
「2021年客戶評論獎(8.1/10)」



吉隆坡帝盛酒店

- 獲安可達Agoda頒發
「2021年客戶評論獎(8.2/10)」



- 獲好訂網Hotels.com頒發
「2021年住客最喜愛酒店獎
(8.2/10)」



Dorsett Residences Bukit Bintang

- 獲好訂網Hotels.com頒發
「2021年住客最喜愛酒店獎
(8.2/10)」



新加坡

新加坡帝盛酒店

- 獲貓途鷹頒發
「2021年旅行者之選獎」



- 獲新加坡國家環境發展局審查與
認證「SG Clean清潔認證2021」





◎ 英國

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務



◎ 歐洲大陸

- 酒店業務
- 停車場業務
- 博彩及娛樂



◎ 新加坡

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



◎ 馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務



多元化及均衡之 業務組合

遠東發展之業務足跡遍及
亞太及歐洲

◎ 中國內地

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



◎ 香港

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



◎ 澳洲及紐西蘭

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務
- 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

中國香港

MOUNT
ARCADIA
—— 畢架·金峰 ——



項目名稱：畢架·金峰

發展項目地址：大埔公路8388號沙田嶺

地區：香港沙田

物業網站：www.mountarcadia.com.hk

概約可售樓面面積(平方呎)：84,000

住宅單位數目：66

完成日期：二零二二年財年

建築層數：12

地理環境：

- 位處香港沙田，環境清幽，具發展潛力，讓住戶盡享綠意盎然的世界級項目。畢架·金峰同區設有多條公路幹線隧道，駕車前往各區均方便快捷。

項目亮點：

- 66個中大型住宅開發項目可供住戶挑選；
- 從發展項目出發往九龍塘只需約8分鐘、往中環約16分鐘、往落馬洲及羅湖口岸約24分鐘、往香港國際機場約26分鐘，「半小時生活圈」內便能輕鬆接通主要目的地；
- 物業合共提供68個車位，為住戶提供便利；及
- 項目位處優秀校網，區內匯聚多間著名小學、傳統名校、私立學府、國際學校，以及多所頂尖大學等。

中國香港



項目名稱：啟德發展項目

發展項目地址：

啟德承啟道新九龍內地段第6607號

地區：香港啟德

概約可售樓面面積(平方呎)：174,000

酒店房間數目：400

預期完成日期：二零二四年財年

建築層數(包括零售部分)：14

地理環境：

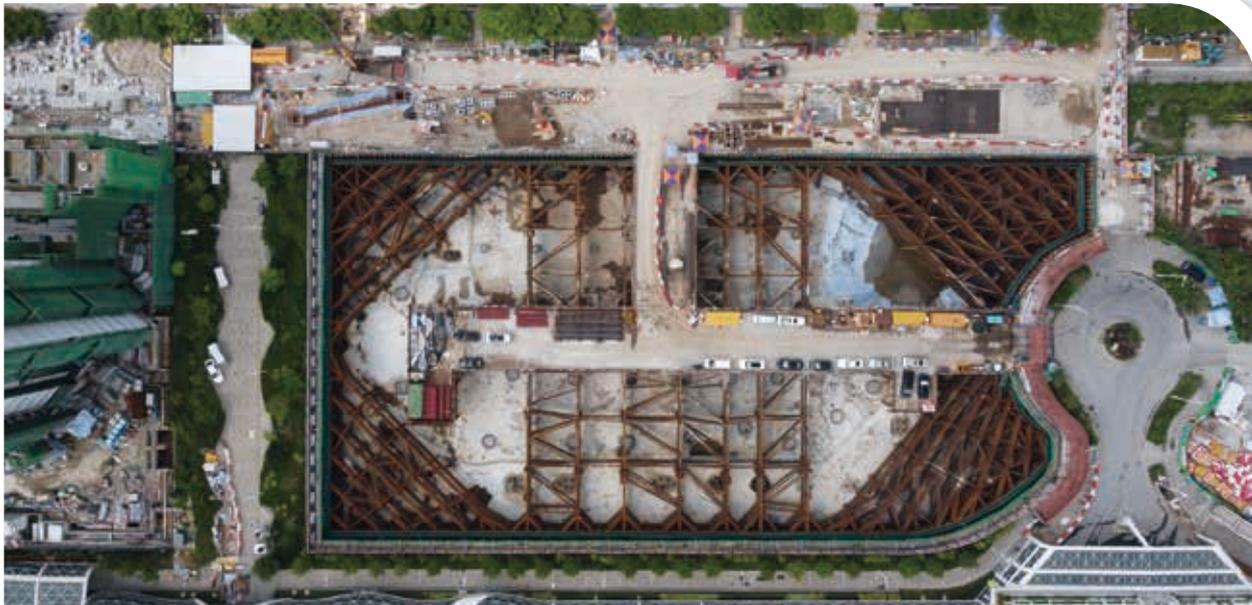
- 此黃金地段現時受惠於大量進行中基建投資，未來將會有更多投資。該項目將與體育設施、零售空間及重大住宅發展項目相連。

項目亮點：

- 該發展項目直通交通樞紐，極為便利，與宋皇臺站及啟德站相距10分鐘路程；
- 設有部分零售空間；
- 該用地附近為啟德體育園，體育園將於二零二四年開放首批公眾參觀；及
- 該發展項目包括提供400間客房之帝盛旗艦酒店。

主要項目

中國香港



項目名稱：啟德住宅

發展項目地址：

啟德第4B區地盤新九龍內地段第6591號

地區：香港啟德

概約可售樓面面積(平方呎)：506,000

住宅單位數目：約1,300

預期推出日期：二零二三年財年

預期完成日期：二零二六年財年

建築層數：25

地理環境：

- 該地皮位於啟德，香港政府正在地盤毗鄰地區進行大規模重建，將為住戶提供改良基礎設施。

項目亮點：

- 項目沿海而建，讓住戶可飽覽寧靜海景。

備註：

- 本集團持有該項目50%股份權益。

澳洲黃金海岸



項目名稱：The Star Residences

發展項目地址：

1 Casino Dr, Broadbeach, QLD 4218

地區：黃金海岸布羅德海灘布羅德海灘島

物業網站：www.thestarresidences.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：659,000

住宅單位數目：862

酒店房間數目：313(帝盛酒店)
201(The Star Residences)

預期完成日期：第一座：二零二三年財年
第二座—Epsilon：二零二四年財年

建築層數(包括零售部分)：第一座：53
第二座—Epsilon：65

地理環境

- 位於布羅德海灘島的The Star Gold Coast，毗鄰太平洋博覽會購物中心及黃金海岸會展中心。可步行至通往黃金海岸不同地區的G-Link輕軌電車站。

規劃設計：

- 建築師—Cottee Parker及DBI Design

項目亮點：

- 第一階段的總體規劃包括綜合度假村，設有餐廳、酒吧、賭場、酒店、電影院、健身室、泳池及水療室等。
- 第二階段的總體規劃包括綜合度假村，設有餐廳、酒吧、酒店、電影院、健身室、泳池及水療室等。
- 住宅設施：
 - 23.5米泳池及池畔休息室／水療室
 - 室外燒烤場、餐飲區及兒童會所遊樂區
 - 蒸氣浴室、桑拿及健身室
 - 休閒及私人餐飲區
 - 瑜伽及伸展區
 - 私人酒吧及休息室
 - 餐廳及電影院

備註：

- 本集團持有該項目33.3%股份權益。

主要項目

澳洲珀斯

Perth
hub

項目名稱：**Perth Hub**

發展項目地址：

600 Wellington Street, Perth WA 6000

地區：珀斯商業中心區

物業網站：www.perth-hub.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：230,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：7,300

住宅單位數目：314

酒店房間數目：264

預期完成日期：二零二五年財年

建築層數(包括零售部分)：30

地理環境：

- Perth Hub為澳洲其中一個重大重建項目，獲政府資助約1,100,000,000澳元。該項目將在超過一百年後首次將商業中心區與北橋(Northbridge)及唐人街重新連接。這個曾經只為巴士及鐵路連接網絡的地區將會成為涵蓋住宅、商店、餐廳及辦公室等用地的嶄新地標；及
- Perth Hub的盡頭為兩幢新的重要公共資產—Perth Arena及Yagan Square。將鐵路線及Wellington Street巴士站下降後將會形成一個佔地13.5公頃的區域，蘊藏豐富的發展潛力。當Perth Hub竣工後，將會帶來集住宅、辦公室、商店、餐廳、服務及娛樂於一身的地區。該項目將會建造出一個嶄新內城區，展現出珀斯獨有的生活方式及特色。

項目亮點：

- Perth Hub將由一幢住宅大樓及帝盛酒店組成。地面層將設有酒吧、餐廳及咖啡廳等餐旅業場地。

澳洲墨爾本

The Residences at
WEST SIDE PLACE
 by Fair Eco Creation



項目名稱：West Side Place

發展項目地址：250 Spencer Street

地區：墨爾本商業中心區

物業網站：www.westsideplace.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：2,217,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：107,000

住宅單位數目：2,896

酒店房間數目：257(麗思卡爾頓酒店)
316(帝盛酒店)

預計完成日期：二零二三年財年

建築層數(包括零售部分及連天台)

第一座：82

第二座：64

第三座：69

第四座：72

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整個地盤之大型綜合發展項目；
- 地盤有連接 Spencer Street 與 Lonsdale Street 及 Little Lonsdale Street 與 Merriman Lane 之大道；
- 地盤毗鄰 Southern Cross 火車站及 Spencer Street 購物城；及
- 該物業座落於墨爾本商業中心區網絡。

規劃設計：

- West Side Place 之特色為涵蓋四幢高層大樓合共約 3,000 個住宅單位，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 Lonsdale Street 及 Spencer Street 交界，West Side Place 最高之大樓將高達 81 層，令人讚嘆不已，而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售樓面面積約 2,200,000 平方呎、一間有 257 間客房之麗思卡爾頓酒店、提供 316 間客房之帝盛酒店、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推出；
- 第三座的 684 個住宅單位已於二零一八年五月推出；及
- 第四座的 835 個住宅單位已於二零一七年六月推出。

主要項目

澳洲墨爾本



項目名稱：**Monument**

發展項目地址：640 Bourke Street

地區：墨爾本Bourke Street

概約可售樓面面積(平方呎)：595,000

住宅單位數目：876

預期推出日期：二零二三年財年

預期完成日期：二零二六年財年

建築層數：67

地理環境：

- 該物業北面為Little Bourke Street，南面為Bourke Street，東面及西面均為現存的多層發展項目。

項目亮點：

- 該項目將加入成為墨爾本的標誌性摩天大廈，並以地道文化直接連接至Upper West Side及West Side Place發展項目；
- 大樓包括住宅單位、美術館、地面零售店舖，並保留歷史悠久的Eliza Tinsley大廈面貌；及
- 休憩空間包括但不限於：
 - 泳池、蒸氣浴室及桑拿
 - 健身室
 - 瑜珈／普拉提／運動區
 - 電影院
 - 私人餐廳
 - 品酒／酒窖
 - 住戶休息室／閱讀室
 - 室外平台
 - 會議室
 - 虛擬高爾夫球場

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：布里斯本商業中心區

物業網站：www.destinationbrisbaneconsortium.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：1,450,000

住宅單位數目：第四座及第五座：1,486

酒店房間數目：三間酒店共849間客房

推出日期／預計推出日期： 第四座：二零二零年財年
 第五座：二零二二年財年
 第六座：規劃中

預計完成日期： 第四座：二零二四年財年
 第五座：二零二五年財年
 第六座：規劃中

建築層數(包括零售部分)：

第四座：64

第五座：71

第六座：規劃中

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，包括在布里斯本海濱黃金地段提供約1,500個單位的兩座住宅大廈及一座商業大廈、三間世界級酒店、高檔餐飲及商業店舖以及一間賭場。

地理環境：

- 鑒於該項目位處於商業中心區，除了商業中心區本身的商業及零售活動外，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)以及公園內及附近的娛樂場所；
 - 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－商業中心區的零售購物心臟地帶；及
 - 商業中心區－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：

- 布里斯本Queen's Wharf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。

主要項目



新加坡



項目名稱：Hyll on Holland

發展項目地址：Holland Road

地區：新加坡第十區

物業網站：hyllonholland.sg

概約可售樓面面積(平方呎)：242,000

住宅單位數目：319

預計完成日期：二零二四年財年

建築層數：12

地理環境：

- 貼近本地人及外籍人士熟悉的生活方式目的地及休閒飛地，例如烏節路、Holland Village及Dempsey Hill。

項目亮點：

- 該項目即將成為豪華住宅的新地標。其吸引之處在於其位處第十區的人氣地段且屬於具有永久業權的罕有住宅項目之一；
- 視野廣闊，城市跳動的脈搏與四周恬靜的景致盡收眼簾；
- 距離世界知名的購物勝地烏節路僅數分鐘路程；
- 毗鄰北面一個佔地200公頃，充滿活力的研究及商業園區；及
- 鄰近多間名校。

備註：

- 本集團持有該項目80%股份權益。

英國倫敦



項目名稱：Hornsey Town Hall

發展項目地址：

Hornsey Town Hall, The Broadway, Crouch End

地區：倫敦Haringey

物業網站：www.hornsey-townhall.co.uk

概約可售樓面面積(平方呎)：108,000

住宅單位數目：146

酒店房間數目：67

預計完成日期：二零二三年財年

建築層數：7

地理環境：

- 位處Crouch End之中心地帶，為一幢地標性裝飾藝術建築，其風景優美的景觀廣場圍繞Town Hall Square，毗鄰繁華大街的商舖及餐廳，且有便利交通連接倫敦市中心。

項目亮點：

- 二級*法定歷史建築(Town Hall及Broadway Annex)；
- 有67間客房的酒店；
- 三幢新建住宅大廈(包括單間、一房、兩房及三房等多種戶型)；
- 附帶新庭院及花園的公共廣場景致優美；
- 世界級表演藝術中心及活動場地；
- 共享辦公室等多用途辦公區域；
- 餐廳、咖啡廳及天台酒吧；及
- 24小時房務及保安。

主要項目

英國倫敦

ASPEN
CANARY WHARF



項目名稱：Aspen at Consort Place

發展項目地址：50 Marsh Wall

地區：倫敦金絲雀碼頭

物業網站：www.aspen-canarywharf.com

概約可售樓面面積(平方呎)：377,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：3,600

住宅單位數目：495

酒店房間數目：231

預計完成日期：二零二五年財年

建築層數(包括零售部分)：65

地理環境：

- 位處倫敦金絲雀碼頭，Consort Place為多用途綜合發展項目。當地交通四通八達，如地下鐵、巴士及橫貫鐵路(二零二零年通車)，方便往來多個倫敦黃金地點。

項目亮點：

- 預計於竣工後成為金絲雀碼頭第三高住宅發展項目；
- 環抱倫敦市區內外的壯觀景色；
- 毗鄰倫敦金融中心；
- 231間客房之帝盛酒店；
- 配有多類先進設施，包括健身室、水療池、多功能影音室及空中休息室；
- 24小時房務及保安；
- 醫療中心、咖啡廳及餐廳；
- 兒童娛樂天地及新建公共區域；
- 歷史公屋；及
- 便於搭乘南碼頭區輕便鐵路(DLR)、倫敦地下鐵、橫貫鐵路及水上巴士。

英國曼徹斯特

Meadow
Side

項目名稱：**MeadowSide**

發展項目地址：Aspin Lane

地區：曼徹斯特商業中心區

物業網站：www.meadowside-manchester.com

概約可售樓面面積(平方呎)：560,000

住宅單位數目：756

推出日期／預計推出日期：第二期及第三期：二零一八年財年
 第四期：規劃中
 第五期：二零一九年財年

預計完成日期：第二期及第三期：二零二二年財年
 第四期：規劃中
 第五期：二零二二年財年

建築層數(包括零售部分)：

第二期：22

第三期：17

第四期：40

第五期：12

地理環境：

- 發展項目位於市中心內其中一片綠化地，可步行至鄰近商業中央區及主要交通樞紐。設有1、2及3房公寓，連同閣樓及住戶公共區，當中包括一間健身室及私人休息室。

項目亮點：

- 四幢特色樓宇環繞中央公園，坐擁毗鄰公園的優質居住環境，備有1至3房公寓、聯排別墅及閣樓；
- 40層高的鏡面玻璃；
- 高尚室內裝潢及酒店式設施、24小時禮賓服務、設計精緻的大堂、私人健身室及私人餐廳；
- 距離曼徹斯特維多利亞車站僅5分鐘；
- 環繞曼徹斯特市中心其中一片最大的綠化地；及
- 毗鄰城中最具啟發性、兼容性、創意的地帶—NOMA及Northern Quarter。

主要項目

英國曼徹斯特

NEW CROSS
-CENTRAL-
MANCHESTER

項目名稱：New Cross Central

發展項目地址：56 Marshall Street

地區：曼徹斯特New Cross

物業網站：www.newcrosscentral.com

概約可售樓面面積(平方呎)：62,000

住宅單位數目：80

預計完成日期：二零二三年財年

建築層數：8

地理環境：

- 位於曼徹斯特新興時髦社區NOMA及Northern Quarter的中心，毗鄰維多利亞鐵路站及Piccadilly Gardens輕鐵站。

項目亮點：

- New Cross Central受曼徹斯特的歷史及特色所啟發。房屋以堅固的紅磚外牆所建造，藉此向這城市的標誌性建築致敬。室內的混凝土牆裝潢盡展工業時期曼徹斯特崇尚光線美學的精髓；
- 距離曼徹斯特Northern Quarter中心僅5分鐘路程；及
- 附近設有獨立商店、餐廳及酒吧。

英國曼徹斯特

Victoria
Riverside

項目名稱：Victoria Riverside

發展項目地址：Gould Street及Dantzig Street

地區：曼徹斯特Red Bank

物業網站：www.victoriariverside.co.uk

概約可售樓面面積(平方呎)：460,000

住宅單位數目：634

預計完成日期：二零二五年財年

建築層數：

A座樓宇：36

B座樓宇：17

C座樓宇：25

地理環境：

- 坐落於曼徹斯特新建的Red Bank社區內，周邊圍繞著綠樹成蔭的City River Park及熱鬧繁盛的城市中心。附近的公共區域經重建，加入了專門供不同咖啡室、餐館及酒吧經營的用地，為街頭食品節及備受矚目的短期活動的熱門場地。

項目亮點：

- 36層地標性建築物，有2座分別為17層及25層的姊妹塔。另有2座裙樓。該物業包括1房、2房及3房公寓，以及聯排別墅及複式住宅；
- 每間公寓均融合地方獨特風格，包括有可欣賞到戶外河流、周邊公園及曼徹斯特迷人市景的落地式觀景窗。公寓光線充足和寬敞，以開放式飯廳、廚房及休息室設計；
- 住戶可享用公共花園、戶外工作空間、大堂酒廊、設備齊全的健身室以及休息室及私人用餐區；
- 10分鐘步行路程可抵達曼徹斯特繁華的市中心，這是全國規模最大的零售熱點之一；及
- 為英格蘭北部最大城市更新項目的關鍵起點。

董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零二二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、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、博彩及相關業務、證券與金融產品投資以及提供按揭服務。該等業務為本集團申報其主要分部資料之基準。

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二零二二年三月三十一日之詳情分別載於綜合財務報表附註50、18及19。

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、英國及歐洲大陸進行之業務活動。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(包括財政年度終結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之表現分析)之中肯審視，載於本年報「管理層討論及分析」、「主席及行政總裁報告書」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「主席及行政總裁報告書」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可持續發展，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即將單獨發表的「環境、社會及管治報告」，該報告將會在短期內發佈並於聯交所及本公司網站上刊登以供查閱及下載。

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關顧之關係，並加強與業務夥伴之合作。有關詳情載於即將單獨發表的「環境、社會及管治報告」，該報告將會在短期內發佈並於聯交所及本公司網站上刊登以供查閱及下載。

業績及股息

本集團本年度之業績載於第110頁之綜合損益表內。

董事會建議派付截至二零二二年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣16仙(二零二一年：港幣15仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零二二年九月十四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)股東於二零二二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二零二二年九月十四日(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二零二二年九月二十一日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零二二年十月二十四日或前後寄發。

紅股發行

董事會亦建議按持有每十股現有普通股獲發一股紅股之基準，向於二零二二年九月十四日名列本公司股東名冊之股東進行紅股發行(「建議紅股發行」)。建議紅股發行受連同本年報寄發之通函所載條件及買賣安排規限。

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) 就釐定出席二零二二年股東週年大會及於會上投票之權利而言

二零二二年股東週年大會訂於二零二二年八月三十日(星期二)舉行。就釐定出席二零二二年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零二二年八月二十五日(星期四)至二零二二年八月三十日(星期二)(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股份過戶。為符合資格出席二零二二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，必須於二零二二年八月二十四日(星期三)下午四時三十分前送抵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54樓(其將於二零二二年八月十五日搬遷至香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，辦理登記手續。

(b) 就釐定收取擬派末期股息及建議紅股發行之權利而言

擬派末期股息及建議紅股發行須待股東於二零二二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及建議紅股發行之權利而言，本公司亦將由二零二二年九月七日(星期三)至二零二二年九月十四日(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股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息及建議紅股發行，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，必須於二零二二年九月六日(星期二)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司之上述適用地址，辦理登記手續。

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26頁。

可供分派儲備

董事認為，本公司於二零二二年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣65,040,000元(二零二一年：港幣629,723,000元)。

投資物業

於二零二二年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業之公平值增加港幣643,540,000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1,140,849,000元於發展及翻新。

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

本集團於二零二二年三月三十一日之主要物業詳情載於第246至273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36。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司透過其全資附屬公司於聯交所購回(i)本金總額為2,645,000美元之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；及(ii)本金總額為1,500,000美元之5.1%二零二四年到期之美元中期票據。該等已購回票據已於其後註銷。

除上文所披露者外，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。

購買乃為股東之利益作出，旨在提升本集團之每股資產淨值及盈利。

票據及永續資本票據

有關票據及永續資本票據之詳情載於綜合財務報表附註34及37。票據及永續資本票據之所得款項有助本集團維持穩健的財務狀況及良好的流動資金狀況。

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，並於本報告日期仍維持有效。

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

邱詠筠女士

獨立非執行董事

陳國偉先生

林廣兆先生

石禮謙先生

根據章程細則及上市規則的規定，Craig Grenfell WILLIAMS先生、陳國偉先生及石禮謙先生將於二零二二年股東週年大會退任，而彼等均符合資格於二零二二年股東週年大會上膺選連任。陳國偉先生已向本公司表示，彼將不會於二零二二年股東週年大會上膺選連任，因而將於二零二二年股東週年大會上退任，而Craig Grenfell WILLIAMS先生及石禮謙先生均願意於二零二二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

概無擬於二零二二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「關連交易」一節所披露者外，於本年度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，於本年度及直至本報告日期，概無董事(並非獨立非執行董事)或其各自之緊密聯繫人被認為在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

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。

董事會報告

關連交易

於二零二一年四月十二日，本公司間接全資附屬公司Drakar Limited(「發展商」)與執行董事邱詠筠女士(「收購方」)訂立租賃協議，據此，發展商同意授出位於Aspen, Consort Place, 50 Marsh Wall, London E14, the United Kingdom之住宅公寓(「該公寓」)之租賃權益，而收購方將以代價1,072,290英鎊(相當於約港幣11,473,503元)收購該公寓之租賃權益。收購方(為一名執行董事)為上市規則項下之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上述交易構成本公司之關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月十二日之公佈。

於二零二一年十一月二十四日，River Riches Limited(「合營公司」，一間分別由本公司(間接)及新世界發展有限公司(「新世界發展」)(間接)各持有50%權益之公司，其根據本公司與新世界發展所訂立日期為二零二一年十一月二十四日之協議備忘錄之條款而成立)(作為買方)、彥佑有限公司(「賣方」、本公司及新世界發展與佳兆業集團控股有限公司已就買賣迅富國際有限公司(「目標公司」)之所有已發行普通股(「待售股份」)及轉讓目標公司於購股協議日期時結欠賣方或其聯屬公司之所有未償還貸款及利息(可報銷金額(定義見購股協議)除外)(「待售貸款」)訂立購股協議(「購股協議」)。根據購股協議，合營公司將(i)收購所有待售股份，代價為港幣7,948,000,000元減去截至完成時於二零二零年融資協議(定義見購股協議)項下之未償還本金總額港幣3,052,000,000元及減去港幣1,231,759,145元及(ii)以代價港幣1,231,759,145元接受待售貸款轉讓。目標公司為一間持有於香港土地註冊處註冊為新九龍內地段第6591號之所有地塊及其上所建住宅及樓宇之特殊目的公司。

由於新世界發展的一間附屬公司為本公司一間非全資附屬公司之主要股東。因此，新世界發展為本公司於其附屬公司層面(定義見上市規則)之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，為根據購股協議收購待售股份及轉讓待售貸款而與新世界發展成立合營企業構成本公司之關連交易。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月二十四日之公佈。

於二零二二年六月二十八日，FEC Capital Limited(「FEC Capital」，本公司之間接全資附屬公司)已向孔祥達先生(「孔先生」)及邱詠筠女士(「邱女士」)授出購買權(「購買權」)以購買BC Investment Group Holdings Limited已發行股本中之普通股(「BC股份」)，據此，於購買權根據購買權之條款及條件並在其規限下獲行使後，FEC Capital將分別按每股BC股份9.18澳元向孔先生及邱女士轉讓FEC Capital持有之457,502股BC股份及114,376股BC股份(分別佔二零二二年六月二十八日已發行BC股份總數約2%及0.5%)。根據上市規則，孔先生及邱女士(均為執行董事)為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，向孔先生及邱女士授出購買權及轉讓相關BC股份構成本公司之關連交易。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年六月二十八日之公佈。

除上文所披露者外，於二零二二年財年及直至本報告日期，概無構成關連交易或持續關連交易而不獲豁免遵守上市規則第14A章項下披露規定之其他交易。

重大關連方交易

有關於二零二二年財年所進行重大關連方交易之詳情載於綜合財務報表附註43。綜合財務報表附註43(b)及附註43(c)(有關董事薪酬)載列之關連方交易構成上市規則第14A章界定之持續關連交易／關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關披露之規定。除上文及「關連交易」一節所披露者外，綜合財務報表附註43之該等重大關連方交易並不屬於上市規則第14A章項下關連交易或持續關連交易之定義。

本公司確認，其已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零二二年三月三十一日，董事及本公司行政總裁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、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

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 ⁽ⁱ⁾
邱達昌	實益擁有人	23,023,223	0.95%
	配偶權益	585,322 ⁽ⁱⁱ⁾	0.02%
	受控法團權益	1,223,500,025 ⁽ⁱ⁾	50.57%
孔祥達	實益擁有人	13,814,265	0.57%
	共同權益	496,184 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.02%
邱達成	實益擁有人	4,984	0.00%
	受控法團權益	3,893,575 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.16%
	共同權益	2,139,261 ^(iv)	0.09%
邱詠筠	實益擁有人	78,602	0.00%

董事會報告

附註：

- (i) 1,223,483,003股及17,022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邱吳惠平女士持有。
- (ii) 孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有496,184股股份。
- (iii) 3,893,575股股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司Max Chain Holdings Limited持有。
- (iv) 2,139,261股股份由邱達成先生與彼之配偶Lee Keng LEOW女士共同持有。
- (v) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二二年三月三十一日之已發行股份。

A.2 債權證

於二零二二年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有(i)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之7.375%美元優先擔保永續資本票據的權益，本金額為9,000,000美元，其中5,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及4,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有；及(ii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之5.1%二零二四年到期之美元中期票據的權益，本金額為4,000,000美元，其中1,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及3,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有。

於二零二二年三月三十一日，孔祥達先生被視為於本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額為1,000,000美元，其中300,000美元由孔祥達先生持有及700,000美元由孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有。

於二零二二年三月三十一日，邱詠筠女士於(i)本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；(ii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之7.375%美元優先擔保永續資本票據；及(iii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之5.1%二零二四年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額分別為400,000美元、1,000,000美元及3,000,000美元。

董事會報告

B. 相聯法團

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
邱達昌	Sumptuous Assets Limited	受控法團權益	1 ⁽ⁱ⁾	100% ⁽ⁱⁱ⁾
孔祥達	BC Invest	實益擁有人	792,383	3.46% ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Craig Grenfell WILLIAMS	BC Invest	實益擁有人	254,112	1.11% ⁽ⁱⁱⁱ⁾
	Care Park	酌情信託之受益人	825 ^(iv)	8.25% ^(iv)

附註：

- (i) 1股股份由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Far East Organization (International) Limited持有。
- (ii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Sumptuous Assets Limited於二零二二年三月三十一日之已發行股份。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以BC Invest於二零二二年三月三十一日之已發行股份。
- (iv) 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。
- (v) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零二二年三月三十一日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零二二年三月三十一日，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)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45。

