



FEC遠東發展

2018 年報

創建價值

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





核心策略

我們致力於成為亞洲旅客
海外置業、酒店、娛樂服務的首選



-  物業發展
-  酒店營運
-  停車場營運及設施管理
-  博彩及娛樂

目錄

<p>3 公司資料</p> <p>4 二零一八年財政年度重大事件</p> <p>6 損益表摘要</p> <p>7 財務狀況表摘要</p> <p>10 主席及行政總裁報告書</p> <p>16 董事總經理報告書</p> <p>24 董事及高級管理層簡介</p> <p>27 五年財務概要</p> <p>30 管理層討論與分析</p> <p>60 環境、社會及管治報告</p> <p>94 獎項及榮譽</p> <p>100 多元化及均衡之業務組合</p>	<p>102 主要項目</p> <p>115 董事會報告</p> <p>126 企業管治報告書</p> <p>137 獨立核數師報告書</p> <p>142 綜合損益表</p> <p>143 綜合損益及其他全面收益表</p> <p>144 綜合財務狀況表</p> <p>146 綜合權益變動表</p> <p>148 綜合現金流量表</p> <p>151 綜合財務報表附註</p> <p>238 主要物業一覽表</p> <p>262 字彙</p>
---	--

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)

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
陳家邦

董事總經理

孔祥達

首席財務總監

陳家邦

公司秘書

陳家邦

授權代表

邱達昌
陳家邦

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

主要往來銀行

香港
澳新銀行集團有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
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
大華銀行有限公司
永隆銀行有限公司

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
東亞銀行有限公司，新加坡分行
香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

澳新銀行集團有限公司
中國銀行股份有限公司
Bank of Western Australia
Commonwealth Bank of Australia
Limited
中國工商銀行(亞洲)有限公司
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
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

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

主要辦事處

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

股份登記處

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)
3.75%二零二一年到期之
美元中期票據(編號: 4310)
4.5%二零二三年到期之
美元中期票據(編號: 5011)
香港聯合交易所有限公司

網址

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



二零一八年 財政年度重大事件



推出新加坡Artra



本集團獲選與英國曼徹斯特市議會合作，共同交付 **Northern Gateway** 發展計劃，是項計劃將會在未來十年建成超過 **15,000** 間新住宅單位



推出澳洲黃金海岸
The Star Residences



本集團旗下附屬公司Care Park於Parking Australia舉辦之「2017年停車場行業評選」中被評為「停車場行業年度機構」，且Care Park更成為澳洲第一間取得Parking Australia認可運營商計劃(AOS)資格的企業



2017年4月

2017年9月

2017年5月

2017年6月



香港西九龍絲麗酒店以4.5億港元售出，錄得收益約3.2億港元



推出香港沙頭角尚澄



本集團獲選為開發澳洲珀斯Perth City Link第3B段、第6段及第7段之屬意發展商



推出澳洲墨爾本
West Side Place
(第4座)





推出英國曼徹斯特MeadowSide(第二期及第三期)



