



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

蓄勢待發

2016 年報





Departures

Flight	Destination	Time
HK035	UNITED KINGDOM	19:30
HK035	MALAYSIA	19:30
HK035	SINGAPORE	19:45
HK035	CHINA	19:40
HK035	HONG KONG	19:50
HK035	AUSTRALIA	20:05
HK035	NEW ZEALAND	20:10
HK035		20:20
HK035		20:45

目錄

2	公司資料
3	2016年財政年度重大事件
4	收益表摘要
5	財務狀況表摘要
6	主席及行政總裁報告書
10	董事總經理報告書
16	董事及高級管理層簡介
19	五年財務概要
20	管理層討論與分析
42	企業社會責任
58	獎項及榮譽
64	多元化及均衡之業務組合
66	業務
78	董事會報告
91	企業管治報告書
101	獨立核數師報告書
102	綜合損益表
103	綜合損益及其他全面收益表
104	綜合財務狀況表
106	綜合權益變動報表
108	綜合現金流量表
110	綜合財務報表附註
196	主要物業一覽表
218	字彙

公司資料

董事會

執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.
(主席兼行政總裁)
孔祥達，B.ENG., ACA
邱達成，B.A.
Craig Grenfell WILLIAMS，B.ENG.
(CIVIL)

非執行董事

陳志興，EMBA

獨立非執行董事

陳國偉
王敏剛，太平紳士
林廣兆

審核委員會

陳國偉(主席)
王敏剛
林廣兆

提名委員會

邱達昌(主席)
陳國偉
王敏剛
林廣兆

薪酬委員會

陳國偉(主席)
邱達昌
王敏剛

執行委員會

邱達昌
孔祥達
邱達成
Craig Grenfell WILLIAMS
張偉雄

董事總經理

孔祥達

首席財務總監

張偉雄

公司秘書

蔡德成

授權代表

邱達昌
蔡德成

法律顧問

胡關李羅律師行
禮德齊伯禮律師行
Maples and Calder
HWL Ebsworth Lawyers
羅文錦律師樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

主要來往銀行

香港

星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
華僑永亨銀行
大眾銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad
OCBC Bank (Malaysia) Berhad

新加坡

CIMB Bank Berhad
華僑銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking
Group Limited
Bank of Western Australia
Commonwealth Bank of Australia
Limited
華僑銀行有限公司
大華銀行有限公司
Westpac Banking Corporation

中國內地

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

英國

華僑銀行有限公司
東亞銀行有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

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

主要辦事處

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

上市資料

普通股(編號: 035)
5.875%二零一六年到期之人民幣債券
(編號: 85915)
(於二零一六年三月四日到期)
6.0%二零一八年到期之帝盛人民幣
債券(編號: 85917)
香港聯合交易所有限公司

網址

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

2016年財政年度重大事件



由本集團、The Star Entertainment Group 及周大福企業有限公司成立之合營公司 Destination Brisbane Consortium 獲昆士蘭州選為進行 Queen's Wharf 項目之首選投標者，其包括於澳洲昆士蘭布里斯本 Queen's Wharf 發展娛樂步行區及綜合度假村以及住宅發展。



成功投得新加坡亞歷山景之住宅發展項目。該物業位於新加坡紅山地鐵站附近，建築面積約440,000平方呎。



本集團成功投得香港沙田嶺住宅地皮，建築面積約88,000平方呎。



2016年3月

本集團與Queen's Wharf合作夥伴－周大福企業有限公司及The Star Entertainment Group Limited 就發展The Star Entertainment Group 位於悉尼及黃金海岸之物業訂立諒解備忘錄。
 悉尼：一間麗茲卡爾頓酒店以及餐飲食肆。
 黃金海岸：一間200米高大樓，將建成700間酒店客房及公寓。



2015年10月
 完成帝盛酒店私有化。發行本公司經擴大股本約7.42%，並已支付總現金代價約港幣3.94億元。

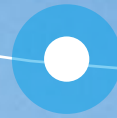


2015年8月

繼於香港推出「寶御」及「晉嶺」以及「尚嶺」後，本集團已推出旗下位於香港九龍東智生活圈之精品豪華住宅「鑽嶺」，可售樓面面積約64,000平方呎。



2015年7月



2015年11月

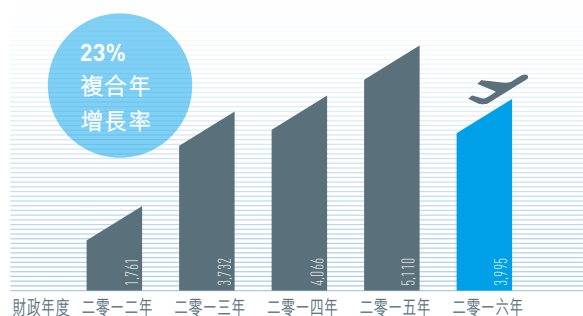
收益表摘要

截至三月三十一日止年度

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合 年增長率
收益(港幣百萬元)	1,761	3,732	4,066	5,110	3,995	23%
股東應佔純利(港幣百萬元)	448	903	914	957	734	13%
每股基本盈利(港幣仙)	23	50	51	51	37	13%
股息總額(港幣仙)	6	13	15	16	16	28%

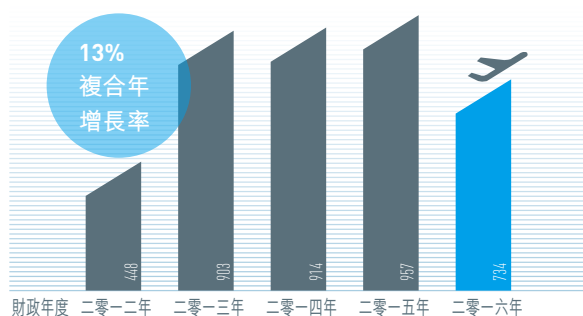
收益

(港幣百萬元)



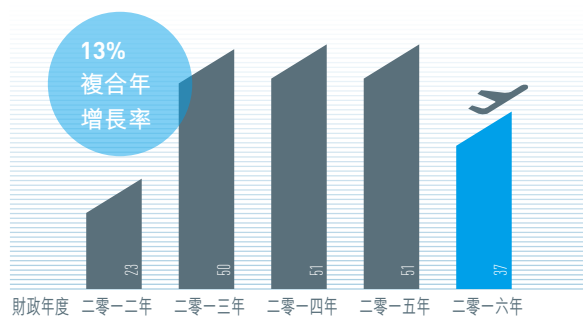
股東應佔純利

(港幣百萬元)



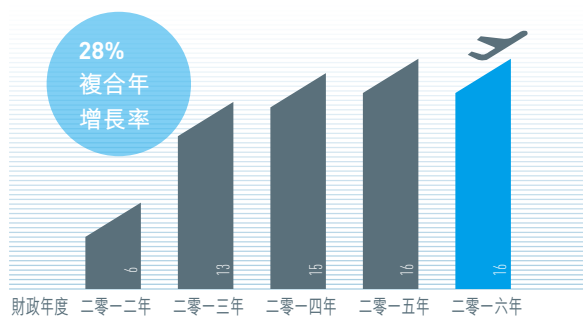
每股基本盈利

(港幣仙)



股息總額

(港幣仙)





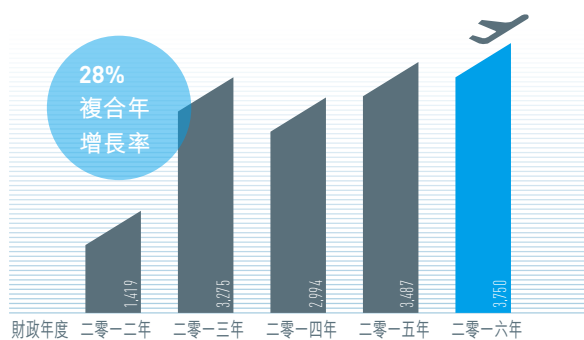
財務狀況表摘要

於三月三十一日

	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	複合 年增長率
現金結餘及投資證券 (港幣百萬元)	1,419	3,275	2,994	3,487	3,750	28%
總資產(港幣百萬元)	16,393	19,418	21,986	22,216	26,160	12%
股東應佔資產淨值(港幣百萬元)	7,452	8,013	8,750	9,144	10,140	8%
經調整股東應佔資產淨值* (港幣百萬元)	13,117	14,942	16,864	17,263	20,872	12%

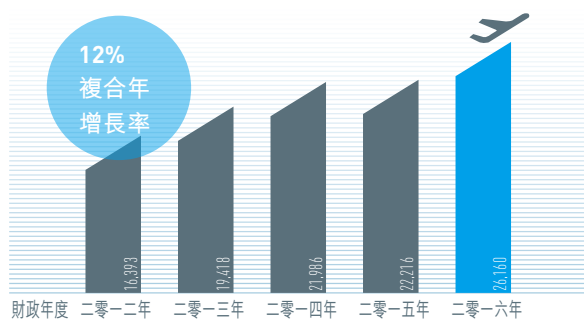
現金結餘及投資證券

(港幣百萬元)



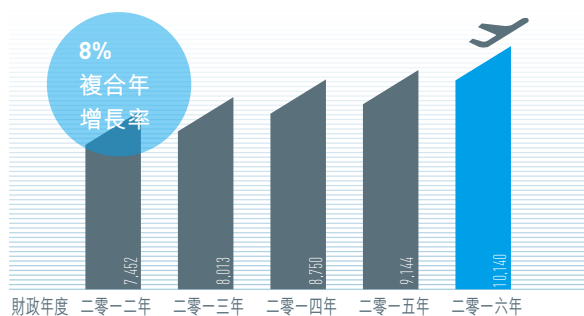
總資產

(港幣百萬元)



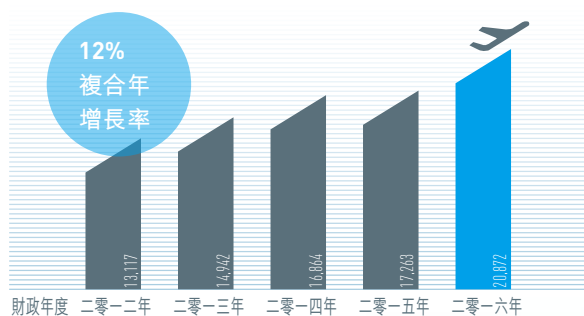
股東應佔資產淨值

(港幣百萬元)



經調整股東應佔資產淨值*

(港幣百萬元)



* 酒店重估盈餘調整後



墨爾本

—— West Side Place ——

主席及行政總裁 報告書



主席及行政總裁報告書



集團於本財政年度取得一系列矚目的成績，令我深感驕傲。我們建立了一個強勁的物業發展組合以維持增長，發展中物業累計預售金額創歷史新高，達港幣75億元。年內，一系列大型住宅項目相繼推出，包括澳洲柏斯The Tower at Elizabeth Quay、上海錦秋花園君悅庭、香港鑽嶺及廣州御江豪庭。於年後二零一七年財年推出澳洲墨爾本West Side Place，銷售成績令人鼓舞，而上海御尚II及香港其他兩個項目丹桂村及沙頭角預期亦於二零一七年財年推出預售。二零一六年財年已推出及二零一七年財年將推出預售的開發項目之開發總值超過港幣155億元。強勁的銷售將會為集團帶來強勁的現金流回籠以及強大的財政實力。

此外，本集團積極開拓新項目，澳洲布里斯本Queen's Wharf綜合度假村和住宅項目，將會是我們在國際舞台上其中一個最令人鼓舞的項目；在悉尼及黃金海岸的項目，擴大了我們的生產基地，令我們的發展項目成功躋身澳洲五大城市。我們把握經濟下行週期，於發展組合中增添了新加坡亞歷山景項目及香港沙田嶺項目。過往幾乎每一次投地都以具競爭性的成本投得地塊，足以證明管理層的眼光卓越。這些新的發展，證明在當今環球經濟充滿不確定性因素的情況下，我們秉承「區域多元，業務聚焦」的戰略是正確的。憑藉多元化的地域佈局，集團能夠在不同市場高低起伏的地產週期中把握先機，實現穩步增長。

本集團將繼續採取「華人足跡」的戰略，以到世界主要城市旅遊及置業的愈見強盛的華人中產階級為對象，在澳洲、英國、新加坡、馬來西亞、香港、中國內地一線城市等地多元化地域發展，並在業務方面聚焦住宅、酒店及停車場三大業務。中國的小康社會中產階層正在快速崛起。中國國家主席習近平於二零一五年訪美期間曾表示，目前中國的中等收入人群已經接近3億人，預計在未來十年內還將翻番。而美國中產人口只有1.5億人。這意味著中國消費需求將是美國的4倍，更將成為未來經濟的主要驅動力。中國中產人士出境遊和海外置業及投資的需求將持續上升。本人相信，秉承「華人足跡」的戰略將會為集團帶來龐大的收益及持續增長。



在企業社會責任方面，本集團致力在盈利與可持續發展兩者之間取得平衡。我們相信優秀的企業環境、社會和企業管治對達至長久的持續成功最為重要。本集團不遺餘力地鼓勵員工參與和非牟利組織、社企及政府合作的志願工作及服務，為本集團經營業務之國家及社區增進和諧，亦為社會創造更多的就業機會。本集團很榮幸在企業社會責任方面的努力獲得社會的認可。年內，本集團於《FinanceAsia》「2016年度亞洲最佳管理公司」評選中榮膺「最佳企業社會責任」獎，及《亞洲貨幣》(Asiamoney)「2015年度企業管治評選」中榮膺「亞洲最佳企業管治公司前四名」等主要獎項，以及於《亞洲貨幣》(Asiamoney)榮膺「2015年度最佳管理企業獎(小型市值企業)」。

此外，本集團亦先後於公司管理、企業管治、投資者關係、企業社會責任等方面都獲得多個國際獎項。本集團將繼續通過不同渠道回應各股東及其他持份者的關注及需求。

展望未來，環球經濟依然充滿挑戰，本集團會密切關注區域經濟情況作出戰略調整及部署。我們亦會留意英國脫歐事件對集團的影響。最近，英國脫歐事件令英鎊下跌，相信能刺激當地旅遊業，對本集團旗下酒店業務有直接幫助。而本集團資產目前僅有5%在英國，故英國脫歐對本集團的影響不大。長遠而言，本集團對英國業務的蓬勃發展有信心。我們有強大的資產負債表及充裕的現金流，足以令我們能應付未來的挑戰，及在經濟下行週期進行收購和擴張。由於我們的業務模式是正確的，本集團能夠維持穩定的派息以及實現長遠持續和穩定的增長。本集團將透過不斷提高資產淨值以及維持穩定派息率以回報股東。

本人謹代表本集團感謝股東、夥伴、客戶以及本集團3,400名僱員的共同努力，業務得以持續穩健發展。本集團得以成功，彼等實居功至偉。

邱達昌

主席兼行政總裁

布里斯本

Queen's Wharf



董事總經理 報告書



董事總經理報告書



緒言

二零一六財年為本集團取得豐碩成果的一年。我們已完成多項重大舉措，為本集團發展帶來長遠而正面的影響。總括而言於二零一六財年：

- 完成帝盛私有化及精簡酒店業務
 - 與Destination Brisbane Consortium合作伙伴一起，成功投得布里斯本Queens Wharf項目的開發權，連帶賭場牌照的獨家經營權
 - 成功預售四座新住宅項目，開發總值約為港幣75億元
 - 成功投得於香港及新加坡兩幅新住宅用地
- 與Destination Brisbane Consortium的合作伙伴訂立初步協議，開發位於悉尼及黃金海岸的賭場用地
 - 停車場管理技術平台已全面提升
 - 以一項無抵押銀團貸款對於二零一六年三月四日到期的5.875%人民幣10億元債券進行再融資，大幅降低融資成本
 - 於公司管理、投資者關係及企業管治上獲得多項國際獎項

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

業績摘要

二零一六財年，本集團錄得收益港幣3,995,000,000元(二零一五財年：港幣5,110,000,000元)。雖然年內收益下降，主要由於竣工住宅物業發展項目較少，以及酒店業務表現較遜色，加上不利的匯率變動，但本集團的整體毛利率表現提升為42.7%(二零一五財年：38.1%)，主要由於住宅開發項目帶來較高利潤。

二零一六財年的純利為港幣734,000,000元(二零一五財年：港幣957,000,000元)，即減幅為23.3%。



董事會對本公司的財務狀況充滿信心，建議派發末期股息每股港幣0.13元。連同中期股息每股港幣0.03元，年內股息總額將達每股港幣0.16元，派息比率為43.2%(二零一五財年：31.4%)。

年內，本集團推出多項住宅項目。於二零一六年三月三十一日，本集團錄得累計預售總值為港幣7,500,000,000元，表示本集團的物業銷售於未來數年可見度清晰。此外，本集團最近對上海御尚II及墨爾本West Side Place第一期及第二期進行預售，業績令人鼓舞，讓我們更有信心實施我們已計劃之項目組合。

有關業務回顧的其他詳情，請參閱「管理層討論及分析」一節。

帝盛私有化

完成帝盛私有化為本集團帶來不少裨益。現金及股份發售已助改善本公司的交易流通量，並提高其每股資產淨值。

成功完成上述交易亦為本集團於不同業務的資本配置提供更大的靈活度。例子之一為增加其於新加坡的酒店槓桿比率，並配置已騰出的資金於新加坡亞歷山景地盤的地塊收購。我們相信，長遠而言，該靈活度將使本集團使用資本時產生更高回報。

資本結構及資產負債管理

秉承審慎的理財原則，本集團持續優化其資本結構。

於本年度，本集團進行股份回購，並從市場購回約29,600,000股股份，作為其資本管理舉措一部份。本集團亦以一項三年期無抵押銀團貸款對票面利息5.875%之人民幣10億元債券進行再融資，以按大幅降低的融資成本。

儘管本集團已投放現金進行帝盛私有化及股份回購，但本集團仍能維持健康流動資金狀況。

於二零一六年三月三十一日，本集團的現金及流動資金狀況為港幣3,800,000,000元(於二零一五年三月三十一日為港幣3,500,000,000元)。此外，本集團未提取銀行融資為港幣5,400,000,000元，而本集團有八項酒店資產不附帶產權負擔，資本價值為港幣3,000,000,000元。如有需要，該等資產可用作取得進一步銀行借貸的抵押品，此舉可為本集團提供更多流動資金。

董事總經理報告書

淨資產負債比率(經調整未於資產負債表中顯示的酒店重估盈餘港幣10,732,000,000元)為37.7%，仍有空間進一步加大杠杆而不會顯著影響本集團的信貸狀況。

為釋出於本集團酒店組合所蘊藏的價值，我們正評估可將若干非核心酒店資產套現的方案。我們希望通過這措舉進一步改善本集團的流動資金狀況，同時向股東展現酒店組合的潛在價值。

企業管治及提高透明度

為在本集團提高透明度及加強其投資者關係職能所作的努力獲得認可，屢獲國際獎項。此等獎項圍繞公司管理、投資者關係及企業管治等範疇。

此等獎項包括《亞洲貨幣》(Asiamoney)頒發的「2015年亞洲貨幣最佳管理企業(小型企業)」獎項、於《FinanceAsia》舉辦的「2016年度亞洲最佳管理公司」評選中榮膺「最佳企業社會責任」前八位，於《亞洲貨幣》2015年度企業管治評選中榮膺「亞洲最佳企業管治公司前四名」等共8大獎項、《投資者關係雜誌》(IR Magazine)頒發的「2015年度大中華區小型企業投資者關係至尊大獎」、「最佳投資者關係：地產組別」及「中小型企業最佳投資者關係官前四名－趙慧」、於2016年度《機構投資者》(Institutional Investor)雜誌「亞洲區(日本除外)最佳企業管理團隊排名」中取得「最佳投資者關係官前三名－趙慧」、「2015年度iNOVA獎項評選」中榮膺銅獎、於「2015年度中國融資上市公司大獎」中獲頒「最佳上市公司」獎項，以及於香港投資者關係協會第二屆投資者關係大獎中榮膺「最佳投資者關係企業(小型市值)」大獎。

展望

預料來年環球經濟將繼續面臨重重挑戰。美元強勢、利率上升，加上中國經濟增長進一步放緩，很有可能加劇環球金融市場波動，均可能對經濟帶來更廣泛的影響。亞洲不同地區政府對房地產市場實行緊縮措施，亦將可能持續一段時間。

對酒店業而言，由於訪港內地旅客減少，預料香港市況於不久將來依然嚴峻。然而，面對亞洲及於倫敦這更廣闊的市場而言，預料整體酒店業將因外遊增加及消費力提升的亞洲中產階級的日益增長而受惠。

在此背景下，我們洞悉未來機遇無限。過去一年，香港及新加坡物業市場疲弱，本集團並把握機以較低成本收購土地，而香港酒店業低迷，讓本集團得以進行翻新工程及為下個經濟週期準備。



本集團將持續選擇性地擴大其開發組合，並將繼續追求地區多元化。在經濟循環交替更迭中保持強韌實力，並試圖利用短期市場上的不確定性進一步增長。我們亦將會透過提早預售物業(甚至在其興建前)，降低開發風險。

預料本集團的停車場業務及設施管理業務將繼續產生穩定經常性收入。本集團將透過地區擴展及技術提升，積極開拓商機，以於停車場業務及設施管理業務取得增長。

就業務策略而言，本集團將推行以下策略，發揮其潛力及產生新業務增長：

- 地區多元化：本集團將持續秉承以「華人足跡」為目標的地區多元化策略。我們將設法於不同市場的不同地產週期中獲利。本集團的地區知識及本土專業意見能針對開發亞洲快速增長及同益富裕的中產階級和交付產品。
- 交付強大住宅組合：本集團將就其住宅項目持續專注於大眾市場。我們深信，擁有強大住宅組合準備推出，本集團將於未來數年保持其銷售動力。
- 增加酒店、停車場及綜合度假村項目的經常性收入：本集團將不時評估及有策略地調整其資產組合、將其酒店資產套現以釋放蘊藏於投資組合的價值，同時透過選擇性地於組合增添新酒店，以提高經常性收入。本集團亦將力圖提升營運效率，以提高其酒店價值。

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

憑藉本集團過去奠定的基礎，我們已準備好長遠的可持續發展並迎接豐收時節。帝盛現由本集團全資擁有，並將令本集團從亞洲旅遊業的龐大增長潛力中充分地受惠。隨著最近新添澳洲布里斯本Queen's Wharf項目及強大的住宅發展組合，預料本集團業務可於中期取得穩步增長。

本人謹藉此機會感謝董事會各成員及員工竭盡所能於年內辛勤工作、忠誠效力及貢獻。

孔祥達

董事總經理

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，六十二歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。彼為知名商人，擁有逾三十年房地產經驗，並於酒店發展方面具備豐富行政經驗。彼於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。丹斯里拿督邱達昌自一九七八年起擔任遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事總經理，並分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為本公司之副主席及行政總裁。於二零一一年九月八日，丹斯里拿督邱達昌獲委任為本公司之主席。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。此外，彼為帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司，已於香港聯交所撤銷上市地位，為本公司之附屬公司)之非執行董事。彼直至二零一五年三月三十一日為東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事會主席。

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

孔祥達先生，B.ENG., ACA

(執行董事兼董事總經理)

孔先生，四十七歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零八年九月加入本集團出任為董事總經理，負責制定及執行集團整體業務發展策略。彼具備企業發展之豐富知識，並於收購合併及國際資本市場方面擁有廣泛經驗。

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

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



邱達成先生，B.A.

(執行董事)

邱先生，五十七歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。彼積極參與於中國內地、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生為東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事。彼為丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)之親弟。

CRAIG GRENFELL WILLIAMS先生，B.ENG. (CIVIL)

(執行董事)

WILLIAMS先生，六十四歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務，現居於澳洲墨爾本。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本公司之澳洲公司之前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。WILLIAMS先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，為St. Kilda Road Campaign Inc.前任總裁。彼為本公司多間附屬公司之董事。

陳志興先生，EMBA

(非執行董事)

陳先生，五十二歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事，並於二零一六年一月一日調任至非執行董事。彼由二零零四年三月至二零一五年十二月擔任為集團首席營運總裁。彼主要負責香港及中國內地有關之商業管理、物業及酒店發展及投資，以及工程項目發展。彼亦領其銷售及營銷團隊以監管在香港及中國內地房地產業務之策略規劃。陳先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，彼負責本集團之財務、司庫及會計職能。

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

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

陳國偉先生

(獨立非執行董事)

陳先生，五十七歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為香港證券及投資學會會員及澳洲公認會計師公會會員。陳先生為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任華人置業集團有限公司(股份代號：127)、中國興業控股有限公司(股份代號：132)、太興置業有限公司(股份代號：277)及樂聲電子有限公司(股份代號：213)之獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡介

王敏剛先生，太平紳士

(獨立非執行董事)

王先生，六十七歲，於二零零七年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生畢業於加州柏克萊大學，並取得理學士學位及於一九八八年獲頒予「香港青年工業家獎」。彼具備逾四十年從事工商界及公共服務之經驗。王先生為剛毅(集團)有限公司、西北拓展有限公司、文化資源開發有限公司、絲路酒店管理有限公司及絲路旅遊管理有限公司之董事長。王先生為香港中旅國際投資有限公司(股份代號：308)、建業實業有限公司(股份代號：216)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、美高梅中國控股有限公司(股份代號：2282)、新時代能源有限公司(股份代號：166)、信和酒店(集團)有限公司(股份代號：1221)及新鴻基有限公司(股份代號：86)之獨立非執行董事，王先生亦為香港小輪(集團)有限公司(股份代號：50)之非執行董事。王先生為中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會代表。王先生於二零零三年榮獲香港特別行政區銅紫荊星章。

林廣兆先生

(獨立非執行董事)

林先生，八十二歲，於二零一一年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為第十屆全國人民代表大會代表。林先生現為中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。此外，林先生為中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)(自二零零二年七月起)之非執行董事。彼現時亦為中國海外發展有限公司(股份代號：688)、閩港控股有限公司(股份代號：181)、信義玻璃控股有限公司(股份代號：868)及禹洲地產股份有限公司(股份代號：1628)之獨立非執行董事。林先生於二零零三年榮獲香港特別行政區銀紫荊勳章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。

張偉雄先生

(首席財務總監)

張偉雄先生，四十五歲，於二零一零年九月加入本公司出任首席財務總監。彼負責本公司所有財務事務及投資者關係。彼現時為本公司若干附屬公司之董事，亦為東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co.,之審核委員會成員及香港聯交所上市公司首都信息發展股份有限公司(股份代號：1075)之獨立非執行董事。

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

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



五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
業績					
收益	1,760,951	3,732,172	4,066,494	5,109,780	3,995,090
除稅前溢利	717,656	1,023,979	1,245,886	1,328,354	979,309
所得稅(開支)抵免	(103,131)	54,391	(219,851)	(330,406)	(221,347)
年度溢利	614,525	1,078,370	1,026,035	997,948	757,962
每股基本盈利	23仙	50仙	51仙	51仙	37仙

	於三月三十一日				
	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	16,393,315	19,418,094	21,985,291	22,215,596	26,160,621
負債總值	(7,893,306)	(10,267,634)	(12,034,461)	(11,954,667)	(15,893,366)
非控股權益	8,500,009	9,150,460	9,950,830	10,260,929	10,267,255
股東資金	(1,048,389)	(1,137,930)	(1,200,927)	(1,117,279)	(127,123)
股東資金	7,451,620	8,012,530	8,749,903	9,143,650	10,140,132



倫敦

— Dorsett Shepherds Bush —

管理層討論 與分析



管理層討論與分析



主要成就及財務摘要

- 完成帝盛私有化。
- 取得Queen's Wharf發展項目。
- 發展中物業之累計預售金額於二零一六年三月三十一日創新高，達約港幣7,500,000,000元。
- 於二零一六年三月三十一日，發展項目組合約為港幣39,000,000,000元。
- 經調整酒店重估盈餘及反映帝盛私有化完成，股東應佔資產淨值增加8.5%至每股港幣9.79元⁽ⁱ⁾。
- 於二零一六年三月三十一日，淨資產負債比率為37.7%⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾，而現金及投資證券結餘總額約為港幣3,800,000,000元。
- 住宅發展項目毛利率上升，帶動本集團錄得更高毛利率42.7%（二零一五年財政年度：38.1%）。
- 股東應佔純利為約港幣734,000,000元，較上個財政年度（「二零一五年財政年度」）減少23.3%。經調整現金溢利⁽ⁱⁱⁱ⁾為港幣853,000,000元（二零一五年財政年度：港幣836,000,000元）。
- 每股基本盈利為港幣0.37元。末期股息維持每股港幣0.13元（二零一五年：每股港幣0.13元）。全年股息為每股港幣0.16元（二零一五年：每股港幣0.16元），即派息率增加至43.2%，反映本集團財務狀況穩健。

