

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)

截至二零一七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」) 截至二零一七年三月三十一日止財政年度 (「二零一七年財年」) 之經審核綜合業績如下：

財務及業務摘要

- 二零一七年財年，本公司股東應佔收益及純利分別較截至二零一六年三月三十一日止財政年度 (「二零一六年財年」) 增加25.3%及52.3%至約港幣5,005,000,000元及港幣1,118,000,000元，乃主要由於上海及墨爾本的住宅發展項目錄得強勁銷售以及經常性收入業務 (包括酒店分部及停車場分部) 表現有所改善。經調整現金溢利⁽ⁱ⁾為港幣1,157,000,000元 (二零一六年財年：港幣853,000,000元)。
- 成功推出墨爾本West Side Place第一座及第二座後，發展中物業之累計預售總值於二零一七年三月三十一日約為港幣10,700,000,000元 (二零一六年三月三十一日為港幣7,500,000,000元)。
- 於二零一七年財年，住宅發展項目預售總值達港幣6,800,000,000元 (二零一六年財年：港幣4,600,000,000元)，較二零一六年財年增加約47.8%。

* 僅供識別

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

附註：

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

綜合損益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
收益		5,005,309	3,995,090
銷售及服務成本		(2,709,013)	(1,989,973)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(306,701)	(298,784)
毛利		1,989,595	1,706,333
其他收入		25,099	23,259
其他收益及虧損	4	368,458	181,416
行政支出			
—酒店業務及管理		(372,063)	(375,716)
—其他		(212,230)	(222,492)
開業前開支			
—酒店業務及管理		(8,116)	(1,204)
銷售及市場推廣開支		(46,435)	(105,385)
分佔聯營公司業績		(4,520)	4,546
分佔合營公司業績		86	(3,114)
融資成本	5	(173,235)	(228,334)
除稅前溢利		1,566,639	979,309
所得稅開支	6	(433,780)	(221,347)
本年度溢利	7	1,132,859	757,962
可歸屬於：			
本公司股東		1,117,688	734,427
非控股權益		15,171	23,535
		1,132,859	757,962
每股盈利			
基本(港幣仙)	8	51	37
攤薄(港幣仙)		51	36

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		3,001,786	3,304,213
物業、廠房及設備		7,481,570	7,720,482
預付租賃款項		486,491	522,412
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		667,416	342,407
合營公司權益		353,742	41,052
投資證券		692	692
購買物業、廠房及設備之按金		117,601	124,756
應收聯營公司款項		70,724	70,734
應收一間合營公司款項		25,372	26,467
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		79,936	80,426
已抵押存款		3,723	2,494
遞延稅項資產		31,233	35,512
		12,508,681	12,460,042
流動資產			
待售物業			
已落成物業		280,341	583,706
待發展／發展中物業		8,889,843	8,056,484
其他存貨		8,137	9,414
預付租賃款項		14,466	15,181
應收賬款、按金及預付款項	10	375,190	527,404
應收權益持有人之按金		252,109	586,880
其他應收款項		11,688	12,605
向一間合營公司提供貸款		77,313	–
應收合營公司款項		51,204	50,018
應收一間聯營公司款項		32,748	22,328
可收回稅項		136,267	62,611
投資證券		1,466,188	1,218,063
衍生金融工具		67	–
已抵押存款		25,234	24,607
有限制銀行存款		267,983	161,621
金融機構存款		11,331	11,331
銀行結餘及現金		3,881,894	2,358,326
		15,782,003	13,700,579
分類為持作出售之資產		109,277	–
		15,891,280	13,700,579

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

附註

截至二零一七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
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
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
香港會計準則第1號之修訂	披露措施
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
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團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造成重大影響。

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及其詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具 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企業之間出售或注入 資產 ³
香港會計準則第7號之修訂	披露措施 ⁴
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期 之年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

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

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。分部資產為各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金以及金融機構存款)所持有之資產。

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

4. 其他收益及虧損

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

5. 融資成本

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

6. 所得稅開支

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

香港利得稅乃按組成本集團之個別公司兩個年度估計應課稅溢利減承前可應用的稅項虧損按16.5%計算。

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

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

7. 本年度溢利

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	1,664,570	974,579
核數師酬金	12,754	10,108
折舊		
— 帝盛及附屬公司之業務	273,800	268,612
— 停車場業務	24,020	21,059
— 其他	15,640	15,377
	<u>313,460</u>	<u>305,048</u>
預付租賃款項攤銷	10,631	11,131
於一間合營公司投資之攤銷 (已於分佔合營公司業績列賬)	2,904	2,904
已確認貿易應收款項(減值虧損撥回)減值虧損	(1,252)	1,432
員工成本(包括銷售及服務成本港幣351,686,000元 (二零一六年：港幣330,104,000元))		
— 董事酬金	23,298	25,911
— 其他員工	612,237	589,741
— 向員工支付的股份付款開支	615	1,180
	<u>636,150</u>	<u>616,832</u>
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	<u>1,417</u>	<u>1,567</u>
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣14,503,000元 (二零一六年：港幣12,794,000元)	104,895	113,878
銀行利息收入	<u>15,084</u>	<u>5,853</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1,117,688,000元(二零一六年：港幣734,427,000元)及股份數目計算如下：