本集團收購匈牙利布達佩斯的6個停車場之組合，約1,400個停車位，代價為2,100萬歐元



本集團為英國Northern Gateway發展計劃收購一幅土地



推出香港深水埗傲凱



2017年12月

2017年10月

2018年3月



本集團訂立一項協議以收購TWOC，其主要在捷克共和國、德國、奧地利從事酒店及博彩業務



本集團投得位於新加坡荷蘭路的物業



本集團與澳洲最大的博彩運營商之一The Star及周大福訂立策略聯盟



損益表摘要

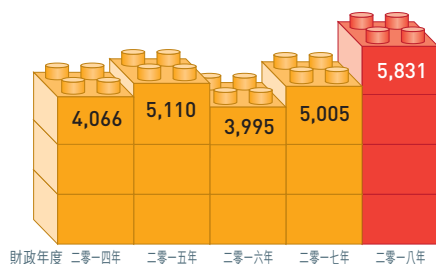
截至三月三十一日止財政年度

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	複合 年增長率
收益(港幣百萬元)	4,066	5,110	3,995	5,005	5,831	9.4%
毛利(港幣百萬元)	1,553	1,946	1,706	1,990	2,634	14.1%
股東應佔溢利淨額(港幣百萬元)	914	957	734	1,118	1,567	14.4%
經調整現金溢利 ⁽¹⁾ (港幣百萬元)	890	836	853	1,157	1,643	16.6%
經調整現金溢利 ⁽¹⁾ 率	21.9%	16.4%	21.4%	23.1%	28.2%	不適用
股息總額(港幣仙)	15.0	16.0	16.0	18.5	22.0	10.0%

收益

(港幣百萬元)

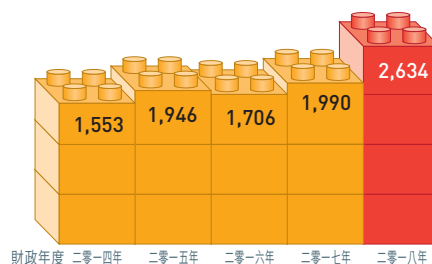
9.4%複合年增長率



毛利

(港幣百萬元)

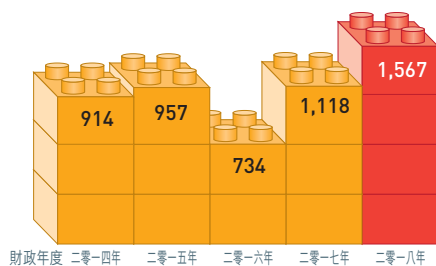
14.1%複合年增長率



股東應佔溢利淨額

(港幣百萬元)

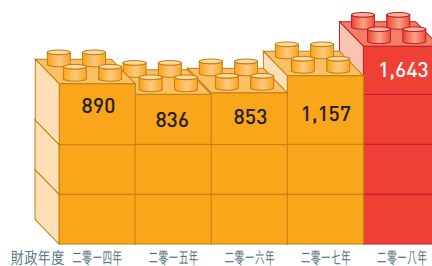
14.4%複合年增長率



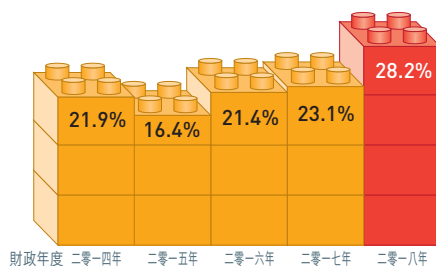
經調整現金溢利⁽¹⁾

(港幣百萬元)

16.6%複合年增長率



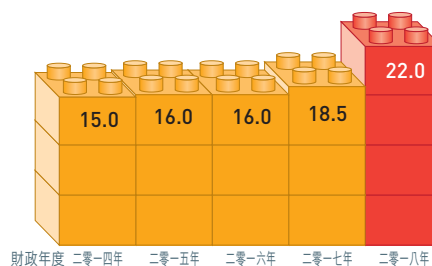
經調整現金溢利⁽¹⁾率



股息總額

(港幣仙)

10.0%複合年增長率



附註

(1) 經調整現金溢利以股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支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。

財務狀況表摘要

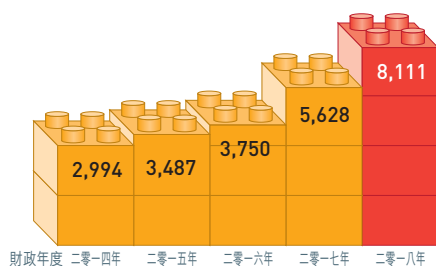
於三月三十一日

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	複合 年增長率
現金結餘及投資證券(港幣百萬元)	2,994	3,487	3,750	5,628	8,111	28.3%
流動比率	1.64	1.67	2.12	2.57	2.01	不適用
淨資產負債比率 ⁽¹⁾	32.7%	29.8%	37.7%	31.5%	28.7%	不適用
總資產(港幣百萬元)	21,986	22,216	26,160	28,400	34,489	11.9%
經調整股東應佔資產淨值 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	16,864	17,263	20,872	24,146	28,564	14.1%
經調整每股資產淨值 ⁽²⁾ (港幣元)	9.12	9.02	9.79	10.79	12.41	8.0%