附註：

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



財務回顧

1. 年度業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	變動
收益			
銷售物業	1,979	2,962	-33.2%
酒店業務及管理	1,321	1,454	-9.1%
停車場業務及設施管理	623	616	+1.1%
租賃及其他	72	78	-7.7%
總收益	3,995	5,110	-21.8%

本公司於二零一六年財政年度之綜合收益約為港幣4,000,000,000元，較二零一五年財政年度減少21.8%。

於二零一六年財政年度，銷售物業收益約為港幣1,979,000,000元，較二零一五年財政年度減少33.2%，主要由於落成之住宅發展項目較少，故所確認之預售落成住宅項目銷售減少。於財政年度期間，落成項目包括墨爾本Upper West Side, Midtown(第三期)以及上海君悅庭。君悅庭於二零一六年三月三十一日前約一星期完成，並於年結日後進一步交付單位。此外，本集團亦確認上海御環物業之銷售，該項目於上個財政年度完成。



澳洲布里斯本Queen's Wharf項目



上海君悅庭

管理層討論與分析

於二零一六年財政年度，酒店業務及管理之收益約為港幣1,321,000,000元，較二零一五年財政年度減少9.1%，主要源於來自中國內地之過夜旅客數目下降，導致香港市場之平均房租及入住率下跌，加上港元表現較強影響香港酒店市場，而本集團於此市場擁有大量業務。

儘管澳元及馬幣兌港幣貶值，但於二零一六年財政年度，因新增停車場(停車場管理組合增添約4,600個車位)產生收益，停車場業務及設施管理錄得收益約港幣623,000,000元，較二零一五年財政年度增加1.1%。假設匯率不變，本集團停車場業務之收益增加11.5%。

物業租賃及其他之收益相較於二零一五年財政年度大致不變，約為港幣72,000,000元。



倫敦Dorsett City



新加坡帝盛酒店



停車場業務





總體而言，來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之貨幣不利變動所影響。下表闡述港幣兌本集團主要營運國家當地貨幣之匯率：

匯率於	二零一六年 三月三十一日	二零一五年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.93	5.92	0.2%
港幣兌人民幣	1.20	1.25	-4.0%
港幣兌馬幣	1.97	2.09	-5.7%
港幣兌英鎊	11.12	11.46	-3.0%
港幣兌新加坡元	5.74	5.63	2.0%

平均匯率於	二零一六年 財政年度	二零一五年 財政年度	變動
港幣兌澳元	5.93	6.54	-9.3%
港幣兌人民幣	1.23	1.26	-2.4%
港幣兌馬幣	2.03	2.23	-9.0%
港幣兌英鎊	11.29	12.17	-7.2%
港幣兌新加坡元	5.69	5.89	-3.4%

	截至三月三十一日止年度		變動
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	
毛利			
銷售物業	1,002	1,086	-7.7%
酒店業務及管理	541	691	-21.7%
停車場業務及設施管理	117	124	-5.6%
租賃及其他	46	45	+2.2%
總毛利	1,706	1,946	-12.3%
毛利率			
銷售物業	50.6%	36.7%	
酒店業務及管理	41.0%	47.5%	
停車場業務及設施管理	18.8%	20.1%	
租賃及其他	63.9%	57.7%	
總毛利率	42.7%	38.1%	

管理層討論與分析

物業銷售之毛利率

↑ **13.9百分點**
至 **50.6%**

二零一六年財政年度之毛利約為港幣1,706,000,000元，較二零一五年財政年度減少12.3%。於二零一六年財政年度，銷售物業之毛利約為港幣1,002,000,000元，較二零一五年財政年度減少7.7%。銷售物業之毛利率由二零一五年財政年度之36.7%上升至二零一六年財政年度之50.6%。毛利率上升主要源於上海御璟及君悅庭之利潤率較高所致。

於二零一六年財政年度，酒店業務及管理之毛利約為港幣541,000,000元，較二零一五年財政年度減少21.7%。於二零一六年財政年度，酒店業務及管理之毛利率降至41.0%，主要由於香港(本集團業務及管理之主要市場)酒店業務之平均每間客房收入減少。

於二零一六年財政年度，停車場業務及設施管理之毛利貢獻因澳元及馬幣兌港元貶值而減少5.6%至約港幣117,000,000元。毛利率輕微攤薄至18.8%，主要由於收益傾向於第三方停車管理合約增長，令銷售組合以本地貨幣而言發生轉變。

於二零一六年財政年度，租賃及其他之毛利約為港幣46,000,000元，而分部毛利率為63.9%。

於二零一六年財政年度，本公司股東應佔純利約為港幣734,000,000元，較上個財政年度下跌23.3%，主要為較少住宅物業項目落成導致所確認預售住宅項目銷售減少、香港市場酒店營運及管理之表現、不利貨幣變動及於本財政年度投資物業之重估收益下降所致。

經調整股東應佔現金溢利以股東應佔純利加折舊及攤銷收費以及減投資物業公平值收益計算，為港幣853,000,000元(二零一五年財政年度：港幣836,000,000元)。金額就少數權益調整。



倫敦Dorsett Shepherd's Bush



於澳洲之停車場業務管理



墨爾本West Side Place



2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一六年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行借貸及權益。

	於三月三十一日	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銀行貸款及債券		
一年內到期	1,864	3,821
一至兩年內到期	1,691	530
兩至五年內到期	7,198	5,167
五年以上到期	920	301
銀行貸款及債券總額	11,673	9,819
投資證券	1,219	1,151
銀行及現金結餘	2,531	2,336
流動資金狀況	3,750	3,487
負債淨額 ⁽ⁱ⁾	7,923	6,332
總權益賬面值	10,267	10,261
加：酒店重估盈餘	10,732	10,976
就酒店重估盈餘調整之權益總額	20,999	21,237
資產負債比率淨額(負債淨額與經調整權益比例)	37.7%	29.8%

附註：

(i) 負債淨額代表銀行貸款及債券總額減銀行及現金結餘以及投資證券。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團已將部分現金調撥至有價定息證券。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。

年內，本集團取得港幣1,350,000,000元之3年銀團貸款，已於二零一六年三月四日到期票息率5.875%本金額人民幣1,000,000,000元之債券進行再融資及滿足本集團一般營運資金需要。債券成功再融資大大降低本集團整體融資成本。

管理層討論與分析

本集團亦提高新加坡酒店槓桿比率以撥資收購新加坡亞歷山景。新加坡酒店已提取金額約272,000,000新加坡元以撥資收購。此項目為本集團與Gigantic Global Limited分別持有70%及30%股權之合營企業。

借貸淨額增加令淨資產負債比率升至37.7%。

本公司綜合財務狀況表中銀行貸款及債券總額之賬面值包括約港幣1,073,000,000元(於二零一五年三月三十一日：港幣521,000,000元)之款項反映為流動負債，原因為儘管有關款項毋須於一年內償還，但銀行及／或金融機構擁有酌情權要求立即還款。

於二零一六年三月三十一日，未動用銀行融資約為港幣5,400,000,000元，當中約港幣3,500,000,000元涉及建築及／或發展，而餘額約港幣1,900,000,000元則用作本集團之一般企業用途。銀行融資連同本集團未來物業發展項目所產生之銷售所得款項，令本集團之財務狀況良好，不僅為現有業務及經營提供資金，亦進一步拓展其業務。

此外，於二零一六年三月三十一日，本集團有八項酒店資產不附帶產權負擔，資本價值為港幣3,000,000,000元。如有需要，該等資產可用於抵押更多銀行借貸，為本集團提供更多流動資金。

3. 每股資產淨值

	於三月三十一日	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
股東應佔權益	10,140	9,144
加：酒店重估盈餘	10,732	8,119 ⁽ⁱ⁾
資產淨值總額	20,872	17,263
已發行股份數目(「百萬股」)	2,132	1,914
經調整每股資產淨值	港幣9.79元	港幣9.02元

(i) 就少數權益調整

於二零一六年三月三十一日，經調整酒店資產重估盈餘約為港幣10,732,000,000元(於二零一五年三月三十一日為港幣10,976,000,000元)，而於帝盛私有化完成後，本集團資產淨值總額約為港幣20,872,000,000元。於二零一六年三月三十一日，本公司經調整每股資產淨值約為港幣9.79元，較二零一五年三月三十一日之數據增長8.5%。

經調整每股資產淨值

➔ 港幣0.77元
至 港幣9.79元



進行帝盛私有化活動之時，本集團亦對其全部資產(包括酒店資產)進行估值工作，當中顯示於二零一五年五月三十一日，此等資產(不包括酒店資產)之未確認重估盈餘約為港幣3,027,000,000元。此筆款項並不計入資產淨值。

4. 資本開支

本集團之資本開支主要包括收購及開發酒店物業、廠房及設備之開支。

於二零一六年財政年度期間，本集團資本開支約為港幣328,000,000元(二零一五年：港幣300,000,000元)，主要與倫敦Dorsett City及香港荃灣絲麗酒店之建築工程以及香港麗都酒店及吉隆坡Dorsett Regency之翻新工程有關。資本開支通過結合外部借貸及內部資源撥付。

5. 資本承擔

	於三月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	318,805	259,477
其他	33,745	83,761
	352,550	343,238



柏斯天鵝河畔



倫敦Dorsett City



管理層討論與分析

業務概覽

1. 物業分部

本集團物業業務包括物業開發及投資。

物業投資包括位於中國內地、香港、新加坡及墨爾本之零售及辦公樓宇投資。於二零一六年財政年度，本公司自其投資物業錄得約港幣192,000,000元之重估收益。於二零一六年三月三十一日，帶來投資物業估值約港幣3,300,000,000元(二零一五年三月三十一日：港幣3,200,000,000元)。

本集團擁有一個多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、上海、廣州、香港、倫敦及吉隆坡。為在不同市場進行物業發展，本集團於該等市場各自擁有實力雄厚之當地團隊。採取分區策略亦使本集團可善用不同市場之不同物業週期所帶來之優勢，令本集團發展項目享有較低土地成本基礎。本集團大部分物業發展項目側重於大眾住宅市場，本集團認為該市場可從日漸富裕之中產階層當中受惠。

於二零一六年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值約為港幣7,500,000,000元。所有預售發展項目預期於三年內竣工及交付。由於收益於物業發展銷售完成時方始確認，故預售所得款項並未於綜合損益表中反映。本集團預計於該等項目落成時將產生大量現金流。



墨爾本
West Side Place



倫敦Alpha Square



柏斯The Towers at Elizabeth Quay



於二零一六年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值明細如下。

發展項目	位置	港幣百萬元	預計落成之財政年度
尚嶺	香港	629	二零一七年財政年度
鑽嶺	香港	882	二零一九年財政年度
Manhattan at Upper West Side(第四期)	墨爾本	1,741	二零一七年財政年度
The FIFTH	墨爾本	1,225	二零一八年財政年度
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	1,411	二零一九年財政年度
君悅庭	上海	1,260	二零一七年財政年度
遠東御江豪庭	廣州	53	二零一七／一八年財政年度
Dorsett Bukit Bintang	吉隆坡	316	二零一七／一八年財政年度
累計預售價值		7,517	

於二零一六年財政年度，本集團預售四項住宅發展項目，該等項目為(i)香港鑽嶺，(ii)上海君悅庭(第二期)，(iii)廣州遠東御江豪庭第二座，及(iv)柏斯之The Towers at Elizabeth Quay。預期開發總值及總可售樓面面積分別約為港幣7,500,000,000元及1,800,000平方呎。

於年底後，本集團發展項目推出三項預售，即上海御尚II及墨爾本West Side Place第一座及第二座，而香港其他兩個項目(丹桂村及沙頭角)預期於截至二零一七年三月三十一日止財政年度餘下時間推出預售。五項發展項目估計合共將帶來超過港幣8,000,000,000元之開發總值及約1,500,000平方呎之可售樓面面積。

於二零一六年財政年度，本集團收購兩項額外住宅發展用地，即香港沙田嶺及新加坡亞歷山景，兩項發展項目現時處於規劃階段。於二零一六年三月三十一日，本集團於其不同地區市場合共持有23個正在進行之住宅物業發展項目，涉及總可售樓面面積約為6,400,000平方呎，各發展項目處於不同階段。項目詳情列載如下。

累計預售金額
創新高，達

**港幣
75億元**

管理層討論與分析

發展項目	可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之財政年度
墨爾本				
Manhattan at Upper West Side (第四期)	388,000	1,741	已推出	二零一七年財政年度
The FIFTH	284,000	1,225	已推出	二零一八年財政年度
West Side Place				
— 第一座	585,000	3,076	二零一七年財政年度	二零二零/二一年財政年度
— 第二座	487,000	2,561	二零一七年財政年度	二零二零/二一年財政年度
— 第三座	400,000	2,103	規劃	規劃
— 第四座	576,000	3,028	規劃	規劃
布里斯本				
Queens Wharf ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 第四座	259,000	1,428	規劃	規劃
— 第五座	236,000	1,417	規劃	規劃
— 第六座	211,000	1,270	規劃	規劃
柏斯				
The Towers at Elizabeth Quay	320,000	2,733	已推出	二零一九年財政年度
上海				
君悅庭(餘下部分)	386,000	1,681	已推出	二零一七年財政年度
御尚II	259,000	1,380	二零一七年財政年度	二零一七/一八年財政年度
廣州				
遠東御江豪庭	728,000	2,136	已推出	二零一七/一八年財政年度
香港				
尚嶺	36,000	767	已推出	二零一七年財政年度
鑽嶺	64,000	1,069	已推出	二零一九年財政年度
丹桂村	51,000	581	二零一七年財政年度	二零一七/一八年財政年度
沙頭角	99,000	771	二零一七年財政年度	二零一九年財政年度
大圍	33,000	399	規劃	規劃
沙田嶺	70,000	1,200	規劃	規劃
深水埗	28,000	366	規劃	規劃
吉隆坡				
Dorsett Bukit Bintang	215,000	825	已推出	二零一七/一八年財政年度
新加坡				
亞歷山景 ^(iv)	290,000	2,840	二零一八年財政年度	規劃
倫敦				
Alpha Square	388,000	4,314	獲准規劃	規劃
總計	6,393,000	38,911		



Manhattan at Upper West Side(第四期)

附註：

- (i) 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指預期開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 住宅發展項目總可售樓面面積約為1,400,000平方呎。本集團於該住宅發展項目擁有50%權益。
- (iv) 住宅發展項目總樓面面積約為410,000平方呎。本集團於該住宅發展項目擁有70%權益。

除約6,400,000平方呎之開發項目外，本集團土地儲備之樓面面積為約4,800,000平方呎。該等土地儲備包括上海及廣州住宅土地以及香港元朗豐樂圍合營項目。憑藉合共約11,200,000平方呎之物業發展項目組合，本集團已為未來數年持續增長作好準備。

澳洲

Manhattan at Upper West Side(第四期)提供641個住宅單位，於二零一六年三月三十一日已在預售中售罄，預售價值為約港幣1,741,000,000元，而該發展項目預計於截至二零一七年三月三十一日止財政年度落成。

The FIFTH位於鄰近現有Upper West Side發展項目之地段，提供402個住宅單位。於二零一六年三月三十一日，該項目單位已在預售中售罄，預售價值達約港幣1,225,000,000元，該項目預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

管理層討論與分析



墨爾本West Side Place



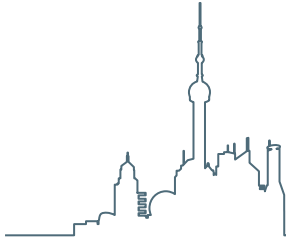
柏斯The Towers at Elizabeth Quay

West Side Place鄰近Upper West Side發展項目，為綜合用途住宅發展項目，預期擁有四座、約3,000個住宅單位，住宅可售樓面面積約為2,000,000平方呎。第一座樓宇及第二座樓宇最近已推出預售，反應熱烈。該兩座樓宇合共提供約1,400個住宅單位。一間由麗茲卡爾頓經營可提供約260間客房之酒店將位於第一座頂層。兩座樓宇之住宅部分預期開發總值為約港幣5,600,000,000元。

位於柏斯之The Towers at Elizabeth Quay為綜合用途發展項目，其包括可售樓面面積約320,000平方呎之住宅單位、一間設有逾200間客房之豪華麗茲卡爾頓酒店及若干零售面積。於二零一六年三月三十一日，其預售價值達港幣1,411,000,000元，為整個發展項目約52%。該發展項目預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

於二零一五年十一月，已就交付布里斯本Queen's Wharf項目與澳洲昆士蘭州簽定綜合度假村發展協議及住宅發展協議。本集團於住宅發展部分擁有50%權益。該住宅部分現時處於總體規劃階段。進一步詳情請參閱下文「二零一六財政年度內其他重要事件」一節。

於二零一六年三月，本集團與周大福企業有限公司（「周大福」）及The Star Entertainment Group Limited（「The Star」）分別簽訂兩份諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），以發展(i)一幢位於The Star在黃金海岸現有Jupiters Integrated Resort海邊之200米高樓宇，該樓宇將可提供約700間客房及住宅單位，及(ii)位於悉尼The Star之另一座200米高酒店／住宅樓宇，當中包括一幢麗茲卡爾頓酒店以及連接現有物業並提供更多餐飲店之擴建部分。此乃為本集團進一步擴展澳洲業務關鍵之舉，預期將提高其澳洲業務之規模經濟效益。



廣州遠東御江豪庭

中國內地

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

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房，預計開發總值為約港幣2,600,000,000元。該發展項目之一部分於二零一六年財政年度最後一周完工，開發總值約為港幣920,000,000元。發展項目餘下部分預計於二零一七年財政年度落成。至於餘下約港幣1,680,000,000元部分，其預售價值於二零一六年三月三十一日達約港幣1,260,000,000元，佔餘下部分預期開發總值約75%。

御尚II共有180個住宅單位及42間獨立洋房，預計開發總值為約港幣1,380,000,000元。該項目預售於截至二零一六年三月三十一日止財政年度後不久推出。御尚II預計於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度分階段落成。

在廣州，遠東御江豪庭為一項五幢住宅樓宇之發展項目，提供約607個住宅單位，總可售樓面面積約728,000平方呎。第二座於二零一六年二月試推，其於二零一六年三月三十一日之預售價值約為港幣53,000,000元，佔該座開發總值約21%。餘下座數預計將於截至二零一七年三月三十一日止財政年度推出預售。預期開發總值為約港幣2,136,000,000元。該發展項目預期於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度落成。



上海御尚II



上海錦秋花園

管理層討論與分析

香港

本集團在香港積極建立其發展項目組合。本集團繼續透過收購重建用地、參與政府招標及向市區重建局(「市區重建局」)就項目投標，增加其土地儲備。

目前，本集團在香港發展項目組合中擁有七個住宅發展項目。

尚嶺包括106個住宅單位，可售樓面面積約36,000平方呎。於二零一六年三月三十一日，預售價值約達港幣629,000,000元，佔預期開發總值82%。項目於年結日後落成。最初收購該地盤目的為持作經常性收入業務。然而，經考慮物業市場狀況，本集團決定將該地盤改為供出售之住宅物業發展項目。根據香港會計準則第40號「投資物業」，該發展項目被視作投資物業。於發展項目落成後且其業權轉讓給買家時，為遵守有關會計準則，資產出售所得款項淨額與賬面值之間之差額將於綜合損益表呈列為出售持作出售投資物業產生之收益或虧損。

鑽嶺為重建項目，包括234個單位，可售樓面面積約64,000平方呎，商業部分約16,000平方呎。於二零一六年三月三十一日，其預售價值約達港幣882,000,000元，佔預期開發總值83%。項目預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

位於丹桂村之住宅發展地盤包括24間獨立洋房，可售樓面面積約51,000平方呎。項目預期於截至二零一七年三月三十一日止財政年度下半年推出預售，並預計於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

本集團位於沙頭角之住宅發展地盤乃透過政府招標方式投得。該發展項目包括263個低層單位，可售樓面面積約99,000平方呎。項目預計於截至二零一七年三月三十一日止財政年度下半年推出預售，並預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。



香港沙頭角之住宅發展地盤



香港鑽嶺



香港尚嶺



吉隆坡Dorsett Bukit Bintang



位於香港沙頭角之住宅地盤



位於香港大圍之發展地盤

位於大圍之住宅發展地盤亦為本集團透過政府招標方式投得，該發展項目包括可售樓面面積約33,000平方呎之住宅部分及建築面積約5,800平方呎之商業部分。該項目處於規劃階段。

本集團近期亦透過政府招標方式以約港幣245,000,000元之價格投得沙田嶺一個住宅發展地盤。土地收購成本由本集團內部資源撥付並由本集團全資擁有。建築面積約88,000平方呎，該項目現處於規劃階段。

此外，位於深水埗之住宅發展地盤透過市區重建局所收購。該住宅發展項目將包括72個單位（主要為一房單位），可售樓面面積約28,000平方呎。該項目處於規劃階段。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。該發展項目包括252個高層單位，可售樓面面積約215,000平方呎。於二零一六年三月三十一日，預售價值約達港幣316,000,000元，佔預期開發總值38%。該項目預計於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

新加坡

於二零一五年十一月，本集團以投標價約377,000,000新加坡元成功投得位於新加坡紅山地鐵站附近之亞歷山景住宅發展地盤。該物業發展項目包括一塊租期99年之租賃土地。待發展規劃定案後，估計該地盤可售樓面面積約410,000平方呎，包括住宅發展項目及商業部分。該發展項目為合營企業，當中本集團擁有70%股權。

管理層討論與分析



倫敦Alpha Square

英國

Alpha Square是位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之一個住宅發展地盤。該綜合用途發展項目包括可售樓面面積合共約388,000平方呎之住宅單位，提供約230間客房之酒店、零售部分及其他設施。規劃於二零一六年五月獲批准。本集團擬繼續於英國收購及擴充其土地儲備。

儘管不同國家當局近期實施一系列降溫措施，但發展勢頭仍然強勁。年內，利率環境仍對銷售增長有利。本集團擁有雄厚資產，足以應對任何無法預見之波動，且其區域化策略有助分散風險。本集團對面前挑戰持審慎樂觀態度，並看好未來增長。



2. 酒店業務及管理－帝盛酒店集團有限公司

二零一六年財政年度帝盛所持酒店業務之關鍵指標如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
香港		
入住率	86.0%	92.7%
平均房租(港幣)	731	856
平均每間客房收入(港幣)	629	794
收益(港幣千元)	650,496	793,781
中國內地		
入住率	50.9%	47.4%
平均房租(港幣)	507	545
平均每間客房收入(港幣)	258	258
收益(港幣千元)	197,935	196,968
馬來西亞		
入住率	65.8%	64.7%
平均房租(港幣)	384	491
平均每間客房收入(港幣)	252	318
收益(港幣千元)	215,547	264,399
新加坡		
入住率	82.0%	77.3%
平均房租(港幣)	1,091	1,188
平均每間客房收入(港幣)	894	918
收益(港幣千元)	100,849	102,606
英國		
入住率	79.3%	61.1%
平均房租(港幣)	1,109	1,185
平均每間客房收入(港幣)	879	724
收益(港幣千元)	119,778	74,451
集團總計		
入住率	72.7%	73.6%
平均房租(港幣)	666	762
平均每間客房收入(港幣)	484	561
收益(港幣千元)	1,284,606	1,432,204

於二零一六年財政年度，香港之酒店業務及管理收益總額減少18.1%至約港幣650,000,000元。香港之平均房租(「平均房租」)減少14.6%至港幣731元，入住率(「入住率」)則下跌6.7個百分點至86.0%。平均每間客房收入為港幣629元，較上個財政年度下降20.8%。香港之平均每間客房收入業績因中國內地過夜旅客人次減少而受到不利影響，加上港幣表現較強，削弱香港旅遊市場競爭力，而本集團於此市場擁有大量業務。

管理層討論與分析



於二零一六年財政年度，中國內地之酒店業務及管理收益增加0.5%至約港幣198,000,000元，該增幅主要由成都帝盛君豪酒店及廬山東林莊業績提高所帶動。然而，由於廬山東林莊之平均房租降低及受人民幣貶值之總體影響，平均房租下跌約7.0%至港幣507元。撇除貨幣影響，中國內地之平均房租下跌5.0%至人民幣414元。與二零一五年財政年度47.4%相比，區內整體入住率為50.9%，乃由於成都帝盛君豪酒店及廬山東林莊入住率提高。因此，中國內地之平均每間客房收入保持平穩，為港幣258元。

馬來西亞酒店業務及管理收益下降18.5%至約港幣216,000,000元，主要由於馬幣兌港幣貶值，加上政府為削減開支實行緊縮政策造成餐飲收益下跌。平均房租下跌21.8%至港幣384元，然而，撇除貨幣影響，平均每間客房收入下跌14.0%至189馬幣。入住率提升1.1個百分點至65.8%，平均每間客房收入則下跌12.7%至124馬幣。

新加坡帝盛酒店於二零一六年財政年度錄得收益約港幣101,000,000元，略降1.7%，主要由於新加坡元兌港幣貶值。平均每間客房收入達港幣894元，較上個財政年度下跌2.6%。然而，撇除貨幣影響，平均每間客房收入增長0.9%至157新加坡元。

英國倫敦Dorsett Shepherds Bush於二零一六年財政年度表現顯著改善，收益達約港幣120,000,000元，較上個財政年度增長60.9%。平均每間客房收入增長21.4%至港幣879元。

於二零一六年三月三十一日，本集團經營20間自置酒店(九間位於香港、五間位於馬來西亞、四間位於中國內地、一間位於新加坡及一間位於倫敦)，擁有約6,000間客房。本集團另擁有12間發展中酒店，其中兩間麗茲卡爾頓酒店分別位於墨爾本及珀斯，本集團擁有25%權益之四間世界級酒店位於布里斯本綜合度假村皇后碼頭，及其餘酒店將由帝盛運營。當所有開發中酒店投入營運，本集團將擁有32間自置酒店，營運逾9,000間客房。

於未來12個月，兩間新酒店預計將開業，分別為位於香港之荃灣絲麗酒店及位於倫敦之Dorsett City。這兩間新酒店將為本集團目前營運組合增加約700間客房。

此外，如上所述，於二零一六年三月已與周大福及The Star簽訂兩份諒解備忘錄以發展兩間酒店／住宅樓宇，一幢位於The Star現時位於黃金海岸之Jupiters Integrated Resort，另一幢位於悉尼The Star。



3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場及設施管理業務包括停車場業務及物業管理服務。

停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場，為本集團產生穩定經常性收入。此業務部門於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一六年財政年度增加約4,600個車位(包括於紐西蘭收購一個合共473個車位之停車場，及於布里斯本收購另一個合共367個車位之停車場(本集團擁有25%權益))後，本集團管理之組合於二零一六年三月三十一日增至354個停車場，約71,000個車位。本集團354個停車場當中，25個為自置停車場(20個位於澳洲、三個位於紐西蘭及兩個位於吉隆坡)，包括約7,000個車位，其餘64,000個車位位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。第三方停車場擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。

隨著此分部進一步將其業務拓展至涵蓋澳洲(主要位於布里斯本、墨爾本及阿德萊德)以及馬來西亞 Johor Bahru 物業管理服務於二零一六年三月三十一日，本集團有46項設施管理服務合約，預期停車場業務及設施管理業務將持續穩步增長。