購股權計劃

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。

本公司之現有購股權計劃將於二零二二年八月三十一日屆滿。為繼續鼓勵及獎賞合資格僱員及參與者，董事會已建議採納新購股權計劃，有關決議案將於二零二二年股東週年大會上提呈以供股東考慮及投票。

於二零二二年三月三十一日，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。

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6.49%。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45。

董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，於本年度任何時間，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。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年三月三十一日，就本公司董事及行政總裁所知，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東名稱/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 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	1,223,483,003 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	50.57%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.54%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	5.82%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	0.07%

董事會報告

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」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) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二二年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文披露者外，於二零二二年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

捐款

於本年度，本集團作出慈善及其他捐款約港幣7,063,000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。於二零二二年三月三十一日，本集團僱員之人數約為3,500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而作出建議／釐定。

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45。

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93至104頁。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及據董事所知，本公司於本年度一直維持足夠之公眾持股量。

優先購買權

本公司之組織章程大綱及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份。

董事會報告

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零二一年三月二十五日，本公司及帝盛(為擔保人)及本公司之間接全資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1,500,000,000元之無抵押有期貸款融資之融資協議(「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及源建各自最少40%之實益權益，並附有各自最少40%之投票權；及
- (b) 邱氏家族(定義見融資協議)須直接或間接擁有及控制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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月二十五日之公佈。

核數師

於二零二二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

二零二二年六月二十八日

企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零二二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。

本公司於截至二零二二年三月三十一日止年度已應用企管守則之原則。董事會認為，截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司一直遵守企管守則所載之守則條文（「守則條文」），惟偏離守則條文第C.2.1條規定之情況除外。本公司主要企業管治原則及常規連同上述不遵守情況及偏離守則條文之詳情在下文概述。

A. 董事會

A.1 責任及授權

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

董事會目前由八名董事組成，五名為執行董事及三名為獨立非執行董事。有關董事會之組成，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。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司一直符合上市規則之規定，即擁有三名獨立非執行董事（佔董事會成員至少三分之一），其中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。本公司認為彼等均屬獨立人士。

董事會之組成反映本集團業務所需要之技能及經驗以及行使獨立判斷所需之平衡。所有董事均為董事會提供廣泛且具價值的業務及財務專業知識、經驗及專業素質，以使董事會有效運作。獨立非執行董事獲邀擔任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

企業管治報告書

A.3 主席及行政總裁

守則條文第C.2.1條訂明，主席及行政總裁應為獨立且不得由同一人擔任。

現時，丹斯里拿督邱達昌同時擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，此架構為本集團提供強勁及一致之領導，使業務規劃及決策之效能及效率提升，亦有助實施長期業務策略。因此，此情況對本集團業務前景有利。

董事會亦認為現時由一人兼任主席兼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章程細則內。

每名董事(包括獨立非執行董事)任期為三年，而任期屆滿後可予以續期。彼等亦須根據章程細則膺選連任。

根據章程細則，Craig Grenfell WILLIAMS先生(執行董事)、陳國偉先生(獨立非執行董事)及石禮謙先生(獨立非執行董事)將於二零二二年股東週年大會上輪值退任。陳國偉先生已向本公司表示，彼將不會膺選連任，因而將於二零二二年股東週年大會上退任，而Craig Grenfell WILLIAMS先生及石禮謙先生均願意於二零二二年股東週年大會上膺選連任。

董事會建議重新委任Craig Grenfell WILLIAMS先生及石禮謙先生於二零二二年股東週年大會上膺選連任。連同本年報寄發之本公司通函已根據上市規則之規定載列有關Craig Grenfell WILLIAMS先生及石禮謙先生之詳細資料。

A.5 董事之培訓及持續發展

每名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。

現任董事不斷獲得有關法例及監管發展、業務及市場變化等最新資料，以便彼等履行職責。本公司於有需要時持續為董事安排簡報及專業發展。此外，本公司亦不時向董事提供關於對本集團適用之新頒佈重要法例及規例或其變動之閱讀資料，以便董事研讀及參考。

於截至二零二二年三月三十一日止年度內，本公司已提供(i)有關監管更新之閱讀資料予其全體董事，即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、邱詠筠女士、陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生；及(ii)定期簡報予其董事，讓彼等掌握有關企業管治及上市規則之最新資料。此外，陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙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，就董事會每次常規會議須給予最少14日通知。就其他董事會會議，一般須給予合理通知。

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3日送交董事，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聯絡高級管理人員。

首席財務總監及公司秘書以及其他相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、法規遵守、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。

A.6.2 董事之出席記錄

各董事於董事會及董事委員會會議以及本公司於截至二零二二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	出席記錄／會議數目				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
丹斯里拿督邱達昌	3/4	不適用	2/3	0/1	1/1
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	1/1
Craig Grenfell WILLIAMS先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
邱詠筠女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
陳國偉先生	4/4	3/3	3/3	1/1	1/1
林廣兆先生	4/4	3/3	不適用	1/1	1/1
石禮謙先生	4/4	3/3	3/3	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。

企業管治報告書

A.7 進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為本身有關董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零二二年三月三十一日止年度期間一直遵守標準守則載列之規定準則。

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消息之僱員應用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原則之事宜。

於禁止買賣期出現時，本公司皆有知會董事及相關僱員(如有)根據標準守則禁止買賣本公司之證券。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

董事會負責履行企管守則守則條文第A.2.1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)因應企管守則的實施，審閱及制訂本公司之企業管治政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司政策及常規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；及(v)檢討本公司遵守企管守則之情況及於企業管治報告書中之披露事宜。

B. 董事委員會

董事會已成立五個董事委員會，即執行委員會、ESG指導委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司特定範疇之事務。所有董事委員會均有特定之書面職權範圍，其中審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之職權範圍已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站。所有董事委員會均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循與上文所載舉行董事會會議者相同之規定。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行彼等之職責，且於作出合理要求時，能夠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

執行委員會目前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、邱詠筠女士及張偉雄先生合共六名成員。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，以增加業務決策之效率。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，以及商討有關本公司管理及日常營運的事宜並作出有關決策。

B.2 ESG指導委員會

ESG指導委員會合共由三名成員組成，為邱詠筠女士、孔祥達先生及張偉雄先生。ESG指導委員會之主要職責包括監督本公司之可持續發展策略、政策及慣例，並就此提出推薦意見；以及檢討本公司之ESG表現、報告及合規事宜，並就此向董事會提供意見。

B.3 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、林廣兆先生及石禮謙先生。審核委員會主席陳國偉先生具備上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格與會計及相關財務管理專業知識。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。審核委員會亦就其職權範圍內的事務擔當董事會與本公司核數師之重要橋樑。

於截至二零二二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：

- 審閱及討論截至二零二一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相關審核結果；
- 審閱及討論截至二零二一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；
- 討論及就續聘外聘核數師提出推薦意見；及
- 檢討員工就可能出現不正當行為提出關注之安排。

外聘核數師獲邀出席會議並與審核委員會討論有關審核及財務申報事宜所產生之問題。此外，董事會與審核委員會之間就委任外聘核數師的事宜並無意見分歧。

各委員會成員於截至二零二二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.6.2一節。

B.4 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石禮謙先生。薪酬委員會主席為陳國偉先生。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

企業管治報告書

薪酬委員會之主要職責為就本集團有關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，以及獲轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(即採納守則條文第E.1.2(c)(i)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，確保董事或其任何聯繫人士概無參與決定其本身之薪酬，其薪酬將參考個人及本集團表現以及市場慣例及市況釐定。

於截至二零二二年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討及釐定執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

各委員會成員於截至二零二二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.6.2一節。

根據企管守則之守則條文第E.1.5條，高級管理層於截至二零二二年三月三十一日止年度之年度薪酬範圍介乎港幣2,000,000元至港幣3,000,000元。

各名董事於截至二零二二年三月三十一日止年度之薪酬詳情載列於綜合財務報表附註14。

B.5 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、林廣兆先生及石禮謙先生。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、候選人之誠信、經驗、技能、專業知識，以及彼就履行職務及職責將能投放之時間及精神。於有需要時，本公司或會委聘外部之招聘專業人士進行選任工作。

本公司亦明白並深信董事會成員多元化對提升其表現素質裨益良多。根據企管守則，本公司於二零一三年採納董事會成員多元化政策並於二零一八年作出修訂，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驗)。提名委員會應向董事會報告其監察結果及提出推薦意見(如有)。有關政策及目標將不時被檢討，以確保彼等決定董事會最佳組成之合適性。於二零一八年十一月，本公司亦已制定董事提名政策，訂明提名及遴選董事的方法及程序。

董事提名政策載列評估建議候選人之合適性及對董事會所作潛在貢獻之因素，包括但不限於：品格及操守；資歷包括與本公司業務及企業策略有關的專業資格、技能、知識及經驗；各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；上市規則規定對董事會獨立非執行董事之要求及建議獨立非執行董事之獨立性；以及作為本公司董事會及／或董事委員會成員就履行職務可投入時間及相關事務關注的承諾。

於截至二零二二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，配合本公司之業務需求；
- 就續聘於本公司二零二一年股東週年大會上重選連任之董事提供推薦意見；及
- 評估全體獨立非執行董事之獨立性。

各委員會成員於截至二零二二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.6.2一節。

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二零二二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、內幕消息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，以便董事會就提交予其審批有關本集團財務資料及狀況作出知情評估。

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情況之重大不明朗因素。

D. 風險管理及內部監控

董事會有責任透過其審核委員會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錯誤陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

企業管治報告書

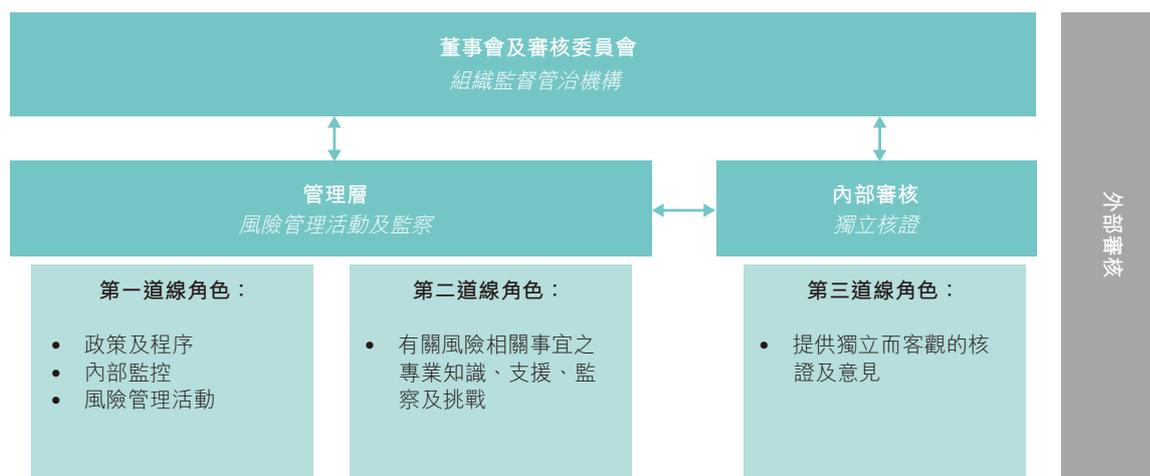
本集團之風險管理框架屬董事會之責任，並由審核委員會監察。框架包括下列要素：

風險管理理念及風險取向

本集團每位成員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，本集團已對風險按不同業務進行分類，並釐定本集團願意承擔之風險性質及程度。

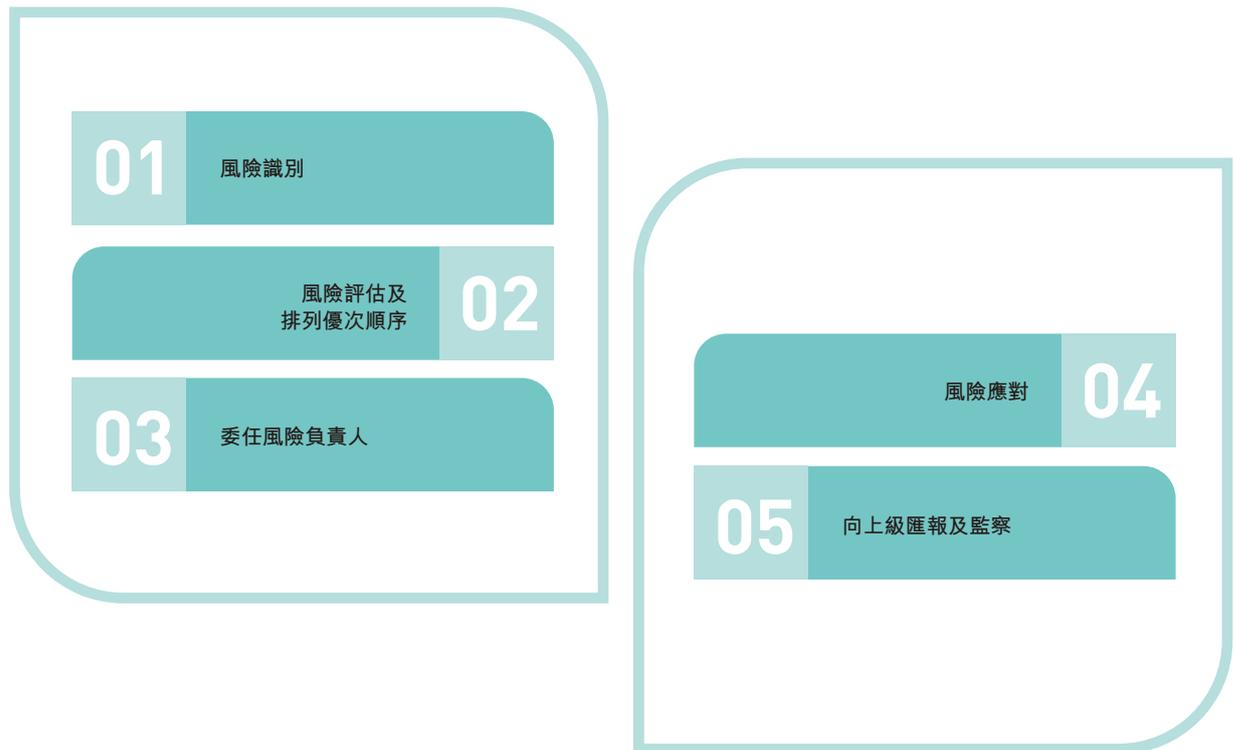
風險管治架構

本集團已制定與「三道防線模式」一致之企業風險管理架構，釐定董事會及審核委員會就(i)組織監督；(ii)風險監察及審視以及管理層於風險控制之責任；及(iii)內部審核職能之獨立核證角色。



在董事會及審核委員會之監督下，本集團管理層擔任第一及第二道線角色，其中業務功能單位負責日常風險管理及監控過程，而指定風險管理專責小組負責設計、實施及監察風險管理系統，向審核委員會確保風險管理之有效性。第三道線由本集團之外聘內部審計師組成，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營運及財務報告流程中之重大內部監控措施，從而輔助風險管理架構。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



本集團已制定風險管理程序，包括風險識別、風險評估及排列優次順序、委任風險負責人、風險應對以及對已識別之風險向本集團及審核委員會進行上級匯報及監察。透過風險識別及更新問卷徵集管理層對各業務面對之風險變更的意見，從而更新本集團的總體風險。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評估結果及與高級管理層進行進一步訪談而排列。本集團各業務之關鍵風險以及其是否已被有效管理，或倘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記錄冊，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，協助持續更新風險應對情況。

企業管治報告書

本集團已於截至二零二二年三月三十一日止年度內完成年度風險管理及內部監控系統之有效性的檢討，當中包括對重大風險之識別及跟進，及為減低這些風險而設計的相關控制及相關行動計劃。

通過管理層的確證，董事會認為本集團的風險管理和內部監控系統有效且充分，沒有發現可能影響本集團的重大風險關注領域。本集團亦已開展下一個財政年度之審視，繼續在已建立之風險管理程序之基礎上進一步完善其風險管理方針。亦對傳染病(包括新型冠狀病毒)的爆發、宏觀經濟及社會政治影響等新興風險作出管理，評估對本集團的影響，並考慮相關的針對措施。

處理及發放內幕消息

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對其董事、高級職員、高級管理層及相關僱員之查詢提供一般指引。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消息。

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。憑藉外聘內部審計師之協助，高級管理層定期檢討及評估監控程序、定期監控任何風險因素並向審核委員會匯報關於已識別及變異的風險之任何發現及應對措施。

E. 公司秘書

於截至二零二二年三月三十一日止年度內，本公司秘書張偉雄先生已參加不少於15小時的相關專業培訓。

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二零二二年三月三十一日止年度之財務報表申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告書」一節。

截至二零二二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／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－截至二零二二年三月三十一日止年度之核數費	22,071,000
非核數服務	
－有關審閱中期賬目及就年內主要交易之相關服務之專業費用	3,700,000
總計：	25,771,000

G. 與股東之溝通

本公司相信與股東有效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關重要。本集團亦意識到透明度及適時披露公司資料之重要性，使股東及投資者可作出最佳投資決定。

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，以供公眾人士閱覽有關本公司業務發展及營運之資料及更新以及其他資料。股東及投資者可透過以下方式向本公司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：首席財務總監)

本公司將儘快處理及詳細解答有關查詢及要求。

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以及本集團合適之高級職員均會出席大會，以解答股東任何提問。

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)提呈獨立決議案，以讓股東考慮及投票。此外，股東可按以下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膺選為董事，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。該等通知須送交本公司之香港註冊辦事處或主要營業地點。提交該等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。

企業管治報告書

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

於本回顧年度，本公司並未對其章程細則作出任何變動。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。

I. 股息政策

本公司採納股息政策，自二零一八年十一月起生效。董事會認為清晰之股息政策有助於企業管治，並致力貫徹股息政策，為股東提供穩定之股息收入，派息比率為30%至40%，同時維持穩健之資產負債狀況及保持靈活性，以滿足業務之財務需要。

獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致遠東發展有限公司全體股東
(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110至245頁遠東發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零二二年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、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 貴集團於二零二二年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露要求妥為擬備。

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須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們之意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時予以處理。我們不會對該等事項提供單獨意見。

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及估計，故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。於二零二二年三月三十一日，投資物業之賬面值為港幣7,888,061,000元，相當於 貴集團於二零二二年三月三十一日之綜合財務報表內資產總值約14%。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643,540,000元已於截至二零二二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及估計之若干關鍵輸入數據，而該等數據包括市場租金、開發總值、估計完工成本、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；
- 根據相關會計要求及行業慣例，瞭解管理層及估值師所使用之估值方法及重大假設並評估其合理性；
- 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之市場租金、開發總值、估計完工成本、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。

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書。

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有關鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審核而言，我們的責任是閱讀其他信息，並在此過程中，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須承擔的責任

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須承擔的責任

我們的目標，是對整體綜合財務報表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鑒證，並按照我們商定的委聘條款僅向全體股東出具載有我們意見的核數師報告書。除此以外，我們的報告不可作其他用途。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理鑒證是高水平鑒證，但不能保證按照香港審計準則進行審核時總能發現重大錯誤陳述(倘存在)。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期個別或整體錯誤陳述可能影響綜合財務報表使用者根據財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述被視作重大錯誤陳述。

作為根據香港審計準則進行審核工作的一部分，我們在審核過程中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。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該等風險，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的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的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書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。我們的結論是基於直至核數師報告書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相關交易及事項。
- 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。我們負責集團審核的指導、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

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

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等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，為消除威脅而採取的行動或所用的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告書中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們的報告書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書的審核項目合夥人是馮雪顏。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二二年六月二十八日

綜合損益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	7	5,895,636	5,943,694
銷售及服務成本		(3,432,536)	(3,629,017)
酒店及停車場資產折舊及減值		(479,063)	(473,194)
毛利		1,984,037	1,841,483
其他收入		213,566	259,726
其他收益及虧損	8	1,189,809	425,824
行政支出			
— 酒店業務及管理		(355,083)	(319,553)
— 其他		(496,522)	(342,404)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		(12,744)	-
銷售及市場推廣開支		(279,462)	(245,274)
分佔聯營公司業績		(21,851)	(13,108)
分佔合營公司業績		(26,941)	(31,082)
融資成本	9	(341,082)	(309,785)
除稅前溢利		1,853,727	1,265,827
所得稅開支	10	(343,191)	(460,087)
本年度溢利	11	1,510,536	805,740
可歸屬於：			
本公司股東		1,300,381	543,194
永續資本票據擁有人		206,877	199,713
其他非控股權益		3,278	62,833
		210,155	262,546
		1,510,536	805,740
每股盈利	12		
基本(港幣仙)		54.1	22.9
攤薄(港幣仙)		54.0	22.9

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度溢利	1,510,536	805,740
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	(112,424)	1,974,889
於出售海外業務時重新分類調整累計匯兌儲備至損益	15,029	-
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之 債務工具公平值變動	(155,449)	114,742
於本年度重新分類調整出售按公平值計入其他全面收益之債務工具 就按公平值計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損	129,785	(66,408)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	78,258	-
應佔一間聯營公司之其他全面收益	115,968	-
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益之股本工具公平值變動	(149,920)	525,837
本年度其他全面(開支)收益	(78,753)	2,549,060
本年度全面收益總額	1,431,783	3,354,800
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,221,625	3,072,424
永續資本票據擁有人	206,877	199,713
其他非控股權益	3,281	82,663
	210,158	282,376
	1,431,783	3,354,800

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	7,888,061	8,159,748
物業、廠房及設備	16	12,507,293	12,593,755
商譽	17	68,400	68,400
聯營公司權益	18	1,921,367	1,800,616
合營公司權益	19(a)	2,351,810	1,095,822
投資證券	20	1,246,009	1,136,241
衍生金融工具	27	2,935	-
購買物業、廠房及設備之按金		99,462	95,372
應收合營公司款項	44	645,990	26,154
應收一間聯營公司款項	44	62,864	62,864
應收一間接受投資公司款項	44	119,995	119,995
應收貸款	21	182,598	210,876
已抵押存款	22	4,834	9,525
遞延稅項資產	35	177,203	249,086
其他資產		13,500	-
		27,292,321	25,628,454
流動資產			
待售物業	23		
已落成物業		4,201,912	1,613,798
發展中物業		11,571,867	12,334,478
其他存貨		9,586	9,735
應收賬款、按金及預付款項	24	805,602	1,143,837
託管客戶按金	25	468,696	335,818
合約成本	26	309,402	315,042
應收合營公司款項	44	194,342	463,399
應收聯營公司款項	44	14,498	18,557
應收非全資附屬公司之一名股東款項	33	248,120	109,211
可收回稅項		88,956	92,713
投資證券	20	1,787,260	3,006,565
應收貸款	21	5,037	7,029
衍生金融工具	27	14,984	3,531
已抵押存款	22	889,128	377,050
有限制銀行存款	22	-	14,016
金融機構存款	22	14,802	46,316
銀行結餘及現金	22	6,887,803	4,365,751
		27,511,995	24,256,846
持作出售之投資物業	15	-	15,488
		27,511,995	24,272,334

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	28	2,184,678	1,694,889
合約負債	29	666,423	689,615
租賃負債	32	74,567	81,139
應付一間關連公司款項	44	858	807
應付聯營公司款項	44	7,245	51,326
應付非全資附屬公司之股東款項	33	171,548	168,997
衍生金融工具	27	25,922	7,045
應繳稅項		633,866	747,998
票據	34	-	1,834,899
銀行及其他借貸	31	11,450,133	10,438,601
		15,215,240	15,715,316
流動資產淨值			
		12,296,755	8,557,018
總資產減流動負債			
		39,589,076	34,185,472
非流動負債			
租賃負債	32	535,169	645,758
衍生金融工具	27	-	6,807
票據	34	4,604,128	3,384,017
銀行及其他借貸	31	15,140,281	11,919,164
遞延稅項負債	35	1,055,480	1,046,665
其他負債	30	344,086	128,798
		21,679,144	17,131,209
資產淨值			
		17,909,932	17,054,263
資本及儲備			
股本	36	241,962	239,508
股份溢價		4,650,772	4,584,371
儲備		9,738,998	8,973,151
本公司股東應佔權益		14,631,732	13,797,030
永續資本票據擁有人	37	2,901,589	2,883,903
其他非控股權益		376,611	373,330
		3,278,200	3,257,233
權益總額			
		17,909,932	17,054,263

第110至245頁之綜合財務報表於二零二二年六月二十八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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													
	按公平值									總額	永續資本	其他	小計	總額
	股本	股份溢價	資本	資產	計入其他	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利					
	港幣千元	港幣千元	贖回儲備	重估儲備	全面收益儲備	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	票據擁有人	非控股權益	港幣千元
於二零二二年四月一日	236,942	4,534,687	34,087	54,727	(984,960)	(2,311,036)	984	1,057,764	8,495,337	11,118,532	2,904,535	290,667	3,195,202	14,313,734
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	543,194	543,194	199,713	62,833	262,546	805,740
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	1,955,059	-	-	-	1,955,059	-	19,830	19,830	1,974,889
按公平值計入其他全面收益之														
股本工具公平值變動	-	-	-	-	525,837	-	-	-	-	525,837	-	-	-	525,837
按公平值計入其他全面收益之														
債務工具公平值變動	-	-	-	-	114,742	-	-	-	-	114,742	-	-	-	114,742
於本年度重新分類調整出售按公平值計入														
其他全面收益之債務工具	-	-	-	-	(66,408)	-	-	-	-	(66,408)	-	-	-	(66,408)
本年度其他全面收益	-	-	-	-	574,171	1,955,059	-	-	-	2,529,230	-	19,830	19,830	2,549,060
本年度全面收益總額	-	-	-	-	574,171	1,955,059	-	-	543,194	3,072,424	199,713	82,663	282,376	3,354,800
向永續資本票據擁有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(220,345)	-	(220,345)	(220,345)
確認為分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(448,053)	(448,053)	-	-	-	(448,053)
購回永續資本票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,294	-	131,294	131,294
出售已購回永續資本票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(131,294)	-	(131,294)	(131,294)
發行股份代替現金股息	4,443	98,204	-	-	-	-	-	-	-	102,647	-	-	-	102,647
購回普通股	(1,877)	(48,520)	1,877	-	-	-	-	-	-	(48,520)	-	-	-	(48,520)
於二零二二年三月三十一日	239,508	4,584,371	35,964	54,727	(410,789)	(355,977)	984	1,057,764	8,590,478	13,797,030	2,883,903	373,330	3,257,233	17,054,263

綜合權益變動表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													
	按公平值										永續資本		其他	
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	資產 重估儲備	計入其他 全面收益儲備	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	票據擁有人	非控股權益	小計	總額
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,300,381	1,300,381	206,877	3,278	210,155	1,510,536
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(112,427)	-	-	-	(112,427)	-	3	3	(112,424)
於出售海外業務時重新分類調整累計														
匯兌儲備至權益	-	-	-	-	-	15,029	-	-	-	15,029	-	-	-	15,029
按公平值計入其他全面收益之														
債務工具公平值變動	-	-	-	-	(155,449)	-	-	-	-	(155,449)	-	-	-	(155,449)
於本年度重新分類調整出售按公平值計入														
其他全面收益之債務工具	-	-	-	-	129,785	-	-	-	-	129,785	-	-	-	129,785
就按公平值計入其他全面收益之														
債務工具確認之減值虧損	-	-	-	-	78,258	-	-	-	-	78,258	-	-	-	78,258
按公平值計入其他全面收益之														
股本工具公平值變動	-	-	-	-	(149,920)	-	-	-	-	(149,920)	-	-	-	(149,920)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	115,968	-	-	115,968	-	-	-	115,968
本年度其他全面(開支)收益	-	-	-	-	(97,326)	(97,398)	115,968	-	-	(78,756)	-	3	3	(78,753)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(97,326)	(97,398)	115,968	-	1,300,381	1,221,625	206,877	3,281	210,158	1,431,783
向永續資本票據擁有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(189,191)	-	(189,191)	(189,191)
確認為分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(455,778)	-	(455,778)	-	-	-	(455,778)
發行股份代替現金股息	2,454	66,401	-	-	-	-	-	-	-	68,855	-	-	-	68,855
於二零二二年三月三十一日	241,962	4,650,772	35,964	54,727	(508,115)	(453,375)	116,952	601,986	9,890,859	14,631,732	2,901,589	376,611	3,278,200	17,909,932