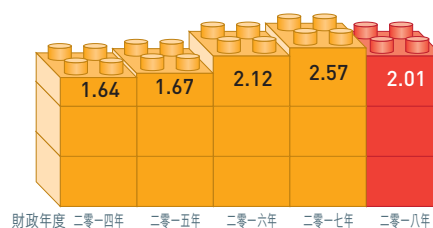
現金結餘及投資證券

(港幣百萬元)

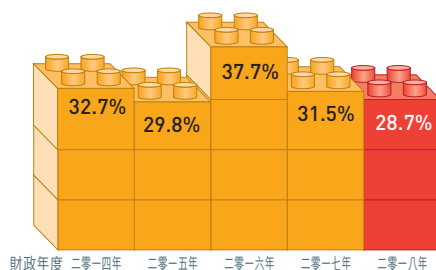
28.3%複合年增長率



流動比率



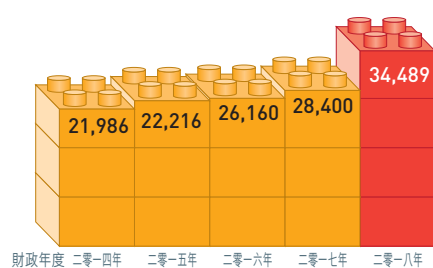
淨資產負債比率⁽¹⁾



總資產

(港幣百萬元)

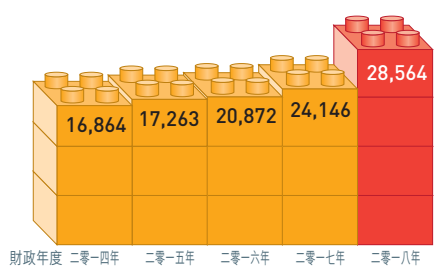
11.9%複合年增長率



經調整股東應佔 資產淨值⁽²⁾

(港幣百萬元)

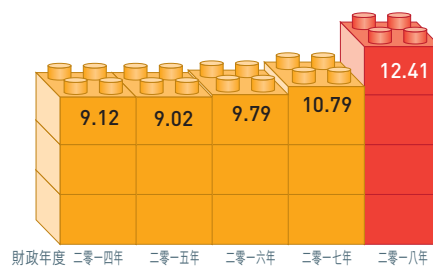
14.1%複合年增長率



經調整每股資產淨值⁽²⁾

(港幣元)

8.0%複合年增長率



附註

(1) 淨資產負債比率乃由銀行貸款、票據及債券總額減銀行及現金結餘以及投資證券除以權益賬面值總額及酒店資產未確認重估盈餘計算得出。

(2) 就酒店重估盈餘作出調整。



業務日漸壯大





主席及行政總裁報告書



本集團於本財政年度實施了一系列行之有效的業務策略，令本集團不斷發展壯大：本集團在上海、吉隆坡、墨爾本以及廣州的四項物業發展項目順利完工，為本集團盈利帶來貢獻；本集團在曼徹斯特、香港、墨爾本、黃金海岸、新加坡和廣州等地先後推出七項新物業發展項目，銷售情況理想；本集團在柏斯、曼徹斯特、新加坡補充土地，以滿足未來的發展需要；我們繼續「雙引擎」的發展戰略，在物業開發取得業績增長和快速周轉的同時，致力發展酒店、停車場和娛樂博彩業，以獲取穩定的長期性收益增加。隨著倫敦和馬來西亞的新酒店在年內落成，以及將會有14間酒店約3,300間房間在未來六年會陸續落成，可以預見酒店業務的高速增長。停車場業務方面，我們繼續在歐洲拓展，尋求回報高的停車場收購項目。年內我們收購了匈牙利布達佩斯的6個停車場，並通過自身的業務增長，實現停車場業務的穩步增長。財年後，我們完成收購TWOC拓展歐洲的娛樂博彩業，布里斯本的Queen's Wharf綜合娛樂度假村開始動工興建，進軍娛樂博彩業將會為我們帶來穩定的經常性現金流。我們多元化地域和集中四大業務支柱的戰略，使我們取得比其他同行較高的股本回報，也是我們有別於其他地產