於二零一六年財政年度

↗ **4,600個**
至
71,000個
車位





柏斯

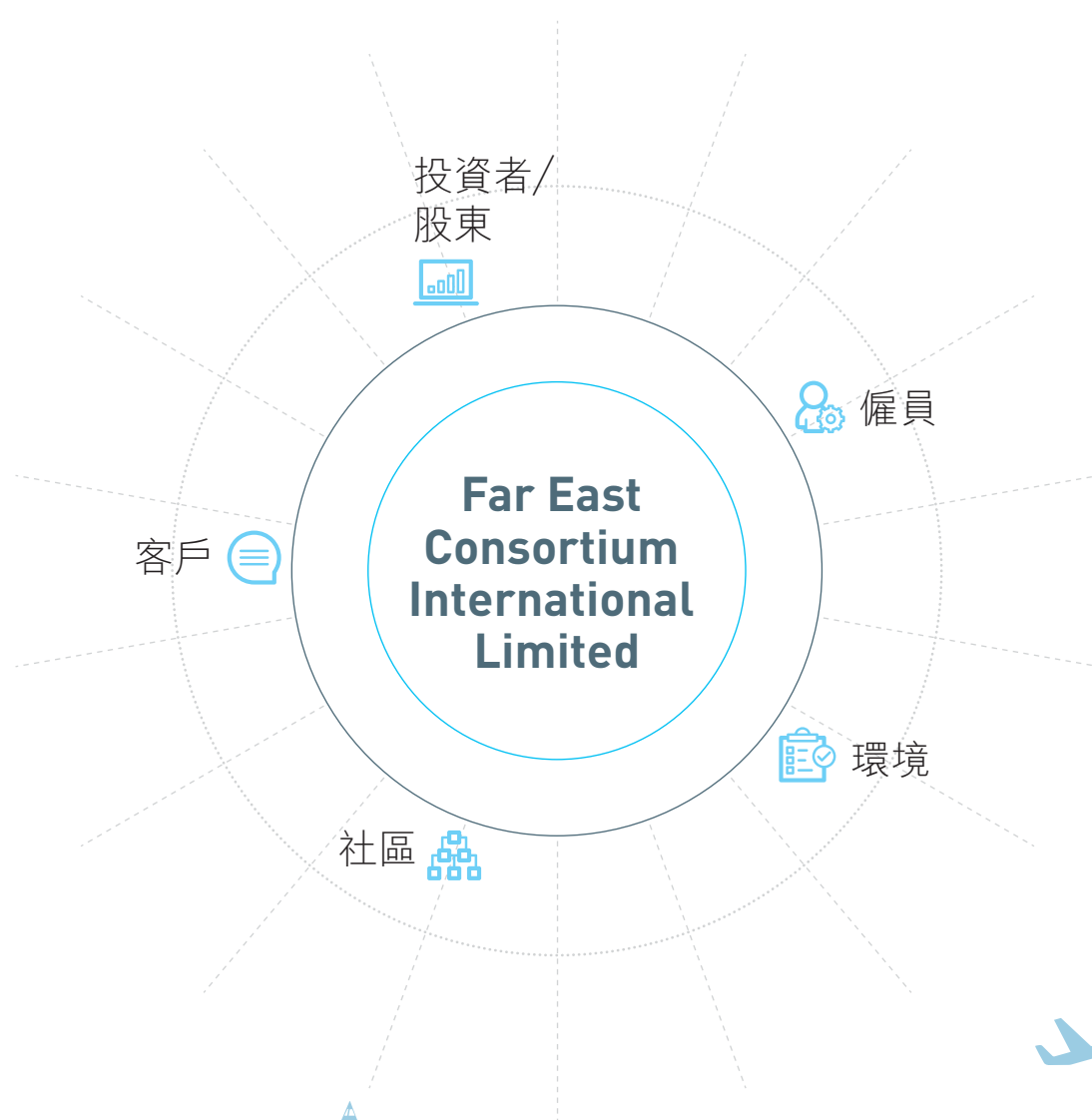
— Elizabeth Quay —



企業 社會責任

企業社會責任

本集團之企業社會責任策略建基於我們為我們投資者及股東、僱員、客戶、環境及社區、創造價值之願景。因此，在促進我們營運所在社區可持續發展之企業價值之下營運符合我們之最大利益。我們將致力實現我們之策略目標，同時滿足我們持份者需要，使我們能擁有成功及可持續之業務。





我們投資者／股東



二零一六年財政年度業績發佈會



二零一六年財政年度業績新聞發佈會

於二零一六年財政年度，本集團成立企業融資及投資者關係部以提升企業透明度並加強與投資者之溝通交流。並於二零一六年財政年度期間已作出若干舉措。

本集團利用各種溝通渠道，包括但不限於電話會議、管理層會議、實地考察及投資者會議、新聞發佈會、路演、網絡廣播及研討會。此外，本集團亦全新設計其網站，便於公眾獲取本集團資訊。本集團定期更新財務報告、簡報、網絡廣播、公告、新聞稿及企業通訊等網站信息。新網站於「2015年度iNOVA獎項評選」中榮膺銅獎。此外，鑒於社交媒體日益普及，本集團建立微信官方賬號，令公眾能夠使用其手機輕而易舉地獲悉本集團之最新發展資訊。本集團企業融資及投資者關係部致力於透過與投資者、分析師及其他利益相關權益人進行透明、有效及積極溝通以建立長期關係。

於二零一六年財政年度，本集團榮獲有關公司管理、投資者關係、企業管治及企業社會責任之多個國際獎項，包括獲《亞洲貨幣》頒發二零一五年最佳管理企業獎(小型市值企業)、《投資者關係雜誌》頒發「大中華區投資者關係至尊大獎(中小型市值企業)」、香港投資者關係協會頒發「最佳投資者關係企業(小型市值)」大獎，以及於2015年度Asiamoney企業管治評選中榮膺「亞洲最佳企業管治公司前四名」等八個獎項。



本集團之官方微信號



本集團之網站

企業社會責任

我們工作環境及僱員

招聘

本集團不分種族、膚色、國籍、宗教、性別、年齡、殘疾或任何其他適用法例所禁止之偏見，向所有求職者提供平等機會。我們之政策為對應特定工作要求甄選最適合人才，並考慮教育背景、工作經驗、技能、個人品格及與本集團一同發展之潛力等因素決定是否合適。

為吸引合適人才，本集團集中四個招聘渠道：集團內部晉升、由同事推薦晉升、透過網上渠道（即本公司就業網站及本地工作招聘板）招聘、透過與教育機構（即中學、職業培訓學校、大學）合作。



參與香港專業教育學院職業博覽會



向香港裘錦秋中學屯門校、元朗校及葵涌校學生頒發獎學金



燒烤活動讓同事建立更緊密關係，鼓勵員工平衡生活與工作



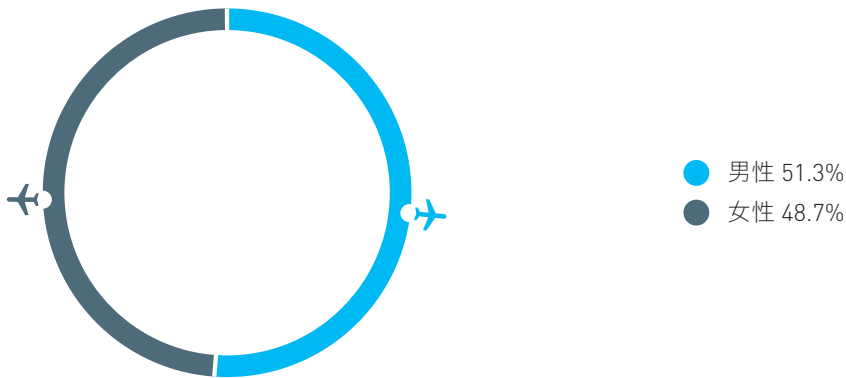
本集團籌備週年晚宴，以提升歸屬感



於二零一六年三月三十一日，本集團共有3,400名僱員，其按性別、年齡組別及地區劃分之明細如下：

於二零一六年三月三十一日之人數

按性別



按年齡組別



按地區



企業社會責任

培訓、學習及發展

我們的僱員一直為本集團最寶貴資產。

本集團鼓勵持續進修和發展，開拓環球視野。我們贊助同事參加與工作相關之外部培訓課程及學術課程。此外，視乎需求性質及業務要求，我們可在各國推行體驗計劃、工作輪換計劃、工作小組團隊以及跨國體驗，以擴闊同事之視野。



本集團舉辦由外聘及內部培訓員提供之自我發展課程及培訓



「人才發展路線圖」已於二零一六年初推行。該路線圖概述一系列廣泛計劃，適合不同階層、不同需求之員工。全部員工須參與企業理念、核心價值等必要課程及新僱員入職培訓。為增強及改進我們整體服務質素，本集團設有與客戶服務相關之課程，例如服務補救及電話禮儀。至於肩負管理責任之管理層，亦有課程涵蓋督導技能、績效管理、晤談技巧及針對培訓員之培訓。本集團亦設有領導及管理發展課程，及領導力培訓，以增強其領袖之領導能力。

確保施工安全及效率

安全第一。本集團非常重視僱員健康和 safety。本集團培訓為其僱員提供有關建築工程的最新安全法律法規之培訓。本集團堅持要求每個項目主要承包商確保所有新工人先參與簡短培訓，方開始現場工作。每個項目獲保證安全。與建築工程無關或未獲知會進入之人士不得進入建築工地。藉著推行定期工作會議和更新，建築經理之間之團隊溝通已有所改善。



我們社區

於二零一六年財政年度，本集團向全球不同社區捐出總值約港幣6,700,000元。憑藉我們義工隊伍大力支持，今年，本集團已與多個組織一起紓解社區需要。不同階層僱員均投放時間和心思，積極參與這些為社會不同階層創造價值之可持續發展項目。年內舉行之項目列示如下：

帝盛關懷日(Dorsett Caring Fun)－為老年人帶來關心與溫暖

於二零一五年六月三十日，麗都酒店、旺角帝盛酒店及麗悅酒店之僱員到訪康福護老中心，與長者共度美好時光。



麗都酒店、旺角帝盛酒店及麗悅酒店之僱員定期參加社區義工活動



企業社會責任

致力於為眼疾人士帶來希望

於二零一五年十一月七日，香港麗都酒店、香港麗悅酒店及香港旺角帝盛酒店之員工成為夜行者，參與別具意義之「奧比斯銀聯國際盲俠行2015」，為有需要人士籌款。這項一年一度之籌款活動強調杜絕可預防失明之重要性，通過參與這項活動，向大家展示我們對社區之真誠關愛。

奧比斯「步步獻光明」2016慈善步行

蘭桂坊酒店@九如坊之員工致力為生活在發展中貧困地區中之失明人士籌款，參加奧比斯「步步獻光明」2016慈善步行，環繞大潭郊野公園步行六公里，為全球約285,000,000名視障人士籌款。



蘭桂坊酒店@九如坊員工參加奧比斯「步步獻光明」2016慈善步行



香草園@納閩帝盛君豪酒店



一點付出造就長遠未來@納閩帝盛君豪酒店

納閩帝盛君豪酒店已建造一個水箱，推行節水措施。該雨水箱收集雨水，用作灌溉植物及清洗園藝設備。

香草園大豐收@納閩帝盛君豪酒店

於財政年度內，隨著酒店推出一週「綠色行動」，納閩帝盛君豪酒店香草園喜迎首次收成。在酒店團隊細心照料下，香草園成功收割10公斤大蔥，並在酒店廚房大派用場。該團隊對此甚感興奮，並計劃擴展香草園，加入更多蔬菜和香草種植選擇。



我們環境

本集團致力為客戶及社區營造最佳環境。其透過提升環境意識、節能及廢物管理，盡量將環境影響減至最低。本集團亦致力於環境保護出一分力，在業務營運中實施環保方法。

澳洲墨爾本之West Side Place以澳洲綠色之星(建造)(Green Star (As Built))之五星評級為目標，即視為與建築環境中澳洲傑出表現相等。能源方面，我們實行節能空調策略，包括引入中央發電，預期可讓全體住戶大幅節能；高效照明及高效能雙層玻璃減低冬季時熱能消耗。West Side Place亦將採用嵌入式網絡，住戶可於單一實體零售店以折扣價購買公用設備(電力、煤氣及水)。水源方面，我們備有省水固定裝置，盡量減低耗水量，並於泳池安裝省水過濾系統。此外，我們亦於毗連公寓入口地方設立裝置關閉電源，使住戶可於離家前於單一位置關上所有照明及空調。為減低發展項目之飲用水需求，我們設有雨水蓄水池提供灌溉用循環水。我們亦實施共用車輛設施，鼓勵使用電動車，設施將於落成時投入服務，以便住戶即場為其電動車充電。

除West Side Place外，「寶御」及「晉嶺」項目均榮獲「香港環保卓越計劃」大獎，證明已達致綠色建築之標準。



寶御及晉嶺之項目榮獲頒發香港環保卓越計劃



企業社會責任

於二零一六年財政年度，本集團之酒店參與地球一小時活動，該活動為與世界自然基金會(「世界自然基金會」)合作之全球環保計劃，世界各地數百萬人口參與並關燈一小時。荃灣帝盛酒店、觀塘帝盛酒店及布城帝盛酒店一直支持世界自然基金會「地球一小時」活動。為支持此活動，我們把布城帝盛酒店40%燈光換成LED燈泡。此項長期計劃預期將於二零一六年底完成，屆時整間酒店僅將使用LED燈泡。自二零一五年起，蘭桂坊酒店@九如坊亦已把客房及公共區域之所有燈泡換成LED燈泡。此外，我們亦參與不同類型計劃，以向僱員及賓客宣揚環保信息。

我們相信，「環保之事，匹夫有責」，故於馬來西亞，酒店鼓勵聯同支持者、賓客及同事努力節能。而每天一小步，最終會在維持環境方面起莫大作用。



本集團旗下之酒店已承諾遵守「戶外燈光約章」以支持減少光滋擾及能源浪費。





觀塘帝盛酒店支持「食物銀行」－食物捐贈及廚房義工計劃，提供打包好的食物，緩解貧困長者、單身人士及家庭燃眉之急及短期需要。



觀塘帝盛酒店支持「食物銀行」－食物捐贈及廚房義工計劃



本集團自二零一三年九月起加入香港環境保護署之回收活動，收集塑膠、玻璃及電器。為使計劃能持續進行，本集團在酒店的不同樓層分別設立收集分類垃圾的收集點。

企業社會責任

我們客戶

由於本集團業務多元，故此前線員工與各類客戶(包括潛在買家、住戶、酒店賓客及公眾)建立長期關係，以持續提升客戶滿意度。

	物業部門	酒店部門	停車場業務及設施管理部門
客戶類型	<ul style="list-style-type: none"> — 住戶 — 潛在買家 — 公眾 	<ul style="list-style-type: none"> — 酒店賓客 — 公眾 	<ul style="list-style-type: none"> — 停車用途 — 公眾
重點	<ul style="list-style-type: none"> — 設施提升 — 客戶私隱 — 客戶滿意度 — 維持關係 — 改善樓宇及服務質素 	<ul style="list-style-type: none"> — 設施提升 — 客戶私隱 — 客戶滿意度 — 維持關係 — 改善服務質素 — 食物安全 	<ul style="list-style-type: none"> — 設施提升 — 客戶私隱 — 客戶滿意度 — 維持關係 — 改善服務質素



墨爾本Upper West Side



客戶私隱

本集團確保我們向客戶傳遞之產品及服務資料透明、清晰及可靠。於香港，就物業銷售而言，所有營銷資料及銷售安排(包括售樓書、價目表、付款條款、示範單位、交易登記及廣告)必須符合於二零一三年四月生效之《一手住宅物業銷售條例》。隨《個人資料(私隱)(修訂)條例》新條文於二零一三年四月一日生效，本集團已嚴格遵循經修訂條例，且不會在未獲客戶事先同意情況下將客戶資料用於直銷或通訊。



為保障客戶私隱，只有獲授權之僱員可以個人密碼登入客戶系統。此外，只有獲授權密碼之個別人士可瀏覽系統內之數據。

客戶滿意度

本集團職員重視客戶。迅速回應客戶一直為與彼等維持長期關係之關鍵。作為當地社區一分子，本集團與住戶及潛在買家保持良好關係及溝通。中國內地舉辦定期活動、藝術工作坊、興趣班、節慶活動以及環保活動，為住戶建設充滿活力及和諧之社區。於香港，我們鼓勵客戶評價我們之服務。為保持與業主之親切客戶關係，銷售及營銷團隊出席業主委員會會議並設立電話熱線，即時處理及回應任何投訴或特定要求。



君悅庭為住戶及客戶舉辦定期活動、藝術工作坊、興趣班



君悅庭舉辦母親節活動

企業社會責任

本集團致力於提供專業服務及提升酒店賓客之體驗，藉此取得酒店賓客信任。於二零一六年財政年度，本集團完成麗都酒店及吉隆坡帝盛酒店之翻新，以向酒店賓客提供更佳及現代化之體驗。



翻新升級後之麗都酒店



翻新升級後之吉隆坡帝盛酒店



帝盛酒店集團之官方微信

本集團相信，酒店賓客之反饋可讓我們穩健發展並取得成功。其之酒店透過設立不同渠道測量消費者滿意度，並自ReviewPro、bookings.com、CTrip、agoda.com、TripAdvisor等一切可行平台取得反饋。所有反饋隨後均呈交予我們之管理層構思措施，以作服務改善。

其他溝通渠道包括於各酒店客房放置顧客問卷，並設有值班經理協助賓客排解疑難。

維持長期關係

本集團通過不同舉措致力與客戶維持長期關係。本集團與酒店賓客保持緊密聯繫，提供各項每月優惠計劃。香港麗都酒店向酒店賓客提供每月精選及全日免費供應小吃及互聯網。蘭桂坊酒店@九如坊提供免費歡樂時光及香港免費藝術展門票，讓酒店賓客可沉浸在濃厚之藝術氣氛。新加坡帝盛酒店提供智能手機服務，方便賓客，而馬來西亞納閩帝盛君豪酒店及帝盛酒店則實施彈性入住時間。



帝盛酒店集團及旗下酒店官方Facebook

本集團深明，投資者、職場及僱員、客戶、社區或環境等各方面均健康、穩固及穩定之社區，業務方可蓬勃發展。展望未來，我們最終目標為在經濟、環境及社會發展的背景下維持業務可持續增長。



新加坡帝盛酒店提供智能手機服務



蘭桂坊酒店@九如坊為我們酒店之賓客提供香港免費藝術展門票





獎項及榮譽

FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

- ✔ 亞洲貨幣
亞洲區(日本以外)最佳股東權益及公平待遇企業前三名
- ✔ 亞洲貨幣
香港區最佳整體企業管治前三名
- ✔ 亞洲貨幣
香港區最佳資訊披露及透明度前三名
- ✔ 亞洲貨幣
香港區最佳股東權益及公平待遇企業前二名
- ✔ 亞洲貨幣
香港區最佳管理層及董事會責任前三名
- ✔ 亞洲貨幣
香港區最佳企業社會責任前三名
- ✔ 亞洲貨幣
香港區最佳投資者關係前三名
- ✔ 亞洲貨幣
2015年最佳小型企業獎
- ✔ 2015中國融資上市公司大獎
「最佳上市公司」獎
- ✔ 最佳上市公司
Finance Asia 2016年度亞洲最佳管理公司評選
- ✔ 「最佳企業社會責任」前八位
- ✔ 香港投資者關係協會
最佳投資者關係企業(小型市值)
- ✔ 投資者關係雜誌
大中華投資者關係至尊大獎(小型市值企業)
- ✔ 投資者關係雜誌
大中華區最佳投資者關係：地產組別
- ✔ 投資者關係雜誌
大中華區中小型市值企業最佳投資者關係官前四名—趙慧女士
- ✔ 機構投資者雜誌
最佳投資者關係官前三位—趙慧女士
- ✔ iNova
2015年最佳企業網站銅獎



董事總經理孔祥達先生(圖中)接受亞洲貨幣頒發的「最佳管理公司(小型企業)」



投資者關係及企業融資總監趙慧女士(左)及集團首席財務總監張偉雄先生(右)出席《投資者關係雜誌》舉辦2015年度「大中華區獎項評選」頒獎典禮。



遠東君悅庭

- 1 網易「2015年最具潛力價值樓盤」
- 2 搜房網「中國品質物業金獎」

3 搜房網「2015上海熱銷樓盤金獎」

- 4 搜房網「2015年度上海最佳房企」
- 5 騰訊大申網／騰訊2016年度
最值得期待樓盤

遠東御江豪庭

- 6 樂居「2015年度精品樓盤」
- 7 搜房網2015廣州精品樓盤
- 8 遠東御江豪庭—2015年度中國地
產家居冠軍榜
—有態度最佳品質樓盤



帝盛酒店集團

- 獲中國酒店星光獎頒發
「中國最具發展潛力酒店集團」

- 於第二十九屆ASEANTA年度頒獎典禮獲頒發「最佳東盟宣傳及推廣活動 (Best ASEAN Marketing & Promotional Campaign)」獎項
- 「商界展關懷」標誌
- 獲旅訊亞洲頒發「最佳區域連鎖酒店」



香港

香港觀塘帝盛酒店

- 連續三年獲嘉許「商界展關懷」標誌並列入「無障礙友善企業／機構名單」
- 獲香港社會服務聯會列入「無障礙友善企業／機構名單」
- 獲Hotels.com頒發「2015年卓越獎」

香港旺角帝盛酒店

- 連續三年獲嘉許「商界展關懷」標誌
- 獲貓途鷹頒發「2015年卓越獎」



- 於香港工商業獎獲頒發「顧客服務優異證書」
- 獲EarthCheck銀徽認證

香港荃灣帝盛酒店

- 於第八屆年度TTG中國旅遊大獎獲頒發「香港最佳新開業酒店」獎項
- 獲粵港澳酒店總經理協會頒發「2015年度最佳商務會議酒店」獎項
- 獨Agoda.com頒發「2015年度金環獎」

蘭桂坊酒店@九如坊

- 於Hong Kong Business 2015企業高飛成就大獎獲頒發傑出企業獎－精品酒店



- 獲Luxury Travel Guide 2015頒發「Luxury Classic Hotel Of The Year –Hong Kong」
- 二零一五年Expedia智遊網+VIP Access最佳酒店



香港海景絲麗酒店

- 獲2014/2015年度三星級類別「Hotelbeds Top producer」

香港麗悅酒店

- 連續四年獲嘉許「商界展關懷」標誌
- 二零一五年Expedia智遊網+VIP Access最佳酒店
- 獲EarthCheck銀徽認證

香港麗都酒店

- 連續五年獲嘉許「商界展關懷」標誌
- 二零一五年Expedia智遊網+VIP Access最佳酒店
- 獲Booking.com頒發二零一五年傑出酒店合作夥伴獎

中國

成都帝盛君豪酒店

- 獲Booking.com頒發「2014優秀獎」及「2015年度最佳合作獎」



- 獲中國《旅遊休閒》雜誌頒發「最佳商務會議酒店獎」
- 獲Booking.com頒發「2015年度好評住宿獎」

上海帝盛酒店

- 獲第十二屆美麗中國·十大美麗酒店公益評選頒發「2015年度中國最具人氣首選酒店」及「2015年度中國最佳卓越服務酒店」
- 獲貓途鷹頒發「2015年度貓途鷹網旅行者摯愛之選」
- 獲Hotels.com頒發「優秀顧客評分獎」
- 獲Booking.com頒發「2015卓越成就獎」



- 獲Agoda頒發「2015年度金環獎」
- 獲Expedia頒發「2015年度最熱門和最受歡迎酒店獎」
- 獲GTA (Gulliver Travel Agency)頒發「2015年度全球旅遊推動貢獻獎」
- 獲驢媽媽旅遊網頒發「2015年度百強度假酒店」

武漢帝盛酒店

- 獲攜程旅行網口碑榜—2015年度最佳合作酒店獎

新加坡

新加坡帝盛酒店

- 獲貓途鷹頒發「二零一五年卓越獎」
- 獲Luxury Travel Guide頒發「年度最佳豪華現代酒店」
- 獲攜程旅行網頒發「華人禮遇酒店」

- 獲攜程旅行網頒發「International Hotel Business-Rising Star 2015」

英國

倫敦Dorsett Shepherds Bush

- 獲貓途鷹頒發「二零一五年卓越獎」
- 獲漢默史密斯協會頒發「榮譽環境控制」
- 獲旭格頒發「整修設計卓越獎」
- 獲福多爾旅遊頒發「2015年度倫敦最佳新酒店」
- 獲West London Business Awards頒發「年度最佳酒店業務(Hospitality Business of The Year)」



- 獲Brilliant Business Awards頒發「最佳新企業獎 (Best New Business Award)」



- Architect's Journal Retrofit Hotel Award
- 獲中國旅遊休閒雜誌頒發「二零一五年海外頂級酒店」

馬來西亞

納閩帝盛君豪酒店

- 獲貓途鷹頒發「二零一五年卓越獎」

梳邦帝盛君豪酒店

- 獲馬來西亞管理學院頒發「2015年度最佳首選僱主 (Employer of Choice)」及人力資源專才類別(Human Resources Specialist category)銅獎



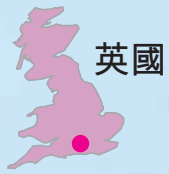
吉隆坡帝盛酒店

- 獲Booking.com頒發「最佳支持酒店」
- 受240名旅客好評獲貓途鷹頒發二零一五年「太棒了」徽章
- 獲Agoda.com頒發「2015年度金環獎」
- 獲GTA (Gulliver's Travel Associates) 於Partnering Global Travel Awards 2015頒發「2015最佳酒店合作夥伴獎」
- 獲Hotels.com頒發「吉隆坡十大最佳地理位置酒店」
- 獲Hotels.com頒發「吉隆坡十大最佳家庭酒店」

吉隆坡蕉賴絲麗酒店

- 獲Booking.com頒發2015卓越獎(傑出支援類別)





英國

英國

- 物業發展
- 酒店業務



新加坡

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務



馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理



多元化及均衡之業務組合

遠東之業務足跡遍及亞太及歐洲

中國

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務



香港

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務



澳洲及紐西蘭

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



澳洲

● 布里斯本

● 墨爾本

紐西蘭

業務

預售中銷售項目

澳洲墨爾本



項目名稱：Upper West Side — Manhattan

發展項目地址：倫斯敦街(Lonsdale Street)639號

地區：墨爾本核心商業區

物業網站：www.upperwestside.com.au

預計可銷售面積(平方呎)：388,000

預計淨租賃面積(平方呎)：4,900

佔地面積(平方呎)：22,281

住宅單位數目：641

推出日期：二零一四年財政年度

預計完成日期：二零一七年財政年度

建築層數(包括零售部分)：53

地理環境：

該物業稱為「Upper West Side」，屬四期發展項目之第四期。此大型綜合用途發展項目共有四期，其位置從史賓莎街(Spencer Street)開始，另有兩條大路通往倫斯敦街(Lonsdale Street)及小柏克街(Little Bourke Street)。

規劃設計：

- 各單位均以木材鋪地，採用天然色調，配備設計師不銹鋼家電、石材廚枱及豪華木工裝潢。
- 嵌入式露台延伸生活空間，打造絕色市內景觀。各單位均以最先進之光纖電纜連繫全世界。

項目亮點：

Manhattan特別之處為設有八層停車場，五樓則有室內游泳池、桑拿浴室及健身室。

所有住客另可享用Upper West Side發展項目內其他附屬設施，包括佔地近一英畝之平台屋頂花園、燒烤設施、攀石設施、25米長室內游泳池，以及桑拿房、健身室、滾球場、宴會廳及自修室。



THE
FIFTH
RESIDENCE

項目名稱：The FIFTH

發展項目地址：倫斯敦街605號

地區：墨爾本核心商業區

物業網站：www.thefifthapartments.com.au

預計可銷售面積(平方呎)：284,000

預計淨租賃面積(平方呎)：3,200

佔地面積(平方呎)：11,840

住宅單位數目：402

推出日期：二零一五年財政年度

預計完成日期：二零一八年財政年度

建築層數(包括零售部分)：50

地理環境：

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

規劃設計：

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

項目亮點：

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

業務



項目名稱：West Side Place

發展項目地址：史賓莎街(Spencer Street)250號

地區：墨爾本核心商業區

物業網站：www.westsideplace.com.au

預計可銷售面積(平方呎)*：2,000,000

預計淨租賃面積(平方呎)：83,800(104間零售商舖)

酒店房間數目：263間客房(麗茲卡爾頓酒店)

佔地面積(平方呎)：126,585

住宅單位數目：超過2,500

推出日期：二零一七年財政年度(第一及第二座)

預計完成日期：二零二零/二零二一年財政年度(第一及第二座)

建築層數(包括零售部分)：

第一座 - 81層

第二座 - 64層

第三至四座：規劃中

地理環境：

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

規劃設計：

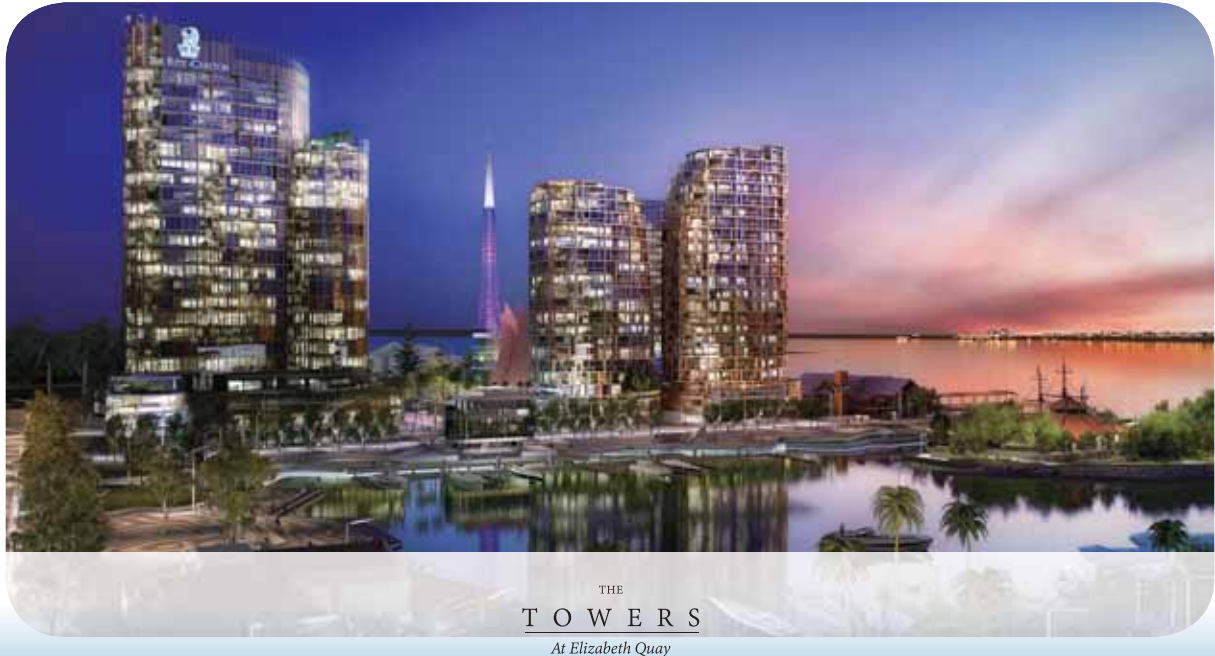
墨爾本West Side Place之特色為涵蓋四幢高層大樓合共超過2500個公寓，而麗茲卡爾頓酒店則位於第一座之頂層，將內城之豪華生活時尚引進全新境界。傲然座落於倫斯敦街(Lonsdale Street)及史賓莎街(Spencer Street)交界，West Side Place最高之大樓樓高81層，令人讚嘆不已；遠近知名之麗茲卡爾頓酒店進駐頂層，成為全澳洲最高之酒店。