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

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

向股東宣派二零一七年年中期股息及二零一六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3.254元及港幣2.878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二零一七年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣15仙(二零一六年：港幣13仙)，總金額為港幣335,756,000元，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

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97,869,000元(二零一六年：港幣89,851,000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。租金於出示催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

出售物業所得款項乃根據買賣協議付款條款結付。

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的任何變動。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。管理層認為，在現有之撥備之上，毋須再作出額外信貸撥備。本集團概無就該等結餘持有任何抵押。

以下為於報告期末扣除呆賬撥備後之應收貿易賬款，按發票日期與其各自之收益確認日期相若之賬齡分析：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
零至60日	80,050	70,545
61至90日	3,966	6,924
超過90日	13,853	12,382
	<u>97,869</u>	<u>89,851</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420,514,000元(二零一六年：港幣370,299,000元)。以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一七年 港幣千元	二零一六年 港幣千元
零至60日	406,662	347,097
61至90日	2,442	2,851
超過90日	11,410	20,351
	<u>420,514</u>	<u>370,299</u>

末期股息

董事會建議派付截至二零一七年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣15仙(二零一六年：港幣13仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零一七年八月三十日名列本公司股東名冊之本公司股東(「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)股東於本公司將於二零一七年八月二十一日舉行之應屆股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零一七年八月三十日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一七年九月六日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零一七年十月九日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間之詳情如下：

(a) 就釐定出席二零一七年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所述，二零一七年股東週年大會訂於二零一七年八月二十一日星期一舉行。就釐定出席二零一七年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一七年八月十六日星期三至二零一七年八月二十一日星期一(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席二零一七年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年八月十五日星期二下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(b) 就釐定收取擬派末期股息之權利而言

如上文所述，擬派末期股息須待股東於二零一七年股東週年大會批准後，方可作實。就釐定收取擬派末期股息之權利而言，本公司將由二零一七年八月二十八日星期一至二零一七年八月三十日星期三(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年八月二十五日星期五下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

財務回顧

1. 收益分析

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

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

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

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

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

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

2. 毛利分析

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

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

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

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

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

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

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

有關貨幣走勢對本集團二零一七年財年股東應佔純利之影響分析如下：

港幣百萬元

二零一七年財年應佔溢利

來自以下貨幣之影響：

人民幣	21.2
馬幣	1.0
英鎊	0.1
影響總計 ⁽ⁱ⁾	22.3

附註(i) 假設匯率於二零一七年財年及二零一六年財年期間並無變動。

3. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

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

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

附註(i)負債淨額代表銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。

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

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

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

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

下表列示本集團之債務狀況。

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

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

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

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

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

4. 每股資產淨值

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

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

5. 資本開支

本集團之資本開支主要包括用於收購、開發及翻新酒店物業、廠房及設備之開支。

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

6. 資本承擔

	於 二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元	於 二零一六年 三月三十一日 港幣百萬元
--	-------------------------------	-------------------------------

就下列項目已訂約但未於

簡明綜合財務報表中作出撥備之資本開支：

收購、開發及翻新酒店物業

1,175

319

其他

6

34

1,181

353

7. 結算日後事項

Northern Gateway 合作項目

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

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

開發位於澳洲之Perth City Link地盤

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

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

出售西九龍絲麗酒店

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

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

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

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

業務回顧

1. 物業分部

本集團物業分部包括物業投資及物業發展。

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

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

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

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

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

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

於二零一七年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值明細如下。

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

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

發展項目	可售樓面 面積 ⁽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				
West Side Place				
– 第一座及第二座	1,072,000	5,601	已推出	二零二一年財年
– 第三座	667,000	3,239	規劃	規劃
– 第四座	834,000	4,263	二零一八年財年	二零二二/二三年財年
The FIFTH	284,000	1,225	已推出	二零一八年財年
柏斯				
Perth City Link (第二段)	190,000	916	規劃	規劃
The Towers at Elizabeth Quay	320,000	2,733	已推出	二零二零年財年
布里斯本				
布里斯本 Queen's Wharf ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
– 第四座	259,000	1,104	二零一九年財年	規劃
– 第五座	224,000	1,119	規劃	規劃
– 第六座	439,000	2,198	規劃	規劃
上海				
君悅庭(別墅)	77,000	463	已推出	二零一八年財年
御尚II	259,000	1,316	已推出	二零一八年財年
廣州				
遠東御江豪庭				
– 第一座、第二座 及第四座	390,000	1,138	已推出	二零一八年財年
– 第三座及第五座	293,000	873	二零一八年財年	二零一九年財年
香港				
鑽嶺	64,000	1,065	已推出	二零一九年財年
丹桂村	51,000	714	二零一八/ 一九年財年	二零一九年財年
尚澄	103,000	1,075	二零一八年財年	二零一九年財年
深水埗	28,000	560	二零一八年財年	二零一九/ 二零年財年
大圍	33,000	627	二零一九年財年	二零一九/二零年財年
沙田嶺	70,000	1,200	規劃	規劃
吉隆坡				
Dorsett Bukit Bintang	215,000	755	已推出	二零一八年財年
倫敦				
Alpha Square	377,000	4,014	二零一八/ 一九年財年	規劃
Hornsey Townhall	102,000	839	二零一八/ 一九年財年	規劃