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Far East Consortium International Limited(「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一間前非全資上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)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(指本公司及其附屬公司(統稱本集團)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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
經營活動			
除稅前溢利		1,853,727	1,265,827
按下列各項調整：			
分佔合營公司業績		26,941	31,082
分佔聯營公司業績		21,851	13,108
物業、廠房及設備折舊		462,244	487,612
利息收入		(24,877)	(7,773)
融資成本		341,082	309,785
投資物業公平值變動		(643,540)	(382,882)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動		27,723	(80,834)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具虧損(收益)		129,785	(66,408)
衍生金融工具公平值變動		(54,196)	41,295
出售附屬公司收益	39	(552,207)	-
出售物業、廠房及設備收益		(196,021)	(1,599)
按公平值計入其他全面收益之			
債務工具於預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之已確認減值虧損		78,258	-
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損		19,784	11,050
就使用權資產確認之減值虧損		33,642	-
終止租賃合約收益		(8,618)	-
租金優惠		(180)	(14,646)
營運資金變動前之經營現金流量		1,515,398	1,605,617
待售物業增加		(1,685,795)	(85,254)
其他存貨減少		116	1,411
應收貸款減少		30,270	51,201
合約資產減少		-	1,170,650
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)		316,705	(731,372)
託管客戶按金增加		(151,557)	(188,272)
持作買賣之投資(增加)減少		(52,043)	71,334
應付賬款及應計費用(減少)增加		(43,897)	279,024
合約成本減少		1,488	29,438
合約負債(減少)增加		(19,442)	339,557
經營業務(所用)所得之現金		(88,757)	2,543,334
已繳所得稅		(405,490)	(117,333)
經營活動(所用)所得之現金淨額		(494,247)	2,426,001

綜合現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資活動			
收購及發展物業、廠房及設備之開支		(1,067,461)	(931,475)
出售物業、廠房及設備所得款項		248,871	7,927
投資物業發展開支		(140,135)	(172,543)
出售投資物業所得款項		88,344	-
出售一間附屬公司之已收按金	30	338,000	-
出售附屬公司之現金流入淨額	39	1,622,081	-
於聯營公司之資本投資		(42,593)	(336,151)
於合營公司之資本投資		(1,259,648)	(259,207)
已收聯營公司及合營公司股息及分派		6,184	6,259
聯營公司之還款		3,973	11,086
預付合營公司之墊款		(595,287)	(166,424)
合營公司之還款		246,385	99,931
預付一間非全資附屬公司之一名股東之墊款		(137,880)	(109,211)
購買其他資產		(13,500)	-
購買按公平值計入損益之股本工具		(10,091)	(118,625)
出售按公平值計入損益之股本證券所得款項		2,659	62,994
出售按公平值計入損益之債務工具所得款項		208,585	402,328
購買按公平值計入其他全面收益之債務工具		(3,133,461)	(5,461,590)
出售／贖回按公平值計入其他全面收益之債務工具所得款項		3,859,381	5,195,116
購買投資基金		(259,666)	(498,712)
購買可換股債券		(129,500)	-
出售投資基金所得款項		62,444	387,089
購買結構性票據		(242,044)	(353,820)
出售／贖回結構性票據所得款項		475,007	120,255
衍生金融工具之現金(流出)流入淨額		(4,528)	2,851
存放已抵押存款		(495,516)	(339,134)
解除已抵押存款		-	24,568
存放有限制銀行存款		-	(1,938)
解除有限制銀行存款		1,341	108,854
預收款項	28	307,500	-
已收銀行利息		24,877	7,773
投資活動所用之現金淨額		(35,678)	(2,311,799)

綜合現金流量表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
融資活動		
新籌得銀行及其他借貸，扣除交易成本	13,702,720	8,588,890
償還銀行及其他借貸	(8,553,437)	(7,301,228)
發行票據所得款項，扣除交易成本	1,180,610	2,205,000
購回票據	-	(553,675)
償還票據	(1,831,516)	-
償還租賃負債	(113,257)	(63,308)
償還其他負債	-	(1,920)
來自一間非全資附屬公司之一名股東之墊款	-	169,113
償還款項予非全資附屬公司之股東	-	(419,095)
來自一間關連公司之墊款	51	56
來自聯營公司之墊款	-	44,429
償還款項予聯營公司	(44,250)	-
支付購回股份款項	-	(48,520)
支付購回永續資本票據款項	-	(131,294)
出售永續資本票據所得款項	-	131,294
向永續資本票據擁有人分派	(189,191)	(220,345)
已付股息	(386,923)	(345,406)
已付利息	(755,227)	(697,675)
融資活動所得之現金淨額	3,009,580	1,356,316
現金及現金等值物增加淨值	2,479,655	1,470,518
承前現金及現金等值物	4,412,067	2,918,606
匯率變動之影響	10,883	22,943
結轉現金及現金等值物	6,902,605	4,412,067
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	6,887,803	4,365,751
金融機構存款	14,802	46,316
	6,902,605	4,412,067

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。最終控股股東為邱達昌。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本公司刊發之二零二二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、博彩及相關業務以及證券與金融產品投資。主要附屬公司之詳情載列於附註50。

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. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於本集團二零二一年四月一日開始之年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、
利率基準改革－第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號之修訂

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於二零二一年六月頒佈的議程決定，該決定釐清，於釐定存貨之可變現淨值時，實體應計入「進行銷售所需估計成本」之成本。

除下文所述者外，於本年度應用經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革 – 第二階段之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂涉及因利率基準改革、具體對沖會計處理規定及應用香港財務報告準則第7號金融工具：披露(「香港財務報告準則第7號」)之相關披露規定而導致釐定金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量之基準發生變動。

於二零二一年四月一日，本集團擁有若干非上市債務工具、銀行借貸及衍生工具，其利率與將會或可能受利率基準改革影響之基準利率掛鈎。下表列示該等未完成合約之總金額，包括非上市債務工具及銀行借貸之賬面值以及衍生工具之名義金額。

	澳洲銀行票據 掉期利率 (「銀行票據 掉期利率」) 港幣千元	港幣香港銀行 同業拆息 (「香港銀行 同業拆息」) 港幣千元	新加坡 掉期拆息 (「新加坡 掉期拆息」) 港幣千元	英鎊(「英鎊」) 倫敦銀行 同業拆息 (「倫敦銀行 同業拆息」) 港幣千元	美元倫敦 銀行同業拆息 (「美元倫敦 銀行同業 拆息」) 港幣千元
非衍生金融資產					
非上市債務工具	228,518	-	-	-	-
非衍生金融負債					
銀行借貸	363,676	9,179,901	3,200,677	943,740	310,000
衍生金融負債					
利率掉期	-	-	-	-	232,800

於本年度，本集團於二零二一年四月一日賬面值為港幣943,740,000元之英鎊倫敦銀行同業拆息銀行借貸及年內所籌得賬面值為港幣1,073,391,000元之新增英鎊倫敦銀行同業拆息銀行借貸已過渡至相關替代基準利率。由於本集團已就按攤銷成本計量之銀行借貸進行利率基準改革所引致之合約現金流量變動應用實際權宜方法，故有關過渡並無對綜合財務報表造成重大影響。香港財務報告準則第7號所規定之額外披露載於附註47。

2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 應用委員會議程決定－銷售存貨所需之成本(香港會計準則第2號存貨)之影響

於二零二一年六月，委員會通過其議程決定釐清實體在釐定存貨之可變現淨值時應將該成本列為「進行銷售所需估計成本」。特別是，有關成本是否應限於銷售增量成本。委員會認為，進行銷售所需估計成本不應限於增量成本，亦應包括實體銷售其存貨必須產生之成本，包括非特定銷售之增量成本。

本集團於委員會議程決定前之會計政策為釐定存貨之可變現淨值時僅計及增量成本。應用委員會議程決定後，本集團已變更其會計政策，在釐定存貨之可變現淨值時會將增量成本及銷售存貨所需之其他成本均考慮在內。新會計政策已予以追溯應用。

應用委員會議程決定對本集團之財務狀況及表現並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述 ¹
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出售或注入資產 ³
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易所產生資產及負債有關之遞延稅項 ²
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－作擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約之成本 ¹
香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則年度改進 ¹

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定期或之後開始之年度期間生效。

除下文所述經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則於可見將來不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號之修訂將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二一年)之相關修訂

該等修訂為評估將結算期限延遲至報告日期後最少十二個月之權利提供澄清及補充指引，以將負債分類為流動或非流動，當中：

- 訂明負債應基於報告期間結算日存在之權利而分類為流動負債或非流動負債。具體而言，該等修訂澄清：
 - (i) 分類不應受到管理層意圖或期望在12個月內清償負債之影響；及
 - (ii) 倘有關權利以遵守契諾為條件，則即使貸款人於較後日期方才測試遵守情況，倘於報告期間結算日滿足條件，該權利亦存在；及
- 闡明倘負債之條款規定可由交易對手選擇通過轉讓實體自身之股本工具進行結算，僅當該實體應用香港會計準則第32號金融工具：呈報將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號因應香港會計準則第1號之修訂而作出修訂，以使相應措辭保持一致且結論不變。

根據本集團於二零二二年三月三十一日之未償還負債，包括本集團與相關貸款人之間協議所規定之相關條款及條件，應用該等修訂不會導致本集團之負債重新分類。

2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂會計政策披露

香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有情況下應用之「主要會計政策」。倘與納入一間實體財務報表之其他資料一併考慮時，會計政策資料可合理預期會影響一般目的財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出之決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦闡明，即使該等款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，故會計政策資料或屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料自身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露，並判斷有關一項會計政策之資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指引及實例。

預期應用該等修訂不會對本集團財務狀況或表現造成重大影響，惟可能會影響本集團之主要會計政策披露。應用影響(如有)將於本集團日後綜合財務報表中予以披露。

香港會計準則第8號之修訂會計估計之定義

有關修訂將會計估計界定為「存在計量不確定因素的財務報表之貨幣金額」。一項會計政策可能規定對財務報表之項目以涉及計量不確定因素之方式進行計量，即該會計政策可能規定按不可直接觀察而須予以估計之貨幣金額計量有關項目。於此情況下，實體應編製會計估計，以達致會計政策載列之目標。編製會計估計涉及使用根據最新可取得之可靠資料作出之判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號中會計估計變更之概念予以保留，並作進一步澄清。

預期應用該等修訂不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策

綜合財務報表編製基準

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。就編製綜合財務報表而言，倘可合理預期資料將影響主要使用者所作之決定，則有關資料被視為重大。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（「香港公司條例」）規定之適用披露。

本公司董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團擁有足夠資源可在可預見未來持續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

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（如下文載列會計政策所闡述）。

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。

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，而不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作計量及／或披露之用的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、根據香港財務報告準則第16號租賃入賬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。

就按公平值交易之金融工具及投資物業以及於其後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值之估值技術而言，估值技術會作出調整，以令初始確認時估值技術之結果等於交易價格。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

綜合財務報表編製基準(續)

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

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。

倘有事實及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開始將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內收購或出售一間附屬公司之收入及開支，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為止。

損益及其他全面收益各部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益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。

倘有必要，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、開支以及現金流量於綜合入賬時全面對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益(即賦予持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益)分開呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司之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。本集團之權益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，並歸屬於本公司股東。

當本集團失去附屬公司之控制權時，取消確認該附屬公司之資產與負債及非控股權益(如有)。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)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之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)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港財務報告準則第9號金融工具視為其後入賬為初步確認之公平值，或(如適用)初步確認於一間聯營公司或一間合營公司之投資之成本。

業務合併或資產收購

選擇性集中度測試

本集團可選擇按個別交易基準應用選擇性集中度測試，以簡單評估所收購之一組活動及資產是否屬於業務範疇。若所收購總資產之公平值幾乎全部集中於單個可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。被評估之總資產不包括現金及現金等值物、遞延稅項資產以及由遞延稅項負債影響產生之商譽。若符合集中度測試，則確定該組活動及資產不屬於業務範疇，且無需進一步評估。

資產收購

當本集團收購不構成業務之一組資產及負債時，本集團通過將購買價先分配至其後以公平值模式計量之投資物業及以各自公平值計量之金融資產或金融負債，並將購買價餘額分配至其他可識別資產及負債(分配基準為購買當日該等項目之相對公平值)識別及確認個別所收購可識別資產及所承擔負債。此交易不會引致商譽或折讓價收購收益。

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、本集團對被收購方前擁有人所承擔之負債及本集團為交換被收購方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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

除若干確認豁免外，所收購可識別資產及所承擔負債必須符合財務報表編製及呈報框架(由二零一零年十月頒佈之財務報告概念框架取代)中之資產及負債定義。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，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*僱員福利*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股本工具，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)；
- 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(或出售組別)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)的現值確認和計量，猶如所收購租賃於收購日期為新租賃，惟以下情況的租賃除外：(a)租期於收購日期後12個月內結束；或(b)相關資產屬低價值。使用權資產按相關租賃負債相同的金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。

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先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期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先前所持被收購方權益(如有)公平值之總和，則超出部分即時於損益確認為折讓價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人權利按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益初步按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。

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。對於合資格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料而產生之調整。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

業務合併或資產收購(續)

業務合併(續)

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，而其後繼續結算乃於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價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，而就由此產生之收益或虧損(如有)則於損益或其他全面收益(如適用)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並根據香港財務報告準則第9號計量之金額將按本集團直接出售先前所持股本權益之情況下所須依循的基準入賬。

倘業務合併之初始會計處理於合併發生之報告期間結算日前仍未完成，則本集團會就仍未完成會計處理之項目呈報暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)作出追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映取得於收購日期已存在事實及情況相關之新資料，而倘知悉該等資料，將會影響於當日確認之金額。

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受益於協同效應之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)，該單位或單位組別指就內部管理目的監控商譽之最低水平且規模不大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)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(或現金產生單位組別)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(或現金產生單位組別)中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。

於出售現金產生單位組別內之相關現金產生單位或任何現金產生單位時，商譽應佔金額於釐定出售損益金額時計入。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內之業務時，所出售商譽金額按所出售業務與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對價值計量。

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。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

持作出售之非流動資產

倘非流動資產(及出售組別)之賬面值將主要通過銷售交易而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產(或出售組別)可按其現況直接出售，僅受出售該資產(或出售組別)之一般慣常條款所規限，且極有可能出售時，方被視為達成。管理層須進行有關出售，而有關出售預期應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

當本集團致力於一項涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，該附屬公司全部資產及負債達到上述標準時被分類為持作出售，不論本集團於出售後在相關附屬公司是否將保持非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組別)乃按其先前賬面值與公平值減出售成本兩者之較低者計量，惟香港財務報告準則第9號範圍內之金融資產及投資物業除外，其繼續按各章節所載之會計政策計量。

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，包括就此目的之發展中物業。

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，並作出調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

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。

發展中投資物業產生之建設成本乃資本化為發展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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(使用權資產除外)

物業、廠房及設備屬於持作生產或供應貨品或服務或行政用途之有形資產(永久業權土地及發展中物業除外)，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。

永久業權土地不予折舊，其按成本減其後累計減值虧損計量。

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列賬。成本包括直接產生於將資產轉移到使其能按管理層預期的方式經營所需地點及條件的任何成本及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借貸成本。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發展中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，並按預測基準將估計出現任何變動之影響入賬。

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，並於損益確認。

倘物業因用途有所轉變且有證據顯示已結束業主自用而轉為投資物業，該項目(包括分類為使用權資產之相關租賃土地)於轉撥當日賬面值與公平值之間任何差額於其他全面收益確認並於資產重估儲備累計。於物業後續出售或報廢時，相關重估儲備將直接轉入保留溢利。

當物業之用途有所轉變，而且有證據顯示開始用作業主自用而非賺取租金及/或為資本增值，本集團將物業由投資物業轉為物業、廠房及設備。

於租賃土地及樓宇之所有權權益

當本集團就物業所有權權益(同時包括租賃土地及樓宇部分)付款時，全部代價會於租賃土地與樓宇部分之間按初步確認時相對公平值的比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下，於租賃土地之權益會於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」(計入物業、廠房及設備)，惟按公平值模式分類及入賬為投資物業之租賃土地除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部分與未分割權益之間可靠分配時，整項物業會分類為物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)**主要會計政策(續)****物業、廠房及設備(包括使用權資產)以及合約成本的減值虧損**

於各報告期間結算日，本集團檢討其物業、廠房及設備以及合約成本賬面值，以釐定該等資產有否任何跡象顯示其出現減值虧損。倘存在有關跡象，須就資產的可收回金額作出估計，以釐定減值虧損的程度(如有)。

物業、廠房及設備之可收回金額個別估計。倘無法估計個別資產之可收回金額，本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

測試現金產生單位的減值時，倘可建立合理一致的分配基準，則公司資產將被分配至相關現金產生單位，否則其將分配至能夠建立合理一致的分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額是就公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別而釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

於本集團根據香港財務報告準則第15號確認資本化為合約成本的資產減值虧損前，本集團根據適用準則評估及確認與相關合約有關之任何其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務之代價餘額減與提供該等貨品或服務直接相關之成本(尚未確認為開支)，則確認資本化為合約成本之資產之減值虧損(如有)。資本化為合約成本之資產屆時就評估現金產生單位減值而計入其所屬之現金產生單位之賬面值。

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，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映現行市場對金錢時間價值之評估及未來現金流量估計未予調整之資產之特定風險。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(包括使用權資產)以及合約成本的減值虧損(續)

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值乃減至其可收回金額。就無法按合理一致的基準分配予現金產生單位之公司資產或部分公司資產而言，本集團將一組現金產生單位之賬面值(包括分配予該組現金產生單位的公司資產或部分公司資產之賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，減值虧損將首先被分配，以減低任何商譽之賬面值(如適用)，其後再基於單位或現金產生單位組別中之各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不能扣減至低於公平值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零三者間之最高者。原本會分配至資產之減值虧損金額則按比例分配至單位或現金產生單位組別中之其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值增至其經修訂之估計可收回金額，但所增加賬面值不可超過於過往年度並無就該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)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。

租賃

租賃之定義

倘合約賦予權利可於一段時間內控制已識別資產之用途以交換代價，則該合約屬於或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義於初始或修改日期或收購日期(倘適用)評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人

向合約組成部分分配代價

就包括租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團應用可行權宜方法，選擇不自租賃組成部分區分非租賃組成部分，而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團就租期為自開始日期起計12個月或以內且不包含購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法或另一系統性基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆卸及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

倘本集團合理確定於租期結束時取得相關租賃資產所有權，則使用權資產於開始日期至可使用年期結束期間折舊。否則，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)計提折舊。

本集團於「物業、廠房及設備」呈列使用權資產，倘擁有相應相關資產，其亦將於該同一項目內呈列。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時的公平值調整被視作額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率無法即時釐定，則本集團採用租賃開始日期的增量借款利率。

租賃付款包括固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債按累增利息及租賃付款進行調整。

當租期發生變動時，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)，於此情況下，相關租賃負債按重新評估之日的經修訂折現率對經修訂租賃付款進行折現以重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

租賃修訂

除本集團就2019冠狀病毒病相關租金優惠已應用可行權宜方法外，在以下情況，本集團亦將租賃修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的獨立價格，加上按照特定合約的情況對獨立價格進行的任何適當調整。

就未作為一項獨立租賃入賬的租賃修訂而言，本集團透過使用修訂生效日期的經修訂折現率折現經修訂租賃付款，根據經修訂租賃的租期重新計量租賃負債(扣除任何應收租賃優惠)。

本集團通過對相關使用權資產作出相應調整，對租賃負債的重新計量入賬。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

2019冠狀病毒病相關租金優惠

就由2019冠狀病毒病疫情直接導致的租金優惠而言，倘符合以下所有條件，則本集團選擇應用可行權宜方法，不評估變更是否屬於租賃修訂：

- 租賃付款變動導致之租賃經修訂代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃付款之任何減少僅影響原定於二零二二年六月三十日或之前到期之付款；及
- 租賃之其他條款及條件並無實質性變動。

應用可行權宜方法將租金優惠導致的租賃付款變動入賬的承租人以同一方式將應用香港財務報告準則第16號的變動入賬(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款之寬減或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬減或豁免之金額，並於該事件發生期間在損益中確認相應調整。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團作為出租人之租約乃分類為財務或經營租約。倘租賃條款規定將相關資產擁有權附帶之絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則合約獲分類為財務租約。所有其他租約一律分類為經營租約。

經營租約之租金收入於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，有關成本於租期內以直線法確認為開支，惟按公平值模式計量之投資物業除外。

從本集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

分配代價至合約組成部分

倘合約包含租賃及非租賃組成部分，本集團應用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」)分配合約代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分按其相對獨立售價自租賃組成部分區分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值之調整被視為承租人之額外租賃付款。

租賃修訂

不屬於原條款及條件之租賃合約代價變動作為租賃修訂入賬，包括透過寬減或減少租金提供的租金優惠。

本集團自經營租賃修訂之生效日期起將修訂入賬為新租賃，當中會將任何就原租賃預付或應計的租賃付款視為新租賃之租賃付款之一部分。

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方財務及營運政策決定之權力，而非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)**主要會計政策(續)****聯營公司及合營公司之投資(續)**

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初步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。當本集團應佔聯營公司或合營公司之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。

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。

本集團評估是否有客觀證據顯示聯營公司或合營公司之權益可能減值。倘存在任何客觀證據，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不會分配至構成該投資賬面值一部分之任何資產(包括商譽)。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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司之投資(續)

當本集團失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權，其入賬列作出售被投資方之全部權益，所產生之收益或虧損於損益確認。當本集團保留於前聯營公司或合營公司之權益且該保留權益屬於香港財務報告準則第9號之範圍內之金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時之公平值。於聯營公司或合營公司之賬面值與任何保留權益之公平值及出售於聯營公司或合營公司任何相關權益之任何所得款項之差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營公司之損益。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，本集團會於出售／部分出售相關聯營公司或合營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為於合營公司之投資或於合營公司之投資成為於聯營公司之投資時，本集團將繼續使用權益法。於此類所有權權益變動發生時，公平值不會重新計量。

倘本集團削減其於聯營公司或合營公司之所有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收益確認與削減所有權權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營公司進行交易，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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)**主要會計政策(續)****合營業務權益(續)**

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。

當一集團實體與合營業務進行交易而集團實體為合營經營者(例如出售或注入資產)，本集團被視為與合營業務之其他方進行交易，而交易所產生之收益及虧損於本集團之綜合財務報表確認，惟以其他方於合營業務之權益為限。

當一集團實體與合營業務進行交易而集團實體為合營經營者(例如購買資產)，本集團不會確認其應佔收益及虧損，直至該等資產轉售予第三方為止。

存貨**待售物業**

待售物業包括已落成物業及發展中物業。

於發展完成後擬作出售之發展中物業及待售物業乃分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策以成本模式計量外，發展中物業及已落成待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發開支及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。作出銷售之必要成本包括銷售直接應佔之增量成本及本集團進行銷售所必須產生之非增量成本。

發展中待售物業於完成後轉撥至已落成待售物業。

當持有物業之用途從在一般業務過程中由出售轉變為賺取租金或／及資本增值(由開始向另一方提供經營租約予以證明)時，本集團將待售物業轉撥至投資物業。該物業於轉撥日期之公平值與其過往賬面值之任何差額於損益確認。

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。可變現淨值指存貨的估計售價減完成之所有估計成本及作出銷售之必要成本。作出銷售之必要成本包括銷售直接應佔之增量成本及本集團進行銷售所必須產生之非增量成本。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具

當一集團實體成為該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。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。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟來自客戶合約之應收貿易賬款除外，其初步根據香港財務報告準則第15號計量。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(「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加入或扣自該等金融資產或金融負債(倘適用)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。

實際利率法乃用於計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃按金融資產或金融負債預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入及付款(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。

從本集團日常業務過程中產生之利息收入呈列為收益。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃於以收取合約現金流量為目的之業務模式持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息之現金流量。

符合下列條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 金融資產乃於以出售及收取合約現金流量為目的之業務模式持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息之現金流量。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟倘該股本投資並非持作買賣，亦非香港財務報告準則第3號業務合併適用收購方於業務合併中確認之或然代價，於金融資產初步確認日期本集團可作不可撤回選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列股本投資公平值之其後變動。

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。

此外，本集團可不可撤回地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量，前提為此舉可消除或顯著減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產及按公平值計入其他全面收益計量之債務工具而言，利息收入乃採用實際利率法進行確認。除其後發生信貸減值之金融資產外(見下文)，利息收入乃通過金融資產之賬面值總額採用實際利率法計算。就其後發生信貸減值之金融資產而言，利息收入自下一個報告期起通過金融資產之攤銷成本採用實際利率法進行確認。倘發生信貸減值之金融工具之信貸風險改善，使得金融資產不再有信貸減值，則從釐定該項資產不再有信貸減值之後之報告期初起，利息收入通過金融資產之賬面值總額採用實際利率法進行確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(iii) 分類為按公平值計入其他全面收益之債務工具

由於利息收入按實際利率法計算，債務工具賬面值的其後變動分類為按公平值計入其他全面收益以及匯兌收益及虧損於損益中確認。所有有關此等債務工具賬面值的其他變動均於其他全面收益中確認，並於按公平值計入其他全面收益儲備項下累計。減值撥備於損益中確認，並在不減少此等債務工具賬面值的情況下對其他全面收益作出相應調整。當此等債務工具取消確認時，先前於其他全面收益中確認的累計收益或虧損將重新分類至損益。

(iii) 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

按公平值計入其他全面收益之股本工具投資其後按公平值計量，其因公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收益中確認，並於按公平值計入其他全面收益之儲備中累計；及毋須進行減值評估。有關累計收益或虧損將不會於出售股本投資時重新分類至損益，且將被轉撥至保留溢利。

當本集團收取股息之權利得以確立，該等股本工具投資之股息於損益內確認，除非有關股息明顯屬於收回部分投資成本。

(iv) 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益之計量標準之金融資產按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產按各報告期末之公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額包括該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」項下。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值評估之金融資產(包括應收貿易賬款、其他應收款項、託管客戶按金、應收關連公司款項、應收非全資附屬公司之一名股東款項、分類為按公平值計入其他全面收益之債務工具、已抵押存款、應收貸款、有限制銀行存款、金融機構存款及銀行結餘)以及租賃應收款等其他項目使用預期信貸虧損模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來之信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指將相關工具之預期使用期內所有可能發生之違約事件導致之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件導致之全期預期信貸虧損部分。評估乃根據本集團之歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有之因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況之評估以及對未來狀況之預測作出調整。

本集團一直就應收貿易賬款及租賃應收款確認全期預期信貸虧損。

就所有其他工具而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來已大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估應否確認全期預期信貸虧損乃根據於自初步確認以來出現違約的可能性或風險是否大幅增加而定。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初步確認以來是否大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理有據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險之外部市場指標顯著惡化，例如債務人之信貸息差、信貸違約掉期價格顯著上升；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

無論上述評估之結果如何，當合約付款逾期超過30日時，本集團假設信貸風險自初步確認以來顯著增加，除非本集團有合理有據之資料證明事實並非如此。

本集團定期監察識別信貸風險有否大幅增加所用準則的有效性，並作出適當修訂，確保該等準則能於有關金額逾期前識別信貸風險是否大幅增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，當由內部編製或從外部來源取得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不計及本集團持有的任何抵押品)時，則本集團認為發生違約事件。

無論上述者如何，本集團認為，當金融資產已逾期超過90日，則已經發生違約，除非本集團有合理有據之資料證明使用更滯後的違約標準更合適。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一宗或多宗事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財政困難；
- (b) 違約，如未能繳付或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- (d) 借款人可能面臨破產或其他財務重組；或
- (e) 因出現財政困難導致該金融資產失去活躍市場。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手出現嚴重財務困難且並無實際收回可能時，例如當交易對手被清盤或已進入破產程序時，本集團會撇銷金融資產。經考慮法律建議(如適用)，已撇銷的金融資產可能仍須進行本集團收回程序下的執行行動。撇銷構成取消確認事件。所作的任何隨後收回於損益內確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量取決於違約概率、違約虧損率(即出現違約時的虧損幅度)及違約風險。違約概率及違約虧損率之評估乃根據歷史數據及前瞻性資料進行。預期信貸虧損之估計反映以發生的相關違約風險作為加權數值而確定的無偏概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款而言，根據香港財務報告準則第16號用於釐定預期信貸虧損之現金流量與用於計量租賃應收款之現金流量一致。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

若干應收貿易款項及租賃應收款之全期預期信貸虧損乃經計及逾期資料及前瞻性宏觀經濟資料等相關信貸資料，按集體基準得出。

就集體評估而言，本集團在確定分組時計及以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

管理層定期審閱有關分組，以確保各組別的組成部分仍然具有類似信貸風險特徵。

利息收入按金融資產的賬面值總額計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入則按金融資產的攤銷成本計算。

除按公平值計入其他全面收益之債務工具投資外，本集團通過調整所有金融工具之賬面值於損益確認該等金融工具之減值收益或虧損，惟應收貿易賬款及租賃應收款除外，其相應調整透過虧損撥備賬確認。就按公平值計入其他全面收益之債務工具投資而言，虧損撥備於其他全面收益確認並在不減少此等債務工具賬面值的情況下於按公平值計入其他全面收益儲備中累計。有關金額指於按公平值計入其他全面收益儲備有關累計虧損撥備之變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)**主要會計政策(續)****金融工具(續)****金融資產(續)****取消確認金融資產**