項目亮點：

- West Side Place為綜合住宅發展項目，毗鄰Upper West Side發展項目。其包括有關住宅公寓之可銷售面積約200萬平方呎、一間有約240間客房之麗茲卡爾頓酒店、零售部分及其他設施部分。
- 第一及二座約1,400個住宅單位已於二零一六年六月進行預售。

* 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。

澳洲珀斯



THE
TOWERS
At Elizabeth Quay

項目名稱：The Towers at Elizabeth Quay

發展項目地址：

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

地區：珀斯核心商業區

物業網站：www.thetowersperth.com.au

預計可銷售面積(平方呎)：320,000

預計淨租賃面積(平方呎)：18,000

佔地面積(平方呎)：73,443

住宅單位數目：379

酒店房間數目：204間客房(麗茲卡爾頓酒店)

推出日期：二零一六年財政年度

預計完成日期：二零一九年財政年度

地理環境：

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

- 此段河畔專區之特點為其入口以全長1.5公里連綿不絕、採用木板鋪成海濱長廊連接。在入口處，設有小橋通往小島，彎彎曲曲的小路上設有小賣部及兒童遊樂場，背靠整個城市之壯觀景色。
- 該項目作為一個商住綜合樞紐，將附設餐廳、商店、咖啡廳及娛樂場所，為西澳居民提供一個嶄新機會靠河為樂。
- 該住宅公寓將作為一個聚睛點，並直接連接入口處之海濱長廊及小島，天鵝河及佔地400公頃之英皇公園(Kings Park)以及植物園(Botanic Gardens)之景色盡收眼底。

規劃設計：

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

項目亮點：

- 作為已規劃多用途綜合大樓一部分，其設計時擬包括建議興建之「珀斯麗茲卡爾頓酒店」，即別樹一格之豪華連鎖麗茲卡爾頓酒店及度假村一員。
- 該酒店飽覽天鵝河、400公頃英皇公園(Kings Park)及植物園(Botanic Gardens)之景色，預期將成為全新伊利莎伯碼頭(Elizabeth Quay)發展項目的聚睛點，亦勒稱有史以來西澳所承接最舉足輕重及高眺遠矚之海濱項目中的一環。

業務

中國廣州



項目名稱：御江豪庭

發展項目地址：

廣州市荔灣區御豪一街

地區：廣州市荔灣區

物業網站：www.royalriverside.com

預計可銷售面積(平方呎)：728,000

佔地面積(平方呎)：262,200

住宅單位數目：607

推出日期：二零一七年財政年度

預計完成日期：二零一七／二零一八年財政年度

建築層數(包括零售部分)：

五座住宅大樓

第一座御豪軒：20層、第二座御龍軒：15層、

第三座御景軒：15層、第四座御翠軒：31層、

第五座御雅軒：32層

地理環境：

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

規劃設計：

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

項目亮點：

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

獎項：

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



中國上海



項目名稱：君悅庭

發展項目地址：
錦秋路655弄(錦秋花園16區)

地區：上海市寶山區

預計可銷售面積(平方呎)*：712,000平方呎

佔地面積(平方呎)：593,958

住宅單位數目：479套公寓+90套聯體別墅

推出日期：二零一五／二零一六年財政年度

預計完成日期：二零一六／二零一七年財政年度

建築層數(包括零售部分)：4幢16層電梯公寓房、4聯體和雙聯體別墅(地上3層地下1層)

地理環境：

遠東君悅庭，位於錦秋路與南陳路路口，軌交7號線南陳路站。出口僅一步之遙，軌交15號線(規劃中)也將在此交匯，軌交貫穿靜安、徐匯、浦東等上海最繁華CBD，暢達全城。此外，中環高架快速接駁，將人民廣場、上海虹橋樞紐、上海南站、浦東機場變得觸手可及，驅車10-45分鐘便可直達上海各熱門區域。

規劃設計：

項目採用新古典主義的建築風格，以豐富的組合和優雅的外形來塑造整體形象，再以精雕細刻的細部設計體現建築精美感，強調建築對景觀利用的同時，也讓建築本身成為環境中一抹亮點，從而使建築成為區內外景觀的主角之一。

項目亮點：

商業購物：錦秋新天地、家樂福、東方國貿城、弘基休閒文化廣場
其他配套：大場醫院、華山醫院、聯華、華聯便民超市、銀行網點
運動休閒：大場體育公園(在建)、顧村公園

獎項：

- 2015年最具潛力價值樓盤—網易
- 2015年中國品質物業金獎—搜房
- 騰訊大申網／騰訊房產2016年最值得期待樓盤
- 2015上海搜房網熱銷樓盤金獎
- 搜房網2015年度上海品質房企

業務



項目名稱：御尚II

發展項目地址：錦秋路699弄(錦秋花園17B區)

地區：上海市寶山區

預計可銷售面積(平方呎)：259,000

佔地面積(平方呎)：300,600

住宅單位數目：180套公寓+42套聯體別墅

推出日期：二零一七年財政年度

預計完成日期：二零一八年財政年度

建築層數(包括零售部分)：

六幢6層電梯公寓房

六聯體別墅(地上3層地下1層)

地理環境：

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

項目亮點：

商業購物：家樂福、東方國貿城、弘基休閒文化廣場

其他配套：大場醫院、華山醫院、聯華、華聯便民超市、銀行網點

運動休閒：大場體育公園(在建)、顧村公園



中國香港



項目名稱：鑽嶺

發展項目地址：環鳳街68號

地區：香港九龍黃大仙

物業網站：www.aspencrest.com.hk

預計可銷售面積(平方呎)：64,000

預計淨租賃面積(平方呎)：12,000

佔地面積：10,646

住宅單位數目：234

推出日期：二零一六年財政年度

預計完成日期：二零一九年財政年度

建築層數(包括零售部分)：29層

地理環境：

鑽嶺全面掌握東九龍的核心交通命脈。其緊連九龍區三大主要幹道：龍翔道、觀塘道和觀塘繞道；兩大鐵路：港鐵觀塘及興建中的沙中線之間，加上鄰近已落成的啟德郵輪碼頭，提供長短途航線直達中國珠三角及全球多個城市。

規劃設計：

鑽嶺的大樓基座以現代紐約建築風格為設計主調，約5米高的入口大堂，配上暖米和古銅的色調，塑造堂皇華麗氛圍。強烈的線條和幾何對稱的建築特色，與珍罕的石材和玻璃幕牆的宏偉氣勢渾然天成，呈現摩天大樓的經典氣派。

項目亮點：

鑽嶺豪華私人會「Club Aspen」，多元化尊貴配套一應俱全，室內連戶園林面積逾4,000平方呎，包括貴賓廳、戶外燒烤樂園、健身室、兒童遊戲區及戶外園林花園等，更特設區內罕有六星級園林度假式泳池，讓住客足不出戶也能享受全天候尊尚生活。

業務



尚嶺
EIVISSA CREST
Member of EIVISSA GROUP - A BERKSHIRE HATHAWAY COMPANY

項目名稱：尚嶺

發展項目地址：香港薄扶林山道100號

地區：香港上環及西區

項目網站：www.eivissacrest.com

可銷售面積(平方呎)：36,000

佔地面積(平方呎)：5,763

住宅單位數目：106

推出日期：二零一四年財政年度

預計完成日期：二零一七年財政年度

建築層數(包括零售部分)：33

地理環境：

尚嶺連繫於港島西區的核心命脈，處於港鐵西港島綫香港大學站旁，交通便捷。尚嶺緊鄰西區走廊及西區海底隧道，連接多條主要高速幹線前往港島東、九龍及新界各地。只要到鄰近的中上環著名蘇豪區及蘭桂坊，兩旁林立數之不盡的米之蓮星級食肆。周邊薈萃各種文化和藝術場地，毗鄰中環藝穗會、荷李活道畫廊區，以及NoHo和PoHo區。

規劃設計：

以垂直重疊美學概念打造，設計力臻考究，配合自然通透玻璃幕牆及頂級建築材料。

項目亮點：

- 尚嶺設有會所一設施包括戶外游泳池、燒烤場及多用途室

吉隆坡
馬來西亞



項目名稱：Dorsett Bukit Bintang

發展項目地址：Jalan Imbi

地區：吉隆坡Bukit Bintang

物業網站：www.dorsettresidencesbb.com

預計可銷售面積(平方呎)：215,000

佔地面積(平方呎)：17,696

住宅單位數目：252

推出日期：二零一五年財政年度

預計完成日期：二零一七/一八年財政年度

建築層數(包括零售部分)：30

地理環境：

- 位於吉隆坡最繁華之金三角(Golden Triangle)地區，項目使最完善之購物地點近在咫尺。國際奢華品牌與一應俱全之娛樂，定必讓你樂而忘返。
- 鄰近設施：Tun Razak Exchange一佔地70英畝之國際經濟及金融活動樞紐，估計發展總值達260億馬幣。(計劃將於二零一九年前落成)。
- 3分鐘直達Pavillion購物商場、萬豪酒店、威斯汀酒店、Starhill購物商場、麗茲卡爾頓酒店、Fahrenheit Bintang Walk購物地帶。

規劃設計：

- 一幢三十層高之服務式公寓大樓、一層電單車地庫停車場、配有汽車升降設施的十一層高停車場平台、一層屋頂下閣樓、地下連大堂及服務樓層，稱為Dorsett Residences, Bukit Bintang。

項目亮點：

- 設施完善
 - 游泳池
 - 小池及日光浴走廊
 - 按摩池
 - 桑拿房
 - 健身室

業務

強勁之物業發展組合以維持增長

預售中項目 於二零一六年三月三十一日		地點	累計預售總值 (港幣百萬元)
1	尚嶺 ⁽³⁾	香港	629
2	鑽嶺	香港	882
3	UWS 第四期—Manhattan	墨爾本	1,741
4	The FIFTH	墨爾本	1,225
5	The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	1,411
6	Dorsett Bukit Bintang	吉隆坡	316
7	君悅庭 (餘下部分)	上海	1,260
8a	御江豪庭 (第二座)	廣州	53
總計預售金額			7,517

其他發展中項目

發展中項目		地點	預計預售 推出日期 ⁽¹⁾
8b	御江豪庭 (第一及三至五座)	廣州	二零一七年財政年度
9	御尚 II	上海	二零一七年財政年度
10	丹桂村	香港	二零一七年財政年度
11	沙頭角	香港	二零一七年財政年度
12	大圍	香港	二零一八年財政年度
13	深水埗	香港	二零一八年財政年度
14	沙田嶺	香港	二零一八年財政年度
15	West Side Place	第一座	二零一七年財政年度
16		第二座	二零一七年財政年度
17		第三座	規劃中
18		第四座	規劃中
19	Alpha Square	倫敦	規劃中
20	Queen's Wharf ⁽⁴⁾ (住宅部分)	第四座	二零一八年財政年度
21		第五座	規劃中
22		第六座	規劃中
23	亞歷山景 ⁽⁵⁾	新加坡	二零一八年財政年度
小計 (發展中項目)			
總計 (預售及發展中項目)			

(1) 概約可銷售住宅樓面面積及預期發展總值可能因應發展規劃定案而變動

(2) 預計竣工及推廣時間可能受到建築方案和相關許可證申請情況而有所改變

(3) 該發展項目被視作投資物業。於發展項目落成後且其業權轉讓給買家時，為遵守有關會計準則，資產出售所得款項淨額與其帳面值間之差額將於綜合損益表呈列為出售持作出售投資物業產生之收益或虧損

(4) 集團持有該項目50%權益

(5) 集團持有該項目70%權益



預計歸屬於公司的 可售樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	預計歸屬於公司的 開發總值 ⁽¹⁾ (港幣百萬元)	預計完成 ⁽²⁾	累計預售總值佔 開發總值百分比 %
36,000	767	二零一七年財政年度	82%
64,000	1,069	二零一九年財政年度	83%
388,000	1,741	二零一七年財政年度	100%
284,000	1,225	二零一八年財政年度	100%
320,000	2,733	二零一九年財政年度	52%
215,000	825	二零一七/一八年財政年度	38%
386,000	1,681	二零一七年財政年度	75%
86,000	255	二零一七/一八年財政年度	21%
1,779,000	10,296		73%

預計歸屬於公司的 可售樓面面積 ⁽¹⁾ (平方米)	預計歸屬於公司的 開發總值 ⁽¹⁾ (港幣百萬元)	預計完成 ⁽²⁾
642,000	1,881	二零一七/一八年財政年度
259,000	1,380	二零一七/一八年財政年度
51,000	581	二零一七/一八年財政年度
99,000	771	二零一九年財政年度
33,000	399	規劃中
28,000	366	規劃中
70,000	1,200	規劃中
585,000	3,076	二零二零/二一年財政年度
487,000	2,561	二零二零/二一年財政年度
400,000	2,103	規劃中
576,000	3,028	規劃中
388,000	4,314	規劃中
259,000	1,428	規劃中
236,000	1,417	規劃中
211,000	1,270	規劃中
290,000	2,840	規劃中
4,614,000	28,615	
6,393,000	38,911	

董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

主要業務

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

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及合營公司於二零一六年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註47、20及21。

業務回顧

本集團之收益主要源自香港、中國、澳洲、馬來西亞、新加坡及英國進行之業務活動。本集團於本年度經營分部表現之分析載於綜合財務報表附註7。

本集團業務(包括財政年度結束後發生並對本集團有影響之重大事件及日後可能出現之未來發展及本集團運用財務關鍵表現指標進行的分析)之中肯審視，載於本年報「管理層討論與分析」、「主席兼行政總裁報告書」及「董事總經理報告書」。本集團面對之主要風險及不明朗因素載於「主席兼行政總裁報告書」及「董事總經理報告書」。本集團財務風險管理之詳情載於綜合財務報表附註6。

於本年度，本集團並無不遵守對其業務有重大影響之相關法律及規例之事故。

本集團致力支持環境長期可持續性，盡力遵守有關環保之法律和法規，並採取措施達致善用資源、節約能源及減少廢物。有關環境政策之詳情載於「企業社會責任」。

本集團致力與僱員、客戶及供應商建立密切和關顧之關係，並加強與我們之業務合作夥伴之合作。有關主要持份者關係之詳情載於「企業社會責任」。



業績及股息

本集團本年度之業績載於第102頁之綜合損益表內。

董事會建議派付截至二零一六年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣13仙(二零一五年：港幣13仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零一六年九月六日名列本公司股東名冊之股東。擬派末期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於二零一六年股東週年大會批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零一六年九月六日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一六年九月十三日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零一六年十月十四日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間之詳情如下：

(a) 就釐定出席二零一六年股東週年大會及於會上投票之權利而言

二零一六年股東週年大會訂於二零一六年八月二十六日(星期五)舉行。就釐定出席二零一六年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一六年八月二十四日(星期三)至二零一六年八月二十六日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席二零一六年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一六年八月二十三日(星期二)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(b) 就釐定收取擬派末期股息之權利而言

擬派末期股息須待股東於二零一六年股東週年大會批准後，方可作實。就釐定收取擬派末期股息之權利而言，本公司將由二零一六年九月二日(星期五)至二零一六年九月六日(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本公司股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一六年九月一日(星期四)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會報告

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第19頁。

可供分派儲備

董事認為，本公司於二零一六年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣286,181,000元(二零一五年：港幣647,952,000元)，相當於保留溢利。

投資物業

於二零一六年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值增加港幣191,612,000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16。

物業、廠房及設備

於本年度，本集團動用約港幣392,375,000元於發展及翻新酒店物業。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註17。

主要物業

本集團於二零一六年三月三十一日之主要物業詳情載於第196至217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34。

購買、出售或贖回上市股份

於本年度，本公司透過其附屬公司麗生投資有限公司於聯交所購回合共29,581,000股股份，其詳情列示如下：

購回月份	購回股份 數目	每股價格		已付代價 總計 港幣
		最高價 港幣	最低價 港幣	
二零一五年十二月	17,581,000	2.95	2.61	49,015,450
二零一六年一月	12,000,000	2.93	2.58	32,711,630

除上述披露者外，本公司及其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股份。

購買乃為股東之利益作出，以提升本集團之每股資產淨值及每股盈利。

獲准許之彌償條文

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

董事

於本年度及截至本報告日期止之董事為：

執行董事

丹斯里拿督邱達昌(主席兼行政總裁)
孔祥達先生
邱達成先生
Craig Grenfell WILLIAMS先生

非執行董事

陳志興先生(自二零一六年一月一日起由執行董事調任)

獨立非執行董事

陳國偉先生
王敏剛先生
林廣兆先生

根據章程細則及上市規則，丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及王敏剛先生將於二零一六年股東週年大會退任，彼等均符合資格於二零一六年股東週年大會上膺選連任。

董事會報告

管理合約

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

董事服務合約

概無擬於二零一六年股東週年大會膺選連任之董事訂有任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事於交易、安排或重大合約之權益

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

董事於競爭業務之權益

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

獨立非執行董事獨立性之確認

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



持續關連交易

酒店管理合約

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

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

Subang Jaya根據上述酒店管理合約之條款及條件應收之年度費用包括：

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

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

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

詳情請參閱本公司日期為二零一三年十一月二十六日之公告。

獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易，並確認該等交易：

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

董事會報告

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

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

董事權益

於二零一六年三月三十一日，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份中擁有已載入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司之權益如下：

A. 本公司

A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比*
邱達昌	實益擁有人	15,961,698	0.75%
	配偶權益	585,322 ⁽ⁱ⁾	0.03%
	受控法團權益	976,655,041 ⁽ⁱ⁾	45.82%
孔祥達	實益擁有人	6,530,017	0.31%
	共同權益	424,075 ⁽ⁱⁱ⁾	0.02%
陳志興	實益擁有人	2,010,843	0.09%
邱達成	實益擁有人	3,460	0.00%
	受控法團權益	5,654,742 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.27%

附註：

(i) 976,640,592股及14,449股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，585,322股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。

(ii) 424,075股股份由孔祥達先生與彼之妻子共同持有。

(iii) 1,761,168股及3,893,574股股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N V Limited及由邱達成先生與彼之弟邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一六年三月三十一日之已發行股份。



A.2 於相關股份之長倉—實物結算非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	已授出購股權 所涉相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比*
孔祥達	實益擁有人	5,000,000	0.23%
陳志興	實益擁有人	3,500,000	0.16%

根據上市規則須予披露之上述購股權詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

* 百分比指擁有權益之相關股份數目除以本公司於二零一六年三月三十一日之已發行股份。

B. 相關法團

B.1 於普通股之長倉

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

附註：

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

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零一六年三月三十一日之已發行股份。

B.2 帝盛之債權證

於二零一六年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌視為擁有帝盛發行之6.0%二零一八年到期之人民幣債券權益，本金額為人民幣90,030,000元，其中人民幣83,030,000元由全資附屬公司Singford Holdings Limited持有（丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約46.6%之權益），及人民幣7,000,000元由彼之配偶吳惠平女士持有。

除上文所披露外，於二零一六年三月三十一日，概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

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44。

董事會報告

購股權計劃

(A) 遠東購股權計劃

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

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

下表披露本公司於本年度購股權之變動情況：

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目				於二零一六年 三月三十一日 未行使	行使期*
			於二零一五年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/註銷		
董事								
孔祥達	08.05.2009	1.500	1,550,000	-	(1,550,000)	-	-	16.09.2011-15.09.2019
			1,850,000	-	(1,850,000)	-	-	16.09.2012-15.09.2019
	27.03.2013	2.550	750,000	-	-	-	750,000	01.03.2014-28.02.2020
			1,000,000	-	-	-	1,000,000	01.03.2015-28.02.2020
			1,250,000	-	-	-	1,250,000	01.03.2016-28.02.2020
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.03.2017-28.02.2020
			8,400,000	-	(3,400,000)	-	5,000,000	
陳志興	27.03.2013	2.550	525,000	-	-	-	525,000	01.03.2014-28.02.2020
			700,000	-	-	-	700,000	01.03.2015-28.02.2020
			875,000	-	-	-	875,000	01.03.2016-28.02.2020
			1,400,000	-	-	-	1,400,000	01.03.2017-28.02.2020
			3,500,000	-	-	-	3,500,000	
其他僱員(合共)	25.08.2006	3.290	450,000	-	-	-	450,000	01.01.2009-24.08.2016
			500,000	-	-	-	500,000	01.01.2010-24.08.2016
	27.03.2013	2.550	1,125,000	-	(450,000)	-	675,000	01.03.2014-28.02.2020
			1,500,000	-	-	-	1,500,000	01.03.2015-28.02.2020
			1,875,000	-	-	-	1,875,000	01.03.2016-28.02.2020
			3,000,000	-	-	-	3,000,000	01.03.2017-28.02.2020
			8,450,000	-	(450,000)	-	8,000,000	
總計			20,350,000	-	(3,850,000)	-	16,500,000	

* 購股權歸屬期為自授出日期起至行使期開始。

於本年報日期，遠東購股權計劃項下可供發行股份總數為156,975,707股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約7.36%。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44。



(B) 帝盛購股權計劃

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

於本年度，帝盛購股權計劃之購股權變動詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目				於二零一六年 三月三十一日 未行使	行使期*
			於二零一五年 四月一日 未行使	於年內 授出	於年內 行使	於年內 失效/註銷		
帝盛董事								
邱詠筠	11.10.2010	2.20	454,545	-	-	(454,545)	-	11.10.2012-10.10.2015
			454,545	-	-	(454,545)	-	11.10.2013-10.10.2016
			454,545	-	-	(454,545)	-	11.10.2014-10.10.2017
			454,547	-	-	(454,547)	-	11.10.2015-10.10.2018
			1,818,182	-	-	(1,818,182)	-	
賴偉強	11.10.2010	2.20	318,181	-	-	(318,181)	-	11.10.2012-10.10.2015
			318,181	-	-	(318,181)	-	11.10.2013-10.10.2016
			318,181	-	-	(318,181)	-	11.10.2014-10.10.2017
			318,185	-	-	(318,185)	-	11.10.2015-10.10.2018
			1,272,728	-	-	(1,272,728)	-	
孔祥達	11.10.2010	2.20	567,272	-	-	(567,272)	-	11.10.2012-10.10.2015
			567,272	-	-	(567,272)	-	11.10.2013-10.10.2016
			567,272	-	-	(567,272)	-	11.10.2014-10.10.2017
			567,275	-	-	(567,275)	-	11.10.2015-10.10.2018
			2,269,091	-	-	(2,269,091)	-	
陳志興 (於二零一六年 一月一日辭任)	11.10.2010	2.20	709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2012-10.10.2015
			709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2013-10.10.2016
			709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2014-10.10.2017
			709,094	-	-	(709,094)	-	11.10.2015-10.10.2018
			2,836,364	-	-	(2,836,364)	-	
其他僱員(合共)	11.10.2010	2.20	1,554,541	-	-	(1,554,541)	-	11.10.2012-10.10.2015
			1,554,541	-	-	(1,554,541)	-	11.10.2013-10.10.2016
			1,554,541	-	-	(1,554,541)	-	11.10.2014-10.10.2017
			1,554,557	-	-	(1,554,557)	-	11.10.2015-10.10.2018
			6,218,180	-	-	(6,218,180)	-	
總計			14,414,545	-	-	(14,414,545)	-	

* 購股權歸屬期為自授出日期起至行使期開始。

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

董事會報告

董事購買股份或債權證之權利

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

主要股東權益

於二零一六年三月三十一日，按照根據證券及期貨條例第336條之規定須予以存置之登記冊所記錄股份或淡倉權益登記冊及據董事所知，除上文所述董事權益外，下列人士擁有本公司股份中5%或以上權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比*
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	976,640,492 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	45.81%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.61%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	6.61%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	0.08%

附註：

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

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

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一六年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文披露者外，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一六年三月三十一日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。



捐款

於本年度，本集團作出慈善及其他捐款約港幣6,697,000元。

主要客戶及供應商

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

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據其工作表現、資歷及能力訂定。於二零一六年三月三十一日，本集團僱員之人數約3,400人。

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

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註44。

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91至100頁。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一六年三月三十一日止年度內一直維持足夠之公眾持股量。

優先購買權

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

董事會報告

根據上市規則第13.21條作出披露

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

根據融資協議，控股股東受限於以下特定履約契據：

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

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

核數師

於二零一六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
主席兼行政總裁
邱達昌

二零一六年六月二十三日



企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零一六年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告書。

本公司之企業管治常規

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

本公司已應用企業管治守則之原則。董事會認為，截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司一直遵守企管守則之守則條文(「守則條文」)，惟對該守則條文第A.2.1條之偏離除外。本公司主要企業管治原則及常規連同上述偏離守則條文之詳情在下文概述。

A. 董事會

A.1 責任及授命

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

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

A.2 董事會組成

董事會由八名董事組成，四名為執行董事、一名為非執行董事及三名為獨立非執行董事。有關董事會之構成，請參閱本年報「公司資料」。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」內披露。

本年度內董事會成員組合有變。陳志興先生自二零一六年一月一日起由執行董事調任至非執行董事。

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

於截至二零一六年三月三十一日止整個年度，本公司一直符合上市規則之規定，即三名獨立非執行董事中(佔董事會成員至少三分之一)，最少一名具備適當之專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。此外，本公司已接獲三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提供有關獨立身份之年度確認書。本公司認為彼等全屬獨立人士。

企業管治報告書

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

A.3 主席及行政總裁

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

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

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

A.4 董事委任、重選及罷免

董事委任、重選及罷免之程序及流程載於本公司之章程細則內。

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

根據章程細則第106和第107條規定，邱達成先生(執行董事)及王敏剛先生(獨立非執行董事)須於二零一六年股東週年大會上輪值退任。上述退任董事均符合資格並願意於二零一六年股東週年大會上膺選連任。

根據章程細則第115(B)條第二部份，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，毋須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪席退任之董事。為維持良好之企業管治常規，儘管公司章程細則第115(B)條未有此要求，本公司主席丹斯里拿督邱達昌將於二零一六年股東週年大會自願輪值退任及膺選連任。

董事會建議再次委任於二零一六年股東週年大會上膺選連任之以上三位退任董事。連同本年度報告寄發本公司之通函已根據上市規則要求載列有關以上三位退任董事之詳細資料。

A.5 董事之培訓及持續發展

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



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

於截至二零一六年三月三十一日止年度內，本公司已提供(i)有關法規更新之閱讀材料予其全體董事，即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、陳志興先生、陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生；及(ii)定期簡報予其董事有關企業管治及上市規則之更新。此外，陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生已出席由其他專業公司／機構安排之其他研討會及培訓課程。

A.6 董事會會議

A.6.1 董事會常規及舉行會議

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

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

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

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

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

企業管治報告書

A.6.2 董事之出席記錄

本公司各董事於董事會及董事委員會會議及本公司於截至二零一六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	6/6	不適用	4/4	2/2	1/1
孔祥達先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
邱達成先生	6/6	不適用	不適用	不適用	0/1
Craig Grenfell WILLIAMS先生	6/6	不適用	不適用	不適用	0/1
陳志興先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
陳國偉先生	6/6	2/2	4/4	2/2	1/1
王敏剛先生	5/6	2/2	4/4	2/2	0/1
林廣兆先生	6/6	2/2	不適用	2/2	1/1

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

A.7 證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一六年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則。

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

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

A.8 企業管治職能

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



B. 董事委員會

截至二零一六年三月三十一日董事會已成立四個董事委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之特定方面。所有董事委員會有已界定之書面職權範圍，該等職權範圍已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站，惟執行委員會之書面職權範圍則除外。董事委員會須向董事會報告彼等之決策或推薦意見。

