

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

遠東發展有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

截至二零一六年三月三十一日止財政年度 業績公佈

業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈，本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一六年三月三十一日止財政年度 (「二零一六年財政年度」) 之經審核綜合業績如下：

主要成就及財務摘要

- 完成帝盛酒店集團有限公司 (「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%⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾，而現金及投資證券結餘總額約為港幣3,800,000,000元。

* 僅供識別

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

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		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	4	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	5	(228,334)	(224,042)
除稅前溢利		979,309	1,328,354
所得稅開支	6	(221,347)	(330,406)
本年度溢利	7	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			
基本(港幣仙)	8	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	<u>757,962</u>	<u>997,948</u>
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	<u>43,732</u>	<u>-</u>
本年度其他全面開支	<u>(176,402)</u>	<u>(562,876)</u>
本年度全面收益總額	<u>581,560</u>	<u>435,072</u>
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	<u>(8,428)</u>	<u>(46,652)</u>
	<u>581,560</u>	<u>435,072</u>

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		3,304,213	3,154,315
物業、廠房及設備		7,720,482	7,491,993
預付租賃款項		522,412	541,476
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		342,407	326,510
合營公司權益		41,052	40,708
投資證券		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		70,734	70,734
應收一間合營公司款項		26,467	27,248
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		80,426	25,319
已抵押存款		2,494	2,564
遞延稅項資產		35,512	30,537
		<u>12,460,042</u>	<u>12,030,876</u>
流動資產			
待售物業			
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		15,181	15,519
應收賬款、按金及預付款項	10	527,404	392,903
應收權益持有人之按金		586,880	417,096
其他應收款項		12,605	121,985
應收合營公司款項		50,018	—
應收一間聯營公司款項		22,328	—
可收回稅項		62,611	14,461
投資證券		1,218,063	1,150,244
衍生金融工具		—	2,058
已抵押存款		24,607	272,982
有限制銀行存款		161,621	51,158
金融機構存款		11,331	11,303
銀行結餘及現金		2,358,326	2,273,734
		<u>13,700,579</u>	<u>10,184,720</u>

	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	11	828,763	737,344
已收客戶按金		2,460,113	575,482
財務租約承擔		3,468	4,038
應付一間關連公司款項		17,856	45,785
應付聯營公司款項		8,836	10,009
應付非全資附屬公司之股東款項		27,799	28,286
債券		-	1,250,000
衍生金融工具		8,904	31,542
應繳稅項		182,621	333,053
有抵押銀行借貸		2,932,693	3,087,051
		<u>6,471,053</u>	<u>6,102,590</u>
流動資產淨值		<u>7,229,526</u>	<u>4,082,130</u>
總資產減流動負債		<u>19,689,568</u>	<u>16,113,006</u>
非流動負債			
有抵押銀行借貸		7,863,277	4,467,939
財務租約承擔		4,845	4,622
應付一間非全資附屬公司之一名股東款項		246,778	-
債券		868,283	1,005,274
衍生金融工具		76,680	58,939
遞延稅項負債		362,450	315,303
		<u>9,422,313</u>	<u>5,852,077</u>
資產淨值		<u>10,267,255</u>	<u>10,260,929</u>
資本及儲備			
股本		213,171	191,374
股份溢價		3,730,625	2,982,364
儲備		6,196,336	5,969,912
		<u>10,140,132</u>	<u>9,143,650</u>
本公司股東應佔權益		10,140,132	9,143,650
非控股權益		127,123	1,117,279
		<u>10,267,255</u>	<u>10,260,929</u>
權益總額		<u>10,267,255</u>	<u>10,260,929</u>

附註

截至二零一六年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一家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。

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 於待定日期或之後開始之年度期間生效

3. 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、帝盛及其附屬公司業務(包括酒店業務及管理、物業投資、證券與金融產品投資)、停車場業務及設施管理、證券與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)。

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	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	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

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

分部資產

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

4. 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(虧損)淨額	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
	<u>181,416</u>	<u>299,119</u>

5. 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
	<u>375,958</u>	<u>397,817</u>
總利息成本		
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)
	<u>228,334</u>	<u>224,042</u>

6. 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
	<u>267,030</u>	<u>278,235</u>
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)
	<u>(87,890)</u>	<u>(2,192)</u>
遞延稅項	<u>42,207</u>	<u>54,363</u>
	<u>221,347</u>	<u>330,406</u>

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(如適用)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、馬來西亞及新加坡的國內法定稅率分別為本年度估計應課稅溢利的30%、25%及17%。

7. 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
	<u>305,048</u>	<u>283,453</u>
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	25,911	24,430
— 其他員工	589,741	588,539
— 向員工支付的股份付款開支	1,180	2,410
	<u>616,832</u>	<u>615,379</u>
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	<u>1,567</u>	<u>1,473</u>
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	<u>5,853</u>	<u>6,100</u>