本集團僅於自資產收取現金流量之合約權利屆滿時取消確認金融資產。

於取消確認按攤銷成本計量之金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和之差額於損益中確認。

於取消確認分類為按公平值計入其他全面收益的債務工具投資時，先前累計於按公平值計入其他全面收益儲備之累計收益或虧損重新分類至損益。

當取消確認本集團在初步確認時選擇以按公平值計入其他全面收益計量的股本工具投資時，先前累計於按公平值計入其他全面收益儲備的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留溢利。

金融負債及股本工具**分類為債務或股本**

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股本。

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。

集團實體發行之永續資本票據(包括本集團並無交付現金或其他金融資產的合約責任或本集團可全權酌情決定無限期延遲支付分派及贖回本金)獲分類為股本工具。

本公司自有股本工具(包括永續資本票據)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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

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。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債包括應付賬款、應付一間關連公司款項、應付聯營公司款項、應付非全資附屬公司股東款項、票據、銀行及其他借貸以及其他負債，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認金融負債

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。

利率基準改革導致釐定合約現金流量基準變動

就釐定利率基準改革導致攤銷成本計量應用之金融資產或金融負債之合約現金流量基準變動而言，本集團應用可行權宜方法，透過更新實際利率將該等變動入賬，而該等實際利率變動通常對相關金融資產或金融負債之賬面值並無造成重大影響。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

金融工具(續)

利率基準改革導致釐定合約現金流量基準變動(續)

當且僅當符合以下情況時，利率基準改革方要求對釐定合約現金流量之基準作出變動：

- 變動因利率基準改革之直接結果而屬必要；及
- 釐定合約現金流量之新基準在經濟上等同於過往基準(即緊隨變動前之基準)。

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，而公平值變動即時於損益內確認。

僅當集團實體交付固定數目之自有股本工具並收取固定數目之現金或其他金融資產時，集團實體方會將自有股本之衍生工具合約入賬列作股本工具。股本工具公平值變動並無於綜合財務報表中確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益

本集團於或當完成履約責任時(即於特定履約責任相關之貨品或服務「控制權」轉移至客戶時)(或就此)確認收益。

履約責任指一項明確貨品或服務(或一攬子貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

倘符合以下條件之一，控制權隨時間轉移且收益經參考完成相關履約責任的進度按時間確認：

- 客戶同時收取及耗用本集團履約所帶來之利益；
- 本集團之履約導致創建及提升客戶在本集團履約時所控制之資產；或
- 本集團之履約並未產生對本集團有替代用途之資產，且本集團有強制執行權，以收回迄今已履約部分之款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時確認。

合約資產指本集團就已向客戶轉讓貨品或服務而收取代價之權利，有關權利並非無條件，並須根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價之無條件權利，即只需待時間過去代價即需到期支付。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價已到期)，而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

與同一份合約有關之合約資產及合約負債均按淨額基準入賬及呈列。

具有多項履約責任之合約(包括交易價格之分配)

就包含超過一項履約責任之合約而言，本集團將交易價格按相對獨立之售價基準分配至各項履約責任。

與各項履約責任相關之明確貨品或服務之獨立售價於合約開始時釐定。其為本集團將會向客戶單獨出售承諾貨品或服務之價格。倘獨立售價不能直接觀察得到，本集團會使用適當技術進行估計，以使最終分配至任何履約責任之交易價格反映本集團預期有權取得以換取向客戶轉讓承諾貨品或服務之代價金額。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

物業銷售

倘本集團並未產生對本集團有替代用途之資產，且本集團有強制執行權，以收回迄今已履約部分之款項，則隨時間流逝確認物業銷售收益；否則，物業銷售收益於向客戶交付及轉讓已落成物業之時間點確認，即客戶完成移交程序並獲得已落成物業之控制權之時間點。

就隨時間確認之完全履行履約責任之進度而言，收益使用投入法按照合約完成階段予以確認。本集團與客戶之銷售合約包含付款時間表，當中規定一旦達到特定里程碑，則須按施工期支付階段付款。

合約資產指本集團就已履約服務收取代價之權利，其按履行建築服務之期間確認，原因為該權利取決於本集團未來在實現特定里程碑方面之表現。當該等權利成為無條件時，合約資產將轉移至應收貿易賬款。

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取按金。

於收益確認日期之前就售出物業收取之按金列賬為流動負債項下之合約負債。

建築合約

當本集團創造或優化一項資產，而該項資產於創造或優化時由客戶控制，則建築合約之收益隨時間確認。收益於合約完成階段使用產出法確認。

本集團建築合約包括建築期間要求按月付款之付款日程。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、物業管理服務

由於客戶同時收取及耗用本集團履約所帶來之利益，本集團根據產出法隨時間流逝確認已收或應收客戶服務費為收益，即根據對迄今轉讓予客戶之貨品或服務相對合約下承諾之餘下貨品或服務之價值的直接計量確認收益，此方法最能描述本集團在轉移貨品或服務控制權方面之履約情況。

作為一種可行權宜方法，倘本集團有權獲得的代價金額與本集團迄今已履約部分的價值直接相關，則本集團會按本集團有權開具發票的金額確認收益。

博彩及相關業務

博彩收益指賭博輸贏總淨差。鑒於賭注之類似特徵，本集團透過確認每個賭博日的淨贏額按組合基準將博彩收益入賬。

獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生的成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘本集團預期收回該等成本，則本集團將該等成本(物業銷售佣金)確認為資產。如此確認之資產其後按與向客戶轉讓該等資產相關的貨品或服務一致的有系統性基準於損益內攤銷。

倘該等成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則採用可行權宜方法將所有取得合約之增量成本支銷。

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

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通行匯率予以確認。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按當日通行匯率重新換算。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通行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

由結算貨幣性項目及重新換算貨幣性項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認，惟應收或應付海外業務貨幣性項目(其並無計劃結算或不大可能結算，故構成海外業務淨投資之一部分)之匯兌差額初步於其他全面收益確認，並於出售或部分出售本集團於聯營公司／合營公司之權益時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按各報告期間結算日通行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)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))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或涉及失去包含海外業務之附屬公司控制權之出售，或部分出售於聯合安排或聯營公司之權益，包括其保留權益成為金融資產之海外業務)，就本公司擁有人應佔業務於權益累計之所有匯兌差額將重新分類為損益。

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。就隨時間流逝確認收益的開發中物業而言，一旦物業可供本集團出售，本集團即停止資本化借貸成本。

在相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借貸均納入一般借貸池，以計算一般借貸的資本化率。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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

主要會計政策(續)

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股本工具公平值計量。

授予僱員之購股權

根據本集團對最終歸屬之股本工具之估計，於授出日期釐定之股本結算股份付款之公平值(未計及所有非市場歸屬條件)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項將轉撥至股份溢價。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項將轉撥至保留溢利。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付之福利未貼現金額確認。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。

給予僱員之福利(如工資及薪金、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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)**主要會計政策(續)****政府補助**

政府補助於可合理確定本集團將符合有關附帶條件及將會收取有關補助時方予確認。

倘有關收入之應收政府補助乃用作補償支出或已發生之虧損或為向本集團提供並無日後相關成本之即時財務支援，則在應收期間於損益中確認。有關補助於「其他收入」項下列示。

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及扣減之項目。本集團之即期稅項負債採用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，而遞延稅項資產則在可能有用作抵銷該等可扣減暫時差額之應課稅溢利時，就所有可扣減暫時差額確認。倘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，遞延稅項負債不予確認。

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

截至二零二二年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及主要會計政策(續)

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，惟永久業權土地除外。永久業權土地一向被推定為可通過出售全數收回。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減乃歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號*所得稅*的規定。有關使用權資產與租賃負債的暫時差額以淨額評估。由於使用權資產折舊超過租賃負債本金部分租賃付款的金額導致可扣除暫時淨差額。

當有合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關就同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債可予抵銷。

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。倘即期稅項或遞延稅項源自業務合併的初步會計處理，則稅項影響計入業務合併的會計處理中。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述本集團之會計政策時，本公司董事須就無法從其他來源輕易得出之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設均以過往經驗及被視為相關之其他因素為依據。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設持續檢討。就對會計估計作出之修訂而言，倘修訂僅影響修訂估計之期間，則於該期間確認，或倘修訂影響當期及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時之重大判斷

下列為本公司董事於應用本集團會計政策過程中作出之重大判斷(涉及估計(見下文)者除外)，其對於綜合財務報表確認之金額造成最重大之影響。

隨時間流逝確認物業銷售收益

當本集團根據銷售合約履約並不創造一項對本集團而言有替代用途之資產且本集團擁有對迄今完成履約付款之可強制執行權利時，部分物業銷售收益隨時間流逝確認；否則，該收益按買方取得已落成物業控制權之時間點確認。由於與買方之合約限制，本集團不可更改或替換物業單位，或重新指定物業單位作其他用途，因此該物業單位對本集團而言並無替代用途。釐定是否具有對付款之可強制執行權利(取決於銷售合約之條款及規管該等銷售合約之適用法律之詮釋)時涉及由管理層作出重大判斷。管理層在詮釋適用法律及作出判斷時已識別於新加坡及馬來西亞之銷售合約向本集團提供可強制執行權利以收回迄今已履約部分之款項，而於香港、中華人民共和國地區(不包括香港)、澳洲及英國之銷售合約並無向本集團提供有關權利。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團隨時間流逝確認之物業銷售收益為港幣252,601,000元(二零二一年：港幣964,364,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

應用會計政策時之重大判斷(續)

投資物業之遞延稅項

就計量使用公平值模式計量之投資物業所產生遞延稅項而言，本公司董事已檢討本集團之投資物業組合併斷定(a)本集團於香港、英國及新加坡之投資物業並非以業務模式為旨在隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益而持有；(b)本集團位於澳洲(永久業權土地除外)及中華人民共和國地區(不包括香港)之投資物業以業務模式為旨在隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益而持有。因此，於釐定本集團於香港、英國及新加坡之投資物業遞延稅項時，本公司董事確定以公平值模式計量之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設並無被推翻。本集團位於澳洲(永久業權土地除外)及中華人民共和國地區(不包括香港)之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設已被推翻，該等投資物業公平值變動之遞延稅項根據相關稅務規則確認。

永久業權土地之賬面值全部透過出售予以收回。

估計不確定因素之主要來源

下列為於報告期間結算日有關未來之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源，其可能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。

金融工具之公平值計量

就財務報告而言，本集團若干資產及負債按公平值計量。於估計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，本集團便會委聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期間結算日，本集團管理層會與第三方合資格外聘估值師緊密合作，共同制定及釐定適合之估值方法以及若干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時，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。當資產公平值出現重大變動時，會向本公司董事匯報波動原因以採取適當行動。

有關釐定不同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資料於附註47披露。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

估計不確定因素之主要來源(續)

投資物業之公平值

投資物業根據獨立專業估值師(「估值師」)所進行之估值按公平值列賬。公平值釐定涉及市況之若干假設，載於附註15。

本公司董事依靠估值報告時作出判斷，並信納估值方法反映當前市況。鑒於2019冠狀病毒病疫情之負面影響，估值師已於其估值報告提請注意有關公平值為港幣304,954,000元(二零二一年：港幣339,693,000元)位於澳洲之投資物業，有關估值於二零二二年三月三十一日屬有效，且經評估價值可能於短時間內出現大幅意外變動。儘管本集團認為本集團投資物業之估值為最佳估計，惟按照2019冠狀病毒病疫情的發展及演變方式，持續之2019冠狀病毒病疫情已引致更大市場波動。市場租金、開發總值、估計完工成本、市場單位價格及資本化率等假設變動將導致本集團投資物業之公平值出現變動，並對綜合損益及其他全面收益表呈報之損益金額作出相應調整。

於二零二二年三月三十一日，本集團投資物業之賬面值為港幣7,888,061,000元(二零二一年：港幣8,159,748,000元)。

遞延稅項資產

於二零二二年三月三十一日，有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產港幣44,385,000元(二零二一年：港幣63,011,000元)已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下稅項虧損及可扣稅暫時差額分別港幣1,691,214,000元(二零二一年：港幣1,615,932,000元)及港幣437,952,000元(二零二一年：港幣447,512,000元)確認遞延稅項資產。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，以致遞延稅項資產可供動用。本集團管理層根據未來年度相關集團實體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

截至二零二二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。本集團整體策略與去年維持不變。

本集團之資本架構包括債務淨額(當中包括銀行借貸、票據(已扣除銀行結餘及現金、有限制銀行存款、已抵押存款、託管客戶按金及金融機構存款))及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、股份溢價及保留溢利)。

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。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(如必要)平衡其整體架構。

6. 分部資料

本集團按主要經營決策者(「主要經營決策者」)定期審閱有關各組成部分之內部報告，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按下文所載各地理位置(包括於聯營公司及合營公司之權益)集中於相關業務營運的不同管理團隊：

- 物業發展(包括由相同管理團隊開發及管理之投資物業)
- 物業投資
- 酒店業務及管理(包括由酒店管理團隊所管理納入酒店建築部分之投資物業及由相同團隊作出並監察的證券投資)
- 停車場業務及設施管理
- 博彩業務(包括於澳洲從事博彩業務之The Star Entertainment Group之投資，其分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具)
- 證券與金融產品投資
- 提供按揭服務(包括由相同團隊作出並監察的證券投資)

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	1,658,006	2,214,158	297,266	349,190
— 香港(「香港」)	125,627	234,501	8,356	3,973
— 馬來西亞	7,253	6,529	(3,076)	(1,429)
— 於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	568,224	778,550	368,684	502,277
— 新加坡	265,346	986,886	94,509	378,952
— 英國(「英國」)	753,901	5,442	96,064	16,592
	3,378,357	4,226,066	861,803	1,249,555
物業投資				
— 澳洲	10,170	6,877	21,341	19,875
— 香港	34,427	41,078	543,472	4,810
— 中國	41,731	42,456	9,905	16,663
— 英國	6,421	—	8,283	—
	92,749	90,411	583,001	41,348
酒店業務及管理				
— 澳洲	166,888	110,028	(79,605)	(61,974)
— 香港	772,794	468,619	198,855	4,665
— 馬來西亞	90,854	76,648	39,286	(22,476)
— 中國	163,322	110,138	1,648	308,555
— 新加坡	72,224	63,358	19,281	25,348
— 英國	90,703	31,387	34,777	(43,166)
— 歐洲(英國除外)	48,623	28,780	25,561	(8,197)
	1,405,408	888,958	239,803	202,755

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	571,924	474,518	93,827	3,032
— 英國	43,050	10,895	(4,738)	(25,159)
— 歐洲(英國除外)	28,917	15,418	(2,798)	(4,336)
— 馬來西亞	20,386	1,364	2,464	(2,813)
	664,277	502,195	88,755	(29,276)
博彩業務				
— 澳洲	-	-	(11)	(51)
— 捷克共和國	231,478	87,811	62,156	9,664
	231,478	87,811	62,145	9,613
於香港之證券與金融產品投資	93,135	107,700	(123,730)	243,029
提供按揭服務				
— 澳洲	23,797	32,297	22,137	49,025
— 香港	6,435	8,256	17,408	7,633
	30,232	40,553	39,545	56,658
分部收益/分部溢利	5,895,636	5,943,694	1,751,322	1,773,682
未分配企業收入及開支			(108,115)	(147,034)
出售附屬公司之收益(附註39)			552,207	-
匯兌虧損淨額			(605)	(51,036)
融資成本			(341,082)	(309,785)
除稅前溢利			1,853,727	1,265,827

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。

分部溢利(虧損)指各分部賺取之溢利(產生之虧損)，當中並未分配中央行政費用、若干銀行利息收入、出售附屬公司之收益、匯兌虧損淨額、董事酬金及融資成本。此為向主要經營決策者報告以作資源分配及表現評估之措施。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(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。分部資產為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(包括持作出售之投資物業)。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	8,175,630	7,003,682
— 香港	3,583,193	2,077,878
— 馬來西亞	410,297	410,968
— 中國	2,923,978	3,006,192
— 新加坡	3,002,364	4,672,612
— 英國	4,604,814	3,494,892
	22,700,276	20,666,224
物業投資		
— 澳洲	304,954	339,693
— 香港	4,717,015	4,161,992
— 中國	2,599	4,324
— 英國	24,368	—
	5,048,936	4,506,009
酒店業務及管理		
— 澳洲	4,253,779	3,617,993
— 香港	4,590,723	4,393,750
— 馬來西亞	884,049	843,071
— 中國	2,665,998	2,231,990
— 新加坡	581,801	573,985
— 英國	882,273	1,296,670
— 歐洲(英國除外)	266,443	282,288
	14,125,066	13,239,747
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	1,271,205	1,480,495
— 歐洲	550,281	570,435
— 馬來西亞	138,512	142,197
	1,959,998	2,193,127
博彩業務		
— 澳洲	902,297	1,059,400
— 捷克共和國	357,336	353,354
	1,259,633	1,412,754

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資產(續)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
證券與金融產品投資	1,781,836	2,808,408
提供按揭服務		
— 澳洲	747,116	448,064
— 香港	272,050	208,601
	1,019,166	656,665
分部資產	47,894,911	45,482,934
未分配企業資產	6,909,405	4,417,854
資產總值	54,804,316	49,900,788

(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、衍生金融工具、應收一間聯營公司款項、應收合營公司款項、應收一間接受投資公司款項、應收貸款、已抵押存款、其他資產及遞延稅項資產。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
澳洲及紐西蘭	2,430,785	2,837,878	7,236,902	6,507,226
捷克共和國	280,101	116,591	543,572	564,492
香港	1,032,418	860,154	9,704,351	7,966,597
馬來西亞	118,493	84,541	880,890	910,136
中國	773,277	931,144	4,407,598	4,268,750
新加坡	337,570	1,050,244	532,786	1,667,227
英國	894,075	47,724	1,205,043	1,576,858
歐洲(英國除外)	28,917	15,418	325,251	352,427
	5,895,636	5,943,694	24,836,393	23,813,713

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(d) 其他資料(續)

	二零二一年								
	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	博彩業務 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	證券與金融 產品投資 港幣千元	提供 按揭服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：									
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之									
已確認減值虧損	(10,279)	553	(1,324)	-	-	-	-	-	(11,050)
物業、廠房及設備折舊	(8,612)	(1,047)	(341,086)	(11,219)	(120,626)	-	-	(5,022)	(487,612)
投資物業公平值變動	31,192	(1,295)	352,985	-	-	-	-	-	382,882
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	-	13,813	4,518	-	62,503	-	-	80,834
衍生金融工具公平值變動	-	-	-	-	-	5,188	-	(49,001)	(43,813)
分佔聯營公司業績	(3,673)	(9,435)	-	-	-	-	-	-	(13,108)
分佔合營公司業績	147	4,090	(54,524)	-	1,102	-	18,103	-	(31,082)
聯營公司權益	-	251,425	1,549,191	-	-	-	-	-	1,800,616
合營公司權益	602,046	7,321	240,853	-	41,023	-	204,579	-	1,095,822
收購物業、廠房及設備	11,907	21,530	954,246	-	27,639	-	777	5,894	1,021,993
添置投資物業	-	172,543	-	-	-	-	-	-	172,543
投資證券	5	-	76,837	1,086,384	-	2,751,062	228,518	-	4,142,806
合約成本之攤銷	189,710	-	-	-	-	-	-	-	189,710

主要經營決策者並無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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

7. 收益

收益指出售物業所得之款項總額、建築收益、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、博彩業務收入、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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
出售物業	3,282,073	4,178,545
建築收益	65,173	-
酒店收益		
— 房間收益	1,218,513	765,366
— 餐飲	133,872	91,532
停車場收入		
— 停車收益	582,857	436,900
— 管理費	83,107	66,436
博彩收益	207,363	76,464
提供物業管理服務	19,032	33,983
其他業務	9,146	9,565
來自客戶合約之收益	5,601,136	5,658,791
出租物業—經營租約(附註15)	169,824	136,650
貸款利息收入	6,435	8,256
金融工具之利息收入	115,794	137,066
金融工具之股息收入	2,447	2,931
	5,895,636	5,943,694
來自客戶合約之收益之確認時間		
— 按時間點	3,379,853	3,387,651
— 隨時間流逝	2,221,283	2,271,140
	5,601,136	5,658,791

按地理位置劃分之收益與附註6之分部披露相符。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

7. 收益(續)

下列為來自客戶合約之收益與於分部資料披露之金額之對賬。

	截至二零二二年三月三十一日止年度					
	分部收益 港幣千元	租賃物業及 停車場收入 港幣千元	餐飲 港幣千元	博彩 港幣千元	利息及 股息收入 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
物業發展*	3,378,357	(31,111)	-	-	-	3,347,246
酒店業務	1,405,408	(67,992)	(126,695)	7,792	-	1,218,513
停車場業務	664,277	1,687	-	-	-	665,964
博彩業務	231,478	-	(16,323)	(7,792)	-	207,363
提供物業管理服務	-	19,032	-	-	-	19,032
餐飲	-	-	133,872	-	-	133,872
其他業務	-	-	9,146	-	-	9,146
來自客戶合約之收益	5,679,520	(78,384)	-	-	-	5,601,136
出租物業	92,749	78,384	-	-	(1,309)	169,824
提供按揭服務	30,232	-	-	-	(23,797)	6,435
金融工具之利息收入及股息收入	93,135	-	-	-	25,106	118,241
收益總額	5,895,636	-	-	-	-	5,895,636

	截至二零二一年三月三十一日止年度					
	分部收益 港幣千元	租賃物業及 停車場收入 港幣千元	餐飲 港幣千元	博彩 港幣千元	利息及 股息收入 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
物業發展*	4,226,066	(47,521)	-	-	-	4,178,545
酒店業務	888,958	(33,842)	(93,167)	3,417	-	765,366
停車場業務	502,195	1,141	-	-	-	503,336
博彩業務	87,811	-	(7,930)	(3,417)	-	76,464
提供物業管理服務	-	33,983	-	-	-	33,983
餐飲	-	-	91,532	-	-	91,532
其他業務	-	-	9,565	-	-	9,565
來自客戶合約之收益	5,705,030	(46,239)	-	-	-	5,658,791
出租物業	90,411	46,239	-	-	-	136,650
提供按揭服務	40,553	-	-	-	(32,297)	8,256
金融工具之利息收入及股息收入	107,700	-	-	-	32,297	139,997
收益總額	5,943,694	-	-	-	-	5,943,694

* 物業發展收益包括出售物業及建築收益。

7. 收益(續)

客戶合約之履約責任

按時間點確認物業銷售

就與客戶訂立之物業銷售合約而言，合約內所訂明的相關物業並無替代用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關判例，本集團斷定，除於新加坡及馬來西亞之物業銷售外，本集團在將相關物業移交予客戶之前並無可強制執行之收款權利。因此，銷售該等住宅物業之收益於完成移交程序並向客戶轉移已落成物業之時間點(即客戶取得已落成物業之控制權及本集團當時有權收取款項且有可能收取代價之時點)確認。

於不同地點與客戶簽署買賣協議時，本集團按合約價值之5%至20%向客戶收取按金。該等按金導致於物業建設期確認合約負債。

本集團認為該等按金不包括重大融資組成部分，因而不會就貨幣時間值之影響對代價金額作出相應調整。

隨時間流逝確認物業銷售

由於本集團根據銷售合約履約並未產生對本集團有替代用途之資產，且本集團有強制執行權以收回迄今已履約部分之款項，來自新加坡及馬來西亞物業銷售之收益隨時間確認。由於與買方之合約限制，本集團不可更改或替換物業單位，或重新指定物業單位作其他用途，因此該物業單位對本集團而言並無替代用途。來自銷售物業之收益基於合約之完成階段採用投入法確認。

本集團之銷售合約包含付款時間表，當中規定一旦達到若干特定里程碑，則須按施工期支付階段付款。本集團要求若干客戶提供合約總值中5%至20%作為前期按金，當本集團於工程開展前收到按金時，此金額將於合約開始時列為合約負債，直至指定合約之已確認收益大於按金金額。

合約資產(扣除與同一合約有關之合約負債)指本集團就已履約服務收取代價之權利，其按履行建築服務之期間確認，原因為該等權利取決於本集團未來在實現特定里程碑方面之表現。當該等權利成為無條件時，合約資產將轉移至應收貿易款項。

倘獲得合約之所有增量成本可在一年內於損益悉數攤銷，則本集團會採用可行權宜方法支銷該等成本。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

7. 收益(續)

客戶合約之履約責任(續)

建築收益

建築收益根據合約的完成階段採用產出法確認。本集團的建築合約包括付款日程，當中規定於建築期間參考已完成工程的勘察按月付款。

酒店收益

來自客戶之酒店房間收益於提供服務及設施時採用產出法隨時間流逝確認。本集團給予旅遊代理及公司客戶之平均信貸期為不超過30日。

停車場收入

來自客戶之停車場收益於提供服務及設施時採用產出法隨時間流逝確認。

博彩收益

博彩收益指博彩輸贏總淨差，並按時間點確認。

提供物業管理服務

來自物業管理服務之收益於提供服務及設施時採用產出法隨時間流逝確認為收入。

餐飲

就來自餐飲之收入而言，收益於餐飲交付予客戶時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

7. 收益(續)**分配至客戶合約之餘下履約責任之交易價格**

於報告期間分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)之交易價格及預期確認物業銷售收益及建築收益之時間如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一年內	6,921,471	4,853,918
超過一年但不超過兩年	773,827	223,556
超過兩年	2,210,501	6,584,353
	9,905,799	11,661,827

上文披露之金額不包含本集團根據條款每月收取定額款項之物業管理服務合約及停車場管理費。

於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，就來自博彩業務、酒店收益及停車收益之收入而言，未履行履約責任之客戶合約之初始預期期限為一年或以內。

租賃收益

截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，租賃物業所有收入均屬固定租賃付款。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

8. 其他收益及虧損

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資物業公平值變動	643,540	382,882
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(27,723)	80,834
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具(虧損)收益	(129,785)	66,408
衍生金融工具公平值變動	54,196	(43,813)
匯兌虧損淨額	(605)	(51,036)
出售物業、廠房及設備收益	196,021	1,599
出售附屬公司之收益	552,207	-
按公平值計入其他全面收益之債務工具		
於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	(78,258)	-
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	(19,784)	(11,050)
	1,189,809	425,824

9. 融資成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	517,062	499,747
其他貸款	8,751	12,717
租賃負債利息	20,246	21,239
票據利息	248,234	165,160
銀行貸款前期費用攤銷	18,804	19,069
其他	24,568	10,824
總利息成本	837,665	728,756
減：資本化金額：		
－待售物業(發展中物業)	(441,116)	(377,800)
－物業、廠房及設備(發展中自有物業)	(55,467)	(41,171)
	341,082	309,785

於本年度源於本集團一般借貸組合之借貸成本資本化乃透過對合資格資產開支應用每年1.68%至5.25%(二零二一年：2.11%至5.25%)之資本化率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	75,042	54,690
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	83,988	201,769
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	70,344	111,157
澳洲所得稅	15,659	56,052
馬來西亞所得稅	370	2,822
英國所得稅	264	-
新加坡所得稅	-	165,068
捷克共和國所得稅	9,447	507
	255,114	592,065
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	38,819	(3,382)
中國企業所得稅	-	7,027
澳洲所得稅	(1,779)	(8,758)
	37,040	(5,113)
遞延稅項(附註35)	51,037	(126,865)
	343,191	460,087

本公司董事認為，實施利得稅兩級制後所涉及之金額對綜合財務報表而言並不重大。兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

兩個年度的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、英國及捷克共和國之國內法定稅率分別為估計應課稅溢利之30%、24%、17%、19%及19%(二零二一年：30%、24%、17%、19%及19%)。

綜合財務報表附註

截至二零二二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 (附註)	綜合入賬 港幣千元
二零二二年							
除稅前溢利	302,158	346,798	321,770	38,007	115,280	729,714	1,853,727
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	24%	17%	19%至25%	
按適用所得稅率計算之稅項	49,856	86,699	96,532	9,122	19,598	138,395	400,202
不可扣稅開支之稅務影響	173,494	399	10,582	1,177	9,988	3,316	198,956
毋須課稅收入之稅務影響	(119,258)	(8,925)	(82,318)	(10,577)	(32,402)	(132,683)	(386,163)
中國土地增值稅	-	70,344	-	-	-	-	70,344
過往未確認之應課稅暫時差額之稅務影響	(10,907)	-	552	-	-	-	(10,355)
未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	135	934	-	283	-	-	1,352
使用過往未確認之稅項虧損	(14,718)	-	(29,938)	-	-	-	(44,656)
中國土地增值稅之稅務影響	-	(17,586)	-	-	-	-	(17,586)
使用過往未確認之可扣稅暫時差額	(2,448)	(3,357)	-	-	-	-	(5,805)
未確認稅項虧損之稅務影響	2,725	11,931	7,291	1,582	180	-	23,709
分佔聯營公司業績之稅務影響	988	-	4,758	-	-	-	5,746
分佔合營公司業績之稅務影響	(95)	-	2,921	(38)	1,952	-	4,740
確認過往未確認之中國土地增值稅之稅務影響	-	74,243	-	-	-	-	74,243
過往年度撥備不足(超額撥備)	38,819	-	(1,779)	-	-	-	37,040
其他	(2,498)	(376)	(6,699)	(1,200)	684	1,513	(8,576)
本年度所得稅開支	116,093	214,306	1,902	349	-	10,541	343,191