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

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

B.1 執行委員會

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

B.2 審核委員會

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

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

於截至二零一六年三月三十一日止年度內，審核委員會已執行以下主要工作：

- 審閱及討論截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表及全年業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例以及有關審核結果；

企業管治報告書

- 審閱及討論截至二零一五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內部監控制度；
- 討論及就重新委任外聘核數師提出推薦意見；及
- 檢討員工就可能出現之不正當行為而提出關注之安排。

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

各委員會成員於截至二零一六年三月三十一日止年度內舉行之審核委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

B.3 薪酬委員會

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

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

於截至二零一六年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，並向董事會提出建議。薪酬委員會亦就陳志興先生調任為非執行董事後之薪酬待遇提出建議。

各委員會成員於截至二零一六年三月三十一日止年度內舉行之薪酬委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，高級管理層於截至二零一六年三月三十一日止年度之年度薪酬範圍介乎港幣1,000,000元至港幣2,000,000元。

各名董事於截至二零一六年三月三十一日止年度酬金之詳情載列於綜合財務報表附註15。



B.4 提名委員會

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

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

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

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

於截至二零一六年三月三十一日止年度內，提名委員會已履行以下主要工作：

- 檢討董事會之架構、規模及組成以確保其取得專業知識、技能及經驗之平衡並適合本公司之業務要求；
- 建議重新委任於本公司二零一五年股東週年大會上膺選連任之董事；
- 評估本公司全體獨立非執行董事之獨立性；及
- 建議調任陳志興先生為非執行董事。

各委員會成員於截至二零一六年三月三十一日止年度內舉行之提名委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

企業管治報告書

C. 董事於財務報表之責任

董事知悉，彼等須負責編製本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表。

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

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

D. 內部監控

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，並每年對該制度之有效性進行檢討。高層管理人員定期檢討及評估監控程序，監控任何風險因素並向審核委員會匯報任何發現及提供解決變異及已識別風險之措施。截至二零一六年三月三十一日止年度內，董事會已對本公司內部監控制度之有效性進行檢討。

E. 公司秘書

截至二零一六年三月三十一日止年度內，本公司秘書蔡德成先生所參加之相關職業培訓不少於15小時。



F. 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之財務報表之申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告書」一節。

截至二零一六年三月三十一日止年度，就德勤•關黃陳方會計師行提供之核數服務及非核數服務之已付及應付費用分析如下：

外聘核數師提供之服務類別	已付／應付費用 港幣元
核數服務—截至二零一六年三月三十一日止年度之核數費	10,108,000
非核數服務	
—有關審閱中期賬目、帝盛私有化及稅務諮詢服務之專業費用	2,634,000
總計：	12,742,000

G. 與股東之溝通

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

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

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

本公司將盡快處理及詳細解答查詢及要求。

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

企業管治報告書

H. 股東權利

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

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

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

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

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



獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審核列載於第102至195頁Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於二零一六年三月三十一日之綜合財務狀況表，以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，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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之披露規定編製及真實而公平地列報綜合財務報表，當中涉及董事認為就確保所編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述而言屬必要之內部控制。

核數師之責任

吾等之責任是根據協定之委聘條款，依據吾等之審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向全體股東作出報告，而不可用作其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。有關準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對實體內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策之合適性及所作出會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

吾等相信，吾等獲得之審核憑證已充足和適當地為吾等之審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一六年三月三十一日之財務狀況以及截至該日止年度之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一六年六月二十三日

綜合損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	8	3,995,090	5,109,780
銷售及服務成本		(1,989,973)	(2,884,377)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(298,784)	(278,985)
毛利		1,706,333	1,946,418
其他收入		23,259	38,794
其他收益及虧損	9	181,416	299,119
行政支出			
— 酒店業務及管理		(375,716)	(402,857)
— 其他		(222,492)	(239,140)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		(1,204)	(14,080)
銷售及市場推廣開支		(105,385)	(92,661)
分佔聯營公司業績		4,546	16,746
分佔合營公司業績		(3,114)	57
融資成本	10	(228,334)	(224,042)
除稅前溢利		979,309	1,328,354
所得稅開支	11	(221,347)	(330,406)
本年度溢利	12	757,962	997,948
可歸屬於：			
本公司股東		734,427	956,539
非控股權益		23,535	41,409
		757,962	997,948
每股盈利	13		
基本(港幣仙)		37	51
攤薄(港幣仙)		36	51



綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利	757,962	997,948
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	(187,559)	(446,089)
可供出售投資重估增加	-	7
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	(32,575)	(117,029)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	-	235
對沖儲備重新分類至損益	43,732	-
本年度其他全面開支	(176,402)	(562,876)
本年度全面收益總額	581,560	435,072
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	589,988	481,724
非控股權益	(8,428)	(46,652)
	581,560	435,072

綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	3,304,213	3,154,315
物業、廠房及設備	17	7,720,482	7,491,993
預付租賃款項	18	522,412	541,476
商譽	19	68,400	68,400
聯營公司權益	20	342,407	326,510
合營公司權益	21(a)	41,052	40,708
投資證券	22	692	692
購買物業、廠房及設備之按金		124,756	130,385
應收聯營公司款項	43	70,734	70,734
應收一間合營公司款項	43	26,467	27,248
應收一間接受投資公司款項	43	119,995	119,995
其他應收款項	23	80,426	25,319
已抵押存款	24	2,494	2,564
遞延稅項資產	33	35,512	30,537
		12,460,042	12,030,876
流動資產			
待售物業	25		
已落成物業		583,706	200,730
待發展／發展中物業		8,056,484	5,251,611
其他存貨		9,414	8,936
預付租賃款項	18	15,181	15,519
應收賬款、按金及預付款項	26	527,404	392,903
應收權益持有人之按金	27	586,880	417,096
其他應收款項	23	12,605	121,985
應收合營公司款項	43	50,018	-
應收一間聯營公司款項	43	22,328	-
可收回稅項		62,611	14,461
投資證券	22	1,218,063	1,150,244
衍生金融工具	30	-	2,058
已抵押存款	24	24,607	272,982
有限制銀行存款	24	161,621	51,158
金融機構存款	24	11,331	11,303
銀行結餘及現金	24	2,358,326	2,273,734
		13,700,579	10,184,720



	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	28	828,763	737,344
已收客戶按金		2,460,113	575,482
財務租約承擔	29	3,468	4,038
應付一間關連公司款項	43	17,856	45,785
應付聯營公司款項	43	8,836	10,009
應付非全資附屬公司之股東款項	43	27,799	28,286
債券	32	-	1,250,000
衍生金融工具	30	8,904	31,542
應繳稅項		182,621	333,053
銀行借貸	31	2,932,693	3,087,051
		6,471,053	6,102,590
流動資產淨值			
		7,229,526	4,082,130
總資產減流動負債			
		19,689,568	16,113,006
非流動負債			
銀行借貸	31	7,863,277	4,467,939
財務租約承擔	29	4,845	4,622
應付一間非全資附屬公司之一名股東款項	43	246,778	-
債券	32	868,283	1,005,274
衍生金融工具	30	76,680	58,939
遞延稅項負債	33	362,450	315,303
		9,422,313	5,852,077
資產淨值			
		10,267,255	10,260,929
資本及儲備			
股本	34	213,171	191,374
股份溢價		3,730,625	2,982,364
儲備		6,196,336	5,969,912
本公司股東應佔權益		10,140,132	9,143,650
非控股權益	35	127,123	1,117,279
權益總額			
		10,267,255	10,260,929

第102頁至195頁之綜合財務報表於二零一六年六月二十三日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達昌
董事

孔祥達
董事

綜合權益變動表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔											非控股 權益	總額
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	資產 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一四年四月一日	184,951	2,802,276	25,500	13,808	(242)	285,469	20,708	10,221	1,482,219	3,924,993	8,749,903	1,200,927	9,950,830
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	956,539	956,539	41,409	997,948
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(378,590)	-	-	-	-	(378,590)	(67,499)	(446,089)
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	7	-	-	-	-	-	7	-	7
指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	(96,467)	-	-	(96,467)	(20,562)	(117,029)
因出售可供出售投資而 重新分類至損益	-	-	-	-	235	-	-	-	-	-	235	-	235
本年度其他全面收益(開支)	-	-	-	-	242	(378,590)	-	(96,467)	-	-	(474,815)	(88,061)	(562,876)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	242	(378,590)	-	(96,467)	-	956,539	481,724	(46,652)	435,072
發行股份代替現金股息	5,692	166,625	-	-	-	-	-	-	-	-	172,317	-	172,317
因行使購股權而發行股份	710	12,873	-	-	-	-	-	-	-	-	13,583	-	13,583
因轉換可換股債券而發行股份	21	590	-	-	-	-	-	-	-	-	611	-	611
確認股本權益結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	4,014	-	-	-	4,014	896	4,910
轉撥至保留溢利之失效購股權	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,978	1,978	(1,978)	-
確認為分派之股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(279,734)	(279,734)	-	(279,734)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,764	3,764
視作出售於一間附屬公司之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(746)	-	(746)	746	-
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,424)	(40,424)
於二零一五年三月三十一日	191,374	2,982,364	25,500	13,808	-	(93,121)	24,722	(86,246)	1,481,473	4,603,776	9,143,650	1,117,279	10,260,929



本公司權益持有人應佔

	本公司權益持有人應佔										非控股		
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	資產 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	734,427	734,427	23,535	757,962
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(157,300)	-	-	-	-	(157,300)	(30,259)	(187,559)
指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	(30,871)	-	-	(30,871)	(1,704)	(32,575)
對沖儲備重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	-	43,732	-	-	43,732	-	43,732
本年度其他全面(開支)收益	-	-	-	-	-	(157,300)	-	12,861	-	-	(144,439)	(31,963)	(176,402)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	(157,300)	-	12,861	-	734,427	589,988	(8,428)	581,560
發行股份代替現金股息	8,993	246,063	-	-	-	-	-	-	-	-	255,056	-	255,056
因行使購股權而發行股份	385	5,863	-	-	-	-	-	-	-	-	6,248	-	6,248
購回股份	(2,958)	(78,774)	2,958	-	-	-	-	-	-	(2,958)	(81,732)	-	(81,732)
確認股本權益結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	2,591	-	-	-	2,591	(8,871)	(6,280)
確認為分派之股息(附註14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(333,728)	(333,728)	-	(333,728)
收購帝盛之剩餘權益(附註36)	15,377	575,109	-	2,434	-	(36,647)	-	(21,782)	(422,293)	445,861	558,059	(960,576)	(402,517)
出售一間附屬公司部分權益 產生之額外非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,365	6,365
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,646)	(18,646)
於二零一六年三月三十一日	213,171	3,730,625	28,458	16,242	-	(287,068)	27,313	(95,167)	1,059,180	5,447,378	10,140,132	127,123	10,267,255

其他儲備主要包括(a)就於一九九一年進行之集團重組確認貸方結餘港幣1,038,709,000元(指所收購附屬公司資產淨值超逾本公司就收購所發行股份面值之部分)；(b)於截至二零一零年三月三十一日止年度就減持非全資擁有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；(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)貸方結餘港幣23,568,000元(指本集團於向非全資附屬公司股東收購之資產淨值中擁有之權益與收購帝盛剩餘權益所支付代價之差額以及先前就帝盛於其他儲備確認之淨金額港幣445,861,000元轉撥至收購產生之保留溢利)。

綜合現金流量表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	979,309	1,328,354
按下列各項調整：		
分佔合營公司業績	3,114	(57)
分佔聯營公司業績	(4,546)	(16,746)
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	(11,061)	(9,570)
折舊及攤銷	316,179	294,213
上市及非上市投資股息	(287)	(4,874)
利息收入	(5,853)	(6,100)
融資成本	228,334	224,042
投資物業公平值變動	(191,612)	(271,841)
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	(735)	(88,023)
可換股債券發行開支攤銷	-	522
出售可供出售投資之虧損	-	235
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	54,832	10,401
衍生金融工具公平值變動	(9,833)	7,903
確認以股份為基礎之付款開支	(6,280)	4,910
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(160)	48
已確認貿易應收款項減值虧損	1,432	634
營運資金變動前之經營現金流量	1,352,833	1,474,051
待售物業(增加)減少	(3,157,830)	64,599
其他存貨(增加)減少	(478)	960
其他應收款項減少	55,160	533,259
應收賬款、按金及預付款項增加	(308,066)	(168,569)
按公平值計入損益之金融資產增加	(122,764)	(141,255)
衍生金融工具增加(減少)	16,609	(915)
應付賬款及應計費用增加(減少)	104,755	(300,322)
已收客戶按金增加	1,911,066	60,455
經營業務(所用)所得之現金	(148,715)	1,522,263
已繳所得稅	(371,780)	(139,951)
經營業務(所用)所得之現金淨額	(520,495)	1,382,312



	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資活動		
收購附屬公司之餘下權益	(402,517)	-
出售一間附屬公司部分權益之所得款項	6,365	-
於一間聯營公司之資本投資	(22,220)	-
於一間合營公司之資本投資	(300)	-
收購及發展物業、廠房及設備之開支	(568,519)	(402,352)
發展開支及增添投資物業之成本	(85,390)	(53,687)
出售投資物業所得款項	12,902	1,100
出售物業、廠房及設備所得款項	5,644	1,773
出售可供出售投資所得款項	-	3,042
存放已抵押銀行存款	(31,157)	(104,977)
解除已抵押銀行存款	279,607	6,251
存放有限制銀行存款	(114,844)	(93)
解除有限制銀行存款	3	11,503
預付一間聯營公司之墊款	(22,551)	-
預付一間合營公司之墊款	(50,333)	-
一間合營公司之還款	6,704	12,474
已收聯營公司及一間合營公司股息及分派	12,068	6,821
已收上市及非上市投資股息	287	4,874
已收銀行利息	5,853	6,100
投資活動所用之現金淨額	(968,398)	(507,171)
融資活動		
購回債券	(96,915)	-
贖回債券	(1,248,593)	-
贖回可換股債券	-	(32,889)
購回自身股份	(81,732)	-
一間非全資附屬公司之一名股東之墊款	245,543	-
發行股份所得款項	6,248	13,583
新籌得銀行及其他借貸	6,193,245	2,775,605
償還銀行及其他借貸	(2,905,525)	(2,660,348)
支付財務租約之責任	(356)	(391)
償還款項予一間關連公司	(26,641)	-
償還款項予一間聯營公司	(1,173)	(1,349)
已付股息	(78,672)	(107,417)
已付非全資附屬公司之股東股息	(18,646)	(36,660)
已付利息	(379,981)	(393,256)
融資活動所得(所用)之現金淨額	1,606,802	(443,122)
現金及現金等值物增加淨值	117,909	432,019
承前現金及現金等值物	2,285,037	1,907,921
匯率變動之影響	(33,289)	(54,903)
結轉之現金及現金等值物	2,369,657	2,285,037
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	2,358,326	2,273,734
金融機構存款	11,331	11,303
	2,369,657	2,285,037

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

1. 一般資料

Far East Consortium International Limited(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本公司刊發之二零一六年年報公司資料一節內披露。

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

本綜合財務報表以港幣(「港幣」)列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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

香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

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

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9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 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之資產銷售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號之修訂	就收購於合營業務之權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號來自與客戶合約之收益之澄清 ²
香港會計準則第1號之修訂	披露措施 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷之可接受方法之澄清 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ¹
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待定期限或之後開始之年度期間生效



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年及二零一三年經修訂，以分別納入有關金融負債之分類及計量及取消確認之規定以及一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入a)有關金融資產之減值規定及b)對分類及計量規定作出有限修訂，為若干簡單債務工具引入「按公平值計入其他全面收益」(按公平值計入其他全面收益)計量類別。

香港財務報告準則第9號之主要規定：

- 屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流量之業務模式下持有及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式下持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務工具，一般按公平值計入其他全面收益計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，而只有股息收入通常於損益確認。
- 就指定為按公平值計入損益之金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動導致該負債公平值變動之金額於其他全面收益呈列，除非在其他全面收益確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險應佔公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全數於損益呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算有所不同，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件後方可確認信貸虧損。
- 一般對沖會計之新規定保留根據香港會計準則第39號目前可運用之三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，已為合資格作對沖會計處理之各類交易提供更大靈活性，特別是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別以及合資格作對沖會計處理之非金融項目之風險成分類別。此外，追溯性定量成效測試已經剔除。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動之規定。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

本公司董事正在評估應用香港財務報告準則第9號之影響。然而，直至完成詳細審閱前，就香港財務報告準則第9號之影響提供合理估計並不可行。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

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

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

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

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時)(或就此)確認收益。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。本公司董事預期，往後應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團之綜合財務報表之呈報金額及披露資料產生重大影響。然而，直至本集團完成詳細審閱前，就香港財務報告準則第15號之影響提供合理估計並不可行。



2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號租賃，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括如承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃或不行使選擇權而中止租賃情況下，將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號有關出租人會計法之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃有區別地進行會計處理。

本公司董事將評估應用香港財務報告準則第16號之影響。在本集團進行詳細檢討前，現時仍未宜就應用香港財務報告準則第16號之影響提供合理估計。

除上文所述者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團綜合財務報表之已確認數額產生重大影響。

3. 主要會計政策

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

新香港公司條例(香港法例第622章)有關編製賬目及董事報告及審核之條文已對本公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度生效。此外，上市規則所載有關年度賬目之披露規定已參考新公司條例而修訂並與香港財務報告準則精簡一致。因此，截至二零一六年三月三十一日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已作更改以遵守此等新規定。有關截至二零一五年三月三十一日止財政年度之比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列及披露。

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

歷史成本一般以交換貨品及服務所給予代價之公平值為基礎。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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

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

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

主要會計政策載列如下。

綜合賬目之基準

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

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

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

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

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



3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

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

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

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按股本交易入賬。本集團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。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值兩者間之任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額；與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以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)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認於聯營公司或合營公司投資時之成本。

業務合併

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

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按公平值確認，惟下列各項除外：

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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

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

倘本集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排產生之資產或負債，則有關或然代價將於按收購日期之公平值計量，並被視為業務合併時所轉讓代價之一部分。對於符合作為計量期間調整之或然代價公平值變動，需以追溯方式進行調整，並需於商譽內進行相應調整。計量期間調整是指於「計量期間」(不得超過自收購日期起計一年)，取得與收購日期已存在事實及情況相關之額外資訊而產生之調整。

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

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



3. 主要會計政策(續)

商譽

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

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

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

於出售相關現金產生單位時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

本集團就收購一間聯營公司及一家合營公司所產生商譽之政策載於下文。

投資物業

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

在建中投資物業產生之建設成本乃撥充資本為在建中投資物業之其中部分賬面值。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

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

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

除發展中及在建中物業，確認折舊以將物業、廠房及設備項目之成本以直線法按估計可使用年期撇減至剩餘價值。並無對未投入使用之在建樓宇及酒店折舊計提撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準計及估計出現任何變動之影響。

按財務租約持有之資產按與自置資產相同之基準，於預計可使用年期計算折舊。然而，當擁有權未能在租賃期末合理地確定，則資產須按其租賃期及可使用年期之較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。於出售或報廢物業、廠房及設備項目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。

待發展／發展中物業

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

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

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



3. 主要會計政策(續)

租賃

倘租賃條款規定將擁有權之絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租賃乃分類為融資租賃。所有其他租賃一律分類為經營租賃。

本集團作為出租人

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

本集團作為承租人

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

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

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

租賃土地及樓宇

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

倘能可靠地分配租賃款項，則入賬列為經營租賃之租賃土地權益將於綜合財務狀況表內列作「預付租賃款項」，並於租期內以直線法攤銷，惟按公平值模式歸類為及入賬列為投資物業者除外。倘未能可靠地於土地及樓宇部分之間分配租賃款項，則整項租賃一般會分類為財務租約，並入賬列作物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司的投資

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

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

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

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

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

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



3. 主要會計政策(續)

合營業務權益

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

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

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

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

存貨

待售物業

待售物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值表示待售物業估計售價減一切所需之估計銷售開支。

其他存貨

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

金融工具

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

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

金融資產

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利率法

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

收入以債務工具之實際利率確認，惟分類為按公平值計入損益之金融資產除外。

按公平值計入損益之金融資產

倘金融資產為持作買賣或指定按公平值計入損益，則分類為按公平值計入損益。

倘符合以下條件，則金融資產分類為持作買賣：

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

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

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

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



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售類別或未分類為任何其他類別之非衍生項目。

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

當本集團收取股息之權利確立時，於損益確認可供出售股本工具之股息。

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

貸款及應收款項

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

利息收入應用實際利率確認，惟確認利息並不重大之短期應收款項除外。

金融資產之減值

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

對於所有其他金融資產，減值之客觀證據可包括：

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

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

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

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

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

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

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

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



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

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

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。集團實體所發行股本工具按所得款項減直接發行成本確認。

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

按公平值計入損益之金融負債

持作買賣用途或指定按公平值計入損益之金融負債分類為按公平值計入損益。

倘符合以下條件，金融負債分類為持作買賣：

- 收購之主要目的為於短期內購回；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，而近期出現短期獲利之實際模式；或
- 其並非為指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

按公平值計入損益之金融負債(續)

按公平值計入損益之金融負債以公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括任何就金融負債支付之任何利息，並計入「其他收益及虧損」項目。公平值按附註6所述方式釐定。

其他金融負債

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

實際利率法

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

衍生金融工具

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

對沖會計法

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用於現金流量對沖。

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



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

現金流量對沖

被指定及符合作為現金流量對沖之衍生工具之公平值變動之有效部分於其他全面收益確認並於對沖儲備中累計。無效部分有關之收益或虧損即時於損益中確認，並列於「其他收益及虧損」一行中。

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

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

取消確認

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

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

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

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，並指在日常業務過程中所售出貨物及提供服務之應收款項，扣除折扣及銷售有關稅項如下：

- 來自銷售物業之收益乃於相應物業已落成及交付買方時確認。於達到收益確認條件前自買方收取之訂金及分期款項乃記錄於流動負債項下之銷售訂金。
- 酒店業務產生之收益及酒店管理服務費於提供有關服務時確認入賬。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

- 停車場業務及設施管理之收益於提供有關設施時確認入賬。
- 樓宇管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

來自金融資產之利息收入於經濟利益有可能撥歸本集團所有及能可靠地計量收入金額時確認。利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將估計未來現金收入於金融資產預期年期內準確地折現為該資產於初步確認時賬面淨值之利率。

當股東收取付款之權利獲確立時(已知其將可能為本集團帶來經濟利益，且收益金額能可靠計量)，投資之股息收入將予以確認。

本集團對確認經營租賃收益之政策於上文「租賃」會計政策中闡述。

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以並非該實體之功能貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日之適用匯率予以確認。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按當日適用匯率重新換算。以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目匯兌差額於產生之期間在損益中確認，惟以下各項除外：

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

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



3. 主要會計政策(續)

借貸成本

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

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

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時確認為開支。

股本結算之股份付款交易

付款予僱員之股本結算之股份乃按於授出日期之權益工具公平值計量。有關釐定股本結算之股份付款交易之公平值之詳情載於附註44。

於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

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

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

於二零零二年十一月七日或之前授予僱員或於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日前歸屬之購股權

所授出購股權之財務影響並不會於綜合財務報表列賬，直至購股權獲行使時為止，且並不就所授出購股權之價值於損益內確認費用。於購股權獲行使時，就此發行之股份按股份面值列為額外股本，而每股行使價超出股份面值之部分列為股份溢價。於行使日期前失效或被註銷之購股權從未行使購股權之登記冊中剔除。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

遞延稅項就於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認，而就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產，則一般限於將有可用作抵銷該等可扣減暫時差額之應課稅溢利之情況。若暫時差額因初步確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)之資產及負債而引致，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘因商譽初步確認而產生暫時差額，遞延稅項負債不會確認。

遞延稅項負債乃就與附屬公司之投資、聯營公司及合營公司之權益相關之應課稅暫時差額確認，除非本集團能夠控制及其不太可能在可見將來撥回，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時方會確認。

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

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按於報告期間結算日已實施或基本上已實施之稅率(及稅項法例)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按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所產生之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設該等物業之賬面值透過出售全數收回，惟假設被駁回時則作別論。當投資物業屬可折舊及以透過長期使用該投資物業所包含之絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值之商業模式持有，則此假設被駁回。

即期及遞延稅項會於損益中確認，惟若其與其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，則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。



3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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

有形資產減值虧損

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

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

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

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

4. 估計不確定因素之主要來源

下列為有關未來之主要假設，以及於報告期間結算日有重大風險導致須對下一財政年度資產及負債之賬面金額作出重大調整之估計不確定因素之其他主要來源。

公平值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團若干資產及負債按公平值計量。本集團管理層使用可取得之市場可觀察數據以評估資產或負債之公平值。當第一級輸入數據無法取得時，本集團便會外聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期間結算日，本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作，共同制定及釐定適合之評估方法以及第二級及第三級公平值計量之輸入數據。當輸入數據可自活躍市場之可觀察報價取得，本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據。當第二級輸入數據無法取得時，本集團管理層便會採用包括第三級輸入數據在內之估值方法。當資產之公平值出現重大變動時，變動之原因會匯報本公司董事。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

4. 估計不確定因素之主要來源(續)

公平值計量及估值程序(續)

本集團使用估值方法估計若干類別金融工具之公平值，有關估值方法包含並非以可觀察市場數據為基礎之輸入數據。釐定不同資產及負債之公平值時所用估值方法、輸入數據及主要假設之詳細資料披露於附註6及16。

遞延稅項

遞延稅項資產能否變現主要視乎可預見未來有無足夠可供動用之未來溢利或應課稅暫時差額，致使動用遞延稅項資產。本集團管理層根據相關集團實體於未來年度之溢利預測及應課稅暫時差額之預期撥回，釐定遞延稅項資產會否確認。本集團於各報告期間結算日檢討未來動用稅項虧損之可能性。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生年度於損益內確認。

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，以及維持未來業務發展。本集團整體策略跟去年維持不變。

本集團之資本架構包括債務淨額(當中包括銀行借貸及債券、已扣除銀行結餘及現金、受限制銀行存款、已抵押存款、從持份者中的應收存款及金融機構存款)及本公司股東應佔權益，包括已發行股本、股份溢價、儲備及非控股權益。

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



6. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入損益		
指定為按公平值計入損益	24,000	52,740
持作買賣	1,194,063	1,097,504
衍生金融工具	-	2,058
可供出售之投資	692	692
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)	3,722,642	3,717,718
	4,941,397	4,870,712
金融負債		
按公平值計入損益	85,584	90,481
攤銷成本	12,671,923	10,439,388
	12,757,507	10,529,869

b. 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具詳情於上文及相關附註披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險、外幣風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載有如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

由於銀行存款、計息應收款項以及浮息銀行及其他借貸之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團已訂立若干利率掉期合約，以減低本集團因日後須就按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)、倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)、港元最優惠借貸利率、中國人民銀行(「中國人民銀行」)法定借貸利率、新加坡掉期拆息(「新加坡元掉期拆息」)、馬來西亞基本借貸利率(「馬來西亞基本借貸利率」)及澳洲銀行票據掉期參考利率(「澳洲銀行票據掉期參考利率」)計息之銀行借貸支付利息而承受之利率波動風險。本集團之政策為維持浮息借貸，以減低公平值利率風險。

本集團有關金融負債之利率風險於流動資金風險管理一節詳述。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利息敏感度分析

有關敏感度分析只考慮對綜合財務報表造成重大影響之借貸。有關敏感度分析乃根據於報告期間結算日之未償還借貸於整個年度均尚未償還之假設而編製。50個基點為利率於期內直至下一個報告期間結算日可能之變動之最佳估計。

倘利率上調／下調50個基點(二零一五年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除稅後溢利將減少／增加港幣26,542,000元(二零一五年：港幣17,005,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣21,279,000元(二零一五年：港幣16,540,000元)。

管理層認為，敏感度分析不能代表利率風險，因為年末風險並不能反映年內風險。

外幣風險

若干集團實體進行以外幣計值之交易，因而令本集團須承受外幣風險。本集團透過訂立若干遠期外匯合約密切監察外幣匯率變動，以管理其外幣風險。

於報告期間結算日本集團以外幣計值之貨幣項目(不包括指定為對沖工具之債券及衍生金融工具)之賬面值如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產		
澳元(「澳元」)	50,036	81,512
日圓(「日圓」)	7,105	6,090
人民幣(「人民幣」)	202,168	128,924
美元(「美元」)	11,077	6,986
歐元(「歐元」)	12,170	23,297
新加坡元(「新加坡元」)	33,003	61,393
英鎊(「英鎊」)	133,203	206,437