8. 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	<u>2,608</u>	<u>4,841</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,013,058</u>	<u>1,879,420</u>

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。

9. 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)	<u>269,276</u>	<u>222,716</u>
	<u>333,728</u>	<u>279,734</u>

向股東宣派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。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)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

10. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)港幣89,851,000元(二零一五年：港幣154,654,000元)。

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付。

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。

以下為於報告期末之應收貿易賬款(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
超過90日	12,382	73,839
	<u>89,851</u>	<u>154,654</u>

11. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款港幣370,299,000元(二零一五年：港幣276,603,000元)。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
	<u>370,299</u>	<u>276,603</u>

末期股息

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本公司股東(「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)股東於本公司將於二零一六年八月二十六日舉行之應屆股東週年大會(「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

如上文所述，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

如上文所述，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。

財務回顧

1. 年度業績

	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	
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	<u>3,995</u>	<u>5,110</u>	<u>-21.8%</u>

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璟物業之銷售，該項目於上個財政年度完成。

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。

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	<u>1,706</u>	<u>1,946</u>	<u>-12.3%</u>
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	<u>42.7%</u>	<u>38.1%</u>	

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益(「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%，以本地貨幣而言，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%。

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、香港市場酒店業務及管理之表現、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本公司股東應佔純利加折舊及攤銷收費以及減投資物業公平值收益計算，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。

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	二零一五年
	港幣百萬元	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	<u>11,673</u>	<u>9,819</u>
投資證券	1,219	1,151
銀行及現金結餘	<u>2,531</u>	<u>2,336</u>
流動資金狀況	<u>3,750</u>	<u>3,487</u>
負債淨額 ⁽ⁱ⁾	<u>7,923</u>	<u>6,332</u>
總權益賬面值	10,267	10,261
加：酒店重估盈餘	<u>10,732</u>	<u>10,976</u>
就酒店重估盈餘調整之權益總額	<u>20,999</u>	<u>21,237</u>
資產負債比率淨額 (負債淨額與經調整權益比例)	<u>37.7%</u>	<u>29.8%</u>

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。

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
本公司股東應佔權益	10,140	9,144
加：酒店重估盈餘	10,732	8,119 ⁽ⁱ⁾
資產淨值總額	<u>20,872</u>	<u>17,263</u>
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%。

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 二零一五年
港幣千元 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
	<u>352,550</u>	<u>343,238</u>

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。

於二零一六年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之預售總值明細如下。

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		<u>7,517</u>	

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(「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(「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，本集團於其他地區市場合共持有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。

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 West Side Place	284,000	1,225	已推出	二零一八年財政年度
- 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

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
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	<u>6,393,000</u>	<u>38,911</u>		

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園合營項目。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。

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(「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。

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。

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7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。

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。

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（「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。

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。

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(9間位於香港、5間位於馬來西亞、4間位於中國內地、1間位於新加坡及1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2間麗思卡爾頓酒店分別位於墨爾本及珀斯，本集團擁有25%權益之4間世界級酒店位於布里斯班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，2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2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，於二零一六年三月三十一日，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、3個位於紐西蘭及2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(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)物業管理服務，預期停車場業務及設施管理業務將持續穩步增長。

二零一六年財政年度之其他重大事件

1. 完成私有化帝盛

私有化帝盛之協議安排已於二零一五年十月十四日生效。為收購帝盛已發行股本約26.03%之帝盛少數股東股份，合共153,772,358股本公司股份(相當於本公司經擴大股本約7.42%)已於二零一五年十月十四日配發及發行，而總現金代價約港幣394,000,000元已於二零一五年十月二十六日支付予計劃股東。撤銷帝盛股份於聯交所之上市地位已自二零一五年十月十六日下午四時正起生效。帝盛債券繼續於聯交所上市。除非本節另有界定或文意另有規定外，日期為二零一五年八月三十一日之綜合計劃文件(經由本公司、帝盛及Willow Bliss Limited聯合刊發日期為二零一五年九月八日之公佈修訂)所界定詞彙與本節所用者具有相同涵義。

預期本公司將透過以下方式受惠於帝盛之成功私有化：(1)提高本公司資產淨值；(2)令本集團達致更靈活之融資能力；(3)增加本公司之股份流通量；(4)消除控股公司折讓；及(5)免除若干已重疊企業職能。

2. 布里斯本Queen's Wharf

於二零一五年十一月十六日，Destination Brisbane Consortium(「該財團」)(由本集團、The Star Entertainment Group Limited(「The Star」)及周大福企業有限公司(「周大福」)成立之合營企業)已就交付澳洲布里斯本Queen's Wharf項目(「該項目」)與昆士蘭州訂立發展協議。該項目包括：