同行的優勝之處，推動本集團在不同地產週期穩健前行。這些業務策略的有效執行，致使我們年內的淨溢利創歷史新高，達港幣15.67億元，對比去年大幅增長達40.2%。

物業發展依然是本集團的核心業務。我們透過掌握不同地區的房地產行業週期，在維持低借貸比率的情況下，建立一個強勁的物業發展組合，有助本集團未來持續發展。儘管，我們的地域多元化策略需要管理層更多的時間和精力去實踐，但我們的管理模式在運營中被證明是行之有效的。年內，發展中物業累計預售金額繼續創歷史新高，達港幣134億元，為本集團未來數年的物業銷售提供清晰的前景。本財年後，本集團繼續收購新加坡以及曼徹斯特數項地塊，至今總開發價值超過港幣500億元，土地儲備足夠本集團未來十年的發展。



主席及行政總裁報告書

在墨爾本，歷經20年的發展，遠東發展成為當地最大的開發商之一。我們相信，曼徹斯特的今天，就像是20年前的墨爾本，充滿發展潛力和機遇。為什麼在世界所有城市當中，我們選擇曼徹斯特？因為如同墨爾本，曼徹斯特是教育重鎮，並有著源遠流長的歷史和文化。它是英國第二繁華城市，是北方經濟振興計劃(Northern Powerhouse)的核心城市。該城市基建在大力發展，機場在擴建當中，投資140億英鎊建設的連接曼徹斯特和倫敦的英國高速鐵路第二期(HS2)將於二零三三年落成，當地亦將擴建輕鐵系統以及市中心區的更新計劃。北京和香港均開通了曼徹斯特的直飛航線，突顯了其跟亞洲的聯繫。人口湧入造成的房屋供不應求，令市區需要進行大規模的重建，以滿足不斷增長的人口需求。但曼徹斯特的居住成本僅為倫敦的一半，使其依然是最可負擔和具吸引力的城市之一。基於以上原因，我對曼徹斯特保持樂觀。

另一個我日漸看好的城市是新加坡。新加坡地產市場經歷了過去五年的停滯後，首次出現回暖復甦。而這一趨勢一旦重啟，將會像啟動的齒輪，不會短時間停止。憑藉本集團一向的獨到眼光，我們在兩年前已早著先機，先行在新加坡進行部署，使本集團在地產週期上行時佔盡優勢。

在香港，我們的總部和家鄉，永遠是獨特而具吸引力的城市，但無疑面臨著三項挑戰：一、本屆特區政府決心要增加土地供應，我們相信在此決心下，土地供應會相應增加，但確實並非易事；二、土地價格已經非常昂貴，定價超出了普羅大眾的承受能力，將會令我們失去市場；三、我們最近看到首置的樓盤的庫存首次增加，而利潤率也變得很薄。考慮到地產行業的周期特性，我們對各個地區均保持審慎樂觀態度。可喜的是，香港背靠中國內地，中央政府一直支持香港特區的發展，香港亦會從大灣區的發展中獲益。從長遠看，有助於提供解決香港土地問題的突破口。但短期看，我們對香港的土地價格保持謹慎。

酒店業務方面，由於來自內地，世界各地的旅客以及長途旅客的增加，我很高興見到香港酒店業務繼去年觸底回升後，今年持續增長，平均客房收益錄得明顯雙位數字增長。在國際酒店市場，我們的酒店業務亦繼續受惠於亞洲中產旅客出遊次數以及消費的增長。得益於香港酒店業務的強勁復甦、旗下全球多個城市平均客房收益錄得明顯增長以及隨著未來幾年增加超過3,000間客房，本集團對酒店業的前景樂觀。