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
曼徹斯特 Angel Meadow at NOMA	551,000	2,142	二零一八年財年	二零二零/二一年財年
新加坡 Artra ^(iv)	290,000	2,624	二零一八年財年	二零二一年財年
於二零一七年 三月三十一日 開發組合總額	7,192,000	41,803		
二零一七年 三月三十一日後收購				
曼徹斯特 Northern Gateway ^(v)	<u>1,500,000^(v)</u>	<u>5,400^(v)</u>	總體規劃制訂中	
二零一七年 三月三十一日後 開發組合總計	<u>8,692,000</u>	<u>47,203</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) 所示金額指本集團預期開發總值（「開發總值」），可能因市況而變動。
- (iii) 此住宅開發項目包括約1,800,000平方呎總樓面面積。本集團於該住宅發展項目擁有50%權益。
- (iv) 此開發項目的總可售樓面面積為約410,000平方呎。本集團於該發展項目擁有70%權益。
- (v) 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及將予興建之單位數目估算。Northern Gateway發展項目預計進一步收購土地，並將增加可售樓面面積及開發總值。預計可售樓面面積須待規劃批文而定。

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

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

澳洲

墨爾本

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

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

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

柏斯

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

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

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

布里斯本

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

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

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

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

預期該項目將為本集團之經常性現金流帶來重大貢獻，並加強住宅發展組合之實力。

中國內地

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

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

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

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

香港

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

目前，本集團在香港發展項目組合中擁有六個住宅發展項目。

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

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

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

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

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

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

馬來西亞

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

英國

倫敦

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

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

曼徹斯特

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

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

新加坡

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

2. 酒店業務及管理

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

	入住率		平均房租		平均每間客房收入		收益	
			(當地貨幣)	(當地貨幣)	(當地貨幣)	(當地貨幣)	(當地貨幣 以千計)	(當地貨幣 以千計)
截至三月三十一日								
止年度	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
香港(港幣)	90.1%	86.0%	695	731	626	629	665,300	650,496
馬來西亞(馬幣)	66.8%	65.8%	190	189	127	124	112,236	106,181
中國內地(人民幣)	61.2%	50.9%	411	414	251	211	188,011	161,712
新加坡(新加坡元)	80.2%	82.0%	181	192	145	157	16,480	17,727
英國(英鎊)	88.0%	79.3%	99	98	87	78	11,700	10,583
			(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣千元)	(港幣千元)
集團總計	77.6%	72.7%	625	666	485	484	1,308,566	1,284,606

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 停車場業務及設施管理

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

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

本集團之停車場及設施管理業務包括停車場業務及物業管理服務。停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場，為本集團產生穩定經常性收入。此業務部門於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一七年財年增加約3,500個車位後，本集團管理之組合於二零一七年三月三十一日增至390個停車場，約74,500個車位。本集團390個停車場當中，29個為自置停車場(23個位於澳洲、三個位於紐西蘭、兩個位於吉隆坡及一個位於曼徹斯特)，包括約9,200個車位，其餘65,300個車位位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。第三方停車場擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。

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

展望

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

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

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

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

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

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

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

僱員及薪酬政策

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

遵守企業管治守則

於截至二零一七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條及第E.1.2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有區分，並不應由一人同時兼任。現時，丹斯里拿督邱達昌同時擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，此架構為本集團提供強勢及一致之領導，使業務規劃及決策之效能及效率提升，亦有助實施長期業務策略。因此，有關架構對本集團業務前景有利。

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

審核委員會

由本公司全體三名獨立非執行董事（包括陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生）組成的審核委員會已審閱本公司採納的會計原則、準則及慣例，並就審核、風險管理及內部監控以及財務報告（包括審閱本集團截至二零一七年三月三十一日止年度的經審核綜合業績）的事宜進行討論。

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二零一七年三月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況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

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證券。

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。本公司截至二零一七年三月三十一日止財政年度之年報及二零一七年股東週年大會通告將於適當時間寄發予股東，並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

公司秘書

蔡德成

香港，二零一七年六月十三日

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。