附註：計入其他之款項主要為附註39所載出售DCLL及Elite之非應課稅收益港幣546,831,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

	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
二零二一年							
除稅前溢利	(165,340)	795,480	425,003	(33,116)	328,505	(84,705)	1,265,827
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	24%	17%	19%至30%	
按適用所得稅率計算之稅項	(27,281)	198,870	127,501	(7,948)	55,846	(16,928)	330,060
不可扣稅開支之稅務影響	111,745	8,466	12,336	6,610	11,881	2,964	154,002
毋須課稅收入之稅務影響	(56,828)	(3,429)	(75,404)	(292)	(8,540)	(2,408)	(146,901)
中國土地增值稅	-	111,157	-	-	-	-	111,157
未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	-	3,121	12,836	6,226	-	1,595	23,778
使用過往未確認之稅項虧損	(17,887)	(5,528)	(423)	(2,441)	(628)	-	(26,907)
中國土地增值稅之稅務影響	-	(27,789)	-	-	-	-	(27,789)
使用過往未確認之可扣稅暫時差額	(1,257)	-	-	-	(322)	-	(1,579)
未確認稅項虧損之稅務影響	31,192	20,276	7,870	25,505	4,579	6,342	95,764
分佔聯營公司業績之稅務影響	1,557	-	1,102	-	-	-	2,659
分佔合營公司業績之稅務影響	3,600	-	2,433	-	196	-	6,229
確認過往未確認之中國土地增值稅之稅務影響	-	(47,236)	-	-	-	-	(47,236)
過往年度(超額撥備)撥備不足	(3,382)	7,027	(8,758)	-	-	-	(5,113)
其他	12	(1,695)	(5,911)	1,436	(3,702)	1,823	(8,037)
本年度所得稅開支(抵免)	41,471	263,240	73,582	29,096	59,310	(6,612)	460,087

有關遞延稅項之詳情載於附註35。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

11. 本年度溢利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業及建築合約之成本確認為支出		
— 隨時間流逝	379,146	556,204
— 按時間點	1,887,271	2,128,280
	2,266,417	2,684,484
核數師酬金	22,071	16,358
物業、廠房及設備折舊(包括租賃物業折舊港幣94,141,000元 (二零二一年：港幣90,000,000元))	462,244	487,612
合約成本之攤銷	124,745	189,710
有關計入「酒店及停車場資產折舊及減值」之使用權資產之已確認減值虧損	33,642	-
2019冠狀病毒病相關租金優惠	180	14,646
員工成本(包括銷售及服務成本港幣430,945,000元 (二零二一年：港幣389,500,000元))		
— 董事酬金(附註14(a))	38,198	26,389
— 其他員工	779,634	692,652
	817,832	719,041
應佔聯營公司稅項(已於應佔聯營公司業績列賬)	1,084	885
並計入：		
銀行利息收入	24,877	7,773
其他利息收入	25,102	907
政府補貼(附註)	56,468	203,032

附註：於本年度，本集團就2019冠狀病毒病相關補貼確認自各地區政府收取政府補助金總額港幣56,468,000元(二零二一年：港幣203,032,000元)。該金額計入其他收入。

綜合財務報表附註

截至二零二二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乃按本年度本公司股東應佔綜合溢利港幣1,300,381,000元(二零二一年：港幣543,194,000元)及股份數目計算如下：

	二零二二年 千股	二零二一年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,404,098	2,368,457
潛在攤薄普通股之影響：		
以股代息	3,750	-
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,407,848	2,368,457

13. 股息

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二二年中期股息每股港幣4.0仙 (二零二一年：二零二一年中期股息每股港幣4.0仙)	96,516	95,456
二零二一年末期股息每股港幣15.0仙 (二零二一年：二零二零年末期股息每股港幣15.0仙)	359,262	352,597
	455,778	448,053

二零二二年中期股息及二零二一年末期股息乃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2.830元及港幣2.796元。本年度就股東選擇股份而發行股份載於附註36。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二零二二年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣16.0仙(二零二一年：港幣15.0仙)，合共港幣387,139,000元(二零二一年：港幣359,262,000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

截至二零二二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香港公司條例披露如下：

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	總計 港幣千元
<i>截至二零二二年三月三十一日止年度</i>				
<i>執行董事：</i>				
邱達昌	25	2,040	-	2,065
邱達成	25	2,851	-	2,876
Craig Grenfell WILLIAMS	25	5,318	162	5,505
孔祥達	25	10,189	18	10,232
邱詠筠	25	16,817	18	16,860
<i>獨立非執行董事：</i>				
陳國偉	220	-	-	220
石禮謙	220	-	-	220
林廣兆	220	-	-	220
	785	37,215	198	38,198

綜合財務報表附註

截至二零二二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	總計 港幣千元
截至二零二一年三月三十一日止年度				
執行董事：				
邱達昌	25	2,040	-	2,065
邱達成	25	2,342	7	2,374
Craig Grenfell WILLIAMS	25	6,578	134	6,737
孔祥達	25	9,306	18	9,349
邱詠筠	25	5,161	18	5,204
獨立非執行董事：				
陳國偉	220	-	-	220
石禮謙	220	-	-	220
林廣兆	220	-	-	220
	785	25,427	177	26,389

邱達昌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及獨立非執行董事之袍金，主要有關彼等作為本公司董事所提供服務。

上文所示已支付或須支付執行董事之薪金、花紅、其他福利及退休福利計劃供款，主要有關彼等就管理本集團事務所提供服務。

已支付／應付孔祥達、邱詠筠及Craig Grenfell WILLIAMS並分別計入薪金及其他福利之表現掛鉤獎勵付款港幣5,240,000元(二零二一年：港幣1,212,000元)、港幣11,228,000元(二零二一年：港幣557,000元)及港幣2,940,000元(二零二一年：港幣4,448,000元)是參考彼等之表現釐定。

截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度，概無行政總裁或任何董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零二二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)

(b) 五名最高薪酬僱員

於本集團五名最高薪酬人士中，其中三名(二零二一年：三名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下兩名(二零二一年：兩名)人士之薪酬如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
薪金及其他福利	15,369	5,147
退休福利計劃供款	36	36
	15,405	5,183

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：

	二零二二年 僱員人數	二零二一年 僱員人數
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	-	2
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	-
港幣12,000,001元至港幣12,500,000元	1	-
	2	2

於兩個年度內，並無向董事及五名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

截至二零二二年三月三十一日止年度

15. 投資物業

	已落成物業 港幣千元	在建或 發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年四月一日	4,705,586	2,537,622	7,243,208
添置	44,992	127,551	172,543
重新分類至持作出售之投資物業	(15,488)	-	(15,488)
公平值增加	367,062	15,820	382,882
匯兌調整	282,196	94,407	376,603
於二零二一年三月三十一日	5,384,348	2,775,400	8,159,748
添置	33,400	163,454	196,854
重新分類至物業、廠房及設備	(2,410)	-	(2,410)
自物業、廠房及設備重新分類	12,180	-	12,180
自竣工待售物業重新分類	46,003	-	46,003
出售一間附屬公司(附註39)	(1,226,419)	-	(1,226,419)
出售	(72,856)	-	(72,856)
公平值增加	114,944	528,596	643,540
匯兌調整	79,671	51,750	131,421
於二零二二年三月三十一日	4,368,861	3,519,200	7,888,061

本集團根據經營租賃出租多處辦公室及零售商舖，租金須每月支付。該等租賃初始租期通常為1至18年(二零二一年：1至18年)。出租辦公室及零售商舖之租賃付款於租期內屬固定。

由於所有租賃均以集團實體各自之功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約並不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買該物業之選擇權。

於二零二二年三月三十一日，計入發展中投資物業港幣2,240,000,000元與附註30所載出售一間全資附屬公司之買賣協議有關。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團於租賃協議開始時將若干物業、廠房及設備以及竣工待售物業分別按公平值港幣12,180,000元及港幣46,003,000元轉撥至投資物業。

截至二零二二年三月三十一日止年度，投資物業之公平值收益港幣643,540,000元於損益確認，其主要與位於香港之在建或發展中投資物業之公平值收益港幣499,373,000元有關，原因為辦公室及停車場之每平方呎開發總值增加。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

截至二零二一年三月三十一日止年度，投資物業之公平值收益港幣382,882,000元於損益確認，其主要與位於中國之投資物業之公平值收益港幣352,985,000元有關，原因為於本年度與獨立第三方訂立租期為18年之新租賃協議。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團訂立買賣協議，以現金代價2,625,000澳元(相當於港幣15,488,000元)出售本集團若干投資物業。上述投資物業之賬面值已重新分類為持作出售之投資物業，有關交易已於二零二一年六月二十四日完成。

於二零二二年三月三十一日、二零二一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之公平值已按以下估值師行於該等日期進行之估值釐定：

投資物業之位置	估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited Colliers International (WA) Pty Ltd	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司 萊坊測量師行有限公司	香港測量師學會會員
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte. Ltd. Knight Frank Pte Ltd.	新加坡測量師及估值師學會會員
英國	Hallams Property Consultants LLP	皇家特許測量師學會

就釐定相關物業之公平值而言，本集團委聘估值師進行估值。本公司管理層與估值師緊密合作，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)之估值已參考市場單位價格(即類似地點同類物業之市場交易價)或將參考有關市場所得可比較租金後估計之未來租金資本化後達致。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。所採用之資本化率乃參照估值師就當地同類物業所認定之收益率，並結合估值師對各物業特質之瞭解予以調整。

15. 投資物業(續)

對於屬公平值層級第三級之在建或發展中投資物業，估值乃基於假設投資物業將根據發展規劃竣工及已取得規劃之相關批覆而達致。估值之主要輸入數據包括竣工投資物業之市值(其參考鄰近地域相似物業之銷售憑證估計，並根據估值師判斷的不同地段之差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值亦將開發成本納入考慮，包括建築成本、融資成本及專業費用，以及發展商的溢利率(反映物業開發於估值日的剩餘風險及發展商在物業開發竣工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易及不同地段類似竣工物業市值之分析。

本集團於二零二二年三月三十一日及二零二一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之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公平值顯著減少，反之亦然。

根據直接比較法及根據剩餘價值法為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據分別為市場單位價格及開發總值以及估計完工成本。市場單位價格及開發總值大幅上升將分別導致投資物業及在建或發展中投資物業之公平值顯著增加，反之亦然。估計完工成本大幅增加將導致在建或發展中投資物業之公平值顯著減少，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

重大不可觀察輸入數據之詳情如下：

物業類別	賬面值		重大不可觀察輸入數據
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	
竣工投資物業			
收入資本化法			
位於香港之辦公室部分	493,600	494,900	(1) 資本化率 年利率2.15%至2.375% (二零二一年：2.125%至2.375%) (2) 每月市場租值 每平方呎港幣29元至港幣38元 (二零二一年：港幣29元至港幣39元)
位於香港之零售部分	1,318,329	1,296,628	(1) 資本化率 年利率2.5%至3.5%(二零二一年：2.5%至3.5%) (2) 每月市場租值 每平方呎港幣13.5元至港幣176.0元 (二零二一年：港幣13.5元至港幣183.0元)
位於香港之停車場	18,580	15,220	(1) 資本化率 年利率3.2%(二零二一年：3.2%) (2) 每月市場租值 每個停車位港幣1,500元 (二零二一年：港幣1,500元)
位於中國之零售部分	1,905,310	1,820,740	(1) 資本化率 年利率5%至5.5%(二零二一年：5%) (2) 每月市場租值 每平方米人民幣(「人民幣」)28元至人民幣323元 (二零二一年：人民幣37元至人民幣336元)
位於中國之辦公室部分	59,000	59,000	(1) 資本化率 年利率4.5%(二零二一年：4.5%) (2) 每月市場租值 每平方米人民幣85元(二零二一年：人民幣85元)
位於澳洲之零售部分	304,954	339,693	(1) 資本化率 年利率4.75%至12%(二零二一年：4.75%至12.5%) (2) 每月市場租值 每平方米457澳元(「澳元」)至15,000澳元 (二零二一年：454澳元至12,974澳元)
位於中國之零售部分	14,760	-	(1) 資本化率 年利率5.0% (2) 每月市場租值 每平方米人民幣32元至人民幣79元
位於英國之零售部分	24,367	-	(1) 資本化率 年利率11%(二零二一年：不適用) (2) 每月市場租值 每平方呎4.5英鎊至10.5英鎊 (二零二一年：不適用)

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

物業類別	賬面值		重大不可觀察輸入數據
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	
竣工投資物業(續)			
直接比較法			市場單價
位於中國之停車場	88,929	90,152	每個停車位人民幣260,000元(二零二一年： 人民幣263,000元至人民幣267,000元)
位於新加坡之零售部分	141,032	140,788	每平方米39,297新加坡元(「新加坡元」) (二零二一年：39,297新加坡元)
位於新加坡之住宅	-	1,127,227	不適用(二零二一年：每平方米28,234新加坡元)
	4,368,861	5,384,348	
按公平值計量之在建 或發展中投資物業			
剩餘價值法			開發總值及估計完工成本
位於香港之辦公室、零售及停車場	2,240,000	1,560,000	辦公室每平方呎開發總值港幣19,500元 (二零二一年：港幣15,000元) 零售每平方呎開發總值港幣25,000元 (二零二一年：港幣22,000元) 每個停車位開發總值港幣3,000,000元 (二零二一年：港幣1,900,000元)
			估計完工成本 預算完工成本每平方呎港幣3,832元 (二零二一年：每平方呎港幣4,148元)
			發展商溢利10%(二零二一年：10%)
			市場推廣成本4.5%(二零二一年：3%)
直接比較法			市場單價
位於中國之住宅	1,279,200	1,215,400	每平方米人民幣8,100元至人民幣8,400元 (二零二一年：人民幣8,100元)
	3,519,200	2,775,400	

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

年內估值技術並無變動。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。若干投資物業之公平值已作調整以排除預付或應計經營租賃收入及避免重複計量。

2019冠狀病毒病疫情持續導致市場出現更大波動，市場波動程度取決於2019冠狀病毒病疫情如何發展及演變，其已令本期間進行之估值存在較大程度之不確定性，而估值師已於估值報告提請注意有關位於澳洲公平值為港幣304,954,000元(二零二一年：港幣339,693,000元)之投資物業，有關估值於二零二二年三月三十一日屬有效，且經評估價值可能於短時間內出現大幅意外變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	自有物業		租賃物業	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						
於二零二零年四月一日	2,604,397	624,298	8,389,259	662,358	1,486,434	13,766,746
添置	-	49,347	5,312	918,587	48,747	1,021,993
完成後轉撥	-	-	4,038	(4,038)	-	-
出售	-	-	-	-	(14,411)	(14,411)
匯兌調整	47,058	111,440	672,600	158,683	104,261	1,094,042
於二零二一年三月三十一日	2,651,455	785,085	9,071,209	1,735,590	1,625,031	15,868,370
添置	-	12,102	1,249	1,080,356	47,142	1,140,849
出售	-	-	(686,557)	-	(29,823)	(716,380)
提前終止租賃	-	(19,004)	-	-	-	(19,004)
重新分類至投資物業	-	-	(13,324)	-	-	(13,324)
自投資物業重新分類	-	-	2,410	-	-	2,410
匯兌調整	(26,025)	(24,100)	(71,751)	(27,964)	(26,425)	(176,265)
於二零二二年三月三十一日	2,625,430	754,083	8,303,236	2,787,982	1,615,925	16,086,656
折舊及減值						
於二零二零年四月一日	246,048	81,884	1,405,004	-	872,954	2,605,890
年內撥備	48,087	90,000	221,221	-	128,304	487,612
出售	-	-	-	-	(8,083)	(8,083)
匯兌調整	26,867	8,348	91,011	-	62,970	189,196
於二零二一年三月三十一日	321,002	180,232	1,717,236	-	1,056,145	3,274,615
年內撥備	40,585	94,141	217,820	-	109,698	462,244
於損益確認之減值虧損	-	33,642	-	-	-	33,642
出售	-	-	(74,698)	-	(21,024)	(95,722)
終止租賃	-	(12,428)	-	-	-	(12,428)
轉撥至投資物業	-	-	(1,144)	-	-	(1,144)
匯兌調整	(1,582)	(21,430)	(37,851)	-	(20,981)	(81,844)
於二零二二年三月三十一日	360,005	274,157	1,821,363	-	1,123,838	3,579,363
賬面值						
於二零二二年三月三十一日	2,265,425	479,926	6,481,873	2,787,982	492,087	12,507,293
於二零二一年三月三十一日	2,330,453	604,853	7,353,973	1,735,590	568,886	12,593,755

自有物業按其可使用年期介乎25至50年或租賃土地餘下年期(以較短者為準)以直線法計算折舊。租賃土地及租賃物業於租期折舊。物業、廠房及設備之其他項目按年利率10%至20%以直線法計算折舊或就租賃物業裝修按其可使用年期折舊(以較短者為準)。並無就永久業權土地及發展中樓宇計提折舊。

本集團正取得位於香港以外地區賬面值為港幣98,190,000元(二零二一年：港幣99,256,000元)之若干竣工酒店物業之擁有權。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

本集團作為承租人

使用權資產(計入物業、廠房及設備)

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	辦公設備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二二年三月三十一日				
賬面值	2,265,425	479,926	-	2,745,351
於二零二一年三月三十一日				
賬面值	2,330,453	604,853	18,336	2,953,642
截至二零二二年三月三十一日止年度				
折舊費用	40,585	94,141	-	134,726
已確認之減值虧損	-	33,642	-	33,642
截至二零二一年三月三十一日止年度				
折舊費用	48,087	90,000	2,752	140,839
			二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
有關短期租賃及低價值資產租賃的開支			1,794	1,821
使用權資產添置			12,102	49,347
租賃現金流出總額			135,297	86,368

本集團為其營運租賃多處停車場、辦公室及辦公設備。所訂立租賃合約的固定期限為1至18年(二零二一年：1至18年)。租期按個別基準協商，其所載條款及條件各不相同。在釐定租期並評估不可取消的期限時，本集團採用合約的定義並釐定可強制執行的合約期限。

此外，本集團擁有數間酒店及辦公樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)之註冊擁有人，已一次性預付款項以獲取該等物業權益。僅於所支付之款項可以可靠分配時，該等自有物業之租賃土地組成部分方會單獨呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)**本集團作為承租人(續)**

本集團在多項停車場租賃中擁有續租選擇權。使用有關權利可使本集團於管理營運所用資產時發揮最大營運靈活性。所持有的大部分續租選擇權僅可由本集團行使，相關出租人不得行使。本集團於租賃開始日期評估，認為合理確定行使續租選擇權。因此，延長期間之所有相關租賃付款均已計入租賃負債之計算。此外，在發生重大事件或承租人控制範圍內之情況發生重大變化時，本集團重新評估是否合理確定行使續租選擇權。於本年度，概無發生此類觸發事件。

本集團定期就博彩用老虎機、汽車及辦公設備訂立短期租賃。於二零二二年及二零二一年三月三十一日，短期租賃組合與確認短期租賃開支之租賃組合相若。

17. 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%(二零二一年：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。

18. 聯營公司權益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非上市投資，按成本	1,580,263	1,537,670
匯兌調整	51,820	63,759
分佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	289,284	199,187
	1,921,367	1,800,616

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

18. 聯營公司權益(續)

於報告期間結算日，除另有所指外，於香港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 註冊資本／已發行 股本面值比例		主要業務
		二零二二年	二零二一年	
Bermuda Investments Limited	普通股	25%	25%	物業投資
Omicron International Limited*	普通股	30%	30%	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通股	25%	25%	物業投資
Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd ⁺	普通股	25%	25%	發展及建設 綜合度假村

* 於英屬處女群島註冊成立且於香港經營

+ 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會令篇幅過於冗長。

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間結算日之重大聯營公司，並使用權益法於綜合財務報表內入賬。有關此聯營公司之財務資料概要載於下文，指聯營公司根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(相當於香港財務報告準則)編製之綜合財務報表內所示之金額。

有關DBC於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產	10,291,924	6,466,058
流動資產	639,701	336,949
非流動負債	(3,837,192)	(184,747)
流動負債	(394,765)	(443,137)

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

18. 聯營公司權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要(續)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	-	-
本年度虧損	(63,445)	(14,690)
本年度其他全面收益		
指定為現金流量對沖之對沖工具公平值收益	463,872	-
本年度全面收益(開支)總額	400,427	(14,690)

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值之對賬：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
DBC之資產淨值	6,699,668	6,175,123
本集團於DBC所有權權益之百分比	25%	25%
本集團於DBC權益之賬面值	1,674,917	1,543,781

非個別重大之聯營公司匯總資料：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本集團分佔除稅後虧損及其他全面開支	(5,990)	(9,435)
本集團於該等聯營公司權益之賬面值總額	246,450	256,835

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度未確認分佔虧損	(4)	(13)
累計未確認分佔虧損	(51,170)	(51,166)

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

19. 合營公司權益

(a) 合營公司

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非上市投資，按成本	2,342,688	1,083,040
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	(55,974)	(26,869)
匯兌調整	65,101	39,656
減：減值	(5)	(5)
	2,351,810	1,095,822

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 註冊資本比例		主要業務
		二零二二年	二零二一年	
River Riches Limited(附註)	英屬處女群島／香港	50%	-	物業發展
廣東新時代房地產有限公司	中國	50%	50%	物業發展
QWB Residential Precinct Holdings Pty Ltd	澳洲	50%	50%	物業發展
BC Investment Group Holdings Limited (前稱BC Group Holdings Limited)	開曼群島／澳洲	53.11%	52.03%	提供按揭服務
Destination Gold Coast Consortium Pty Ltd	澳洲	33.33%	33.33%	物業發展
Destination Gold Coast Consortium Hotel Pty Ltd	澳洲	33.33%	33.33%	酒店經營
Destination Gold Coast Investments Pty Ltd	澳洲	25%	25%	酒店經營
Cuscaden Homes Pte Limited	新加坡	10%	10%	物業發展

附註：於二零二一年十一月二十四日，本集團與新世界發展有限公司(「新世界發展」)之全資附屬公司Modern Culture Limited(「合營公司夥伴」)成立合營公司(即River Riches Limited(「River Riches」))，根據本公司與新世界發展就成立River Riches所訂立日期為二零二一年十一月二十四日之協議備忘錄之條款，該公司由本集團及合營公司夥伴各持有50%權益。

於River Riches成立後，River Riches(作為買方)及彥佑有限公司(「賣方」)與本公司及新世界發展(作為買方擔保人)以及佳兆業集團控股有限公司(作為賣方擔保人)訂立買賣協議，據此，賣方同意向River Riches出售迅富國際有限公司(「迅富」)全部已發行普通股。本集團及合營公司夥伴已就River Riches收購迅富按其各自於River Riches之股權比例注資約港幣990,799,000元。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

(a) 合營公司(續)

本集團及其他合營公司已以合約方式協定分佔控制權及享有該等實體之資產淨值之權利。該等實體之相關活動之決策須經本集團及其他合營公司一致同意。因此，該等投資入賬列作合營公司。

重大合營公司之財務資料概要

- (i) River Riches於報告期間結算日被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法於綜合財務報表內入賬。有關此合營公司之財務資料概要載於下文，指合營公司根據香港財務報告準則編製之綜合財務報表內所示之金額。

有關River Riches於截至二零二二年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零二二年 港幣千元
流動資產	8,447,632
非流動負債	(6,050,154)
流動負債	(415,880)
上述資產金額包括如下：	
現金及現金等值物	158,517
收益	-
本年度虧損及全面開支總額	(37)

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之合營公司權益賬面值之對賬：

	二零二二年 港幣千元
River Riches之資產淨值	1,981,598
本集團於River Riches所有權權益之百分比	50%
本集團於River Riches權益之賬面值	990,799

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

(a) 合營公司(續)

重大合營公司之財務資料概要(續)

- (ii) QWB Residential Precinct Holdings Pty Limited(「QWB Residential」)於報告期間結算日被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法於綜合財務報表內入賬。有關此合營公司之財務資料概要載於下文，指合營公司根據國際財務報告準則(相當於香港財務報告準則)編製之綜合財務報表內所示之金額。

有關QWB Residential於截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產	-	15,636
流動資產	1,236,861	889,577
非流動負債	(263,732)	-
流動負債	(67,452)	(43,503)
上述資產金額包括如下：		
現金及現金等值物	12,928	29,428
收益	-	-
本年度虧損及全面開支總額	-	(3)

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之合營公司權益賬面值之對賬：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
QWB Residential之資產淨值	905,677	861,710
本集團於QWB Residential所有權權益之百分比	50%	50%
本集團於QWB Residential權益之賬面值	452,839	430,855

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

(a) 合營公司(續)

重大合營公司之財務資料概要(續)

- (iii) BC Investment Group Holdings Limited(「BC Group」)於報告期間結算日被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法於綜合財務報表內入賬。有關此合營公司之財務資料概要載於下文，指合營公司根據國際財務報告準則(相當於香港財務報告準則)編製之綜合財務報表內所示之金額。

有關BC Group截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產	15,215,237	6,923,974
流動資產	1,262,938	606,673
非流動負債	(16,084,355)	(7,367,142)
流動負債	(59,461)	(43,905)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
上述資產及負債金額包括如下：		
現金及現金等值物	1,044,895	594,098
應收貸款	15,183,624	6,852,033
票據	(16,158,294)	(7,367,142)
收益	569,038	155,106
開支	(566,837)	(112,282)
所得稅開支	(3)	(11,338)
本年度溢利及全面收益總額	2,198	31,486

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之合營公司權益賬面值之對賬：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
BC Group之資產淨值	334,359	119,600
本集團於BC Group所有權權益之百分比	53.11%	52.03%
本集團分佔BC Group之資產淨值	177,578	62,228
商譽	142,336	142,336
本集團於BC Group權益之賬面值	319,914	204,564

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

19. 合營公司權益(續)

(a) 合營公司(續)

重大合營公司之財務資料概要(續)

(iv) 非個別重大之合營公司匯總資料：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本集團分佔本年度虧損及全面開支總額	(29,102)	(47,464)
本集團於該等合營公司權益之賬面值總額	588,258	460,403

(b) 合營業務

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。該開發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。本集團之合營業務對本集團於本財政年度及過往財務年度之財務狀況及表現並無造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

20. 投資證券

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
(i) 按公平值計入損益之金融資產		
(a) 持作買賣之投資		
上市股本證券	42,617	6,336
(b) 按公平值計入損益之債務工具		
上市債務證券	152,851	351,266
非上市債務證券(附註)	-	34,029
	152,851	385,295
(c) 按公平值計入損益之股本工具		
非上市股本證券	13,662	4,506
(d) 投資基金	675,399	424,666
(e) 結構性票據	-	233,759
(f) 可轉換債券	122,281	-
	1,006,810	1,054,562
(ii) 按公平值計入其他全面收益之金融資產		
(a) 按公平值計入其他全面收益之債務工具		
上市債務證券	704,557	1,834,355
非上市債務證券(附註)	419,604	194,489
	1,124,161	2,028,844
(b) 按公平值計入其他全面收益之股本工具		
於海外上市之股本證券	902,298	1,059,400
總計	3,033,269	4,142,806

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

20. 投資證券(續)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
就報告目的分析如下：		
非流動資產	1,246,009	1,136,241
流動資產	1,787,260	3,006,565
	3,033,269	4,142,806

附註：計入非上市債務證券為本集團合營公司所發行金額港幣410,220,000元(二零二一年：港幣228,518,000元)之債務證券，其按一個月銀行票據掉期利率計息，並於合營公司行使其認購期權以贖回債務證券之日或二零二四年二月(以較早者為準)到期。

除持作買賣之投資外，流動資產項下投資證券之分類乃基於管理層估計之投資證券變現計劃，以應付本集團於未來十二個月之現金流出。

以澳元、歐元(「歐元」)、英鎊、美元及新加坡元計值之投資證券分別為2,954,000澳元(相當於港幣17,309,000元)(二零二一年：42,154,000澳元(相當於港幣248,708,000元))、20,766,000歐元(相當於港幣181,290,000元)(二零二一年：9,307,000歐元(相當於港幣84,691,000元))、2,172,000英鎊(相當於港幣22,286,000元)(二零二一年：5,564,000英鎊(相當於港幣59,184,000元))、143,106,000美元(相當於港幣1,129,487,000元)(二零二一年：325,321,000美元(相當於港幣2,524,449,000元))及8,840,000新加坡元(相當於港幣51,092,000元)(二零二一年：15,001,000新加坡元(相當於港幣86,557,000元))。所有其他投資證券均以相關集團實體之功能貨幣計值。