6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

外幣敏感度分析

由於港幣兌美元維持聯繫匯率制度且管理層預期港幣與美元之間之匯率波動並不會帶來重大風險，對於香港之個別集團實體，本集團面對之外幣風險主要來自美元以外之貨幣。下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就港幣兌有關外幣(美元除外)貶值10%(二零一五年：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。敏感度分析僅包括現有以外幣計值之貨幣項目，以及於港幣兌相關外幣貶值10%時於年結日對其換算所進行之調整。倘港幣兌相關外幣升值10%，將對溢利構成相等及相反之影響。

	除稅後溢利增加	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
澳元	4,178	6,806
日圓	593	508
人民幣	16,881	10,765
美元	831	524
歐元	1,016	1,945
新加坡元	2,756	5,126
英鎊	11,122	17,237

管理層認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

價格風險

本集團承受因投資股本證券及其他歸類於可供出售投資之金融產品，被持作買賣之投資及衍生金融工具所產生之股價風險及市場價格風險。

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期間結算日所承受股價風險釐定。

計及現有金融市場狀況之影響後，管理層將敏感度比率由10%調整至5%以評估價格風險。

倘相關股本證券之價格上調／下調5%(二零一五年：10%)：

- 由於持作買賣投資及指定為按公平值計入損益之金融資產之公平值變動，故除稅後溢利會增加／減少港幣50,854,000元(二零一五年：港幣96,045,000元)。
- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加／減少港幣69,000元(二零一五年：港幣69,000元)。

信貸風險

於各報告期間結算日，本集團就交易對方未能履行彼等就各類已確認金融資產之責任以導致本集團蒙受財務虧損所面對最大信貸風險為於綜合財務狀況表所載各相關已確認金融資產之賬面值。為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為信貸風險被大幅降低。

本集團並無面對高度集中之信貸風險，惟應收一間接受投資公司、聯營公司及合營公司款項及其他應收款項合共構成金融資產總額之8%(二零一五年：5%)以上，該等風險涉及多名交易對方及客戶。本集團審閱每筆個別債項於各報告期間結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。於釐定應收一間接受投資公司、聯營公司及合營公司款項之可收回性時，本集團考慮接受投資公司、聯營公司及合營公司相關資產之公平值，以及該等接受投資公司、聯營公司及合營公司之未來業務及預期經營現金流量。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

由於交易對方均為獲高信貸評級之銀行或金融機構，故已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、定期存款及銀行存款之信貸風險有限。

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之流動資金狀況及其遵守借貸契約由本集團管理層緊密監察，以確保其維持充足現金儲備及來自主要金融機構之足夠承諾資金來源，從而應付其短期及長期之流動資金需要。本集團透過結合營運以及外部借貸產生之資金撥付其營運資金需要。

下表詳述本集團金融負債之餘下合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。尤其是，附帶應要求還款條款之銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。

其他非衍生金融負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。該表包括利息及本金現金流量。

	加權平均利率 %	應要求或				未折現	
		一年內 港幣千元	逾期一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	現金流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
<i>於二零一六年三月三十一日</i>							
應付賬款及應計費用	不適用	706,401	-	-	-	706,401	706,401
應付一間關連公司款項	不適用	17,856	-	-	-	17,856	17,856
應付聯營公司款項	不適用	8,836	-	-	-	8,836	8,836
應付非全資附屬公司股東款項	不適用	27,799	246,778	-	-	274,577	274,577
銀行及其他借貸浮息工具	3.80	3,351,346	5,498,320	2,569,067	350,283	11,769,016	10,795,970
財務租約承擔	2.70	3,873	5,260	-	-	9,133	8,313
債券	6.17	52,196	954,107	-	-	1,006,303	868,283
		4,168,307	6,704,465	2,569,067	350,283	13,792,122	12,680,236

	加權平均利率 %	應要求或				未折現	
		一年內 港幣千元	逾期一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	現金流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
<i>於二零一五年三月三十一日</i>							
應付賬款及應計費用	不適用	545,044	-	-	-	545,044	545,044
應付一間關連公司款項	不適用	45,785	-	-	-	45,785	45,785
應付聯營公司款項	不適用	10,009	-	-	-	10,009	10,009
應付非全資附屬公司股東款項	不適用	28,286	-	-	-	28,286	28,286
銀行及其他借貸浮息工具	2.92	3,182,825	2,039,847	2,603,508	187,784	8,013,964	7,554,990
財務租約承擔	2.70	4,448	4,938	-	-	9,386	8,660
債券	5.875-6.17	1,383,614	121,551	1,043,313	-	2,548,478	2,255,274
		5,200,011	2,166,336	3,646,821	187,784	11,200,952	10,448,048

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

附帶應要求還款條款之銀行借貸在上述到期日分析計入「應要求或一年內」之時間範圍內。於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，該等銀行借貸之未折現本金總額分別為港幣1,522,737,000元及港幣1,460,621,000元。經計及本集團之財務狀況後，本公司董事相信銀行將不會行使酌情權要求即時還款。董事認為，該等定期貸款預期將根據每年分期償還之貸款還款計劃於截至二零二三年九月(二零一五年：二零二三年九月)止償還。按此基準，浮息工具之利息及本金現金流量將如下：

	應要求或 一年內 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現 現金流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一六年三月三十一日						
浮息工具	2,278,839	5,923,642	2,705,014	960,006	11,867,501	10,795,970
於二零一五年三月三十一日						
浮息工具	2,689,602	2,389,894	2,718,087	344,618	8,142,201	7,554,990

倘利率之變動與上述計算方法所採納於報告期間結算日之利率有所不同，上述就浮息金融負債所呈報之現金流量須作出變動。

c. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產及金融負債(不包括若干金融工具)之公平值乃按公認定價模型根據折現現金流量分析釐定。

本集團若干金融工具於各報告期間結算日按公平值計量。下表所載資料乃關於釐定該等金融工具公平值之方法(特別是估值技術及所用輸入數據)，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。



6. 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	估值技術及主要輸入數據
	二零一六年 三月三十一日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元		
1) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	5,579	-	第一級	活躍市場所報買入價
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	603,599	576,837	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	36,441	64,468	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據以不同類型債券之孳息曲線為主要參數作出估計
3) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	548,444	456,199	第二級	相關投資基金參考基金之相關資產(主要為上市證券)所報贖回價
4) 分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款	24,000	52,740	第三級	折現現金流量 未來現金流量乃根據貨幣市場工具及銀行投資之債務工具之預期回報率，以及反映銀行信貸風險之折現率作出估計
5) 分類為衍生金融工具之上市股本證券及外幣之認購/認沽期權	-	資產-790 負債-(3,737)	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據銀行就外幣及股本證券之預期回報率，以及反映銀行信貸風險之折現率作出估計

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

6. 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	估值技術及主要輸入數據
	二零一六年 三月三十一日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元		
6) 分類為衍生金融工具之外幣遠期合約	負債-(2,016)	資產-1,268 負債-[394]	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率，並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現，以作出估計
7) 分類為衍生金融工具之利率掉期合約	負債-(6,888)	負債-(4,518)	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期利率(來自於報告期間結算日之可觀察收益率曲線)及訂約利率，並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現，以作出估計
8) 分類為衍生金融工具及指定為對沖工具之交叉貨幣掉期合約	負債-(76,680)	負債-[81,832]	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期匯率及利率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率及利率)及訂約遠期匯率及利率，並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現，以作出估計

於截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止年度，第一、二及三級之間並無轉撥。



6. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

金融資產第三級公平值計量之對賬

	港幣千元
於二零一四年四月一日	7,750
購入	171,000
出售	(126,010)
於二零一五年三月三十一日	52,740
出售	(28,740)
於二零一六年三月三十一日	24,000

就分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款而言，概無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析，原因為管理層認為有關風險對本集團而言屬微小。

7. 分部資料

本集團按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集中於下文所述各地區之物業發展、物業投資、帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)及其附屬公司業務(包括酒店業務及管理、物業投資以及證券及金融產品投資)，停車場業務及設施管理、證券及金融產品投資及其他業務(主要包括提供工程服務及次按貸款)。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	720,758	1,243,825	193,725	261,025
— 香港(「香港」)	34,671	1,073,583	(49,397)	465,545
— 馬來西亞	-	-	(24,586)	(3,967)
— 於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	1,219,607	644,707	786,538	481,884
— 新加坡	-	-	(7,684)	-
— 英國(「英國」)	3,565	-	2,731	1,885
	1,978,601	2,962,115	901,327	1,206,372
物業投資				
— 香港	36,831	36,747	117,290	92,147
— 中國	14,450	14,014	(29,026)	(26,490)
— 新加坡	-	5,355	-	(13,068)
	51,281	56,116	88,264	52,589
帝盛及其附屬公司之業務				
— 香港	686,941	815,603	157,817	146,248
— 馬來西亞	215,547	264,399	18,723	46,485
— 中國	197,935	196,968	6,801	(37,210)
— 新加坡	100,849	102,606	28,021	31,256
— 英國	119,778	74,451	11,792	(20,295)
	1,321,050	1,454,027	223,154	166,484
停車場業務及設施管理				
— 澳洲	608,672	600,349	48,636	51,149
— 馬來西亞	14,001	15,774	6,635	6,241
	622,673	616,123	55,271	57,390
證券及金融產品投資	20,377	21,075	7,511	(20,618)
其他業務	1,108	324	3,741	5,733
分部收益/分部溢利	3,995,090	5,109,780	1,279,268	1,467,950
未分配企業開支			(71,625)	(80,035)
融資成本			(228,334)	(59,561)
除稅前溢利			979,309	1,328,354
所得稅開支			(221,347)	(330,406)
本年度溢利			757,962	997,948



7. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績(續)

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

(b) 分部資產

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	2,567,468	1,845,047
— 香港	2,161,886	1,405,863
— 馬來西亞	490,424	394,732
— 中國	2,788,467	2,626,878
— 新加坡	2,390,450	—
— 英國	348,355	300,056
	10,747,050	6,572,576
物業投資		
— 香港	2,525,293	2,751,823
— 中國	4,222	4,578
— 新加坡	—	86,638
	2,529,515	2,843,039
帝盛及其附屬公司之業務		
— 香港	4,217,831	4,868,673
— 馬來西亞	885,849	968,052
— 中國	2,078,333	2,223,323
— 新加坡	675,385	827,573
— 英國	999,932	942,576
	8,857,330	9,830,197
停車場業務及設施管理		
— 澳洲	699,048	559,266
— 馬來西亞	140,759	143,847
	839,807	703,113
證券及金融產品投資	563,919	468,957
其他業務	253,343	179,811
分部資產	23,790,964	20,597,693
未分配企業資產	2,369,657	1,617,903
資產總值	26,160,621	22,215,596

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

7. 分部資料(續)

(c) 地區資料

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

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
澳洲	1,329,430	1,842,528	828,919	687,864
香港	779,928	1,948,978	6,088,951	5,819,482
馬來西亞	229,548	280,173	989,541	1,018,956
中國	1,431,992	855,689	2,549,857	2,671,696
新加坡	100,849	107,961	657,505	666,647
英國	123,343	74,451	1,008,949	889,142
	3,995,090	5,109,780	12,123,722	11,753,787

(d) 其他資料

下表載列計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	二零一六年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務及 管理 港幣千元	停車場業務及 設施管理 港幣千元	證券及 金融產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
已確認貿易應收款項減值虧損	(657)	(580)	(195)	-	-	-	(1,432)
折舊及攤銷	(1,501)	(8,042)	(278,549)	(21,059)	-	(7,028)	(316,179)
投資物業公平值變動	52,356	94,675	44,581	-	-	-	191,612
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	-	-	-	(54,832)	-	(54,832)
衍生金融工具公平值變動	-	-	6,890	-	2,943	-	9,833
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(1)	-	(565)	(279)	-	1,005	160
分佔聯營公司業績	-	4,546	-	-	-	-	4,546
分佔合營公司業績	-	-	-	-	-	(3,114)	(3,114)
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	-	-	-	-	-	11,061	11,061
聯營公司權益	22,239	260,205	59,963	-	-	-	342,407
合營公司權益	32,339	1,153	300	-	-	7,260	41,052



7. 分部資料(續)

(d) 其他資料(續)

	二零一五年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務及 管理 港幣千元	停車場業務及 設施管理 港幣千元	證券及 金融產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
已確認貿易應收款項減值虧損	(364)	(252)	(18)	-	-	-	(634)
折舊及攤銷	(719)	(7,913)	(259,850)	(20,106)	-	(5,625)	(294,213)
投資物業公平值變動	116,097	89,997	65,747	-	-	-	271,841
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	-	-	-	-	(10,401)	-	(10,401)
出售可供出售投資之虧損	-	-	-	-	(235)	-	(235)
衍生金融工具公平值變動	-	-	(4,131)	-	(3,772)	-	(7,903)
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	-	-	794	(842)	-	-	(48)
分佔聯營公司業績	-	16,746	-	-	-	-	16,746
分佔合營公司業績	-	-	-	-	-	57	57
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	-	-	-	-	-	9,570	9,570
聯營公司權益	-	266,547	59,963	-	-	-	326,510
合營公司權益	32,339	2,561	-	-	-	5,808	40,708

主要經營決策者並未定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列分部負債資料。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

8. 收益

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
出售物業	1,947,164	2,930,316
出租物業	126,672	132,779
酒店業務及管理	1,226,113	1,372,422
停車場業務及設施管理	623,145	617,351
提供物業管理服務	14,067	13,690
金融工具之利息收入及股息收入	56,821	42,898
其他業務	1,108	324
	3,995,090	5,109,780

9. 其他收益及虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資物業公平值變動	191,612	271,841
出售可供出售投資之虧損	-	(235)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(54,832)	(10,401)
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	735	88,023
衍生金融工具公平值變動	9,833	(7,903)
匯兌收益淨額(虧損)	24,279	(51,094)
已確認貿易應收款項減值虧損	(1,432)	(634)
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	160	(48)
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	11,061	9,570
	181,416	299,119



10. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	254,182	274,242
其他貸款	329	1,017
可換股債券	-	1,128
財務租約	9	9
債券利息	124,348	136,618
減：交叉貨幣掉期合約之淨利息收入	(19,656)	(24,030)
前期費用攤銷	6,106	5,257
其他	10,640	3,576
總利息成本	375,958	397,817
減：發展中物業資本化金額：		
－投資物業	(1,883)	(14,672)
－業主佔用物業	(21,152)	(28,531)
－待售物業	(122,239)	(127,240)
－在建工程	(2,350)	(3,332)
	228,334	224,042

於本年度已撥充資本之借貸成本(源於本集團一般借貸組合)之計算方法為對合資格資產開支應用介乎每年2.18%至6.17%(二零一五年：5.875%至6.17%)之撥充資本比率。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

11. 所得稅開支

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	4,463	74,241
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	169,723	95,585
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	63,515	33,262
澳洲所得稅	22,475	69,002
馬來西亞所得稅	2,502	6,050
新加坡所得稅	4,352	95
	267,030	278,235
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	(53,628)	(235)
中國企業所得稅	(33,481)	-
澳洲所得稅	605	(297)
馬來西亞所得稅	(48)	165
新加坡所得稅	(1,338)	(1,825)
	(87,890)	(2,192)
遞延稅項(附註33)	42,207	54,363
	221,347	330,406

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

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

澳洲、馬來西亞及新加坡之國內法定稅率分別為本年度估計應課稅溢利之30%、25%及17%。



11. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支與綜合損益表內之除稅前溢利對賬如下：

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

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	綜合 港幣千元
二零一五年							
除稅前溢利	591,072	426,600	227,867	47,013	30,317	5,485	1,328,354
適用所得稅稅率	16.5%	25%	30%	25%	17%	16.5%至35%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	97,527	106,650	68,360	11,753	5,154	1,725	291,169
不可扣稅開支之稅務影響	29,142	17,770	34,949	4,643	4,675	438	91,617
毋須課稅收入之稅務影響	(38,476)	(20,230)	(17,731)	(3,970)	(2,293)	(2,163)	(84,863)
中國土地增值稅	-	33,262	-	-	-	-	33,262
中國土地增值稅之稅務影響	-	(8,316)	-	-	-	-	(8,316)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	3,448	16,026	-	(1,379)	-	-	18,095
未確認稅項虧損之稅務影響	9,343	25,354	4	-	491	-	35,192
使用過往未確認之稅項虧損	(21,738)	(4,770)	-	(4,765)	(2,213)	-	(33,486)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(2,763)	-	-	-	-	-	(2,763)
分佔合營公司業績之稅務影響	(422)	625	-	-	-	-	203
過往年度(超額撥備)撥備不足	(235)	-	(297)	165	(1,825)	-	(2,192)
其他	(4,024)	(2,591)	(736)	547	(708)	-	(7,512)
本年度所得稅開支	71,802	163,780	84,549	6,994	3,281	-	330,406

有關遞延稅項之詳情載於附註33。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

12. 本年度溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	974,579	1,866,590
核數師酬金	10,108	11,942
折舊		
— 帝盛及其附屬公司之業務	268,612	249,685
— 停車場業務	21,059	20,106
— 其他	15,377	13,662
	305,048	283,453
預付租賃款項攤銷	11,131	10,760
於一間合營公司投資之攤銷(已於分佔合營公司業績列賬)	2,904	2,904
已確認貿易應收款項減值虧損	1,432	634
員工成本		
— 董事酬金(附註15(a))	25,911	24,430
— 其他員工	589,741	588,539
— 向員工支付之股份付款開支	1,180	2,410
	616,832	615,379
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,567	1,473
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣12,794,000元 (二零一五年：港幣23,407,000元)	113,878	109,372
來自以下各項之股息收入：		
— 持作買賣投資	287	4,787
— 可供出售投資	-	87
	287	4,874
銀行利息收入	5,853	6,100



13. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司股東應佔綜合溢利港幣734,427,000元(二零一五年：港幣956,539,000元)及股份數目計算如下：

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,010,450	1,874,579
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司購股權	2,608	4,841
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,013,058	1,879,420

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

14. 股息

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一六年中期股息每股港幣3仙(二零一五年： 二零一五年中期股息每股港幣3仙)	64,452	57,018
二零一五年末期股息每股港幣13仙(二零一五年： 二零一四年末期股息每股港幣12仙)	269,276	222,716
	333,728	279,734

二零一六年中期股息及二零一五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2.884元及港幣2.828元。就股東選擇股份而於年內發行股份之詳情載於附註34。該等新股份與本公司現有股份享有相同地位。

本公司董事建議就截至二零一六年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣13仙(二零一五年：港幣13仙)，總額為港幣277,122,000元，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

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



15. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)

(a) 董事及行政總裁之酬金(續)

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅 及其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股份付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
<i>截至二零一五年三月三十一日止年度</i>					
<i>執行董事：</i>					
邱達昌	25	2,283	18	-	2,326
邱達成	25	1,248	56	-	1,329
Craig Grenfell WILLIAMS	25	7,164	228	-	7,417
陳志興	25	2,575	18	1,072	3,690
孔祥達	25	7,527	18	1,428	8,998
<i>非執行董事：</i>					
邱達強(附註2)	10	-	-	-	10
<i>獨立非執行董事：</i>					
陳國偉	220	-	-	-	220
王敏剛	220	-	-	-	220
林廣兆	220	-	-	-	220
	795	20,797	338	2,500	24,430

附註：

1. 陳志興於二零一六年一月一日辭任執行董事並重新獲委任為非執行董事。
2. 邱達強於二零一四年八月二十八日辭任非執行董事。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

15. 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)

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

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

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

僅支付／應付予Craig Grenfell WILLIAMS及孔祥達並計入薪金及其他福利之表現掛鈎獎勵付款分別港幣2,962,500元(二零一五年：港幣4,574,500元)及港幣零元(二零一五年：港幣3,923,000元)乃參考其表現釐定。

截至二零一六年三月三十一日及二零一五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。

(b) 本公司若干執行及非執行董事根據本公司及帝盛採納之購股權計劃授出購股權以認購本公司及帝盛之股份。有關購股權計劃之詳情披露於附註44。



15. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)

(c) 五名最高薪酬僱員

於本集團五名最高薪酬人士中，其中四名(二零一五年：四名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下一名(二零一五年：一名)人士之酬金如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金及其他福利	2,670	2,765
退休福利計劃供款	18	18
股份付款開支	-	104
	2,688	2,887

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一六年 僱員人數	二零一五年 僱員人數
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1

於該兩年內，並無向董事及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

截至二零一六年三月三十一日止年度

16. 投資物業

	已落成物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年四月一日	2,175,607	502,000	2,677,607
添置	4,522	63,837	68,359
出售	(1,100)	-	(1,100)
自待售物業重新分類	169,000	-	169,000
公平值增加	244,678	27,163	271,841
匯兌調整	(31,392)	-	(31,392)
於二零一五年三月三十一日	2,561,315	593,000	3,154,315
添置	2,529	84,744	87,273
出售	(12,902)	-	(12,902)
自待售物業重新分類	4,603	-	4,603
重新分類至物業、廠房及設備	(84,796)	-	(84,796)
公平值增加	143,356	48,256	191,612
匯兌調整	(35,892)	-	(35,892)
於二零一六年三月三十一日	2,578,213	726,000	3,304,213

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
位於下列地區土地按公平值列賬之投資物業賬面值：		
在香港：		
長期租約	755,700	703,976
中期租約	1,294,613	1,261,003
在香港以外地區：		
永久業權	93,813	69,146
長期租約	165,886	169,764
中期租約	994,201	950,426
	3,304,213	3,154,315

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

截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團在若干竣工待售物業改變用途後，將其轉撥至按公平值港幣4,603,000元(二零一五年：港幣169,000,000元)計值之投資物業，這由經營租約開展見證。



16. 投資物業(續)

於二零一六年三月三十一日、二零一五年三月三十一日及轉撥當日，在香港及香港以外地區之已落成投資物業及發展中投資物業之公平值，按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行於該日之估值釐定：

投資物業之位置	獨立合資格專業估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited DTZ Australia (VIC) Pty Limited	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司	香港測量師學會會員
馬來西亞	Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd	馬來西亞註冊估值師
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte. Ltd	新加坡測量師及估值師學會會員

已落成投資物業(屬公平值層級第三級)之估值已參考類似地點同類物業之市場交易價或參考於有關市場所得可比較租金後估計之未來租金之資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位之市場租值乃參照本集團之可出租單位以及毗鄰相似物業之該等可出租單位已取得之租金作出。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業之收益率作出並結合估值師對各物業特質之知識進行調整。

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

於報告期間結算日，發展中投資物業之賬面值包括資本化利息開支港幣30,340,000元(二零一五年：港幣28,457,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

本集團於二零一六年三月三十一日及二零一五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列載如下：

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使用資本化比率及市場租值。採用之資本化比率稍微上升將導致投資物業之公平值顯著減少，反之亦然。單位月租大幅上升將使公平值輕微上升，反之亦然。

根據收入資本化法之重大不可觀察輸入數據詳情如下：

物業類別	資本化比率	市場租值
位於香港之辦公室部分	年利率2.75%至3.25%(二零一五年：年利率3%至3.75%)	每平方呎港幣28元至港幣40元(二零一五年：每平方呎港幣35元至港幣37元)
位於香港之商舖	年利率3%至4.5%(二零一五年：年利率3%至5%)	每平方呎港幣11.5元至港幣240元(二零一五年：每平方呎港幣11.5元至港幣240元)
位於中國之零售部分	年利率5%至6.5%(二零一五年：年利率6%至8.5%)	每平方米人民幣37元至人民幣205元(二零一五年：每平方米人民幣33元至人民幣197元)
位於中國之辦公室部分	年利率4.5%(二零一五年：年利率4.5%)	每平方米人民幣43元至人民幣49元(二零一五年：每平方米人民幣41元至人民幣45元)
位於澳洲之商舖	年利率5.75%至10.25%(二零一五年：年利率5.75%至10.5%)	每平方米607澳元至2,273澳元(二零一五年：每平方米601澳元至1,906澳元)

位於新加坡之商舖按直接比較法進行估值，以市場單位價格作為主要輸入數據之一。位於新加坡之商舖所採用之市場單位價格為每平方米45,016新加坡元(二零一五年：46,885新加坡元)。市場單位價格大幅上升將使公平值大幅上升，反之亦然。

發展中投資物業按直接比較法進行估值，採用開發總值及發展商之溢利為主要輸入數據。所採用之開發總值為每平方呎港幣17,300元(二零一五年：港幣17,000元)，而發展商之溢利為0%(二零一五年：10%)。如發展總值較高，則公平值上升。

年內估值技術並無變更。於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。



17. 物業、廠房及設備

	物業		租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元			
成本					
於二零一四年四月一日	6,091,084	1,243,706	970,710	-	8,305,500
添置	349,844	171,548	151,542	24,604	697,538
發展完成後轉撥	604,901	(608,233)	3,332	-	-
出售	-	-	(5,363)	-	(5,363)
匯兌調整	(276,133)	(71,899)	(46,882)	-	(394,914)
於二零一五年三月三十一日	6,769,696	735,122	1,073,339	24,604	8,602,761
添置	109,274	308,929	122,568	51,684	592,455
發展完成後轉撥	-	-	25,368	(25,368)	-
自投資物業重新分類	84,796	-	-	-	84,796
出售	(1,493)	-	(12,246)	-	(13,739)
匯兌調整	(131,976)	(13,765)	(22,487)	-	(168,228)
於二零一六年三月三十一日	6,830,297	1,030,286	1,186,542	50,920	9,098,045
折舊及減值					
於二零一四年四月一日	653,519	-	245,015	-	898,534
年度撥備	173,603	-	109,850	-	283,453
出售時對銷	-	-	(3,542)	-	(3,542)
匯兌調整	(45,951)	-	(21,726)	-	(67,677)
於二零一五年三月三十一日	781,171	-	329,597	-	1,110,768
年度撥備	180,029	-	125,019	-	305,048
出售時對銷	-	-	(8,255)	-	(8,255)
匯兌調整	(22,267)	-	(7,731)	-	(29,998)
於二零一六年三月三十一日	938,933	-	438,630	-	1,377,563
賬面值					
於二零一六年三月三十一日	5,891,364	1,030,286	747,912	50,920	7,720,482
於二零一五年三月三十一日	5,988,525	735,122	743,742	24,604	7,491,993

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

上述酒店、其他物業及停車場之賬面值包括：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
在香港之租賃土地及樓宇		
長期租約	541,038	468,598
中期租約	2,923,722	2,858,576
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	2,238,473	2,125,783
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇		
長期租約	353,712	320,965
中期租約	864,705	949,725
	6,921,650	6,723,647

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

於報告期間結算日，發展中物業之賬面值包括資本化利息開支港幣40,084,000元(二零一五年：港幣18,432,000元)。

本集團正取得位於香港以外地區賬面值為港幣113,179,000元(二零一五年：港幣292,688,000元)之若干酒店物業之擁有權。

已就持作財務租約之資產計入賬面值合共港幣8,824,000元(二零一五年：港幣9,143,000元)之租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備。



18. 預付租賃款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年初結餘	556,995	595,221
攤銷	(11,131)	(10,760)
匯兌調整	(8,271)	(27,466)
年終結餘	537,593	556,995
在香港以外地區租賃土地之賬面值：		
租賃期為99年之長期租約	287,236	285,538
租賃期為35年之中期租約	250,357	271,457
	537,593	556,995
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	522,412	541,476
流動資產	15,181	15,519
	537,593	556,995

19. 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。

管理層根據停車場業務產生之估計現金釐定商譽賬面值並無減值，此乃按管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測，按年折現率17%(二零一五年：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。

20. 聯營公司權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市投資，按成本減減值	108,759	86,539
分佔收購後業績，扣除已收股息	233,648	239,971
	342,407	326,510

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

20. 聯營公司權益(續)

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

聯營公司名稱	持股類別	本公司間接持有之註冊資本／ 已發行股本面值比例		主要業務
		二零一六年	二零一五年	
Bermuda Investments Limited	普通	25%	25%	物業投資
諸暨麗悅度假村有限公司(「諸暨」)#	不適用	25%	18%	物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50%	50%	樓宇管理
Omicron International Limited*	普通	30%	30%	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通	25%	25%	物業投資
Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd+	普通	25%	-	物業發展及投資

於中國成立及經營之中外合資企業

* 於英屬處女群島註冊成立且於香港經營

+ 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乃主要影響本集團之業績或資產。董事認為，列出其他聯營公司之詳情則會令篇幅過於冗長。

對本集團而言不屬個別重大之聯營公司於截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止各年度之本集團應佔權益之財務資料概要載列如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本集團分佔除稅後溢利	4,546	16,746
本集團分佔全面收益總額	4,546	16,746

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度未確認分佔虧損	(68)	(26)
累計未確認分佔虧損	(50,389)	(50,321)

21. 合營公司權益

(a) 合營公司

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市投資，按成本	47,166	49,764
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	14,206	22,325
減：減值	(20,320)	(31,381)
	41,052	40,708