主席及行政總裁報告書

停車場業務方面，本集團視停車場運營業務為具有顯著區域擴張潛力的核心業務。從長遠來看，本集團計劃利用 Care Park 品牌的經營優勢，除了在澳洲和新西蘭繼續鞏固市場領導地位外，亦會在歐洲繼續尋求業務拓展，通過自身停車場的增長以及收購新的停車場促進該業務分部的發展。停車場業務將繼續成為本集團穩定現金流的來源。

至於在年內本集團進軍博彩娛樂業，主要考慮到其業務具有長期穩定現金流的性質。同時，我們亦相信，博彩娛樂業務當中的酒店和娛樂部分，會得益於「亞洲足跡」的中產階層的巨大增長。為什麼本集團會入股約5%至The Star？因為它是具有穩定股息收入和現金流業務，擁有具進取心的管理層，以及亦會增加本集團在澳洲的土地儲備。The Star的專業領域在博彩娛樂業，而遠東發展則會專注於其本業住宅和酒店。此外，本集團收購TWOC拓展歐洲的娛樂博彩業，以及布里斯本的Queen's Wharf綜合娛樂度假村開始動工興建並計劃於2022年財年落成，通過這幾項博彩娛樂業務的發展，長遠而言，我們希望在這些營運當中通過交叉營銷、VIP貴賓忠誠會員計劃、聯合發展推廣等產生協同效應，把我們現有的貴賓忠誠會員帶到我們世界不同城市旅遊、酒店、娛樂和物業投資。請相信，我們依然是原本那家具自律精神的企業，我們對現金流的追求並沒有改變。

在業務發展的同時，本集團亦致力於在盈利和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發展最為重要。年內，本集團在企業管治、企業管理、投資者關係、環境責任、社會責任等多個方面贏得多項國際獎項，努力獲得社會的認可。本集團市值亦首次超越100億港元的門檻，表明投資者以及公眾對本集團發展前景及企業管治方面的信心。

展望未來，隨著全球經濟開始步入加息週期，長遠而言，亦會影響地產行業。另一方面，我們中國的新一屆領導層有魄力和意願面對和處理國內很多問題，包括反腐、深化供給側改革，以及採取一系列措施減產能、降庫存、去槓桿、簡化投資手續流程和改善薄弱環節，令我對中國的經濟和營商環境更有信心。中國是世界工廠，而新的工業化時代以及逐漸過渡轉變的訊息時代來臨，將有助於中國吸收過多的庫存。中國的製造業將由生產車間型向全球配置型轉化，而中國將逐漸轉型為消費帶動的經濟體，提供長遠而言更有質量的發展空間；同時，中國產品的科技含量越來越高，在資訊化和「互聯網+」時代，中國製造業將逐步從「中國製造」向「中國創造」轉變當中，深圳作為中國科技資訊業的其中一個核心城市，將為香港經濟帶來莫大好處。在需求側，相對於其他國家，中國和東南亞依然是高增長的地區，雖然在某些地區當地政府層面和企業層面負債水平過高，但總體而言，高經濟增長能夠解決庫存過多的問題。中國的中產階層人口將會從目前的3億增長到6億以上。中產階層消費力的增長，定會為地產行業以及旅遊業帶來更多機遇。



主席及行政總裁報告書

本集團秉承「亞洲足跡」的戰略及多元業務模式將會繼續為本集團帶來龐大的物業銷售收入，以及酒店、停車場、博彩娛樂的持續性經常性收益，此為本集團的四大支柱業務。此等策略亦能夠令本集團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。這四大支柱之間也能產生強大的協同效應，有利於本集團發展綜合性大型項目，並在與不同地區政府的合作過程中，不但為當地創造就業、旅遊業發展機遇，更能從中以優勢獲取土地。未來我們會繼續在人口增長快速及有旅遊發展前景的城市尋找商機。我們將通過優化當地管理團隊，以應對多個區域的發展。同時，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，及在我們重點發展區域進行收購和擴張。而基於多元化地域、集中四大業務支柱、「亞洲足跡」和「雙引擎」策略為本集團帶來高股本回報的同時，亦將會為股東帶來良好的股票投資回報。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。