21. 應收貸款

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收貸款	187,635	217,905
減：一年內到期之款項(分類為流動資產)	(5,037)	(7,029)
一年後到期之款項	182,598	210,876

應收貸款指以借款人之物業作抵押之按揭貸款。

計入應收貸款之港幣3,018,000元(二零二一年：港幣5,683,000元)首兩年按優惠利率減每年1.5%計息，餘下貸款期則按優惠利率加每年0.5%計息；港幣39,938,000元(二零二一年：港幣14,906,000元)首三年免息，其後按介乎優惠利率減2%與優惠年率之間計息並分期償還；港幣144,651,000元(二零二一年：港幣197,252,000元)整個貸款期間之利率介乎優惠利率減3%與優惠利率加每年2%之間，而港幣28,000元(二零二一年：港幣64,000元)之餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

應收貸款之減值評估詳情載於附註47。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

22. 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1.95%(二零二一年：0.00%至1.95%)之年利率計息。該等存款已抵押以為須於一年後償還之銀行貸款作擔保。

列為流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至2.03%(二零二一年：0.00%至2.03%)之市場年利率計息。該等存款之到期日介乎1至6個月，並已抵押以為須於一年內償還之銀行借貸作擔保。

截至二零二一年三月三十一日止年度，有限制銀行存款按介乎0.00%至0.35%之市場利率計息，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。

金融機構存款按介乎0.00%至1.11%(二零二一年：0.00%至0.25%)之年利率計息。

到期日少於三個月之銀行存款及銀行結餘按介乎0.00%至0.10%(二零二一年：0.00%至2.00%)之市場年利率計息。

以澳元、歐元、英鎊、新加坡元及美元計值之銀行結餘及現金分別為13,669,000澳元(相當於港幣80,100,000元)(二零二一年：1,647,000澳元(相當於港幣9,720,000元))、7,288,000歐元(相當於港幣63,626,000元)(二零二一年：16,957,000歐元(相當於港幣154,416,000元))、128,216,000英鎊(相當於港幣1,315,501,000元)(二零二一年：17,630,000英鎊(相當於港幣187,932,000元))、1,931,000新加坡元(相當於港幣11,164,000元)(二零二一年：1,775,000新加坡元(相當於港幣10,243,000元))及113,619,000美元(相當於港幣888,505,000元)(二零二一年：184,675,000美元(相當於港幣1,433,070,000元))。所有其他銀行結餘及現金均以相關集團實體之功能貨幣計值。

已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款及銀行結餘減值評估詳情載於附註47。

23. 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6,688,600,000元(二零二一年：港幣6,966,928,000元)之物業。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

24. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應收貿易賬款		
— 客戶合約	448,354	863,853
— 租賃應收款	59,693	22,905
減：預期信貸虧損撥備	(65,940)	(46,156)
	442,107	840,602
公用事業及其他按金	55,470	52,809
預付款項及其他應收款項	188,116	184,671
其他可收回稅項	119,909	65,755
	805,602	1,143,837

於二零二零年四月一日，客戶合約的應收貿易款項為港幣147,121,000元。

以下為於報告期間結算日，應收貿易賬款及租賃應收款扣除預期信貸虧損撥備按發票日期(與各自收益確認日期相若)之賬齡分析(惟隨時間流逝確認之未開票銷售物業應收款項除外)：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
未開票(附註)	-	665,292
0至60日	392,391	130,198
61至90日	17,840	6,119
超過90日	31,876	38,993
	442,107	840,602

附註：該款項指向客戶交付物業後之未開票無條件銷售物業應收款項。以下為未開票應收款項按收益確認之賬齡分析：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至60日	-	658,362
超過90日	-	6,930
	-	665,292

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

24. 應收賬款、按金及預付款項(續)

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。

出售物業所得款項乃根據買賣協議支付條款結付。

於二零二二年三月三十一日，本集團應收貿易款項及租賃應收款結餘包括賬面值合共港幣49,716,000元(二零二一年：港幣45,112,000元)於報告日期已逾期之應收賬款。於已逾期結餘中，港幣31,876,000元(二零二一年：港幣38,993,000元)已逾期90日或以上而未被視為違約，原因為經計及該等借貸人之信譽、過往還款記錄及於報告期間結算日可得之前瞻性資料，該等借貸人之違約風險低。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。本集團並無高度集中之應收貿易賬款及租賃應收款，原因為有關金額涉及多名交易對手及客戶。

貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註47。

25. 託管客戶按金

該款項指物業買主已結算且現由託管賬戶持有之銷售所得款項部分。於建設期內，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。

託管客戶按金之減值評估詳情載於附註47。

26. 合約成本

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，資本化之合約成本與向物業代理支付遞增銷售佣金有關，彼等之銷售活動促成客戶就本集團於報告日期仍屬在建之物業訂立買賣協議。於有關物業銷售之收益確認期間，合約成本於綜合損益表中確認為銷售及市場推廣開支之一部分。年內於損益中確認之資本化成本金額為港幣124,745,000元(二零二一年：港幣189,710,000元)。年內並無有關資本化成本之年初結餘或資本化之成本之減值(二零二一年：無)。

倘本集團另行確認資產攤銷期為一年或以下，則本集團運用可行權宜方法並於獲得有關竣工物業及服務之銷售合約之遞增成本產生時將其確認為一項開支。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

27. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
並無指定對沖會計關係之衍生工具：				
利率掉期合約	13,835	3,531	-	(13,352)
交叉貨幣掉期合約	4,084	-	(1,911)	(500)
溢利保證安排產生之負債(附註39)	-	-	(24,011)	-
	17,919	3,531	(25,922)	(13,852)
就報告目的之分析如下：				
流動	14,984	3,531	(25,922)	(7,045)
非流動	2,935	-	-	(6,807)
	17,919	3,531	(25,922)	(13,852)

名義金額為20,000,000美元(二零二一年：30,000,000美元)之利率掉期合約港幣13,835,000元(二零二一年：港幣3,531,000元)，用於將若干3個月美元銀行同業拆息浮動利率銀行借貸由浮動利率掉期為固定利率，受利率基準改革規限。詳情載於附註47。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

28. 應付賬款及應計費用

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	773,085	805,054
— 其他	107,809	67,907
	880,894	872,961
建築成本及資本資產之應付保固金	336,622	201,714
租賃按金及預收租金	32,994	56,345
預付款項(附註)	307,500	—
其他應付款項及應計費用	626,668	563,869
	2,184,678	1,694,889

附註：金額指本公司於二零二一年七月二十七日及二零二一年八月十六日刊發之公佈所述就本集團與相關訂約方於二零二一年七月二十七日訂立之和解協議(「和解協議」)所收取之第一期及第二期付款，總代價為人民幣408,000,000元(相等於約港幣501,840,000元)。

根據和解協議，本集團有責任履行所有規定責任，以享有收取代價人民幣408,000,000元之權利。

於二零二二年三月三十一日，本集團已自相關訂約方收取第一期及第二期付款人民幣250,000,000元(相當於約港幣307,500,000元)。於二零二二年三月三十一日，本集團尚未履行規定責任。

根據外部法律顧問之意見，倘本集團未能履行所有責任，本集團須退還第一期及第二期付款人民幣250,000,000元。因此，鑒於根據本集團與相關訂約方於和解協議協定之時間表，預期餘下責任將於二零二二年十二月三十一日前履行，故本公司董事認為，第一期及第二期付款於綜合財務狀況表之流動負債項下入賬列作預收款項。

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至60日	746,097	731,780
61至90日	3,158	5,069
超過90日	131,639	136,112
	880,894	872,961

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

29. 合約負債

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
出售物業	666,423	689,615

於二零二零年四月一日，合約負債為港幣310,598,000元。

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值介乎5%至20%之金額作為按金。根據本集團將物業轉移予客戶之最早承擔，該金額預期於本集團之正常營運週期內結清並分類為流動。

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團已確認計入年初合約負債結餘之收益港幣307,202,000元(二零二一年：港幣152,936,000元)。

30. 其他負債

計入其他負債為於下文詳述出售本公司附屬公司所收取的按金，於二零二二年三月三十一日為港幣338,000,000元。

於二零二一年十二月六日，本集團與中電地產有限公司(「買方」)訂立買賣協議，以出售本公司全資附屬公司訊安有限公司(「訊安」)之全部股權，該公司目前擁有位於香港啟德之一幅地塊，以發展為酒店部分及非工業部分(包括辦公室部分)。根據買賣協議，訊安將於交易完成前按訊安與酒店擁有人訂立之酒店部分轉讓契約向本公司另一間附屬公司(作為酒店擁有人)轉讓酒店部分，以便買方將於完成時購買訊安(僅持有非工業部分)。買賣協議之代價為港幣3,380,000,000元，可於完成後調整，包括就買方要求之任何附加設計而產生之額外成本。

於二零二二年三月三十一日，本集團已向買方收取按金港幣338,000,000元，預期交易於二零二四年完成。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

31. 銀行及其他借貸

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行貸款	25,823,378	21,571,315
其他貸款	870,030	853,592
	26,693,408	22,424,907
減：前期費用	(102,994)	(67,142)
	26,590,414	22,357,765
就報告目的之分析如下：		
有抵押	20,587,588	18,853,373
無抵押	6,105,820	3,571,534
	26,693,408	22,424,907
流動負債	11,450,133	10,438,601
非流動負債	15,140,281	11,919,164
	26,590,414	22,357,765

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：

	銀行貸款		其他貸款	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
並無指定還款期之循環貸款或 須於一年內償還的貸款	5,621,190	6,879,524	796,158	853,592
一年以上但不超過兩年	6,513,288	5,939,369	-	-
兩年以上但不超過五年	8,105,490	5,485,321	-	-
五年以上	447,631	494,474	73,872	-
	20,687,599	18,798,688	870,030	853,592
上文載有須按要求償還條款之借貸 (已列作流動負債)之賬面值 惟須於下列期間償還：				
一年以內	3,915,575	1,552,474	-	-
一年以上但不超過兩年	401,553	356,227	-	-
兩年以上但不超過五年	641,871	717,957	-	-
五年以上	73,786	78,827	-	-
	5,032,785	2,705,485	-	-
總計	25,720,384	21,504,173	870,030	853,592

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

31. 銀行及其他借貸(續)

貨幣	利率	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息加0.75%至1.62% (二零二一年：香港銀行同業拆息加0.75%至1.6%)	15,235,483	11,843,997
人民幣	3至5年或以上中國人民銀行指定利率 (「中國人民銀行指定利率」) (二零二一年：3至5年或以上中國人民銀行指定利率)	710,567	716,628
新加坡元	新加坡掉期拆息加0.92%至1.03% (二零二一年：新加坡掉期拆息加0.68%至1.1%)	2,340,380	3,200,677
馬幣	馬來西亞基本借貸利率(「馬來西亞基本借貸利率」) 減1.50%及馬來西亞銀行資金成本 (「馬來西亞銀行資金成本」)加1.50% (二零二一年：馬來西亞基本借貸利率減1.50%及 馬來西亞銀行資金成本加1.50%)	138,879	135,551
澳元	銀行票據掉期利率加1.07%至3% (二零二一年：銀行票據掉期利率加1.5%至2.0%)	5,420,367	3,794,215
英鎊	英鎊隔夜銀行同業平均利率 (「英鎊隔夜銀行同業平均利率」)加1.55%至2.55% (二零二一年：倫敦銀行同業拆息加1.72%至2.75%)	2,130,993	1,498,327
美元	倫敦銀行同業拆息加1.55% (二零二一年：倫敦銀行同業拆息1.35%)	625,751	1,134,103
歐元	捷克倫巴德利率(「捷克倫巴德利率」)加1.95%至3.1% (二零二一年：捷克倫巴德利率加1.95%至3.1%)	90,988	101,409
		26,693,408	22,424,907

以英鎊、澳元、美元及歐元計值之銀行及其他借貸(並非以相關集團實體之功能貨幣計值)分別為78,337,000英鎊(相當於港幣803,740,000元)(二零二一年：3,399,000英鎊(相當於港幣36,214,000元))、159,235,000澳元(相當於港幣933,120,000元)(二零二一年：27,000,000澳元(相當於港幣159,300,000元))、80,019,000美元(相當於港幣625,751,000元)(二零二一年：153,212,000美元(相當於港幣1,134,103,000元))及1,097,000歐元(相當於港幣9,577,000元)(二零二一年：9,541,000歐元(相當於港幣86,709,000元))。所有其他銀行及其他借貸均以相關集團實體之功能貨幣計值。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

32. 租賃負債

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
須於以下期間支付的租賃負債：		
一年以內	74,567	81,139
一年以上但不超過兩年期間內	63,225	79,811
兩年以上但不超過五年期間內	132,184	162,853
五年以上	339,760	403,094
	609,736	726,897
減：12個月內到期結算之款項(列為流動負債)	(74,567)	(81,139)
12個月後到期結算之款項(列為非流動負債)	535,169	645,758

所有租賃責任以相關集團實體之功能貨幣計值。

適用於租賃負債之加權平均增量借款利率介乎1.5%至6.0%(二零二一年：1.5%至6.0%)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

33. 應收／應付非全資附屬公司之股東款項

於二零二二年三月三十一日，應收一間非全資附屬公司之一名股東款項42,927,000新加坡元(相當於港幣248,120,000元)(二零二一年：18,927,000新加坡元(相當於港幣109,211,000元))為因出售物業發展項目而將向FEC Skyline Pte. Ltd.之一名股東宣派之預期回報墊款。該筆款項為無抵押、免息及無固定還款日期。

於二零二二年三月三十一日，應付非全資附屬公司之股東款項包括應付FEC Skypark Pte. Ltd.(為本公司擁有80%權益之附屬公司)之一名股東款項28,375,000新加坡元(相當於港幣164,006,000元)(二零二一年：27,975,000新加坡元(相當於港幣161,414,000元))，以就新加坡物業開發項目提供資金。該筆款項為無抵押、免息及須按要求償還。流動負債項下之應付非全資附屬公司之股東餘下款項為無抵押、免息及須按要求償還或無固定還款期。

34. 票據

	二零二九年	二零二三年	二零二一年	二零二零年	二零三三年	二零二四年	總額
	票據	票據	票據	票據	票據	票據	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
於二零二零年四月一日	77,393	1,154,275	2,316,456	-	-	-	3,548,124
發行新票據	-	-	-	200,000	200,000	1,818,900	2,218,900
減：發行直接應佔之交易成本	-	-	-	(1,542)	(2,656)	(9,702)	(13,900)
年內扣除利息	4,350	49,793	81,354	6,816	4,132	18,715	165,160
年內已付利息	(3,774)	(28,716)	(72,912)	(5,249)	-	-	(110,651)
於12個月內到期並計入							
其他應付款項之應付利息	(304)	(18,977)	(4,399)	(1,467)	(4,027)	(18,084)	(47,258)
購回及註銷	-	(63,352)	(490,323)	-	-	-	(553,675)
匯兌調整	(2)	2,820	4,723	-	-	4,675	12,216
於二零二一年三月三十一日	77,663	1,095,843	1,834,899	198,558	197,449	1,814,504	5,218,916
發行新票據	-	-	-	-	-	1,187,233	1,187,233
減：發行直接應佔之交易成本	-	-	-	-	-	(6,623)	(6,623)
年內扣除利息	4,332	51,439	31,463	10,426	10,744	139,830	248,234
年內已付利息	(3,801)	(30,497)	(30,122)	(8,804)	(6,473)	(104,829)	(184,526)
於12個月內到期並計入							
其他應付款項之應付利息	(268)	(18,848)	-	(1,467)	(3,999)	(29,856)	(54,438)
償還	-	-	(1,831,516)	-	-	-	(1,831,516)
匯兌調整	-	8,437	(4,724)	-	-	23,135	26,848
於二零二二年三月三十一日	77,926	1,106,374	-	198,713	197,721	3,023,394	4,604,128

34. 票據(續)

二零二九年票據

於二零一九年九月五日，本公司之一間附屬公司向獨立第三方發行於二零二九年九月五日到期及本金總額為港幣80,000,000元之票據(「二零二九年票據」)。二零二九年票據按年利率5.1%計息，並須每半年派息一次。於二零二二年三月三十一日，二零二九年票據之未償還本金總額為港幣80,000,000元(二零二一年：港幣80,000,000元)。

二零二三年票據

於二零一七年十一月六日，本公司向獨立第三方發行於二零二三年五月十三日到期及本金總額為150,000,000美元之票據(「二零二三年票據」)。二零二三年票據按年利率4.5%計息，並須每半年派息一次。於二零二二年三月三十一日，二零二三年票據之未償還本金總額為141,775,000美元(相當於港幣1,108,681,000元)(二零二一年：141,775,000美元(相當於港幣1,100,174,000元))。

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。於二零二二年三月三十一日，二零二一年票據之本金總額236,630,000美元(相當於港幣1,831,516,000元)已全數贖回。於二零二一年三月三十一日，二零二一年票據之未償還本金總額為236,630,000美元(相當於港幣1,836,249,000元)。

二零二零年票據

於二零二零年八月六日，本公司之一間附屬公司向獨立第三方發行於二零二零年八月六日到期及本金總額為港幣200,000,000元之票據(「二零二零年票據」)。二零二零年票據按年利率5.15%計息，並須每半年派息一次。於二零二二年三月三十一日，二零二零年票據之未償還本金總額為港幣200,000,000元(二零二一年：港幣200,000,000元)。

二零三三年票據

於二零二零年十一月十二日，本公司之一間附屬公司向獨立第三方發行於二零三三年二月十一日到期及本金總額為港幣200,000,000元之票據(「二零三三年票據」)。二零三三年票據按年利率5.25%計息，並須每半年派息一次。於二零二二年三月三十一日，二零三三年票據之未償還本金總額為港幣200,000,000元(二零二一年：港幣200,000,000元)。

二零二四年票據

於二零二一年一月二十一日，本公司之一間附屬公司向獨立第三方發行於二零二四年一月二十一日到期及本金總額為235,000,000美元之票據(「二零二四年票據」)。二零二四年票據按年利率5.10%計息，並須每半年派息一次。於截至二零二二年三月三十一日止年度，本公司之附屬公司發行本金總額為150,000,000美元(相當於約港幣1,187,233,000元)之額外票據。於二零二二年三月三十一日，二零二四年票據之未償還本金總額為385,000,000美元(相當於港幣3,010,700,000元)(二零二一年：235,000,000美元(相當於港幣1,823,600,000元))。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

35. 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負債(資產)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	中國土地 增值稅撥備 港幣千元	其他 港幣千元 (附註)	總額 港幣千元
於二零二零年四月一日	83,942	314,229	62,562	42,816	[74,837]	[30,793]	411,745	809,664
(於損益入賬)自損益扣除	[4,019]	88,377	-	[2,478]	7,833	[145,964]	[70,614]	[126,865]
匯兌調整	[1,754]	28,232	17,998	[177]	3,993	[5,787]	72,275	114,780
於二零二一年三月三十一日	78,169	430,838	80,560	40,161	[63,011]	[182,544]	413,406	797,579
自損益扣除(於損益入賬)	15,408	[8,482]	[33,407]	[1,245]	11,232	[16,195]	9,483	[23,206]
確認過往未確認之中國土地								
增值稅之稅務影響	-	-	-	-	-	74,243	-	74,243
出售附屬公司(附註39)	-	-	-	-	223	-	-	223
匯兌調整	[1,320]	10,457	4,303	[1]	7,171	17,678	[8,850]	29,438
於二零二二年三月三十一日	92,257	432,813	51,456	38,915	[44,385]	[106,818]	414,039	878,277

附註：其他主要指扣除利息開支、海外附屬公司於發展階段之發展開支產生之暫時差額。

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項(資產)負債已予抵銷。以下為就財務報告而作出之遞延稅項結餘分析：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
遞延稅項資產	[177,203]	[249,086]
遞延稅項負債	1,055,480	1,046,665
	878,277	797,579

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旨在隨時間流逝耗盡該等投資物業所含絕大部分經濟利益(即將該等物業用作出租用途)之業務模式持有，惟一向被推定為可通過出售全數收回之永久業權土地除外。概無就位於香港、新加坡及英國之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業已透過銷售收回。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

35. 遞延稅項(續)

於二零二二年三月三十一日，本集團可用以抵銷日後溢利之未動用稅項虧損為港幣1,998,167,000元(二零二一年：港幣2,096,198,000元)。就該等虧損而確認之遞延稅項資產以港幣212,661,000元(二零二一年：港幣480,266,000元)為限。由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下稅項虧損港幣1,785,506,000元(二零二一年：港幣1,615,932,000元)確認遞延稅項資產。

於二零二二年三月三十一日，本集團有關物業、廠房及設備加速會計折舊之可扣減暫時差額為港幣370,438,000元(二零二一年：港幣447,512,000元)。由於可能並無應課稅溢利可動用可扣減暫時差額作抵銷，故概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。並無就中國(自二零零八年一月一日後)、澳洲及新加坡附屬公司所產生之溢利港幣5,235,566,000元(二零二一年：港幣4,947,619,000元)應佔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。

36. 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
已發行及繳足：		
於二零二零年四月一日	2,369,421,209	236,942
購回股份	(18,775,000)	(1,877)
發行股份代替現金股息(i)	44,430,532	4,443
於二零二一年三月三十一日	2,395,076,741	239,508
發行股份代替現金股息(ii)	24,541,938	2,454
於二零二二年三月三十一日	2,419,618,679	241,962

- (i) 於二零二一年二月五日及二零二零年十一月六日，本公司分別按港幣2.690元及港幣2.218元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零二零年十二月二十八日及二零二零年九月二十四日宣佈之以股代息計劃領取本公司股份以代替二零二一年中期股息及二零二零年末期股息之現金)發行及配發8,670,651股及35,759,881股每股面值為港幣0.10元之繳足新股份。該等新普通股在所有方面與本公司現有普通股享有同等地位。
- (ii) 於二零二二年二月十六日及二零二一年十月一日，本公司分別按港幣2.830元及港幣2.796元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零二二年一月四日及二零二一年九月二日宣佈之以股代息計劃領取本公司股份以代替二零二二年中期股息及二零二一年末期股息之現金)發行及配發6,696,801股及17,845,137股每股面值為港幣0.10元之繳足新股份。該等新普通股在所有方面與本公司現有普通股享有同等地位。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

36. 股本(續)

截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度內發行之所有股份在所有方面與本公司現有股份享有同等地位。

年內，除上文就上市股份所披露之金額、附註34所披露之票據金額及附註37所披露之永續資本票據金額外，本公司及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、票據或永續資本票據。

37. 永續資本票據

於二零一九年九月十二日、二零一九年九月十六日及二零二零年二月二十四日，本集團間接全資附屬公司FEC Finance Limited(「FEC Finance」)分別發行250,000,000美元、50,000,000美元及60,000,000美元7.375厘擔保永續資本票據(「二零一九年永續資本票據」)，發行價為二零一九年永續資本票據總面值之100%。分派或贖回所產生之任何應付金額由本公司根據1,000,000,000美元擔保中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保。二零一九年永續資本票據之分派於每半年到期時在四月及十月支付(「分派支付日期」)，並可由FEC Finance選擇延期且不受限於分派次數。二零一九年永續資本票據並無固定到期日，FEC Finance可於二零二四年十月十八日或任何分派支付日期按其本金額選擇贖回票據。倘有任何未支付或延期的分派，本公司不可宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。

截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司透過其全資附屬公司購回及其後出售二零一九年永續資本票據，本金總額為17,000,000美元。

永續資本票據被分類為股本工具。FEC Finance向持有人作出之任何分派均於本集團綜合財務報表中之權益確認。

38. 重大非現金交易

- (i) 本公司發行股份以代替應付本公司股東之現金股息，合共港幣68,855,000元(二零二一年：港幣102,647,000元)。
- (ii) 截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團就使用租賃物業訂立為期五年之新租賃協議，本集團確認使用權資產及租賃負債港幣12,102,000元(二零二一年：港幣49,347,000元)。
- (iii) 添置物業、廠房及設備以及投資物業包括建築成本及資本資產之應付保固金分別港幣120,193,000元及港幣56,719,000元，為非現金交易。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 出售附屬公司

於二零二一年六月十五日，本集團與獨立第三方Aldgate Hotel Bidco Limited(「Aldgate Hotel」或「買方」)訂立買賣協議，據此，本集團同意出售而Aldgate Hotel同意購買本公司之全資附屬公司Dorsett City London Limited(「DCLL」)及Elite Region Limited(「Elite」)之全部已發行股本，代價為115,000,000英鎊(相當於約港幣1,228,367,000元)。DCLL及Elite分別曾為Dorsett City London Hotel之營運商及擁有人。該出售事項已於二零二一年六月三十日完成。完成後，DCLL及Elite已不再為本公司之附屬公司。

作為出售事項之一部分，本集團與買方訂立酒店管理協議以管理及營運Dorsett City London Hotel，並同意提供溢利保證。本集團將根據該保證按年補償買方年度保證回報6,065,000英鎊(相當於約港幣66,290,000元)與Dorsett City London Hotel將產生之經營溢利總額間之差額，期限為自出售事項完成日期起計兩年。

DCLL及Elite於出售事項日期之已出售資產淨值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	567,808
遞延稅項資產	223
應收賬款、按金及預付款項	520
其他存貨	33
可收回稅項	3,310
貿易及其他應付款項	(8,296)
已出售資產淨值	563,598
出售DCLL及Elite之收益：	
代價	1,228,367
已出售資產淨值	(563,598)
已付交易成本	(21,358)
溢利保證安排產生之負債	(56,406)
出售時重新分類累計匯兌儲備至損益	(40,174)
出售事項之收益	546,831
代價以下列各項償付：	
已收現金代價(附註)	1,017,172
買方結算銀行貸款(附註)	211,195
	1,228,367
出售事項產生之淨現金流入：	
已收現金代價	1,017,172
已付交易成本	(21,358)
	995,814

附註：用於償付本集團應收Elite之股東貸款之港幣349,403,000元計入已收現金代價。於出售事項完成前，買方已直接通過Elite之銀行貸款賬戶結算其銀行貸款，其構成非現金交易。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 出售附屬公司(續)

DCLL及Elite於二零二一年四月一日至二零二一年六月三十日期間之收益及虧損分別為港幣4,351,000元及港幣1,270,000元(二零二零年四月一日至二零二一年三月三十一日：港幣9,139,000元及港幣37,280,000元)，有關金額已計入綜合損益表。截至二零二二年三月三十一日止年度，DCLL及Elite為本集團經營現金流量淨額貢獻港幣7,499,000元(二零二一年：已付港幣2,032,000元)，並就投資活動收取港幣6,524,000元(二零二一年：已付港幣12,220,000元)。

於二零二一年九月十七日，本集團與本集團之獨立第三方星加坡慶隆(香港)有限公司(「慶隆」)訂立買賣協議，據此，本集團同意出售而慶隆已同意購買峰達投資有限公司(「峰達」)全部已發行及繳足股份，總代價約為215,871,000新加坡元(相當於港幣1,242,959,000元)。根據買賣協議，本集團將促使於交割前償付未償還銀行貸款約102,110,000新加坡元(相當於港幣588,154,000元)(「未償還銀行貸款」)，否則慶隆將自代價扣除未償還銀行貸款約215,871,000新加坡元。由於本集團於交割前並無償付未償還銀行貸款，故代價調整至約113,761,000新加坡元(相當於港幣654,805,000元)。

出售事項已於二零二一年十一月一日交割。交割後，峰達及其附屬公司已不再為本公司之附屬公司。

峰達及其附屬公司於出售事項日期之已出售資產淨值如下：

	港幣千元
投資物業	1,226,419
其他應收賬款、按金及預付款項	1,142
受限制銀行存款	12,675
銀行結餘及現金	8,769
應付賬款、已收按金及應計款項	(6,046)
銀行貸款	(588,154)
已出售資產淨值	654,805
出售峰達及其附屬公司之收益	
代價	654,805
已出售資產淨值	(654,805)
已付交易成本	(19,769)
出售時重新分類累計匯兌儲備至損益	25,145
出售事項之收益	5,376
代價以下列各項償付：	
已收現金代價	654,805
出售事項產生之淨現金流入：	
已收現金代價	654,805
已出售之銀行結餘及現金	(8,769)
已付交易成本	(19,769)
	626,267

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

39. 出售附屬公司(續)