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
		二零一六年	二零一五年	
商丘永遠公路有限公司(「商丘永遠」)(附註)	中國	68%	68%	經營收費公路
廣東新時代房地產有限公司	中國	50%	50%	物業發展
利安環球物業有限公司	香港	25%	25%	房地產代理
Festival Car Park Pty Limited	澳洲	25%	-	停車場業務
CDD International Holdings Limited	香港	30%	-	制定、營銷、銷售及服務 預付度假套餐及相關利益
QWB Residential Precinct Holdings Pty Limited	澳洲	50%	-	物業發展及投資

附註：該實體乃根據一項合營協議，為興建及經營收費公路而成立，由一九九七年七月三十一日起為期21年。本集團有權收取來自該收費公路經營溢利之85%，直至本集團已從該實體之分派中悉數收回其投資成本為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴則有權收取其餘75%，直至該合營夥伴已悉數收回投資成本(相當於給予該實體之土地之協定公平值)。其後，雙方分佔溢利之權益乃按彼等各自之注資比例釐定。於合營期屆滿時，該合營公司將會解散，而所有餘下未分派資產將交還國內合營夥伴。因此，本集團於合營公司之投資成本乃於合營期內攤銷。

由於本集團與其他權益擁有人根據合約安排共同控制該實體之營運及財務政策，故即使本集團擁有逾50%權益，該實體被視為合營公司。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

21. 合營公司權益(續)

(a) 合營公司(續)

對本集團而言不屬個別重大之合營公司於截至二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日止各年度之本集團應佔權益之財務資料概要載列如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本集團分佔除稅後(虧損)溢利	(3,114)	57
本集團分佔全面(開支)收入總額	(3,114)	57

(b) 合營業務

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

於二零一六年三月三十一日，本集團就合營業務於綜合財務報表確認賬面值為港幣79,740,000元(二零一五年：港幣69,706,000元)之資產，相當於向市區重建局作出之前期付款，並計入流動資產項下待發展物業。本年度合營業務之收入及開支並不重大。

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

於二零一六年三月三十一日，就合營業務於綜合財務報表確認之賬面值達馬幣8,800,000元(相當於港幣17,407,000元)(二零一五年：馬幣8,800,000元(相當於港幣18,468,000元))之資產指永久業權土地之成本，已計入流動資產項下之待發展物業。合營業務於年內之收入及開支並不重大。



22. 投資證券

(a) 可供出售投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
非上市：		
股本證券	4	4
會所會籍	688	688
	692	692

(b) 按公平值計入損益之金融資產

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持作買賣投資		
於香港上市之股本證券	5,579	-
上市債務證券	603,599	576,837
非上市債務證券	36,441	64,468
投資基金	548,444	456,199
	1,194,063	1,097,504
指定按公平值計入損益之金融資產		
結構存款	24,000	52,740
	1,218,063	1,150,244
總計	1,218,755	1,150,936
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	692	692
流動資產	1,218,063	1,150,244
	1,218,755	1,150,936

投資基金之投資指組合投資，包括於多個市場之股本及債務證券。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

23. 其他應收款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收賠償	-	84,791
應收貸款	93,031	62,513
	93,031	147,304
減：一年內到期之款項(列作流動資產)	(12,605)	(121,985)
一年後到期之款項	80,426	25,319

應收貸款主要指賬面值為港幣83,263,000元(二零一五年：港幣33,551,000元)之次按貸款，其由借款人之物業作抵押。次按貸款總額港幣29,926,000元(二零一五年：港幣33,551,000元)首兩年按優惠利率減1.5%計息，而餘下貸款期則按優惠利率加0.5%計息，另一結餘港幣51,789,000元(二零一五年：無)首三年免息，其後按優惠年利率計息並分期償還，而餘下結餘港幣11,316,000元(二零一五年：港幣28,962,000元)乃有抵押、免息及須按要求償還。

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

24. 已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金

計入非流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至3.21%(二零一五年：0.00%至0.43%)之年利率計息。該等存款已抵押以獲得須於一年後償還之銀行貸款。

列為流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至3.25%(二零一五年：0.06%至3.10%)之市場年利率計息。該等存款之到期日介乎1至6個月，並已抵押以獲得須於一年內償還之銀行借貸。

有限制銀行存款指本集團就若干銀行信貸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。

金融機構存款按為0.00%(二零一五年：介乎0.00%至0.10%)之利率計息。

到期日短於三個月之銀行存款及銀行結餘按介乎0.00%至5.30%(二零一五年：0.00%至3.90%)之市場年利率計息。

25. 待售物業

待售物業包括賬面值港幣6,975,617,000元(二零一五年：港幣4,266,620,000元)預期未來十二個月內不會變現之物業。



26. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)	89,851	154,654
預付承包商墊款	37,555	9,139
公用事業及其他按金	39,620	35,153
預付款項及其他應收款項	201,696	193,957
其他可收回稅項	158,682	-
	527,404	392,903

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
零至60日	70,545	76,427
61至90日	6,924	4,388
90日以上	12,382	73,839
	89,851	154,654

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

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。租金於出付催收票據時支付。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付款條款結算。

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

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

26. 應收賬款、按金及預付款項(續)

年內就應收貿易賬款計提之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
年初結餘	11,045	10,774
確認減值虧損	1,432	634
撤銷為不可收回之款項	(385)	(363)
年終結餘	12,092	11,045

27. 應收權益持有人之按金

該款項指物業買主已結算並由託管賬戶持有之銷售所得款項部分。於建設期間，該款項預留作支付若干項目的工程款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。

28. 應付賬款及應計費用

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	295,708	205,746
— 其他	74,591	70,857
	370,299	276,603
建築成本及資本資產之應付保固金	113,511	104,937
租金及預訂按金及預先收取墊款	45,879	49,389
購買證券之應付經紀款項	-	10,540
其他應付款項及應計費用	299,074	295,875
	828,763	737,344

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
零至60日	347,097	198,730
61至90日	2,851	1,590
超過90日	20,351	76,283
	370,299	276,603



29. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	3,873	4,448	3,468	4,038
須於一年後但五年內償還	5,260	4,938	4,845	4,622
	9,133	9,386	8,313	8,660
減：未來財務費用	(820)	(726)	-	-
租約承擔現值	8,313	8,660	8,313	8,660
減：一年內到期之款項(列作流動負債)			(3,468)	(4,038)
一年後到期之款項			4,845	4,622

本集團採取出租其按財務租約持有之若干汽車及設備之政策，平均租期為一至五年。平均借貸年利率為2.70%（二零一五年：2.70%）。利率乃於簽訂合約當日釐定。所有租約均以固定還款期為基準，且並無就或然租賃付款訂定任何安排。

本集團之財務租約承擔之公平值乃根據估計未來現金流採用於報告期間結算日之現行市場利率折現之現值釐定，與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

30. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
指定根據對沖會計處理				
交叉貨幣掉期合約(附註1)	-	-	(76,680)	(81,832)
指定根據非對沖會計處理				
利率掉期合約(附註2)	-	-	(6,888)	(4,518)
上市股本證券及外幣之認購/ 認沽期權(附註3)	-	790	-	(3,737)
遠期外匯合約(附註4)	-	1,268	(2,016)	(394)
	-	2,058	(85,584)	(90,481)
就報告目的之分析如下：				
流動	-	2,058	(8,904)	(31,542)
非流動	-	-	(76,680)	(58,939)
	-	2,058	(85,584)	(90,481)

附註：

(1) 交叉貨幣掉期合約

本集團訂立交叉貨幣掉期合約，以減低其就附註32所載本集團所發行之二零一六年債券及二零一八年債券承受之現行匯率波動風險。發行該等債券後，該等交叉貨幣掉期合約指定為對沖工具，以對沖該等債券產生之現金流量波動。

年內，有關二零一六年債券之交叉貨幣掉期合約已到期。交叉貨幣掉期合約產生之公平值虧損港幣32,575,000元(二零一五年：港幣117,029,000元)已於其他全面收益內確認。

於二零一六年三月三十一日及二零一五年三月三十一日，交叉貨幣掉期合約之主要條款載列如下：

- (i) 合約日期：二零一三年三月二十五日
 生效日期：二零一三年四月三日
 名義款額：人民幣476,500,000元
 到期日：二零一八年四月三日
 應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於76,817,669美元按固定年利率4.97%支付利息
 已兌換本金金額：76,817,669美元
- (ii) 合約日期：二零一三年三月二十七日
 生效日期：二零一三年四月三日
 名義款額：人民幣333,500,000元
 到期日：二零一八年四月三日
 應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於53,738,318美元按固定年利率4.95%支付利息
 已兌換本金金額：53,738,318美元
- (iii) 合約日期：二零一三年二月二十六日
 生效日期：二零一三年三月四日
 名義款額：人民幣250,000,000元
 到期日：二零一六年三月四日
 應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及基於40,178,075美元按固定年利率4.65%支付利息
 已兌換本金金額：40,178,075美元



30. 衍生金融工具(續)

附註：(續)

(1) 交叉貨幣掉期合約(續)

(iv) 合約日期：	二零一三年二月二十五日
生效日期：	二零一三年三月四日
名義款額：	人民幣750,000,000元
到期日：	二零一六年三月四日
應付利息：	每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及基於120,365,912美元按固定年利率4.675%支付利息
已兌換本金金額：	120,365,912美元

(2) 利率掉期合約

本集團就減低其於報告期間結算日尚未償還之銀行借貸之利率波動風險而訂立利率掉期合約。利率掉期合約並無根據對沖會計處理。於二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，該等利率掉期合約之主要條款載列如下：

(i) 合約日期：	二零一四年五月十五日
生效日期：	二零一四年五月十九日
名義款額：	10,000,000美元
到期日：	二零二四年五月十九日，可由本集團提早終止
應付利息：	按固定利率2.65%支付利息及收取三個月倫敦銀行同業拆息
(ii) 合約日期：	二零一五年二月十二日
生效日期：	二零一五年二月十七日
名義款額：	2,000,000美元
到期日：	二零一七年七月二日
應付利息：	按固定利率1.20%支付利息及收取三個月倫敦銀行同業拆息
(iii) 合約日期：	二零一五年二月十二日
生效日期：	二零一五年二月十七日
名義款額：	2,000,000美元
到期日：	二零一八年一月二十四日
應付利息：	按固定利率1.28%支付利息及收取三個月倫敦銀行同業拆息

(3) 認購及認沽期權指於到期時購買或出售具預定價格之上市股本證券或外幣之權利。該等合約年期介乎一至三個月。

(4) 本集團就減低其外幣風險而訂立遠期外匯合約。該等遠期外匯合約並無根據對沖會計處理。於二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日，該等合約之主要條款載列如下：

二零一六年三月三十一日

名義款額	到期日	遠期合約利率
合共13,447,625美元	二零一六年四月	買入美元／賣出歐元：1.119至1.129
人民幣16,334,365元	二零一六年九月	買入美元／賣出人民幣：0.150
682,624美元	二零一六年四月	買入美元／賣出新加坡元：0.732

二零一五年三月三十一日

名義款額	到期日	遠期合約利率
合共8,641,569美元	二零一五年四月	買入美元／賣出歐元：1.085至1.118
5,364,510歐元	二零一五年四月	買入歐元／賣出美元：0.923
712,462美元	二零一五年四月	買入美元／賣出新加坡元：0.726

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

31. 銀行借貸

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款	10,838,111	7,572,750
減：前期費用	(42,141)	(17,760)
	10,795,970	7,554,990
就報告目的之分析如下：		
流動負債	2,932,693	3,087,051
非流動負債	7,863,277	4,467,939
	10,795,970	7,554,990
根據貸款協議所載之計劃還款日期，借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年以內	1,869,535	2,566,620
一年以上但不超過兩年	1,694,350	525,747
兩年以上但不超過五年	6,353,863	4,179,277
五年以上	920,363	301,106
	10,838,111	7,572,750

根據計劃還款日期，賬面值港幣1,072,508,000元(二零一五年：港幣521,021,000元)之借貸毋須於一年內償還之款項，由於交易對方擁有要求立即償還之酌情權，已列作流動負債。



31. 銀行借貸(續)

以不同貨幣列值之有抵押銀行貸款分析如下。無抵押銀行貸款為港幣1,750,000,000元為港幣貸款及利率為香港銀行同業拆息加1.6%至1.9%(二零一五年：無)。

貨幣	利率	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息加1.55%至3.00% (二零一五年：香港銀行同業拆息加1.55%至3.00%)	3,969,265	4,627,086
人民幣	1年中國人民銀行指定利率100%至1至3年中國人民銀行指定利率130%(二零一五年：1年中國人民銀行指定利率100%至1至3年中國人民銀行指定利率130%)	1,111,224	1,122,080
新加坡元	新加坡元掉期拆息加1.10%至1.20% (二零一五年：新加坡元掉期拆息加1.20%)	2,121,083	366,600
馬幣	馬來西亞基本借貸利率減1.50%至馬來西亞基本借貸利率 (二零一五年：馬來西亞基本借貸利率減1.50%， 馬來西亞基本借貸利率加1.25%至1.50%)	276,501	280,636
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率加1.40%至2.50% (二零一五年：澳洲銀行票據掉期參考利率加 1.45%至2.50%)	1,235,956	892,378
英鎊	倫敦銀行同業拆息加2.80% (二零一五年：倫敦銀行同業拆息加2.80%)	374,082	255,567
美元	銀行資本成本加0.6%年利率	-	28,403
		9,088,111	7,572,750

32. 債券

	二零一六年 債券 港幣千元	二零一八年 債券 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年四月一日	1,250,000	1,002,691	2,252,691
年內扣除利息	73,647	62,971	136,618
年內已付利息	(75,472)	(61,852)	(137,324)
匯兌調整	1,825	1,464	3,289
於二零一五年三月三十一日	1,250,000	1,005,274	2,255,274
年內扣除利息	65,481	61,850	127,331
年內已付利息	(65,603)	(58,504)	(124,107)
到期贖回	(1,248,593)	-	(1,248,593)
年內購回	-	(99,074)	(99,074)
匯兌調整	(1,285)	(41,263)	(42,548)
於二零一六年三月三十一日	-	868,283	868,283

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

32. 債券(續)

二零一六年債券

於二零一三年三月四日，本公司按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一六年三月四日到期及本金總額為人民幣1,000,000,000元(相當於港幣1,250,000,000元)之三年期債券(「二零一六年債券」)。二零一六年債券按年利率5.875厘計息，須於每半年派息一次。於本年度內，二零一六年債券於到期日全部贖回。

二零一八年債券

於二零一三年四月三日，帝盛按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一八年四月三日到期及本金總額為人民幣850,000,000元(相當於港幣1,062,500,000元)之債券(「二零一八年債券」)。二零一八年債券按年利率6.17厘計息，並須於每半年派息一次。於截至二零一四年三月三十一日止年度，帝盛贖回部分本金額人民幣39,660,000元(相當於港幣49,972,000元)。

年內，本公司透過其附屬公司購買本金額為人民幣83,030,000元(相當於港幣101,712,000元)之二零一八年債券。於二零一六年三月三十一日，二零一八年債券之未償還本金額為人民幣727,310,000元(相當於港幣872,772,000元)。

二零一六年債券及二零一八年債券之主要條款：

- a) 除截止期間以外及在二零一六年債券及二零一八年債券之付款代理協議條款之規限下，債券可無限制地轉讓。
- b) 除非先前被贖回或購買及註銷，否則本公司及帝盛將於到期日按其100%本金額連同未付之應計利息，贖回每份二零一六年債券及二零一八年債券。
- c) 因應開曼群島或香港之適用稅法或規例出現任何變動或修訂，本公司及帝盛可根據二零一六年債券及二零一八年債券之條款及條件於任何時間向債券持有人發出不少於30日及不多於60日之通知(有關通知須為不可撤銷)，於贖回日期按本金額連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部而非僅部分二零一六年債券及二零一八年債券。
- d) 倘本公司及帝盛控制權出現變動，每名二零一六年債券及二零一八年債券之債券持有人將有權按其本身選擇，要求本公司及帝盛按本金額之101%連同截至自就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部或僅部分其所持二零一六年債券及二零一八年債券。
- e) 二零一六年債券及二零一八年債券將構成本公司及帝盛之直接、非後償、無條件及(視乎二零一六年債券及二零一八年債券之條款及條件而定)無抵押責任，而債券無論何時均不分先後或次序享有同等權益。

二零一六年債券及二零一八年債券之發行詳情分別於本公司日期為二零一三年二月二十五日之通函及帝盛日期為二零一三年三月二十五日之通函內披露。



33. 遞延稅項

本集團於現行及過往年度確認之主要遞延稅項(資產)負債及其變動如下：

	加速稅項 折舊 港幣千元	投資物業 重估 港幣千元	資產重估 港幣千元	業務合併之 公平值調整 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元 (附註)	總額 港幣千元
於二零一四年四月一日	73,989	79,704	68,177	39,241	(50,329)	24,024	234,806
自損益扣除(入賬)	2,171	22,671	(149)	(1,245)	11,653	19,262	54,363
匯兌調整	-	(1,063)	(6,182)	-	9,063	(6,221)	(4,403)
於二零一五年三月三十一日	76,160	101,312	61,846	37,996	(29,613)	37,065	284,766
自損益(入賬)扣除	(133)	27,892	-	(1,245)	(18,241)	33,934	42,207
匯兌調整	-	757	(1,120)	-	(4)	332	(35)
於二零一六年三月三十一日	76,027	129,961	60,726	36,751	(47,858)	71,331	326,938

附註：其他一項指於發展階段自扣除海外附屬公司利息開支所得之暫時差額。

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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
遞延稅項資產	(35,512)	(30,537)
遞延稅項負債	362,450	315,303
	326,938	284,766

本集團就位於中國之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業乃以隨著時間之推移耗盡包括在該等投資物業內之絕大部分經濟利益(即將該等物業用作出租用途)為目標之業務模式持有。

於二零一六年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為港幣1,271,763,000元(二零一五年：港幣1,164,537,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣289,872,000元(二零一五年：港幣150,198,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅項虧損港幣981,891,000元(二零一五年：港幣1,014,339,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。

於二零一六年三月三十一日，本集團有關物業、廠房及設備加速折舊之可扣減暫時差額為港幣420,709,000元(二零一五年：港幣419,060,000元)。由於可能並無應課稅溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差額，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

33. 遞延稅項(續)

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。並無就中國附屬公司於二零零八年一月一日後所產生之溢利港幣1,599,160,000元(二零一五年：港幣1,091,085,000元)之暫時差額作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

34. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定	4,000,000,000	400,000
發行及繳足：		
於二零一四年四月一日	1,849,514,438	184,951
發行股份代替現金股息(iii)	56,918,279	5,692
於行使購股權時以每股港幣2.075元發行	5,100,000	510
於行使購股權時以每股港幣1.50元發行	2,000,000	200
發行股份代替可換股債券時以每股港幣2.94元發行	204,081	21
於二零一五年三月三十一日	1,913,736,798	191,374
發行股份代替現金股息(i及ii)	89,930,960	8,993
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	450,000	45
於行使購股權時以每股港幣1.50元發行	3,400,000	340
於私有化帝盛時發行股份(iv)	153,772,358	15,377
購回股份(v)	[29,581,000]	[2,958]
於二零一六年三月三十一日	2,131,709,116	213,171

(i) 於二零一五年十一月三十日，本公司按每股港幣2.828元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一五年六月二十四日宣佈之以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一五年末期股息)發行及配發77,033,712股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

(ii) 於二零一六年二月十五日，本公司按每股港幣2.884元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一五年十一月二十五日宣佈之以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一六年中期股息)發行及配發12,897,248股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。



34. 股本(續)

- (iii) 於二零一五年二月二十七日及二零一四年十月二十四日，本公司分別按每股港幣3.018元及每股港幣3.03元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零一四年十一月二十六日及二零一四年六月二十六日宣佈之以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一五年中期股息及二零一四年末期股息)分別發行及配發12,925,110股及43,993,169股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。
- (iv) 於二零一五年十月十四日，本公司按每股港幣3.84元發行及配發153,772,358股每股面值港幣0.10元之繳足新股份(金額達港幣590,486,000元)，作為收購帝盛餘下權益之部分代價。股份代價之公平值乃根據本公司股份於聯交所各日期已公佈之價格釐定。
- (v) 截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司透過其附屬公司購回下列若干自有股份：

購回月份	購買普通股數目	每股價格		已付總代價 港幣千元
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	
二零一五年十二月	17,581,000	2.95	2.61	49,020
二零一六年一月	12,000,000	2.93	2.58	32,712

由於該等股份於年內被註銷，因此已發行股本及股份溢價分別按此等股份之面值及已付回購股份溢價縮減。

截至二零一六年三月三十一日止兩個年度內發行之所有股份與本公司現有股份在所有方面享有同等權益。

除上文所披露者外，年內，除上文所披露之金額外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

35. 非控股權益

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應佔附屬公司資產淨值	127,123	1,128,970
附屬公司購股權儲備	-	8,871
對沖儲備	-	(20,562)
	127,123	1,117,279

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

36. 收購一間附屬公司之餘下權益

年內，本公司於帝盛(本集團非全資上市附屬公司)完成私有化前以總代價港幣984,144,000元收購帝盛26.03%之股權，總代價以現金港幣393,658,000元及本公司發行數額為港幣590,486,000元之自有股份之方式支付。交易於二零一五年十月十四日完成。交易完成後，帝盛成為本公司一間間接全資附屬公司。截至二零一六年三月三十一日止年度，代價與非全資附屬公司股東賬面值之淨差額直接於權益中確認。

37. 重大非現金交易

本公司發行股份以代替應付本公司股東之現金股息，合共達港幣255,056,000元(二零一五年：港幣172,317,000元)。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團就收購資產訂有之財務租約安排於租約開始時之資本總值為港幣1,882,000元。

38. 資產抵押

於報告期間結算日，總值港幣10,838,111,000元(二零一五年：港幣7,572,750,000元)之未償還銀行及其他貸款乃以本集團下列資產之固定押記連同物業業主其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
投資物業	1,720,637	2,619,115
物業、廠房及設備	5,436,245	5,336,021
預付租賃款項	533,080	551,288
待售物業	5,786,103	3,132,363
銀行存款	27,101	275,546
	13,503,166	11,914,333

此外，於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已予抵押，作為本集團獲授之若干銀行融資之擔保。

39. 或然負債

- (a) 截至二零一四年三月三十一日止年度，Management Corporation Strata Title No. 512(「MCST 512」)就本公司於新加坡之附屬公司Tang City Holdings Pte. Ltd.向新加坡高等法庭提出上訴通知，就根據強制收購對新加坡物業之未經批准加建建築面積索償有關利益及／或收入達23,492,000新加坡元(相當於港幣144,710,000元)。年內，高等法庭頒佈有利於Tang City Holdings Pte. Ltd.之判決，並駁回MCST 512索償。



39. 或然負債(續)

- (b) 截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司前附屬公司香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向香港特區酒店提出港幣25,841,000元之反索償。香港特區酒店於截至二零一三年三月三十一日止年度被出售，惟本集團承諾盡一切努力完結該訴訟。審訊於二零一二年七月三十日開始，並進一步延期至二零一三年八月八日及二零一三年八月十九日。香港特區酒店及承建商雙方均已於二零一三年九月及二零一三年十月遞交結案陳詞及回覆。於二零一六年三月三十一日後，高等法庭頒佈有利於香港特區酒店之判決並命令承建商向香港特區酒店支付港幣10,014,000元作為補償。

40. 資本承擔

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	318,805	259,477
其他	33,745	83,761
	352,550	343,238

41. 經營租約安排

本集團為出租人：

於報告期間結算日，賬面值港幣2,578,213,000元(二零一五年：港幣2,560,885,000元)之投資物業及港幣19,930,000元(二零一五年：港幣71,345,000元)之待售物業分別按經營租約租出。年內，賺取之租金收入總額為港幣126,672,000元(二零一五年：港幣132,779,000元)，其中包括投資物業之租金港幣122,270,000元(二零一五年：港幣128,116,000元)。

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約已與租客訂立於下列期間到期支付之未來最低租約款項如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	91,515	88,907
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	191,072	189,793
超過五年	75,891	113,578
	358,478	392,278

租約為經議定，租金於一年至二十年年期內訂定(二零一五年：一至二十年)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

41. 經營租約安排(續)

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低租約款項。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
房屋	388,284	385,760
設備	21	29
	388,305	385,789

於報告期間結算日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期支付之房屋未來最低租約款項承擔：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
一年內	47,983	48,799
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	100,391	48,056
超過五年	2,793	61,714
	151,167	158,569

租約為經議定，平均年期為兩年，而其租金亦於租期內訂定。

42. 重大關連方交易

(a) 於本年度，本集團與關連方訂立以下交易：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
聯營公司提供樓宇管理服務	4,451	4,303

於報告期間結算日，與聯營公司、合營公司、非全資附屬公司股東、一間接受投資公司及一間關連公司之結餘詳情載於綜合財務狀況表及相關附註。

關連公司為受若干執行董事或其近親控制且透過於本公司之直接或間接股權對本集團有重大影響力之公司。

(b) 本集團訂立四份酒店管理服務合約，以向馬來西亞若干由本公司一名董事控制之公司提供酒店管理服務。截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團已根據該等合約收取港幣395,000元(二零一五年：港幣234,000元)之酒店管理服務收入。

(c) 年內向主要管理人員(董事及五名最高薪酬人士)已付及應付之薪酬於附註15披露。



43. 應收／應付關連方款項

應收／應付聯營公司、合營企業、一間接受投資公司、一間關連公司及非全資附屬公司股東之款項載於綜合財務狀況表。該款項乃無抵押、免息及須應要求償還或無固定還款期。

就分類為非流動資產之款項而言，於報告期間結算日起計未來十二個月內，本集團並不預期獲償還結欠之款項。

就分類為非流動負債之款項而言，於報告期間結算日起計未來十二個月內，本集團毋須清償結餘。

44. 購股權計劃

(a) 本公司之購股權計劃

於二零一二年八月三十一日，本公司採納一項新購股權計劃，而於二零零二年八月二十八日採納之本公司舊有購股權計劃於二零一二年八月二十八日屆滿（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前，根據遠東購股權計劃可發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之10%，及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元後接納。購股權可於其獲接納當日起計10年內之任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

本公司於二零零四年十月二十一日、二零零六年八月二十五日、二零零九年五月八日及二零一三年三月二十七日分別按初步行使價每股港幣2.075元、每股港幣3.290元、每股港幣1.500元及每股港幣2.550元授出購股權予本公司及其附屬公司之董事及僱員。

於二零一六年三月三十一日，根據遠東購股權計劃尚未行使購股權數目為16,500,000份（二零一五年：20,350,000份），倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之0.77%（二零一五年：1.06%）。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

44. 購股權計劃(續)

(a) 本公司之購股權計劃(續)

所授出之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
於二零零四年十月二十一日授出之購股權			
第一批	二零零四年十月二十一日至 二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第二批	二零零四年十月二十一日至 二零零五年十二月三十一日	二零零六年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第三批	二零零四年十月二十一日至 二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第四批	二零零四年十月二十一日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
第五批	二零零四年十月二十一日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一四年十月二十日	2.075
於二零零六年八月二十五日授出之購股權			
第三批	二零零六年八月二十五日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第四批	二零零六年八月二十五日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
第五批	二零零六年八月二十五日至 二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至 二零一六年八月二十四日	3.290
於二零零九年五月八日授出之購股權			
第一批	二零零九年五月八日至 二零零九年九月十五日	二零零九年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
第二批	二零零九年五月八日至 二零一零年九月十五日	二零一零年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
第三批	二零零九年五月八日至 二零一一年九月十五日	二零一一年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
第四批	二零零九年五月八日至 二零一二年九月十五日	二零一二年九月十六日至 二零一九年九月十五日	1.500
於二零一三年三月二十七日授出之購股權			
第一批	二零一三年三月二十七日至 二零一四年二月二十八日	二零一四年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第二批	二零一三年三月二十七日至 二零一五年二月二十八日	二零一五年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第三批	二零一三年三月二十七日至 二零一六年二月二十九日	二零一六年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550
第四批	二零一三年三月二十七日至 二零一七年二月二十八日	二零一七年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550



44. 購股權計劃(續)

(a) 本公司之購股權計劃(續)