我們引以為傲的是，遍布本集團旗下全球營運城市的可靠、專業、成熟的管理團隊。本人僅代表本集團感謝股東、夥伴、客戶以及本集團3,500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。

主席兼行政總裁

邱達昌

二零一八年六月二十六日



亞洲足跡策略





董事總經理報告書



業務日益壯大

二零一八年財年的主要成就

二零一八年財年是令人振奮的一年，本集團落實多項主要發展及重要計劃。受惠於多項主要住宅項目落成以及酒店及停車場業務整體表現有所提升，本集團的收益及溢利淨額均錄得良好增長。數年前帝盛集團私有化，使本集團在整體層面的資本分配方面具有更大靈活彈性，從而提高股本回報，並為多項大型計劃播下種子，而我們相信該等計劃將會為本集團長遠帶來顯著財務回報。

總括而言：

- 本集團盈利水平創下歷來最高紀錄
- 本公司的市值首次超逾1,000,000,000美元並於二零一八年六月二十六日增至約港幣10,300,000,000元
- 我們完成四個項目，包括上海御尚II、吉隆坡Dorsett Bukit Bintang、墨爾本The FIFTH及廣州遠東御江豪庭(第一座至第四座)
- 我們推出七個新項目，包括曼徹斯特MeadowSide(第二期及第三期)、香港傲凱及尚澄、墨爾本West Side Place第四座(Gold Release)、黃金海岸The Star Residences、新加坡Artra及廣州遠東御江豪庭(第三座)
- 本集團於二零一八年三月三十一日的累計合約預售金額達港幣13,400,000,000元，創新紀錄
- 我們進行多項土地收購，包括柏斯Perth City Link第3B、6及7段、曼徹斯特Northern Gateway及新加坡荷蘭路，以補充土地儲備並加強開發組合
- 我們就曼徹斯特Northern Gateway項目訂立發展合約，計劃以十年時間建成10,000多個住宅單位
- Dorsett City Hotel及Dorsett Residence Bukit Bintang已開業，均受客戶好評。澳洲9間新酒店正在興建，而柏斯麗茲卡爾頓酒店訂於二零一九年開業
- 我們完成出售香港西九龍絲麗酒店，確認收益港幣320,000,000元，有關資金將回流到其他項目
- 我們於匈牙利布達佩斯收購6個停車場合共1,400個泊車位以擴展歐洲停車場業務
- 我們按中期票據計劃發行於二零二三年到期之150,000,000美元4.5厘5.5年期票據，以延長債務到期狀況



董事總經理報告書

- 我們投資於專門向國際買家提供住宅按揭服務的BC Securities，以補充我們的國際住宅發展業務。BC Securities已取得500,000,000澳元之無追索權第三方融資，以支持其營運
- 我們委任了多名高級行政人員以壯大管理團隊，並於曼徹斯特成立新地區辦事處

年結後：

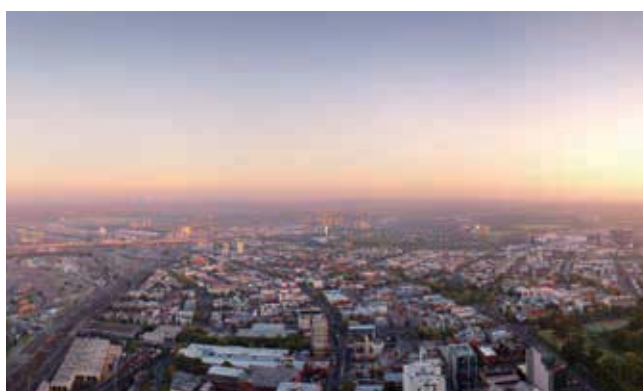
- 我們與The Star訂立策略聯盟並完成於其的策略投資，並持有The Star約5%的股權
- 我們完成收購TWOC，本集團擬將之用作博彩業務的平台
- Queen's Wharf Brisbane綜合度假發展區的建造工程順利推進，開發計劃批文已於二零一七年十二月發出。拆遷工作已完成，挖掘及支撐工作正在進行中。預期項目將於二零二二年財年完成
- 我們增補了四幅土地，包括新加坡荷蘭路的Estoril地盤、Cuscaden Road的GLS地盤及21 Anderson Road以及曼徹斯特的Northern Gateway新地盤
- 我們推出了四個項目，包括墨爾本West Side Place(第三座)、倫敦Hornsey Town Hall、廣州遠東御江豪庭(第五座)及香港大圍珀玥