峰達及其附屬公司於二零二一年四月一日至二零二一年十一月一日期間之收益及溢利分別為港幣12,745,000元及港幣89,280,000元(二零二一年三月三十一日：港幣19,047,000元及港幣24,486,000元)，有關金額已計入綜合損益表。截至二零二二年三月三十一日止年度，峰達及其附屬公司為本集團經營現金流量淨額貢獻港幣8,217,000元(二零二一年：已貢獻港幣9,636,000元)，並就融資活動支付港幣5,361,000元(二零二一年：已付港幣8,738,000元)。

40. 資產抵押

於報告期間結算日，港幣20,587,588,000元(二零二一年：港幣18,853,373,000元)之未償還銀行借貸及港幣1,151,000元(二零二一年：港幣13,057,000元)之未償還租賃負債乃以本集團下列資產之固定押記連同業主其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資物業	5,060,911	5,346,129
物業、廠房及設備(不包括使用權資產)	6,102,316	7,078,994
使用權資產	2,106,087	1,129,049
待售物業	12,706,140	11,522,516
銀行存款	893,962	386,575
投資證券	648,071	769,282
	27,517,487	26,232,545

此外，於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已作為擔保予以抵押，以獲取向本集團授出之若干銀行融資。

資產限制或契約

除上文所披露之租賃負債外，於二零二二年三月三十一日，港幣608,585,000元(二零二一年：港幣713,840,000元)之租賃負債與港幣491,594,000元(二零二一年：港幣604,853,000元)之相關使用權資產一併確認。除出租人持有的租賃資產之擔保權益外，租賃協議不施加任何契約。租賃資產不得用作借貸擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

41. 資本承擔

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於綜合財務報表就下列項目已訂約但未撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新		
— 酒店物業	1,390,056	906,875
— 投資物業	718,902	55,867
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	80,580	213,981
向投資基金注資	144,282	13,988
	2,333,820	1,190,711

42. 經營租約安排

本集團為出租人

本集團投資物業及若干暫時出租之待售物業已有租約承擔，為期未來1至18年(二零二一年：1至18年)。

租約之最低應收租約款項如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一年內	137,935	128,139
第二年	118,108	106,681
第三年	97,110	83,897
第四年	87,405	75,735
第五年	74,901	68,863
超過五年	621,300	696,514
	1,136,759	1,159,829

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

43. 重大關連方交易

(a) 年內，本集團與關連方訂立以下交易：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
聯營公司提供樓宇管理服務	4,016	3,866
向合營公司提供包銷服務	-	514
一間合營公司提供銷售及市場推廣服務	23,086	15,779
向一間關連公司出售物業(附註)	-	235,060
一間合營公司之利息收入	11,608	848
一間合營公司發行之非上市債務證券之利息收入	23,797	31,779

附註：物業包括若干位於新加坡之商業單位。出售物業計入年內本集團之收益。

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之公司，彼等透過於本公司之直接及間接股權對本集團有重大影響力。

- (b) 本集團訂立三份酒店管理服務合約，以向本公司一名董事所控制之若干馬來西亞公司提供酒店管理服務。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團已根據該等合約收取港幣零元(二零二一年：港幣20,000元)之酒店管理服務收入。
- (c) 年內已付及應付主要管理人員(董事及五名最高薪酬人士)之薪酬於附註14披露。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

44. 應收／應付關連方款項

應收／應付聯營公司、合營公司、一間接受投資公司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之公司，彼等透過於本公司之直接及間接股權對本集團有重大影響力。

45. 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（統稱「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。

於二零二二年及二零二一年三月三十一日，遠東購股權計劃下並無任何尚未行使之購股權。

46. 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。供款金額按參與僱員於本集團之相關收入之某一百分比作出，並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法規，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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

46. 退休福利計劃(續)

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，本集團於該計劃項下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，為澳洲僱員向獨立養老退休金供款。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。該計劃之資產於獨立管理基金中與本集團之資產分開持有。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。

本集團根據捷克共和國僱員薪金之某一百分比，為捷克共和國僱員向捷克社會保障管理局管理之定額福利隨收隨付制度供款。

於本年度自損益扣除之退休福利開支總額為港幣43,486,000元(二零二一年：港幣31,432,000元)。

47. 金融工具**a. 金融工具分類**

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入其他全面收益之債務工具	1,124,161	2,028,844
按公平值計入其他全面收益之股本工具	902,298	1,059,400
按公平值計入損益之金融資產	1,006,810	1,054,562
按攤銷成本計量之金融資產	10,018,835	7,155,044
衍生金融工具	17,919	3,531
	13,070,023	11,301,381
金融負債		
衍生金融工具	25,922	13,852
按攤銷成本計量之金融負債	33,122,490	29,176,861
	33,148,412	29,190,713

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括投資證券、借貸、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、銀行結餘及現金及票據。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，以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

由於銀行存款、浮息應收貸款、借貸及債務工具之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團現時並未使用任何衍生工具合約對沖利率風險，但會於有需要時考慮就重大風險進行對沖。

此外，由於大部分債務工具按固定利率計息，本集團亦面臨公平值利率風險。按公平值計量之債務工具公平值利率風險之敏感度分析以價格風險呈列。

全球正對主要利率基準進行根本性改革，包括以替代接近無風險利率取代若干銀行同業拆息(「銀行同業拆息」)。有關利率基準改革對本集團風險管理策略帶來之影響及替代基準利率實施進展之詳情載於本附註「利率基準改革」。

利率敏感度分析

有關敏感度分析只考慮對綜合財務報表造成重大影響之應收貸款及借貸，而於報告期間結算日之尚未償還應收貸款於整個年度均尚未償還。50個基點為借貸及應收貸款之利率於期內直至下一個報告期間結算日可能變動之最佳估計。

倘利率上調／下調50個基點(二零二一年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，鑒於浮息應收貸款及借貸的影響，本集團之除稅後溢利將減少／增加港幣42,548,000元(二零二一年：港幣34,334,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣64,452,000元(二零二一年：港幣56,031,000元)。

由於管理層預期利率風險對按公平值計入其他全面收益之債務工具之影響微不足道，故並無對有關影響進行分析。

管理層認為，敏感度分析不能代表利率風險，原因為年末風險並不能反映年內風險。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 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管理外幣風險。

於報告期間結算日，本集團以外幣計值之貨幣項目之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
澳元	613,779	421,585	933,120	159,300
美元	2,250,182	3,957,519	4,755,518	5,879,349
歐元	199,312	239,107	9,577	86,709
新加坡元	257,446	336,919	-	-
英鎊	1,337,789	247,116	803,740	36,214

公司間結餘

	資產		負債	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
澳元	10,755,646	8,367,287	-	-
人民幣	1,571,271	419,813	1,594,810	1,173,943
歐元	364,344	361,764	-	-
新加坡元	165,881	174,344	-	-
英鎊	3,631,692	2,229,509	-	-

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 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(續)

外幣敏感度分析

就位於香港之個別集團實體而言，由於實施聯繫匯率制度，加上管理層預期不會因港幣與美元之間的匯率波動而面臨任何重大風險，本集團所面對之外幣風險主要有關美元以外之貨幣。下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就集團實體之功能貨幣兌相關集團實體有關外幣貶值10%(二零二一年：10%)之敏感度。10%為於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。敏感度分析僅包括於年結日以外幣計值之未結付貨幣項目。倘集團實體之功能貨幣兌相關外幣升值10%，將對溢利及其他全面收益構成相等及相反之影響。

	除稅後溢利(減少)增加	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
澳元	(26,665)	21,901
人民幣	(209,196)	(98,024)
歐元	15,843	12,725
新加坡元	21,497	28,133
英鎊	44,593	17,610

	其他全面收益增加	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
澳元	1,075,565	836,729
人民幣	157,127	41,981
歐元	36,434	36,176
新加坡元	16,588	17,434
英鎊	363,169	222,951

管理層認為由於年末風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

47. 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

本集團承受按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收益之金融資產所產生之股價風險、公平值利率風險及其他價格風險。

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本及債務價格風險釐定。

倘相關股本及投資基金之價格上調／下調5%(二零二一年：5%)：

- 由於按公平值計入損益之股本證券之公平值變動，故除稅後溢利會增加／減少港幣2,350,000元(二零二一年：港幣453,000元)。
- 由於按公平值計入損益之投資基金之公平值變動，故除稅後溢利會增加／減少港幣28,198,000元(二零二一年：港幣17,729,000元)。
- 由於按公平值計入其他全面收益之證券之公平值變動，故按公平值計入其他全面收益儲備會增加／減少港幣37,671,000元(二零二一年：港幣52,970,000元)。

管理層認為結構性票據之價格波動微不足道，故並無呈列敏感度分析。

由於管理層預期信貸風險及市場利率風險對定息債務證券之影響微不足道，故並無對有關影響進行分析。

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方違反其合約責任而導致本集團蒙受財務虧損的風險。本集團之信貸風險主要來自應收貿易賬款、已抵押／有限制銀行存款、銀行結餘、金融機構存款、應收關連方款項、其他應收款項、應收貸款、託管客戶按金、按公平值計入損益之債務工具及按公平值計入其他全面收益之債務工具。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施，以彌補其與金融資產有關的信貸風險，惟與應收貸款有關的信貸風險因其以物業作擔保而得以減輕。

除按公平值計入損益之債務工具外，本集團根據預期信貸虧損模式就金融資產及其他項目進行減值評估。有關本集團之信貸風險管理、最大信貸風險敞口及相關減值評估(如適用)之資料概述如下：

就本集團之債務證券投資而言，投資委員會負責信貸風險評估，並向董事會提供意見。投資委員會亦評估發行人的財務表現，以確保發行人可於到期時償還本金及利息。未能償還或會導致抵押品清算(如有)及／或對發行人提出法律行動。本集團亦會監察相關債務證券發行人的信貸評級及市場消息，以得悉任何潛在信貸惡化的跡象。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團之集中信貸風險主要關於應收一間接受投資公司款項、應收一間非全資附屬公司之一名股東款項、應收聯營公司款項(主要應收兩間聯營公司(二零二一年：兩間聯營公司))及應收合營公司款項(主要應收八間合營公司(二零二一年：六間合營公司))。本集團積極監控各債務人結欠之未償還款項，並及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損之風險。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。此外，本集團根據預期信貸虧損模式就未償還結餘進行減值評估。

本集團投資評級及未評級之債務證券以及投資級債務證券。管理層定期審閱及監管債務證券組合。按公平值計入損益之債務證券之公平值及本金額概要載列如下。

按公平值計入損益之債務證券

	二零二二年		二零二一年	
	公平值 港幣千元	本金額 港幣千元	公平值 港幣千元	本金額 港幣千元
AA-至BBB-	73,388	90,900	166,806	163,726
BB+至B	74,809	80,116	129,350	130,523
未評級	4,654	4,676	89,139	87,291
	152,851	175,692	385,295	381,540

客戶合約產生之應收貿易賬款以及租賃應收款

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已制定政策以確保向具適當財務實力及適當首付比之買家銷售物業。已設立監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團根據預期信貸虧損模式，按照本集團之內部信貸評級對應收貿易賬款(包括租賃應收款)進行個別或集體減值評估。

應收貸款／應收聯營公司、合營公司、一間非全資附屬公司之一名股東及一間接受投資公司款項／銀行結餘及存款

應收貸款及應收聯營公司、合營公司、一間非全資附屬公司之一名股東及一間接受投資公司款項之信貸風險乃透過內部程序加以管理。本集團積極監控各債務人結欠之未償還款項，使用逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否大幅增加。本公司董事認為在評估交易對手之財務背景及關連方所持相關資產後違約概率極低。

應收貸款指按揭貸款，其由借款人之物業作抵押。

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、按揭項下相關物業價值、貸款利息之過往清償及其他前瞻性資料之任何變動。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

按公平值計入其他全面收益之債務工具

本集團僅投資由穆迪或標準普爾發出信貸評級B或以上之債務證券。本公司董事專注於投資多元化及其信貸評級變動。年內，由中國物業發展商發行之若干債務證券信貸評級因違約事件而被下調至CCC。

本公司董事基於大型國際信貸評級機構所公佈之違約率評估按公平值計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損，有關違約率適用於各項債務工具信貸評級。該等按公平值計入其他全面收益之債務證券之公平值及本金額之概要載列如下。

	二零二二年		二零二一年	
	公平值 港幣千元	本金額 港幣千元	公平值 港幣千元	本金額 港幣千元
AA-至BBB-	106,817	116,534	435,537	425,445
BB+至B	476,190	523,286	1,259,538	1,274,442
CCC	79,769	109,480	-	-
未評級	461,385	466,830	333,769	354,277
	1,124,161	1,216,130	2,028,844	2,054,164

截至二零二二年三月三十一日止年度，由於若干發行人(中國物業發展商)確定為出現信貸減值，該等個別債務工具之信貸虧損撥備按全期預期信貸虧損基準計量。就預期信貸虧損評估而言，本集團考慮債務工具的本金總額及相關合約權益。本集團參考外部信貸評級機構公佈之債務工具信貸評級、影響各發行人之宏觀經濟因素以及各債務工具之違約概率及違約虧損率，對按公平值計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損進行評估。

截至二零二二年三月三十一日止年度，按公平值計入其他全面收益之債務工具減值虧損港幣78,258,000元於損益確認。截至二零二一年三月三十一日止年度，本公司董事認為該等債務工具之預期信貸虧損微不足道。

已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及存款之信貸風險有限，乃由於交易對手為國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行／金融機構。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收貿易賬款及 租賃應收款／	其他金融資產
低風險	交易對手違約之風險低， 且無任何逾期款項	全期預期信貸虧損－ 未產生信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	債務人頻繁在到期日後還款， 但一般結清	全期預期信貸虧損－ 未產生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	根據內部制定之資料或外部資源認定 信貸風險自初步確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損－ 未產生信貸減值	全期預期信貸虧損－ 未產生信貸減值
虧損	有證據顯示資產已產生信貸減值	全期預期信貸虧損－ 未產生信貸減值	全期預期信貸虧損－ 未產生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現重大財務 困難，且本集團切實認為無法 收回款項	撇銷款項	撇銷款項

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團需進行預期信貸虧損評估之金融資產及其他項目所面對之信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	二零二二年 賬面值總額 港幣千元	二零二一年 賬面值總額 港幣千元
按公平值計入其他全面收益 之債務工具						
投資債務證券	20	AA-至B	不適用	12個月預期 信貸虧損	583,007	1,695,075
		未評級	低風險	12個月預期 信貸虧損	461,385	333,769
		CCC	不適用	全期預期信貸 虧損－產生信貸 減值	79,769	-
按攤銷成本列賬之金融資產						
應收貿易賬款(客戶合約)	24	不適用	低風險(附註1)	全期預期信貸虧損 (未產生信貸 減值)	391,667	826,950
		不適用	虧損	產生信貸減值	56,687	36,903
應收貸款	21	不適用	低風險(附註2)	12個月預期 信貸虧損	187,635	217,905
應收關連方及一間非全資 附屬公司之一名股東款項	33及44	不適用	低風險(附註2)	12個月預期 信貸虧損	1,285,809	800,180
已抵押存款／有限制銀行 存款	22	A-以上(附註3)	不適用	12個月預期 信貸虧損	893,962	400,591
銀行結餘／金融機構存款	22	A-以上(附註3)	不適用	12個月預期 信貸虧損	6,902,605	4,412,067
其他應收款項	24	不適用	低風險(附註2)	12個月預期 信貸虧損	145,833	170,786
託管客戶按金	25	不適用	低風險(附註2)	12個月預期 信貸虧損	468,696	335,818
其他						
租賃應收款	24	不適用	低風險(附註1)	全期預期信貸虧損 (未產生信貸 減值)	59,693	22,905

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：

1. 應收貿易賬款及租賃應收款

就應收貿易賬款及租賃應收款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方式按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除個別進行評估之已產生信貸減值之應收賬款及合約資產外，本集團參考其內部信貸評級根據共同信貸風險特徵集體釐定應收貿易賬款及租賃應收款之預期信貸虧損。

於二零二二年三月三十一日，本集團根據集體評估就應收貿易賬款計提港幣9,253,000元(二零二一年：港幣9,253,000元)的減值撥備。就產生信貸減值之應收賬款按個別基準作出港幣56,687,000元(二零二一年：港幣36,903,000)的減值撥備。就產生信貸減值之應收賬款計提之減值撥備增加是由於長期未償還應收賬款增加，尤其是向停車場分部付款。
2. 應收貸款、應收關連方款項、託管客戶按金及其他應收款項

為管理內部信貸風險，本集團使用內部信貸評級評估信貸風險自初步確認以來是否大幅增加。

應收貸款以物業權益抵押。本公司董事經計及抵押品之價值、貸款利息及本金過往清償情況及其他前瞻性資料後認為，該等應收貸款之信貸風險為低。於報告期間結算日之抵押品公平值高於該等應收款項之未償還金額。該等應收貸款之違約虧損率及12個月預期信貸虧損對本集團而言微不足道，且概無就該等應收貸款計提預期信貸虧損撥備。

就應收關連方款項而言，本公司董事經計及關連方所持有相關資產之公平值代價、其未來營運前景及關連方預期經營現金流量後認為，該等款項之信貸風險為低。

託管客戶按金指存置於託管賬戶持有之銷售所得款項部分。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。董事認為信貸風險為低。

就其他應收款項而言，本公司董事考慮信貸風險、過往清償情況及其他前瞻性資料。其他應收款項之12個月預期信貸虧損項下之虧損微不足道而毋須確認。
3. 就已抵押存款、有限制銀行存款、銀行結餘及金融機構存款而言，其預期信貸虧損評估乃參考違約概率及由國際信貸機構發佈之信貸虧損評級。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

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額度，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。具體而言，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。

	加權平均利率 %	應要求或				未折現現金	
		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
於二零二二年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	1,404,211	-	-	-	1,404,211	1,404,211
其他負債	3.0	3,628	2,249	2,249	209	8,335	6,086
其他負債(已收按金)	不適用	-	-	338,000	-	338,000	338,000
應付一間關連公司款項	不適用	858	-	-	-	858	858
應付聯營公司款項	不適用	7,245	-	-	-	7,245	7,245
應付非全資附屬公司之股東款項	不適用	171,548	-	-	-	171,548	171,548
銀行及其他借貸	1.71	11,133,518	11,368,802	4,351,697	559,441	27,413,458	26,590,414
租賃負債	3.08	93,386	151,595	97,160	400,442	742,583	609,736
票據	4.96	231,211	4,364,198	74,640	557,097	5,227,146	4,604,128
		13,045,605	15,886,844	4,863,746	1,517,189	35,313,384	33,732,226
衍生金融工具—以淨額結算							
利率/貨幣掉期合約		25,922	-	-	-	25,922	25,922

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

	加權平均利率 %	應要求或	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金	賬面值 港幣千元
		一年內 港幣千元				流量總額 港幣千元	
於二零二一年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	1,250,252	-	-	-	1,250,252	1,250,252
其他負債	3.00	2,192	120,225	6,386	271	129,074	128,798
應付一間關連公司款項	不適用	807	-	-	-	807	807
應付聯營公司款項	不適用	51,326	-	-	-	51,326	51,326
應付非全資附屬公司之股東款項	不適用	168,997	-	-	-	168,997	168,997
銀行及其他借貸	2.62	10,960,182	9,658,731	2,321,145	507,410	23,447,468	22,357,765
租賃負債	2.88	83,476	115,868	133,784	414,703	747,831	726,897
票據	4.50	2,530,297	3,256,052	74,640	581,977	6,442,966	5,218,916
		15,047,529	13,150,876	2,535,955	1,504,361	32,238,721	29,903,758
衍生金融工具—以淨額結算							
利率/貨幣掉期合約		7,045	6,807	-	-	13,852	13,852

流動資金風險

附帶應要求還款條款之銀行借貸計入上述到期日分析中之「應要求或一年內」之時段內。於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，該等銀行借貸之賬面值分別為港幣5,032,785,000元及港幣2,705,485,000元。經計及本集團之財務狀況後，本公司董事相信銀行可能不會行使酌情權要求即時還款。本公司董事認為該等銀行貸款將根據貸款協議載列之計劃還款日期償還，有關詳情載於下表：

	一年內	一至三年	三至五年	五年以上	未折現現金	賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	流量總額 港幣千元	港幣千元
於二零二二年三月三十一日						
銀行及其他借貸	3,947,823	1,041,951	21,817	76,730	5,088,321	5,032,785
於二零二一年三月三十一日						
銀行及其他借貸	1,623,246	719,149	421,043	80,888	2,844,326	2,705,485

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變動有所不同，上述就浮息金融負債所呈列之現金流量須作出變動。

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

利率基準改革

誠如附註20、27及31所列，本集團與新加坡掉期拆息及3個月美元倫敦銀行同業拆息掛鈎之非上市債務工具、銀行借貸及利率掉期將於新加坡掉期拆息及3個月美元倫敦銀行同業拆息停止發佈後到期，原因如下文所述。此外，若干本集團銀行借貸與銀行票據掉期利率及香港銀行同業拆息掛鈎，而銀行票據掉期利率及香港銀行同業拆息將分別與澳元隔夜平均指數(「澳元隔夜平均指數」)及港元隔夜平均指數(「港元隔夜平均指數」)並存。本集團正密切監察市場及管理新基準利率之過渡，包括相關銀行同業拆息監管機構作出之公佈。

倫敦銀行同業拆息

截至二零二二年三月三十一日止年度，倘屬所有英鎊、歐元、瑞士法郎及日圓之倫敦銀行同業拆息設置，則1周及2個月美元設置於緊隨二零二一年十二月三十一日後停止發佈。

金融行為監管局已確認，倘屬餘下美元設置，餘下倫敦銀行同業拆息設置將於緊隨二零二三年六月三十日後不再由任何行政機構提供或不再具有代表性。

銀行票據掉期利率

澳洲儲備銀行已指出澳洲將採用多種利率並存方案，而澳元隔夜平均指數已識別為銀行票據掉期利率之備用利率，且並無計劃終止採用銀行票據掉期利率。因此，銀行票據掉期利率將與澳元隔夜平均指數並存。

有關與銀行票據掉期利率掛鈎之銀行借貸浮動利率，管理層預期銀行票據掉期利率將持續至到期。因此，管理層預期並不會自利率基準改革而產生重大不確定因素或風險。

香港銀行同業拆息

儘管港元隔夜平均指數(「港元隔夜平均指數」)已識別為香港銀行同業拆息之備用利率，惟並無計劃終止採用香港銀行同業拆息。香港已採用多種利率並存方案，香港銀行同業拆息將與港元隔夜平均指數並存。

有關與香港銀行同業拆息掛鈎之銀行借貸浮動利率，管理層預期香港銀行同業拆息將持續至到期。因此，管理層預期不會自利率基準改革而產生重大不確定因素或風險。

新加坡掉期拆息

新加坡銀行公會及新加坡外匯市場委員會已確認新加坡掉期拆息於緊隨二零二三年六月三十日後將不再由任何行政機構提供或不再具有代表性，並將新加坡元隔夜平均利率(「新加坡元隔夜平均利率」)識別為新加坡掉期拆息之替代利率基準，並已規劃該過渡方案。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

利率基準改革(續)

利率基準改革產生之風險

除與香港銀行同業拆息及銀行票據掉期利率掛鈎之銀行借貸外，以下為本集團承受自過渡產生之主要風險：

利率相關風險

就尚未過渡至相關替代基準利率且無詳細後備條款之合約而言，倘於倫敦銀行同業拆息及與本集團相關之其他指數利率停止發佈前，未能成功進行與本集團交易對手之雙邊磋商，則將採用之利率涉及重大不確定因素，導致於合約訂立時無法預期之額外利率風險。

銀行同業拆息與多個替代基準利率之間存在根本差異。銀行同業拆息為一段期間(例如3個月)之期初發佈之前瞻性定期利率，包括銀行間信貸息差，而替代基準利率通常為隔夜期結束時發佈之無風險隔夜利率，並無嵌入信貸息差。該等差異將導致浮息利率付款產生額外不確定因素。

流動資金風險

通常按隔夜基準公佈之各個替代利率之額外不確定因素將需要額外流動資金管理。本集團已更新流動資金風險管理政策，確保有充足流動資金資源以應對隔夜利率意外上升。

替代基準利率之實施進度

作為本集團就過渡之風險管理之一部分，本集團訂立之新合約盡可能與相關替代基準利率或不受改革影響之利率掛鈎。否則，本集團確保相關合約載入詳細後備條款，清晰提述替代基準利率及觸發條款生效之具體事件。

年內，所有與英鎊倫敦銀行同業拆息掛鈎之合約已過渡至英鎊隔夜銀行同業平均利率。就與香港銀行同業拆息及銀行票據掉期利率掛鈎之浮息銀行借貸而言，管理層預期合約將持續至到期，而本集團不擬將合約分別過渡至港元隔夜平均指數及澳元隔夜平均指數。

下表列示於二零二二年三月三十一日之未完成合約總金額以及完成過渡至替代基準利率之進度。金融資產及負債之金額按其賬面值列示，而衍生工具按其名義金額列示。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 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)

替代基準利率之實施進度(續)

金融工具	到期日	賬面值/ 名義金額 港幣千元	過渡進度
<i>非衍生金融資產</i>			
與銀行票據掉期利率掛鈎之 按公平值計入其他全面收益之 非上市債務工具	二零二四年	410,220	澳元隔夜平均指數將與銀行票據 掉期利率並存。管理層預期銀 行票據掉期利率將繼續至到期。
<i>非衍生金融負債</i>			
與香港銀行同業拆息掛鈎之 銀行貸款	二零二二年至 二零二七年	15,181,008	港元隔夜平均指數將與香港銀行 同業拆息並存。管理層預期香 港銀行同業拆息將繼續至到期。
與新加坡掉期拆息掛鈎之銀行貸款	二零二二年	2,339,474	合約將於新加坡掉期拆息停止 發佈前到期。
與銀行票據掉期利率掛鈎之 銀行貸款	二零二四年	5,410,639	澳元隔夜平均指數將與銀行票據 掉期利率並存。管理層預期銀 行票據掉期利率將繼續至到期。
與3個月美元倫敦銀行同業拆息 掛鈎之銀行貸款	二零二二年	625,751	合約將於3個月美元倫敦銀行同業 拆息停止發佈前到期。
<i>衍生工具</i>			
利率掉期—收取3個月美元倫敦 銀行同業拆息、支付固定利率 掉期	二零三零年至 二零三一年	156,400	合約將根據國際掉期及衍生工具 協會協定過渡。

附註：上述合約並無詳細後備條款。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產及金融負債之公平值乃按基於折現現金流量分析之公認定價模式釐定。

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。

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
	二零二二年	二零二一年		
	三月三十一日	三月三十一日		
	港幣千元	港幣千元		
1a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	42,617	6,336	第一級	活躍市場所報買入價
1b) 分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具之上市股本證券	902,298	1,059,400	第一級	活躍市場所報買入價
1c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市股本證券	13,662	4,506	第二級	發行予第三方之股本證券之最近交易價格
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	152,851	351,266	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	-	34,029	第二級	參考經紀/金融機構提供之市值
2c) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之非上市債務證券	419,604	194,489	第二級	參考經紀/金融機構提供之市值
2d) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之上市債務證券	704,557	1,834,355	第一級	活躍市場所報買入價
3a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	427,873	310,029	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
3b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	247,526	114,637	第三級	參考外部交易對手提供之非上市股本投資資產淨值。就缺乏市場流動性折讓4.6%(二零二一年：1.3%)

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 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
	二零二二年 三月三十一日 港幣千元	二零二一年 三月三十一日 港幣千元		
4) 分類為按公平值計入損益之金融資產之結構性票據	-	233,759	第二級	參考金融機構提供之市值
5) 分類為按公平值計入損益之金融資產之可換股債券	122,281	-	第三級	二項期權定價模型 公平值乃根據無風險利率、轉換價、相關股價、相關股價預期波幅、預期股息率及折現率，以作出估計。
6a) 分類為衍生金融工具之交叉貨幣掉期合約	資產－ 4,084 負債－ (1,911)	- 負債－ (500)	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，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計。
6b) 分類為衍生金融工具之利率掉期合約	資產－ 13,835 -	資產－ 3,531 負債－ (13,352)	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據利率(來自於報告期間結算日之可觀察利率)及訂約遠期利率，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計。
7) 溢利保證安排產生之負債	負債－ (24,011)	-	第三級	收入法 未來現金流量乃根據本集團應付之合約條款，並按適當折現率折現，以作出估計。

截至二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

金融資產及負債第三級公平值計量之對賬

	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產之 投資基金 港幣千元	溢利保證 安排產生之 負債 港幣千元	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產之 可換股債券 港幣千元
於二零二零年四月一日	21,904	-	-
添置	77,467	-	-
在損益中確認之未變現公平值變動	12,850	-	-
匯兌調整	2,416	-	-
於二零二一年三月三十一日	114,637	-	-
添置	111,224	56,406	129,500
贖回	-	-	(2,660)
在損益中確認之未變現公平值變動	23,528	(32,667)	(4,559)
匯兌調整	(1,863)	272	-
於二零二二年三月三十一日	247,526	24,011	122,281