- (1) 綜合度假村部分由本集團擁有25%(周大福：25%及The Star：50%)權益，權益投資額約為193,000,000澳元。付款將自簽訂項目文件起直至項目完成止期間內逐步作出。
- (2) 住宅部分由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。

連同本集團就此住宅部分之地價部分，預期本集團之資本承擔總額約為226,000,000澳元，擬從其內部資源進行撥付。

該項目位於澳洲昆士蘭布里斯本Queen's Wharf，總面積約為9.4公頃，涵蓋位於布里斯本海濱黃金地段三座住宅大廈、五間世界級酒店、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。於總規劃獲最終批准後，預期該項目之總核心發展建築面積為544,600平方米(「平方米」)，其中約167,000平方米與住宅部分有關。

該土地預期將於二零一七年前轉交予該財團，而建築工程預計將於二零一七年展開。綜合度假村部分預期將於二零二二年開幕。

該項目將本集團在國際酒店營運及綜合用途發展項目方面之豐富經驗、周大福於中國內地及亞洲市場廣泛之貴賓客戶基礎以及The Star在綜合度假村之營運經驗融匯結合。該項目預期為本集團之經常性現金流及提高其住宅發展組合實力帶來重大貢獻。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年十一月十六日之公佈。

展望

本公司將繼續執行其地區多元化策略，以達致持續增長。於澳洲，Queen's Wharf Brisbane項目預期將貢獻大量經常性收入及現金流。與The Star及周大福成立以於黃金海岸及悉尼開發兩座酒店／住宅之合資企業將有助進一步推動本集團於澳洲其他城市之擴展。隨著近期收購位於新加坡亞歷山景(Alexandra View)及香港沙田嶺之住宅用地以及獲授倫敦金絲雀碼頭Alpha Square之規劃批准，本集團發展項目組合現時23個正在進行之項目，包括遍佈中國內地、香港、澳洲、英國、新加坡及馬來西亞，預期總發展價值為港幣39,000,000,000元。

酒店業正面臨嚴峻市場環境，尤其是香港市場。然而，由於本集團緊遵「華人足跡」戰略，繼續從中國中產階級增加旅費受惠，加上擁有超過3,000間客房之發展項目組合及本集團業務所在其他國家之酒店業表現穩定，故此本集團對酒店業務長期持續增長感到樂觀。

停車場營運及設施管理業務多年來保持穩定，且不斷提供穩定經常性現金流。

本集團流動資金狀況良好，金額達約港幣3,800,000,000元。連同可動用未提取信貸融資港幣5,400,000,000元，本集團坐擁強大競爭資金支持其增長。淨資產負債比率37.7%反映本集團資產實力雄厚。累計預售總值港幣7,500,000,000元及一個港幣39,000,000,000元之發展項目組合清楚顯示，本集團具備未來潛在盈利能力。

鑒於帝盛私有化，本集團已能更靈活調動資金及資源於業務其他方面，有助提高長期整體回報。

展望將來，本集團認為其已為帶來長期可持續增長作好準備及預期將產生穩健收益來源，為股東創造長期價值及回報。

主要監管政策及其影響

澳洲

近期，澳洲多個省份已宣佈就海外買家購買之住宅物業提高印花稅附加費。多間澳洲銀行亦宣佈將收緊對外國買家之貸款。儘管出現上述情況，本集團仍繼續對澳洲物業市場感到樂觀。經過澳洲儲備銀行(「澳洲聯儲」)進行連串減息，當地及國際買家之按揭利息成本已有所降低。此外，澳元貶值使澳洲物業對國際買家更具吸引力。目前，我們於墨爾本近70%產品已獲國際買家購買。鑒於澳洲外國投資審查委員會(FIRB)已限制外國人於二級市場購買物業(「二手」物業)，國際買家須從本集團經營業務所在一級市場購買物業(「一手」物業)，因此本集團將繼續從澳洲物業投資之國際需求中獲益。

秉承本集團「華人足跡」戰略，繼該財團(本集團於當中擁有股權於二零一五年七月獲選為Queen's Wharf項目之首選中標者)後，本集團亦延伸其於澳洲旅遊業之足跡。鑒於本集團於澳洲仍處於投資階段，澳洲聯儲減息及近期澳元貶值已大幅降低集團資本開支。此外，澳洲政府領導之「Tourism 2020」策略主張透過鼓勵基礎設施投資、減稅及放寬其他監管負擔，刺激澳洲旅遊業。中澳所訂立自由貿易協定(「自由貿易協定」)中達成給予中國遊客十年內多次入境旅遊簽證便是好例子。基於優惠政策及預計澳洲旅遊業穩健發展，本集團將持續對澳洲酒店業進行投資。