倫敦Hornsey Town Hall



香港大圍珀玥



從墨爾本West Side Place(第三座)頂層俯覽

董事總經理報告書

業績摘要

二零一八年財年，本集團錄得收益港幣5,831,000,000元(二零一七年財年：港幣5,005,000,000元)，較二零一七年財年上升16.5%。大幅增長是由於住宅發展項目銷售表現強勁，加上經常性收入業務同樣有可觀表現。

二零一八年財年的溢利淨額為港幣1,567,000,000元(二零一七年財年：港幣1,118,000,000元)，增幅為40.2%，主要由於物業發展及酒店分部的表現有所改善以及出售西九龍絲麗酒店的收益。

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18仙。連同中期股息每股港幣4仙，年內股息總額將達每股港幣22仙，較去年上升18.9%，派息比率為31.9%。

遠東發展實力更雄厚

隨著近期在博彩業務的投資，我們已建立一個新的博彩分部以補充酒店業務。我們制定的「華人足跡」策略現已擴展至「亞洲足跡」策略，我們針對亞洲中產階級客戶的需求策劃旅遊及其他酒店服務，並致力滿足彼等對國際物業投資不斷增長的興趣。我們相信，該等市場分類長遠仍有重大機遇，而我們將繼續採取分區策略。由於我們認為停車場業務將繼續帶來穩健現金流及於某些情況可因重新開發而升值，故我們亦將分配更多資金發展該業務。我們已建立四個增長核心支柱，即住宅物業發展、酒店發展及營運、停車場業務及新增的博彩業務。

我們認為，審慎將資金分配至不同分部及地區，將使我們能夠締造高於香港同業的股本回報，因而帶動股價創下佳績。隨著新增長驅動因素落實到位，我們對未來持樂觀態度。



董事總經理報告書



墨爾本West Side Place



曼徹斯特Northern Gateway



布里斯本Queen's Wharf

年內，本集團有多項住宅項目推出市場。於二零一八年三月三十一日，本集團錄得累計預售金額達港幣13,400,000,000元，本集團活躍組合的總開發價值為港幣45,000,000,000元，創下本公司歷來新高，反映本集團的物業銷售於未來數年前景明朗。於年結後，本集團進一步於新加坡收購三幅地塊，分別為The Estoril、Cuscaden Road及21 Anderson Road，以及一個位於曼徹斯特Northern Gateway的新地盤。現時本集團住宅組合的總開發價值超過港幣50,000,000,000元，足夠本集團未來十年的發展需要。

二零一八年財年，酒店業務及管理的收益約為港幣1,538,000,000元，較二零一七年財年增加17.5%，主要由於香港酒店業強勁復甦、業務地區平均每間客房收入穩固增長及新酒店開業所致。與此同時，二零一八年財年，停車場業務及設施管理的收益較二零一七年財年增加3.9%至約港幣666,000,000元。我們藉收購位於匈牙利的6個停車場將業務擴展至歐洲，本年度亦見證我們的英國停車場業務投入營運。通過收購及自然增長，停車場分部於過去一年增長強勁。