概無就本集團任何第三級金融工具之相關不可觀察輸入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不足道。

d. 可強制執行總抵銷安排涉及之金融工具

本集團已訂立與多間銀行簽署之國際掉期及衍生工具協會總協議(「ISDA協議」)所覆蓋之若干衍生工具交易。由於ISDA協議規定，僅可於出現拖欠款項、無力償債或破產之情況下行使抵銷權，故本集團目前並無合法可強制執行之權利以抵銷該等已確認之款項，故該等衍生工具並未於綜合財務狀況表內抵銷。由於影響被視為微不足道，故並無提供進一步披露。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

48. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債指現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動所產生之現金流量之負債。

	銀行及		應付股息 港幣千元 (附註31)	應付 關連公司款項 港幣千元 (附註44)	應付 聯營公司款項 港幣千元 (附註44)	應付非全資 附屬公司		其他負債 港幣千元	總計 港幣千元
	其他借貸 港幣千元 (附註31)	票據 港幣千元 (附註34)				股東款項 港幣千元 (附註33)	租賃負債 港幣千元 (附註32)		
於二零二零年四月一日	19,911,762	3,548,124	-	751	6,897	395,126	624,339	8,014	24,495,013
訂立新租賃	-	-	-	-	-	-	49,347	-	49,347
融資現金流量	769,135	1,493,416	(345,406)	56	44,429	(249,982)	(84,547)	(1,920)	1,625,181
非現金變動	(23,830)	-	(102,647)	-	-	-	(14,646)	-	(141,123)
融資成本	542,357	165,160	-	-	-	-	21,239	-	728,756
確認為分派之股息	-	-	448,053	-	-	-	-	-	448,053
外匯換算	1,158,341	12,216	-	-	-	23,853	131,165	238	1,325,813
於二零二一年三月三十一日	22,357,765	5,218,916	-	807	51,326	168,997	726,897	6,332	28,531,040
訂立新租賃	-	-	-	-	-	-	12,102	-	12,102
終止租賃合約	-	-	-	-	-	-	(15,194)	-	(15,194)
出售附屬公司	(588,154)	-	-	-	-	-	-	-	(588,154)
融資現金流量	4,598,828	(835,432)	(386,923)	51	(44,250)	-	(133,503)	-	3,198,771
非現金變動(附註)	(211,195)	(54,438)	(68,855)	-	-	-	(180)	-	(334,668)
融資成本	569,185	248,234	-	-	-	-	20,246	-	837,665
確認為分派之股息	-	-	455,778	-	-	-	-	-	455,778
外匯換算	(136,015)	26,848	-	-	169	2,551	(632)	(84)	(107,163)
於二零二二年三月三十一日	26,590,414	4,604,128	-	858	7,245	171,548	609,736	6,248	31,990,177

附註：非現金變動主要指附註39所披露買方結算銀行貸款港幣211,195,000元、附註28所披露計入「其他應付款項及應計費用」之應計應付利息港幣54,438,000元，以及附註38所披露發行股份代替現金股息港幣68,855,000元。

此外，截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團已向永續資本票據擁有人分派港幣189,191,000元(二零二一年：港幣220,345,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

49. 本公司之財務狀況表

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	6,117,754	7,482,201
流動資產		
應收一間附屬公司之款項	-	1,138,840
銀行結餘、存款及現金	7,748	7,839
	7,748	1,146,679
流動負債		
應付賬款及應計費用	25,137	29,554
來自一間附屬公司之貸款	-	159,300
應付一間附屬公司之款項	-	19,465
票據	-	1,834,899
	25,137	2,043,218
流動負債淨額	(17,389)	(896,539)
資產總值減流動負債	6,100,365	6,585,662
資本及儲備		
股本	241,962	239,508
股份溢價	4,650,772	4,584,371
儲備	101,004	665,687
	4,993,738	5,489,566
非流動負債		
票據	1,106,374	1,095,843
遞延稅項負債	253	253
	1,106,627	1,096,096
	6,100,365	6,585,662

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	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年四月一日	236,942	4,534,687	34,087	628,830	129,271	5,563,817
年內溢利及其他全面收益	-	-	-	-	319,675	319,675
股息	-	-	-	-	(448,053)	(448,053)
發行股份代替現金股息	4,443	98,204	-	-	-	102,647
購回普通股	(1,877)	(48,520)	1,877	-	-	(48,520)
於二零二一年三月三十一日	239,508	4,584,371	35,964	628,830	893	5,489,566
年內虧損及其他全面開支	-	-	-	-	(108,905)	(108,905)
股息	-	-	-	(455,778)	-	(455,778)
發行股份代替現金股息	2,454	66,401	-	-	-	68,855
於二零二二年三月三十一日	241,962	4,650,772	35,964	173,052	(108,012)	4,993,738

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

50. 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
			二零二二年 %	二零二一年 %	
直接附屬公司					
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
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
The Fifth Apartments Pty Ltd	澳洲	100,000,001股1澳元股份	100	100	物業發展
間接附屬公司					
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
All Greatness Limited	英屬處女群島/ 香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Amphion Investment Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
Angel Meadows (FEC) Limited	英國	100股1英鎊股份	100	100	物業發展
Annick Investment Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業投資
Apexwill 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
亞豐投資有限公司	英屬處女群島/ 香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Boundary Farm Car Park Ltd	英屬處女群島	2股1美元股份	88.85	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/ 香港	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 Finance Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	投資控股
Care Park Leasing Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	投資控股
Care Park Group Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Care Property Pty Ltd	澳洲	100股1澳元股份	77.75	77.75	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	30,000股港幣100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
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

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

50. 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
			二零二二年 %	二零二一年 %	
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	100	物業發展
Dorsett Bukit Bintang Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股1馬幣股份	100	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2馬幣股份	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1馬幣股份	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
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/ 香港	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.	庫拉索	99,000股1美元股份	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
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
遠東保庫有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	保庫服務

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

50. 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
			二零二二年 %	二零二一年 %	
FEC 640 Bourke Street Melbourne Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
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 Holdings 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1馬幣股份	100	100	投資控股
FEC Development Management Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	行政服務
FEC Financing (Australia) Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	企業財務管理
FEC May22 Pty Ltd.	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
FEC Northern Gateway Development Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
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 Strategic Investments (Netherlands) B.V.	阿姆斯特丹	120,000股荷蘭盾(「荷蘭盾」) 1元股份	100	100	投資控股
FEC Suites Pte. Ltd.	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000股1馬幣股份	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/ 香港	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
健烽有限公司	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
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4股港幣1元股份	100	100	投資控股
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1馬幣股份	100	100	酒店經營
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
柏倡有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

50. 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
			二零二二年 %	二零二一年 %	
Peacock Management Services Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	行政服務
Perth FEC Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Perth Hub One Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Perth Hub Seven Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Perth Hub Six Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Perth Hub Three Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
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	77.75	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	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
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
Ruby Way Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
訊安有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業發展及投資
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	77.75	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
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1馬幣股份	100	100	酒店經營
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股1馬幣股份	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	物業發展
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
帝賢有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	銷售代理服務
Tracia Limited	曼島/英國	1股1英鎊股份	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

50. 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
			二零二二年 %	二零二一年 %	
Trans World Hotels & Entertainment, a.s.	捷克共和國	400股75,000捷克克朗股份及 100股700,000捷克克朗股份	100	100	博彩及酒店經營
Trans World Hotels Austria GmbH	奧地利	1股40,000歐元股份	100	100	酒店經營
Trans World Hotels Germany GmbH	德國	1股20,000歐元股份	100	100	酒店經營
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股1馬幣股份	100	100	酒店經營
Well Distinct Limited	英屬處女群島/ 香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
榮茂茶莊有限公司	香港	100,000股港幣1元股份	100	-	物業發展
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島/ 香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
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(i)	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企業。
(iii) 在中國註冊之內地獨資企業。

上表所列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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

擁有重大非控股權益之附屬公司之詳情

下表列示於二零二二年及二零二一年三月三十一日擁有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情。

	分配至非控股權益／ 永續資本票據擁有人之溢利		累計非控股權益／ 永續資本票據擁有人	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
永續資本票據之擁有人(附註)	206,877	199,713	2,901,589	2,883,903
擁有個別不重大非控股權益之附屬公司	3,278	62,833	376,611	373,330

附註：

FEC Finance Limited之已發行普通股全數由本集團持有。誠如附註37所披露，FEC Finance Limited發行永續資本票據，其分類為本集團以外人士之股權。於二零二二年三月三十一日，FEC Finance Limited之該等非控股權益為數港幣2,901,589,000元(二零二一年：港幣2,883,903,000元)。

51. 或然負債

截至二零二一年三月三十一日止年度，該等法律訴訟由倫敦高等法院發出，向Ensign House (FEC) Limited (「EHFL」)及FEC Development Management Limited送達。該等訴訟由Ensign House Limited(「EHL」)發起。由EHL提出之申索呈述為「損害賠償及／或衡平法賠償及／或評定利潤及／或推定信託及／或法規及／或於股權及／或其他寬免下之權益」。該申索之要旨為各被告人涉及因使用EHL或其代表提供有關EHFL收購名為Ensign House, Admiral's Way, Canary Wharf之物業之機密資料而違反合約及／或違反其他職責。直至該等綜合財務報表獲授權刊發日期，經法律顧問之建議，管理層認為，有關申索屬無效，原因為概無違反合約，因此將就該等不當行為之指控作出強烈抗辯，而有關訴訟現正全面進行爭辯。

綜合財務報表附註

截至二零二二年三月三十一日止年度

52. 報告期後事項

- 1) 於二零二二年三月十四日，本公司之間接全資附屬公司Next Talent Developments Limited(「買方」)、富力地產(香港)有限公司(「富力地產(香港)」)之直接全資附屬公司及廣州富力地產股份有限公司(「廣州富力」)之間接全資附屬公司翹采有限公司(「賣方」)、富力地產(香港)與李思廉先生(廣州富力之主要股東)(作為保證人)訂立買賣協議(「買賣協議」)。

根據買賣協議，買方將收購廣州富力之間接全資附屬公司R&F Properties VS (UK) Co., Ltd(「目標公司」)全部已發行股本及接受轉讓目標公司及其兩間附屬公司應付賣方及廣州富力若干附屬公司之款項(「公司間貸款」)，代價約為95,703,000英鎊(相當於約港幣977,123,000元)(可予調整(「調整」，定義見本公司於二零二二年三月十五日刊發之公佈))。

待交易完成(「完成」)後，賣方將有選擇權，可於完成後任何時間及於完成後六個月結束當日或之前，以代價約106,610,000英鎊(相當於約港幣1,088,492,000元)另加所有成本、負債及開支(「選擇權代價」，定義見本公司於二零二二年三月十五日刊發之公佈)向買方購回目標公司全部已發行股本及公司間貸款。

賣方可於完成後6個月當日前30日或之前任何時間向買方發出通知行使該選擇權。有關通知一旦發出即不可撤回。倘於完成後六個月結束當日或之前尚未正式行使選擇權，或賣方未於買方提出要求兩個營業日內作出並獲買方收到任何調整，或發生嚴重違反買賣協議任何條款之情況，則選擇權將自動失效且賣方不得行使。該交易已於二零二二年四月四日完成。直至該等綜合財務報表獲授權刊發日期，本公司仍在落實該交易之會計影響。

- 2) 董事會已建議按持有每十股現有普通股獲發一股紅股之基準，向於二零二二年九月十四日名列本公司股東名冊之股東進行股份之紅股發行(「建議紅股發行」)。

建議紅股發行須待(i)股東於應屆股東週年大會上批准建議紅股發行；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。一份載有建議紅股發行詳情之通函將於二零二二年七月二十八日或前後向股東寄發，而新股票將於二零二二年九月二十二日或前後寄發。由於建議紅股發行於該等綜合財務報表獲授權刊發之日並未取得批准，因此未有對綜合財務報表附註12所載的本集團每股基本及攤薄盈利作出調整。

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－酒店及博彩

F－配套設施

R－住宅

CP－停車場

A－農地

物業名稱及地點	本集團所佔權益
上海	
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 16區 5個泊車位	98.2%
4. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 273個泊車位	98.2%
5. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 16區 君悅庭	98.2%
6. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 17 II區 御尚II	98.2%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (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
21,943	F	已完成	現存
159	CP	已完成	現存
11,188	CP	已完成	現存
1,156	R	已完成	現存
416	R	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
7. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 17A區	98.2%
8. 寶山區 祁連鎮 第3座47/6段 E1B-01地塊	98.2%
9. 寶山區 祁連鎮 第3座93/8段 E2A-01地塊	98.2%
廣州	
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 茶滘廟前街北10號 遠東御江豪庭	100%
4. 荔灣區 茶滘廟前街北10號 276個泊車位	100%
香港	
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%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
1,191	R	已完成	現存
53,301	R	建設中	二零二七年
73,013	R	規劃階段	不適用
21,343	R	規劃階段	不適用
47,080	R	規劃階段	不適用
7,910	R及S	已完成	現存
2,413	CP	已完成	現存
1,230	S	已完成	現存
2,474	O	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
3. 尖沙咀 彌敦道204至206號 遠東發展大廈	100%
4. 元朗豐樂園	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%
6. 荃灣 荃錦公路川龍	100%
7. 元朗 丹桂村里3號 珀爵	100%
8. 西貢 北港多個地段	100%
9. 荃灣油柑頭	100%
10. 荃灣 青山道135至143號 地庫至5樓	100%
11. 九龍黃大仙 環鳳街68至86A號 鑽嶺	100%
12. 新界 沙田大圍美田路 珀玥	100%
13. 新界沙頭角 順隆街31號 尚澄	100%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
3,597	S及O	已完成	現存
—	R	規劃階段	不適用
3,822	S	已完成	現存
5,232	規劃中	規劃階段	不適用
4,463	R	已完成	現存
—	A	規劃階段	不適用
—	A	規劃階段	不適用
3,469	S及O	已完成	現存
923	S	已完成	現存
516	S	已完成	現存
5,660	R及S	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
14. 新界 沙田嶺 大埔公路8388號 畢架•金峰	100%
15. 九龍 紅磡 必嘉街66號 東海雅園	100%
16. 新九龍內地段第6607號 啟德承啟道 啟德商業用地	100%
17. 屯門藍地 新慶村丈量約份第130約多個地段	100%
18. 西貢蠔涌 丈量約份第244約地段第2195號	33.3%
19. 新九龍內地段第6591號 啟德第4B區	50%
澳洲	
1. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街605-611號 The FIFTH	100%
2. 西澳洲珀斯 商業中心區邊緣及天鵝河畔 沿靠巴拉克街(Barrack Street) 海濱長廊以東 The Towers at Elizabeth Quay	100%
3. 維多利亞墨爾本 史賓莎街250號 West Side Place	100%
4. 西澳洲珀斯 Wellington Street 600號 Perth Hub	100%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
7,795	R	已完成	現存
578	S	已完成	現存
17,651	S及O	規劃階段	二零二四年
19,650	R	規劃中	不適用
5,410	R	規劃中	不適用
47,029	R	建設中	二零二六年
290	S	已完成	現存
8,233	R	已完成	現存
155,083	R及S	建設中	二零二三年及以後
22,018	R及S	建設中	二零二五年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
5. 昆士蘭布里斯本 皇后碼頭(Queen's Wharf) — 第四座 — 第五座 — 第六座	50% 50% 50%
6. 昆士蘭黃金海岸 布羅德海灘島Casino Drive The Star Residences — 第一座 — 第二座 - Epsilon — 第三至第五座	33.3% 33.3% 33.3%
7. Monument 墨爾本 640 Bourke Street	100%
8. 維多利亞墨爾本 Flinders Street Rebecca Walk	100%
9. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街第313-349號 Upper West Side	100%
10. 維多利亞墨爾本 Flinders Street Northbank	100%
馬來西亞	
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%
3. Dorsett Place Waterfront Subang Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya, Selangor	50%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
138,201	R及S R及S O	建設中 建設中 規劃階段	二零二四年 二零二五年 不適用
165,399	R	建設中 建設中 規劃階段	二零二三年 二零二四年 不適用
55,894	R及S	規劃階段	二零二六年
809	S	已完成	現存
2,717	S	已完成	現存
45	S	已完成	現存
422,896 ⁽ⁱ⁾	A	規劃階段	不適用
2,595	R	已完成	現存
83,809	R	建設中	二零二四年

附註：

(i) 此指佔地面積。

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
新加坡	
1. 新加坡第十區 荷蘭路 Hyll on Holland	80%
2. 新加坡第九區 Cuscaden Road	10%
英國	
1. 倫敦 50 Marsh Wall Aspen at Consort Place	100%
2. 倫敦 The Broadway, Crouch End Hornsey Town Hall	100%
3. 曼徹斯特 Angel Meadows, Aspin Lane MeadowSide	100%
4. 曼徹斯特 Victoria North	
— New Cross Central	100%
— Victoria Riverside	100%
— Network Rail	100%
— 其他	100%
5. 倫敦 Admirals Way, Isle of Dogs Ensign House	100%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
22,473	R	建設中	二零二四年
15,835	R	建設中	二零二五年
44,728	R及S	建設中	二零二五年
13,982	R及O	建設中	二零二三年
41,458	R及S	建設中	二零二三年
5,731	R	建設中	二零二三年
43,828	R及S	建設中	二零二五年
142,328	規劃中	規劃階段	不適用
111,655	規劃中	規劃階段	不適用
26,773	R及S	規劃階段	不適用

主要物業一覽表

酒店及博彩

物業名稱及地點	本集團所佔權益
香港	
1. 灣仔 皇后大道東387至397號 香港灣仔帝盛酒店	100%
2. 灣仔 皇后大道東375至377號 香港麗悅酒店	100%
3. 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	100%
4. 荃灣 青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店	100%
5. 油麻地 上海街268號 香港海景絲麗酒店	100%
6. 大角咀 大角咀道88號 香港旺角帝盛酒店	100%
7. 觀塘 鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	100%
8. 葵涌 健全街28號 香港荃灣帝盛酒店	100%
9. 葵涌 和宜合道119號 香港荃灣絲麗酒店	100%
10. 新九龍內地段 第6007號 啟德承啟道 啟德帝盛酒店	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)
15,895	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,344	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
15,861	H及S	建設中	二零二四年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
中國	
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. 江西省 九江市 星子縣 溫泉鎮 廬山東林假日酒店	100%
馬來西亞	
1. 馬來西亞 吉隆坡 55100 172, Jalan Imbi 吉隆坡帝盛酒店	100%
2. 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya 梳邦帝盛君豪酒店	100%
3. 馬來西亞 Federal Territory of Labuan 462, Jalan Merdeka, 87029 納閩帝盛君豪酒店	100%
4. 馬來西亞 吉隆坡50100 No 7 Jalan Munshi Abdullah 吉隆坡Maytower絲麗酒店	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及S	已完成	現存
18,149	H及S	已完成	現存
35,220	H	已完成	現存
27,753	H	已完成	現存
46,553	H	已完成	現存
21,565	H	已完成	現存
4,745	H	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
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 武吉免登55100 燕美路172A號 Dorsett Residences Bukit Bintang	100%
7. 馬來西亞吉隆坡 Off Jalan Imbi, 55100 Jalan Jati J-Hotel by Dorsett	100%
新加坡	
1. 新加坡088 765 新橋路333號 新加坡帝盛酒店	100%
2. 新加坡068809 6 Shenton Way, OUE Downtown #07-01 Oakwood Premier AMTD Singapore	49.0%
英國	
1. 倫敦 58 Shepherd's Bush Green 倫敦Dorsett Shepherds Bush	100%
2. 倫敦 56 Shepherd's Bush Green Dao by Dorsett West London	100%
3. 倫敦 63-69 Manilla Street & 50 Marsh Wall 倫敦Dorsett Canary Wharf	100%
4. 倫敦 Crouch End The Broadway Dao by Dorsett Hornsey	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)
8,899	H	已完成	現存
8,203	H	已完成	現存
5,349	H	已完成	現存
16,226	H及S	已完成	現存
25,054	H	已完成	現存
14,651	H	已完成	現存
4,330	H	建設中 ⁽ⁱ⁾	二零二三年 ⁽ⁱ⁾
10,107	H	建設中	二零二五年
2,746	H	建設中	二零二三年

附註：

(i) Dao by Dorsett West London已於二零二二年六月竣工及開業。

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
澳洲	
1. 澳洲 墨爾本West Side Place第一座 麗思卡爾頓	100%
2. 澳洲 珀斯Elizabeth Quay 麗思卡爾頓	100%
3. 澳洲 布里斯本 皇后碼頭	25%
4. 昆士蘭黃金海岸 71 Sea World Drive, Main Beach Sheraton Grand Mirage Resort	25%
5. 澳洲 墨爾本West Side Place第三座 墨爾本帝盛酒店	100%
6. 澳洲 珀斯City Link Dorsett at Perth City Link	100%
7. 澳洲昆士蘭 布羅德海灘Casino Drive 黃金海岸帝盛酒店	33.3%
8. 昆士蘭布羅德海灘 布羅德海灘島嶼Casino Drive The Star Residences – Epsilon	33.3%
9. 澳洲 悉尼Union Street, Pyrmont 悉尼帝盛酒店	50%

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)
36,817	H	建設中	二零二三年
31,350	H	已完成	現存
126,710	H及S	建設中	二零二三年／二零二四年
31,483	H	已完成	現存
19,516	H	規劃階段	二零二四年
16,490	H	規劃階段	二零二五年
12,056	H	已完成	現存
9,627	H	建設中	二零二四年
11,423	H	規劃階段	不適用

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
歐洲	
1. 德國Seligenstadt Hotel Columbus	100%
2. 德國Hann Münden Hotel Freizeit Auefeld	100%
3. 德國Much Hotel Kranichhöhe	100%
4. 奧地利林茲 Hotel Donauwelle	100%
5. 捷克與奧地利邊境 Hotel Savannah	100%
6. 捷克與德國邊境 Ceska Kubice	100%
7. 捷克與奧地利邊境 Dolni Dvoriste	100%
8. 捷克與奧地利邊境 Hate Casino	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)
6,845	H	已完成	現存
11,379	H	已完成	現存
12,009	H	已完成	現存
10,782	H	已完成	現存
9,240	H	已完成	現存
2,765	H	已完成	現存
3,445	H	已完成	現存
3,438	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	本集團所佔權益
澳洲	
1. 澳洲 南澳阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	77.75%
2. 澳洲 維多利亞巴拉瑞特 25 Doveton Street South Central Square	77.75%
3. 澳洲 維多利亞丹頓農 15-23 Langhorne Street Hub Arcade	77.75%
4. 澳洲 維多利亞墨爾本 507-581 Flinders Street Northbank Place	77.75%
5. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 94 York Street Quadrant Plaza	77.75%
6. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 Dell Lane	77.75%
7. 澳洲 昆士蘭布里斯本 344 Queen Street	77.75%
8. 澳洲 維多利亞墨爾本 360 St Kilda Road	77.75%
9. 澳洲 維多利亞Toorak 521 Toorak Road Toorak 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
634個泊車位	CP	已完成	現存
189個泊車位	CP	已完成	現存
200個泊車位	CP	已完成	現存
369個泊車位	CP	已完成	現存
4個泊車位	CP	已完成	現存
51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

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
10. 澳洲 維多利亞Docklands 767 Bourke Street Watergate	77.75%
11. 澳洲 維多利亞South Yarra 9 Yarra Street	77.75%
12. 澳洲布里斯本 53 Charlotte Street Festival Car Park	19.44%
13. 澳洲 維多利亞677 Victoria Street Abbotsford Eden	77.75%
14. 澳洲新南威爾斯Chatswood 20 Endeavour Street Monkey Bar	77.75%
15. 澳洲 維多利亞墨爾本港120 Bay Street Bianca	77.75%
16. 澳洲墨爾本 Edward Street, East Brunswick Tip Top	77.75%
17. 澳洲維多利亞 55 Merchant Street, Docklands EXO Car Park	77.75%
馬來西亞	
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%

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
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
40個泊車位	CP	已完成	現存
322個泊車位	CP	已完成	現存
2,066個泊車位	CP	已完成	現存
170個泊車位	CP	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
紐西蘭	
1. 漢密爾頓 Knox Street 41 Hood Street	77.75%
2. 威靈頓 70 Tory Street	77.75%
英國	
1. 曼徹斯特 Styal Road Boundary Farm 曼徹斯特機場停車場	88.88%
匈牙利	
1. 布達佩斯第七區 12-14 Akácfa Street Akacfa Parkolohaz	77.75%
2. 布達佩斯第七區 6 Holló Street Gozsdu (Hollo) Parkolohaz	77.75%
3. 布達佩斯第七區 24-28 Kertész Street Kertesz Parkolohaz	77.75%
4. 布達佩斯第六區 3 Székely Mihály Street Szekely Parkolohaz	77.75%
5. 布達佩斯第六區 9 Zichy Jenő Street Opera (Zichy) Parkolohaz	77.75%
6. 布達佩斯第六區 16 Weiner Leó Street Weiner Parkolohaz	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)
443個泊車位	CP	已完成	現存
474個泊車位	CP	已完成	現存
1,800個泊車位	CP	已完成	現存
100個泊車位	CP	已完成	現存
229個泊車位	CP	已完成	現存
187個泊車位	CP	已完成	現存
273個泊車位	CP	已完成	現存
388個泊車位	CP	已完成	現存
130個泊車位	CP	已完成	現存

字彙

「二零二二年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零二二年八月三十日(星期二)上午十一時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓演講廳R1及R2舉行之應屆股東週年大會。
「平均房租」	指	平均房租。
「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。
「管理資產」	指	管理資產。
「BC Group」或「BC Invest」	指	BC Investment Group Holdings Limited(前稱BC Group Holdings Limited)，於開曼群島註冊成立之有限公司，於本公司日期為二零一九年二月二十一日之公佈所述之重組後為BC Securities之控股公司。
「BC Securities」	指	BC Securities Pty. Ltd.、BC Finance Services Pty. Ltd.、BC Investment Group Pty. Ltd.、BC Investment Group (HK) Limited、BC Securities (HK) Limited及其各自之附屬公司，其主要業務為向住宅物業國際買家提供受監管之第一按揭融資。
「董事會」	指	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.，於澳洲註冊成立之有限公司，為一間間接非全資附屬公司。
「商業中心區」	指	商業中心區。
「企管守則」	指	上市規則附錄十四載列之《企業管治守則》。
「公司法」	指	開曼群島公司法(經不時綜合及修訂)。
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：035)。
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「周大福」	指	周大福集團。
「捷克」	指	捷克共和國。
「捷克克朗」	指	捷克法定貨幣捷克克朗。
「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之有限公司並於其私有化前為本公司之上市附屬公司(前股份代號：2266)，於二零一五年十月成為一間間接全資附屬公司。
「帝盛集團」	指	帝盛及其附屬公司。

「ESG」	指	環境、社會及管治。
「歐元」	指	歐元區法定貨幣歐元。
「遠東購股權計劃」	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	截至三月三十一日止財政年度。
「餐飲」	指	餐飲。
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊。
「開發總值」	指	開發總值。
「建築面積」	指	建築面積。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港投資者關係協會」	指	香港投資者關係協會。
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區。
「當地貨幣」	指	當地貨幣。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則。
「Mayland」	指	Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.。
「曼徹斯特市議會」	指	曼徹斯特市議會。
「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》。
「Mortgageport」	指	Mortgageport Management Pty. Ltd.。
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣。
「票據」	指	根據FEC Finance Limited之2,000,000,000美元中期票據計劃發行之票據，由本公司無條件及不可撤銷地擔保。
「整體入住率」	指	整體入住率。
「PALASINO」	指	Palasino Malta Limited。
「永續資本票據」	指	根據FEC Finance Limited之2,000,000,000美元中期票據計劃發行之優先永續資本票據，由本公司無條件及不可撤銷地擔保。
「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或中國內地不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區。
「QWB項目」	指	布里斯本Queen's Wharf項目。

字彙

「平均每間客房收益」	指	平均每間客房收益。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「RMBS」	指	住宅抵押貸款證券。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「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。
「平方呎」	指	平方呎。
「平方米」	指	平方米。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「附屬公司」	指	本公司之附屬公司。
「The Star」	指	The Star Entertainment Group Limited。
「TWC」	指	Trans World Corporation。
「TWC酒店集團」	指	TWC旗下酒店。
「英國」	指	英國。
「市區重建局」	指	市區重建局。
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元。
「本年度」或「二零二二年財年」	指	本公司財政年度，由二零二一年四月一日至二零二二年三月三十一日。
「%」	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。

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另一語文版本。本公司將應要求免費寄發年報之要求語文版本。

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54樓(其將於二零二二年八月十五日搬遷至香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，發出書面通知，要求更改收取公司通訊語文版本之選擇。



FEC遠東發展

香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

網址: www.fecil.com.hk

關注我們的微信