截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止兩個年度內合計授予僱員之購股權之變動如下：

購股權類別	授出日期	於二零一四年	於二零一五年		於二零一六年	
		四月一日	年內行使	三月三十一日	年內行使	三月三十一日
第一批	二零零四年十月二十一日	250,000	(250,000)	-	-	-
第二批	二零零四年十月二十一日	325,000	(325,000)	-	-	-
第三批	二零零四年十月二十一日	475,000	(475,000)	-	-	-
第四批	二零零四年十月二十一日	1,575,000	(1,575,000)	-	-	-
第五批	二零零四年十月二十一日	2,475,000	(2,475,000)	-	-	-
		5,100,000	(5,100,000)	-	-	-
第四批	二零零六年八月二十五日	450,000	-	450,000	-	450,000
第五批	二零零六年八月二十五日	500,000	-	500,000	-	500,000
		950,000	-	950,000	-	950,000
第一批	二零零九年五月八日	-	-	-	-	-
第二批	二零零九年五月八日	1,700,000	(1,700,000)	-	-	-
第三批	二零零九年五月八日	1,850,000	(300,000)	1,550,000	(1,550,000)	-
第四批	二零零九年五月八日	1,850,000	-	1,850,000	(1,850,000)	-
		5,400,000	(2,000,000)	3,400,000	(3,400,000)	-
第一批	二零一三年三月二十七日	2,400,000	-	2,400,000	(450,000)	1,950,000
第二批	二零一三年三月二十七日	3,200,000	-	3,200,000	-	3,200,000
第三批	二零一三年三月二十七日	4,000,000	-	4,000,000	-	4,000,000
第四批	二零一三年三月二十七日	6,400,000	-	6,400,000	-	6,400,000
		16,000,000	-	16,000,000	(450,000)	15,550,000
		27,450,000	(7,100,000)	20,350,000	(3,850,000)	16,500,000
加權平均行使價		2.281	1.913	2.409	1.623	2.593
於年結日可行使購股權之數目				9,950,000		10,100,000

本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約為港幣6,248,000元(二零一五年：港幣13,582,500元)。

本公司股份緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為港幣3.48元(二零一五年：港幣2.98元)。

年內，本公司就已授出購股權確認之購股權開支總額為港幣2,591,000元(二零一五年：港幣4,014,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

44. 購股權計劃(續)

(b) 帝盛購股權計劃

於二零一零年九月十日，帝盛之購股權計劃(「帝盛購股權計劃」)已獲帝盛批准，旨在鼓勵或獎賞本公司及帝盛及其任何附屬公司之董事以及曾經或將會對本公司及帝盛或其任何附屬公司作出貢獻(由帝盛董事會全權決定)之本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人及服務供應商。根據帝盛購股權計劃，帝盛董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購帝盛股份。

在未獲得帝盛股東事先批准前，(i)根據帝盛購股權計劃可發行之股份總數，不得超過帝盛當時已發行股份之10%；(ii)於任何一年向任何個別人士授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目，不得超過帝盛當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於支付授出購股權之代價港幣1元後接納。購股權可於其獲接納當日起計10年期內任何時間行使。行使價由帝盛董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)帝盛股份於授出日期(當日須為營業日)之收市價；(ii)帝盛股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)帝盛股份之面值。

於二零一五年三月三十一日，根據帝盛購股權計劃尚未行使之購股權數目為14,414,545份，倘全數獲行使，則相當於帝盛經擴大股本之0.68%。10,810,887份購股權可於二零一五年三月三十一日行使。根據二零一五年八月二十一日通過之決議案，已註銷帝盛購股權計劃項下已歸屬及尚未歸屬之每份購股權。

於二零一零年十月十一日按行使價每股港幣2.20元授予僱員之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元	於二零一四年		於二零一五年		於二零一六年	
				四月一日	年內失效	三月三十一日	年內註銷	三月三十一日	
第一批	二零一零年十月十一日至 二零一一年十月十日	二零一一年十月十一日至 二零一四年十月十日	2.20	3,603,629	(3,603,629)	-	-	-	-
第二批	二零一零年十月十一日至 二零一二年十月十日	二零一二年十月十一日至 二零一五年十月十日	2.20	3,603,629	-	3,603,629	(3,603,629)	-	-
第三批	二零一零年十月十一日至 二零一三年十月十日	二零一三年十月十一日至 二零一六年十月十日	2.20	3,603,629	-	3,603,629	(3,603,629)	-	-
第四批	二零一零年十月十一日至 二零一四年十月十日	二零一四年十月十一日至 二零一七年十月十日	2.20	3,603,629	-	3,603,629	(3,603,629)	-	-
第五批	二零一零年十月十一日至 二零一五年十月十日	二零一五年十月十一日至 二零一八年十月十日	2.20	3,603,658	-	3,603,658	(3,603,658)	-	-
				18,018,174	(3,603,629)	14,414,545	(14,414,545)	-	-

截至二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日止年度，概無授出購股權且概無行使獲授出之購股權。



44. 購股權計劃(續)

(b) 帝盛購股權計劃(續)

遠東購股權計劃及帝盛購股權計劃項下購股權於授出日期以二項式模式釐定公平值。

用於計算購股權公平值之變數及假設乃基於管理層之最佳估計釐定。購股權之價值隨著多種主觀假設變數之不同而變化。所採納變數之任何變動均可能對購股權公平值之估計造成重大影響。

45. 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處理，並存放於由信託人管理之基金。供款金額按參與強積金計劃之僱員於本集團之相關收入之某一百分比作出，於根據強積金計劃之規則到期應繳時在損益中扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，中國附屬公司須按僱員薪金某一百分比向國家管理退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃唯一承擔之責任為根據該計劃作出所需供款。

本集團已為馬來西亞合資格僱員向僱員公積金作出定額供款，根據該計劃，本集團須按照定額供款計劃向獨立實體作出定額供款。本集團概無任何法定或推定責任，須作進一步供款，以補足基金資產之任何缺額，藉此就所有僱員向本集團提供服務補償彼等之福利。

本集團向新加坡中央公積金作出定額供款，本集團須按新加坡僱員薪金某一百分比作出供款，根據該計劃，本集團之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

本集團按照僱員薪金及酬金之某一百分比，為澳洲僱員向獨立退老退休金供款。本集團就該退休福利計劃唯一承擔之責任為作出所需供款。

本集團就其英國僱員設立定額供款計劃。本集團按照英國僱員薪金之某一百分比向定額供款計劃作出供款。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立運作之基金管理。定額供款計劃之退休金成本指於會計期間應計入該計劃之供款額。

於本年度自損益支銷之退休福利開支總額為港幣44,700,000元(二零一五年：港幣39,637,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

46. 本公司之財務狀況表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於附屬公司之權益	5,603,011	4,493,374
附屬公司之借款	-	1,239,794
其他資產	88,176	125,919
資產總值	5,691,187	5,859,087
應付附屬公司款項	5,125	-
指定為對沖工具之衍生金融工具	-	22,893
債券	-	1,250,000
附屬公司之貸款	600,000	-
其他負債	171,484	105,486
負債總值	776,609	1,378,379
資產淨值	4,914,578	4,480,708
股本	213,171	191,374
股份溢價及儲備(附註)	4,701,407	4,289,334
權益總額	4,914,578	4,480,708



46. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

股權變動如下：

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一四年四月一日	184,951	2,802,276	25,500	20,708	637,689	9,059	501,023	4,181,206
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	426,663	426,663
指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	(37,952)	-	(37,952)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	(37,952)	426,663	388,711
股息	-	-	-	-	-	-	(279,734)	(279,734)
發行股份代替現金股息	5,692	166,625	-	-	-	-	-	172,317
行使購股權時發行股份	710	12,873	-	-	-	-	-	13,583
兌換可換股債券時發行股份	21	590	-	-	-	-	-	611
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	4,014	-	-	-	4,014
於二零一五年三月三十一日	191,374	2,982,364	25,500	24,722	637,689	(28,893)	647,952	4,480,708
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(25,085)	(25,085)
指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	(14,839)	-	(14,839)
對沖儲備重新分類至損益	-	-	-	-	-	43,732	-	43,732
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	28,893	(25,085)	3,808
股息	-	-	-	-	-	-	(333,728)	(333,728)
發行股份代替現金股息	8,993	246,063	-	-	-	-	-	255,056
收購帝盛餘下權益	15,377	575,109	-	-	(8,859)	-	-	581,627
行使購股權時發行股份	385	5,863	-	-	-	-	-	6,248
回購股份	(2,958)	(78,774)	2,958	-	-	-	(2,958)	(81,732)
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	2,591	-	-	-	2,591
於二零一六年三月三十一日	213,171	3,730,625	28,458	27,313	628,830	-	286,181	4,914,578

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
直接附屬公司					
Accord Rise Investments Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Ample Bonus Limited	英屬處女群島/香港	101股1美元股份	100	100	投資控股
Ondella International Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
普嘉有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	投資控股
The Fifth Apartments Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
間接附屬公司					
124 York Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Accessway Profits Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
All Greatness Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Amphion Investment Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業投資
Apex Path Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
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
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
豪邁有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業投資
Best Impact Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Bournemouth Estates Limited	香港	2股港幣10元股份*	100	100	物業發展
Bravo Trade Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Bryce International Limited	英屬處女群島	100股1美元股份	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	73.97	投資控股
Caragis Limited	香港	1,000股港幣1元股份*	100	73.97	酒店經營
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	投資控股
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	投資控股
Care Park Group Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	76.05	76.05	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股



47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
Cathay Motion Picture Studios Limited	香港	10,000股港幣1元股份*	100	100	物業投資
捷彩有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	73.97	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司	香港	500股港幣100元股份*	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 8,800,000美元	100	73.97	酒店管理
振華集團有限公司	香港	200股港幣1元股份*	100	100	物業發展
City Sight Limited	香港	1股港幣1元股份*	100	100	借貸融資
Complete Delight Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	73.97	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	73.97	酒店經營
Dorsett Bukit Bintang Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	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	73.97	投資控股
Dorsett Hospitality International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2股馬幣2元股份	100	73.97	投資控股
Dorsett Hospitality International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1股新加坡1元股份	100	73.97	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	73.97	酒店管理
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股馬幣1元股份	100	73.97	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	73.97	酒店經營
倍添有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	行政服務
Draker Limited	曼島/英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
登樂有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	73.97	酒店管理
遠勤發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	73.97	酒店經營
Expert Vision Trading Limited	英屬處女群島	1股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Australia) Pty Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業發展
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/香港	50,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞)有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭	6,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展中國基建有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
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
遠東發展機械有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 225股44.44澳元可贖回優先股	100	100	投資控股及 物業投資
遠東發展地產代理有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	銷售代理服務
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	60,000股港幣100元股份*	100	100	投資控股及 貸款融資
Far East Rockman Hotels [Australia] Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 375股10,000澳元可贖回優先股	100	100	投資控股
FEC Care Park Holdings [Australia] Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC Care Park Pte Ltd	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC Strategic Investments [Netherlands] B.V.	荷蘭	120,000股荷蘭盾1元股份	100	100	投資控股
FEC QWB Integrated Resort Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	-	投資控股
FECFW 1 Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
Ficon Roper Street Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場經營
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	100股馬幣1元股份	90	90	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000股馬幣1元股份	100	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	香港	100股港幣1元股份*	100	100	物業發展
Gold Prime Group Limited	英屬處女群島	1股1美元股份	100	100	投資控股
駿宏有限公司	香港	10,000股港幣1元股份*	100	73.97	酒店經營
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股港幣1元股份*	100	73.97	借貸融資



47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
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
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Marsh Wall Residences Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
鎮達有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	73.97	投資控股
May21 Pty Ltd.	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000股馬幣1元股份	100	73.97	酒店經營
Midtown at Upper West Side Pty Ltd	澳洲	2股1澳元股份	100	100	投資控股
振盈(香港)有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業投資
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2股港幣100元股份*	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000股港幣1元股份*	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	香港	300股港幣1元股份*	100	100	投資控股
柏倡有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	73.97	酒店經營
Peacock Management Services Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	行政服務
寶田發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業發展
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Queens Wharf Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	-	投資控股
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	100股1澳元股份	100	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島/香港	10股1美元股份	70	70	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	73.97	酒吧經營
麗生投資有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Roper Street Car Park Pty Ltd	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業投資
Ruby Way Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	73.97	酒店經營
Scarborough Development Limited	香港	2股港幣1元股份*	100	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(ii)	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	76.05	76.05	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
Spencer Green Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行及 繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之 已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零一六年	二零一五年	
星僑發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd.	馬來西亞	245,000,000股馬幣1元股份	100	73.97	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	100	73.97	酒店經營
Tang City Holdings Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股1新加坡元股份	100	100	投資控股
Tang City Properties Pte. Limited	新加坡	2,600,000股1新加坡元股份	100	100	投資控股
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2股1新加坡元股份	100	73.97	投資控股及 物業發展
Tang Skyline Pte. Ltd	新加坡	4,000,000股1新加坡元股份	70	不適用	物業發展
Tang Suites Pte. Ltd.	新加坡	1股1新加坡元股份	100	73.97	物業發展
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1股港幣1元股份*	100	100	物業發展
添沛有限公司	香港	5,001股港幣1元A股股份* 4,999股港幣1元B股股份*	100	100	物業投資
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份*	100	73.97	酒店經營
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000,000股馬幣1元股份	100	100	物業發展
Tracia Limited	曼島/英國	1股1英鎊股份	100	100	投資控股
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	100	73.97	酒店經營
穎高發展有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	投資控股
Vicsley Limited	香港	1,000股港幣1元股份*	100	73.97	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份	100	100	管理服務
特威有限公司	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
榮昌工程有限公司	香港	2股港幣1元股份*	100	100	工程服務
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	73.97	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	73.97	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司(ii)	中國	註冊及繳足資本 38,000,000美元	100	73.97	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	73.97	酒店經營

(i) 在中國註冊之外國投資企業。

(ii) 在中國註冊之中外合資合營企業。

(iii) 在中國註冊之內地獨資企業。

* 該等股份於二零一五年三月三日新香港公司條例生效時並無面值。



47. 主要附屬公司詳情(續)

上表所載乃本公司董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。

於年末，除附註32所披露帝盛發行之二零一八年債券外，概無附屬公司發行任何債務證券。

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

下表載列本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要經營地點	非控股權益持有之 擁有權益及投票權比例		分配至非控股權益之虧損		累計非控股權益	
		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
		港幣千元		港幣千元		港幣千元	
帝盛酒店集團有限公司	開曼群島/香港	-	26.03	[24,321]	[39,531]	-	1,003,066
擁有非控股權益之個別 非重大附屬公司	不適用	不適用	不適用			127,123	114,213
						127,123	1,117,279

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司各自之財務資料概要如下。下列財務資料概要為集團內對銷前之款項。

綜合財務報表附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

47. 主要附屬公司詳情(續)

帝盛酒店集團有限公司

	二零一五年 港幣千元
流動資產	1,869,308
非流動資產	7,960,889
流動負債	2,154,406
非流動負債	3,847,180
下列人士應佔權益：	
本公司擁有人	2,825,545
非控股權益	1,003,066
	3,828,611
收益	1,454,027
本年度溢利	94,352
本年度其他全面開支	(265,937)
本年度全面開支總額	(171,585)
下列人士應佔權益：	
本公司擁有人	(132,054)
非控股權益	(39,531)
	(171,585)
已付非控股權益股息	38,233
經營活動之現金流入淨額	278,255
投資活動之現金流出淨額	(438,274)
融資活動之現金流出淨額	(387,528)
現金流出淨額	(547,547)



47. 主要附屬公司詳情(續)

於報告期間結算日，本公司有其他對本集團並不重大之附屬公司。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	主要經營地點	附屬公司數目	
		二零一六年	二零一五年
並無業務	加拿大	1	1
	香港	36	35
	澳門	1	1
	馬來西亞	3	3
	中國	4	4
	新加坡	5	4
	英國	6	6
		56	54

主要物業一覽表

物業發展／投資物業

「物業類別」代號：

O－寫字樓

S－舖位

H－酒店

F－配套設施

R－住宅

CP－停車場

A－農地

物業名稱及地點	集團所佔權益
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 306個停車位	98.2%
4. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 16餘下、17II區	98.2%
5. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 12至15區及18區	98.2%



概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
23,446	S	已完成	現存
21,942	F	已完成	現存
12,563	CP	已完成	現存
59,973	R	建設中	二零一七年／二零一八年
—	R	規劃階段	不適用

主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
廣州	
1. 東風東路836號 東峻廣場 第3座26樓03室	100%
2. 東風東路836號 東峻廣場 第3座26樓04室	100%
3. 越秀區 建設橫路 新時代大廈	50%
4. 荔灣區花地大道以東地段甘棠苑	100%
5. 荔灣區茶滘廟前街北10號 遠東御江豪庭	100%
香港	
1. 紅磡 新圍街1號 地下及1樓 寶御	100%
2. 西環山道 90-100號 尚嶺	100%
3. 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%
4. 尖沙咀 彌敦道204至206號 遠東發展大廈	100%
5. 元朗豐樂圍	25.33%
6. 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%
7. 紅磡 必嘉街66號東海雅園 地下及1樓	100%



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)
91	O	已完成	現存
91	O	已完成	現存
21,343	R	地基	不適用
47,080	R	規劃階段	不適用
66,850	R	建設中	二零一七年/二零一八年
1,230	S	已完成	現存
4,132	R	建設中	二零一七年
2,474	O	已完成	現存
3,549	S及O	已完成	現存
—	R	規劃階段	不適用
3,822	S	已完成	現存
578	S	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
8. 西貢 上洋	100%
9. 荃灣 荃錦公路川龍	100%
10. 元朗丹桂村	100%
11. 西貢北港多個地段	100%
12. 荃灣油柑頭	100%
13. 荃灣青山公路135-143號地庫至5樓	100%
14. 九龍黃大仙環鳳街68-86A號 鑽嶺	100%
15. 新界沙田大圍美田路	100%
16. 新界沙頭角順隆街與順昌街交界	100%
17. 九龍深水埗海壇號街229 A-G號 ⁽ⁱ⁾	100%
18. 香港灣仔皇后大道東383、383A、 385及385A華景樓地下1-4號舖 地下低層5-6號舖	100%
19. 新界沙田大埔道—沙田嶺	100%

附註：

(i) 規劃許可證有待批准。

(ii) 市區重建局之發展項目，本公司擁有該項目之發展權。



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)
117	R	已完成	現存
5,400	R	建設中	不適用
4,481	R	建設中	二零一七年／二零一八年
—	A	規劃階段	不適用
—	A	規劃階段	不適用
3,562	S及O	已完成	現存
8,356	R	建設中	二零一八年
4,490 ⁽ⁱⁱ⁾	R	規劃階段	不適用
11,937	R	規劃階段	二零一九年
3,637	S及R	發展中	二零一八年至二零一九年
659	O	已完成	現存
6,428	R	規劃階段	不適用

主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
澳洲	
1. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街313-349號 Upper West Side第四期	100%
2. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街605-611號 The FIFTH Apartments	100%
3. 維多利亞墨爾本 史賓莎街244-276號 West Side Place	100%
4. 維多利亞墨爾本 370 St Kilda Road Royal Domain Corporate	100%
5. Northbank Place — Rebecca Walk	100%
	100%
	100%
6. 布里斯本 Queen's Wharf 第四座 第五座 第六座	50% 50% 50%
7. 柏斯 The Towers at Elizabeth Quay	100%



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)
35,629	R及S	建設中	二零一七年
27,081	R及S	建設中	二零一八年
202,000	R及S、H	規劃階段	二零二零年／二零二一年 及以後
496	O	已完成	現存
734	S	已完成	現存
94.8	S	已完成	現存
44.5	S	已完成	現存
131,200	R R R	規劃階段 規劃階段 規劃階段	二零二二年／二零二四年
29,385	R	建設中	二零一九年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
馬來西亞	
1. 吉隆坡 Jalan Jati, Off Jalan Imbi Sri Jati Service Apartments	100%
2. 雪蘭莪州 District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	90%
3. 吉隆坡 Jalan Imbi地段470號 Dorsett Bukit Bintang	100%
新加坡	
1. 亞歷山景	70%
英國	
1. 63-69 Manilla Street & 50 Marsh Wall London E14	100%
(i) 此指建築面積。	



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)
-------------	------	-------	------------

4,685	R	已完成	現存
422,907 ⁽ⁱⁱ⁾	A	規劃階段	不適用
20,000	R	建設中	二零一七年
26,630	R	規劃階段	不適用
37,650	R	規劃階段	不適用

主要物業一覽表

酒店

物業名稱及地點	集團所佔權益
香港	
1. 灣仔 皇后大道東387至397號 香港麗都酒店	100%
2. 大角咀 晏架街48號 香港西九龍絲麗酒店	100%
3. 灣仔 皇后大道東375至377號 香港麗悅酒店	100%
4. 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	100%
5. 荃灣 青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店	100%
6. 油麻地 上海街268號 香港海景絲麗酒店	100%
7. 大角咀 大角咀道88號 香港旺角帝盛酒店	100%
8. 觀塘 鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	100%
9. 葵涌 青山公路659號 香港荃灣帝盛酒店	100%
10. 葵涌 和宜合道119號 香港荃灣絲麗酒店	100%



概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
15,895	H	已完成	現存
3,210	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,646	H	已完成	現存
5,180	H	已完成	現存
6,065	H	已完成	現存
6,225	H	已完成	現存
11,147	H	已完成	現存
21,467	H	已完成	現存
12,688	H	建設中	二零一七年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	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. 廣東省 中山市西區 中山一路107號 中山帝盛酒店	100%
5. 江西省 九江市 星子縣溫泉鎮 廬山東林莊	100%
海外	
1. 馬來西亞 吉隆坡 172, Jalan Imbi 55100 吉隆坡Dorsett Regency	100%
2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Dorsett Grand Subang	100%



概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
67,617	H	已完成	現存
67,307	H	已完成	現存
18,149	H	已完成	現存
42,635	H	發展中	二零一八年
35,220	H	已完成	現存
27,753	H	已完成	現存
43,264	H	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
3. 馬來西亞 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan Dorsett Grand Labuan	100%
4. 吉隆坡 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Silka Maytower Hotel & Serviced Residences	100%
5. 柔佛州 Lot 101375 Jalan Masai Lama Mukim Plentong Johor Bahru Silka Johor Bahru	100%
6. 新加坡 新橋路333號 新加坡帝盛酒店	100%
7. 倫敦 58 Shepherd's Bush Green Dorsett Shepherds Bush, London	100%
8. 倫敦 9 Aldgate High Street Dorsett City, London	100%
9. 倫敦 56 Shepherd's Bush Green Dorsett Shepherds Bush 2, London	100%
10. West Side Place第一座 麗茲卡爾頓	100%
11. 柏斯 Elizabeth Quay 麗茲卡爾頓	100%
12. 布里斯本 Queens Wharf四間酒店	25%



概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
21,565	H	已完成	現存
5,623	H	已完成	現存
8,804	H	已完成	現存
16,226	H及R	已完成	現存
14,651	H	已完成	現存
9,720	H	發展中	二零一七年
5,574	H	發展中	二零一八年
35,360	H	發展中	二零二零年
-	H	發展中	二零一九年
89,130	H	發展中	二零二二年

主要物業一覽表

停車場物業

物業名稱及地點	集團所佔權益
澳洲	
1. 澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	76.05%
2. 澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	76.05%
3. 澳洲 維多利亞巴拉瑞特 1 Dana Street Central Square	76.05%
4. 澳洲 塔斯曼尼亞德文港 Fenton Street	76.05%
5. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 Gasworks Willis Street	76.05%
6. 澳洲 維多利亞丹頓農 15-23 Langhorne Street Hub Arcade	76.05%
7. 澳洲 塔斯曼尼亞 Hobart 133 Melville Street	76.05%
8. 澳洲 維多利亞班迪哥 2-6 Mundy Street	76.05%
9. 澳洲 維多利亞墨爾本 507-581 Flinders Street Northbank Place	76.05%



地盤面積／ 泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
1,888平方米／ 350個泊車位	CP	已完成	現存
1,679平方米	S	已完成	現存
2,898平方米／ 634個泊車位	CP	已完成	現存
615平方米／ 26個泊車位	CP	已完成	現存
750平方米／ 40個泊車位	CP	已完成	現存
4,596平方米／ 189個泊車位	CP	已完成	現存
890平方米／ 40個泊車位	CP	已完成	現存
1,359平方米／ 44個泊車位	CP	已完成	現存
6,143平方米／ 200個泊車位	CP	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
10. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 94 York Street Quadrant Plaza (Dell Lane)	76.05%
11. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 94 York Street Quadrant Plaza	76.05%
12. 澳洲 昆士蘭布里斯本 344 Queen Street	76.05%
13. 澳洲 南澳洲阿德萊德 15 Roper Street	76.05%
14. 澳洲維多利亞 Shepparton 14 Stewart Street	76.05%
15. 澳洲 維多利亞 墨爾本 360 St Kilda Road	76.05%
16. 澳洲 維多利亞 Toorak 521 Toorak Road Toorak Place	76.05%
17. 澳洲 塔斯曼尼亞 Hobart 9-23 Watchorn Street	76.05%
18. 澳洲 維多利亞 Docklands 767 Bourke Street Watergate	76.05%
19. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 124 York Street York Street Central	76.05%
20. 澳洲 維多利亞 South Yarra 109, 8-9 Yarra Street	76.05%
21. 澳洲布里斯本 45 Charlotte Street Festival Car Park	19.0125%



地盤面積／ 泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
3,333.80平方米／ 369個泊車位	CP	已完成	現存
1,690平方米	S	已完成	現存
1,290 平方米／ 51個泊車位	CP	已完成	現存
2,057 平方米／ 715個泊車位	CP	已完成	現存
2,716 平方米／ 335個泊車位	CP	已完成	現存
2,050 平方米／ 180個泊車位	CP	已完成	現存
1,500 平方米／ 48個泊車位	CP	已完成	現存
820 平方米／ 35個泊車位	CP	已完成	現存
3,135 平方米／ 111個泊車位	CP	已完成	現存
1,252 平方米／ 50個泊車位	CP	已完成	現存
100個泊車位	CP	已完成	現存
367個泊車位	CP	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	集團所佔權益
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%
紐西蘭	
1. Knox Street, 41 Hood Street, Hamilton	76.05%
2. 威靈頓 16 Mowbray Street	76.05%
3. 威靈頓 70 Tory Street	76.05%



地盤面積／ 泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
----------------	------	-------	------------

58,125平方米／ 1,750個泊車位	CP	已完成	現存
-------------------------	----	-----	----

5,040平方米／ 414個泊車位	CP	已完成	現存
----------------------	----	-----	----

3,448平方米／ 443個泊車位	CP	已完成	現存
----------------------	----	-----	----

1,532平方米／ 53個泊車位	CP	已完成	現存
---------------------	----	-----	----

473個泊車位	CP	已完成	現存
---------	----	-----	----

字彙

「二零一六年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一六年八月二十六日星期四上午十一時三十分假座香港灣仔皇后大道東387-397號麗都酒店閣樓新華廳舉行之應屆股東週年大會。
「章程細則」	指	經本公司不時修訂之組織章程細則。
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元。
「澳洲銀行票據掉期參考利率」	指	澳洲銀行票據掉期參考利率。
「董事會」	指	本公司董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「複合年增長率」	指	複合年增長率。
「Care Park」	指	Care Park Group Pty. Ltd.。
「企管守則」	指	上市規則附錄14載列之《企業管治守則》。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例第三條(經綜合及修訂))。
「本公司」或「遠東」或「遠東發展」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：35)。
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「董事」	指	本公司董事。
「帝盛」	指	帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司於開曼群島註冊成立並已於香港聯交所主板撤銷上市地位，為本公司之全資附屬公司)。
「帝盛集團」	指	帝盛及其附屬公司。
「帝盛購股權計劃」	指	帝盛於二零一零年九月十日採納之購股權計劃。
「每股盈利」	指	每股盈利
「歐元」	指	歐元區法定貨幣歐元
「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。



「按公平值計入損益」	指	按公平值計入損益。
「財政年度」	指	財政年度。
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊。
「開發總值」	指	開發總值
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息。
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣。
「香港會計準則」	指	香港會計準則。
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「香港公司條例」或「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例。
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「倫敦銀行同業拆息」	指	倫敦銀行同業拆息。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則。
「平方米」	指	平方米。
「馬來西亞基本借貸利率」	指	馬來西亞基本借貸利率。
「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》。
「強積金計劃」	指	強制性公積金計劃。
「資產淨值」	指	資產淨值。
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行。
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國其他地區，就本年報而言，除文義另有所指外，本年報所提述之中國不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區。

字彙

「中國企業所得稅」	指	中華人民共和國企業所得稅。
「中國土地增值稅」	指	中華人民共和國土地增值稅。
「平均每間客房收入」	指	平均每間客房收入。
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣。
「新加坡元掉期拆息」	指	新加坡掉期拆息。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「可售樓面面積」	指	可售樓面面積
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。
「股東」	指	股份持有人。
「平方呎」	指	平方呎。
「附屬公司」	指	本公司之附屬公司。
「英國」	指	英國。
「美元」	指	美國法定貨幣美元。
「本年度」或「二零一六年財政年度」	指	本公司財政年度，由二零一五年四月一日至二零一六年三月三十一日。
「%」	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其他語文版本。本公司將應要求免費寄發本年報之要求語言版本。

股東可隨時更改收取公司通訊語文版本之選擇(僅收取英文版本或僅收取中文版本或同時收取英文及中文版本)。

股東可向本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)發出書面通知，要求更改收取公司通訊語文版本之選擇。



遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

網址：www.fecil.com.hk