中國內地

截至二零一五年，上海物業市場於寬鬆貨幣政策之背景下重拾升勢。中國人民銀行(「人行」)於過往年度實行連串降利率及降低銀行存款準備金自留額比率，大幅降低按揭融資成本。為應對上海物業市場潛在過熱情況，上海市政府利用「滬九條」收緊市場。該新政策規定，非上海戶籍市民須繳納五年(而非兩年)社會保障資金方可於上海購買物業。緊縮措施亦包括購買上海物業首付比例不低於50%，同時禁止潛在買家以任何其他方法從銀行及融資機構為首付提供資金。本集團將作出調整及適應政策變動。然而，本集團預期，儘管政府實施緊縮措施，上海物業需求仍將保持殷切。

本集團注意到，政府就營業稅進行稅制改革。自二零一六年五月一日起，以增值稅取代營業稅將延伸至建築、房地產、融資及消費服務等領域。本集團將不斷評估稅制改革對本集團業務造成之影響。

香港

由於港元與美元掛鈎，香港樓市已經受到預期加息之影響。此外，香港政府積極提供更多土地，以應付殷切之基本住房需求。因此，樓價自二零一五年九月高位出現調整。儘管最近物業及土地價格回落，但本集團認為，由於基本住房需求穩固，香港住宅物業大眾市場依然穩健。因此，本集團將繼續出標競投香港土地。

在酒店業，由於中國內地採取深圳永久居民自由行簽注由「一簽多行」改為「一周一行」之措施，加上於二零一五年八月人行對人民幣匯率作出一次性調整，到訪香港旅遊之中國內地遊客人數急降。二零一六年財政年度期間，港元對其他亞洲貨幣升值進一步阻礙遊客訪港。這使香港酒店業受到影響，但是本集團相信此影響屬短期，而憑藉本集團迅速應對市場波動及變化之能力，以及多元化發展業務之明確策略，本集團對酒店業務長期基本因素持樂觀態度。

環境政策與持份者之參與

本集團致力協助保護環境並在其業務經營中實施具生態效益之方法。為保護地球，本集團矢志減少其碳足跡，如本集團墨爾本項目中使用高效節能之LED照明。

每年，本集團不同地區酒店及賓客均支持地球一小時，關掉所有不必要之照明，以提高對地球之關注。本集團全部酒店實行「3Rs」計劃(即減廢、重用和循環再用)，藉此鼓勵酒店本身及客人減少水源、廢物及能源消耗，及盡量減少對地球產生碳足跡。

為改善空氣質數，本集團大部分酒店指定為禁止吸煙。本集團深明與酒店相關之環境影響，這亦是本集團不斷在業務經營推行更多可持續業務實踐之原因。

本集團重視僱員、顧客、供應商、業務合作夥伴及投資者等持份者參與，並已推行一些舉措改善本集團持份者與一般公眾之溝通。本集團最近更新其企業

網站，採用全新設計及提高信息透明度。本集團已憑借日益普及之社交媒體，建立其微信公眾賬號，讓普羅大眾能夠接收本集團之最新消息。

就僱員福利而言，本集團推出一項家庭計劃，為僱員子女提供實習機會。本集團亦參與各類就業講座及研討會以吸引年輕人才加入本集團。

本集團於各地與眾多供應商及承包商合作，並已建立政策及準則以甄選其供應商及承包商並監控彼等之表現。

本集團已加強其投資者關係職能，其管理層已出席各類投資者會議且經常安排新聞發佈會、現場參觀及非交易路演等。本集團旨在通過上述舉措，提高其透明度並持續為其股東帶來價值。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，本集團擁有約3,400名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合於各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。

企業管治

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所《證券上市規則》附錄十四所載《企業管治守則》（「企管守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟下列情況偏離第A.2.1條守則條文之規定除外。

根據企管守則第A.2.1條守則條文，主席及行政總裁之角色應予區分，不應由同一人擔任。丹斯里拿督邱達昌現時同時擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，此架構為本集團提供強勢及貫徹之領導，使業務規劃及決策之效能及效率提升，亦有助實施長期業務策略。因此，有關架構對本集團業務前景有利。

審核委員會

審核委員會由本公司全體三名獨立非執行董事組成，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生，已審閱截至二零一六年三月三十一日止財政年度本集團之經審核綜合業績。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已認同，初步公佈所載本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之數據，等同本集團本年度經審核綜合財務報表呈列之金額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此初步公佈作出任何保證。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一六年三月三十一日止財政年度，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。

刊發業績及年報

本業績公佈將刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.fecil.com.hk。本公司截至二零一六年三月三十一日止財政年度之年報及二零一六年股東週年大會通告將於適當時間寄發予股東，並將同時分別刊載於聯交所及本公司網站以供閱覽。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

公司秘書

蔡德成

香港，二零一六年六月二十三日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生及Craig Grenfell WILLIAMS先生；一名非執行董事陳志興先生；以及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。