有關業務回顧的其他詳情，請參閱「管理層討論及分析」一節。

資本結構及資產負債表管理

本集團秉承審慎的理財原則，持續優化其資本結構。

本集團已按中期票據計劃發行於二零二三年到期之150,000,000美元4.5厘5.5年期票據，顯示本公司成功在國際資本市場集資。

於二零一八年三月三十一日，本集團的現金及流動資金狀況為港幣8,100,000,000元（於二零一七年三月三十一日為港幣5,600,000,000元）。此外，本集團未提取銀行融資為港幣6,900,000,000元，另有六項酒店資產不附帶產權負擔，其資本價值為港幣2,300,000,000元。如有需要，該等酒店資產可用作取得進一步銀行借貸的抵押品，為本集團提供更多流動資金。

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15,593,000,000元）為28.7%，顯示本集團有空間進一步加大槓桿而不會明顯影響本集團的信貸狀況。

董事總經理報告書



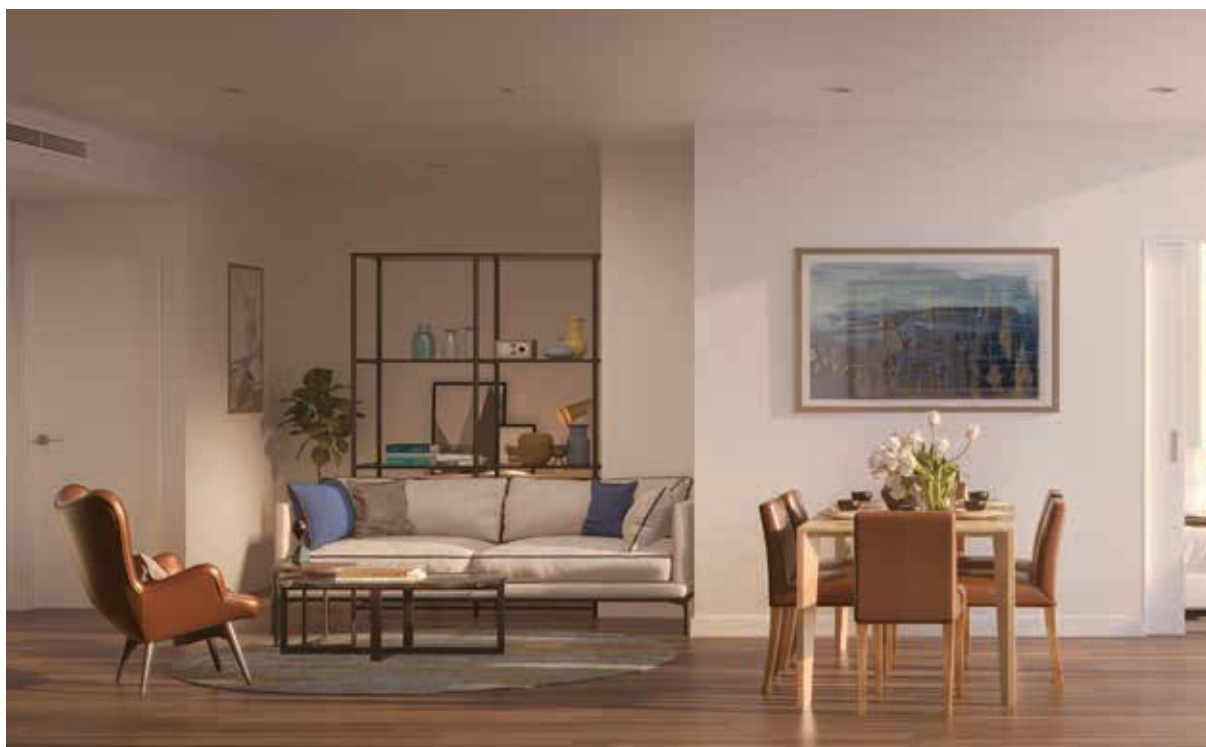
為釋出於本集團酒店組合所蘊藏的價值，本集團成功完成出售香港西九龍絲麗酒店，錄得出售收益約港幣320,000,000元。我們希望藉著透過持續評估將若干非核心酒店資產套現的方案，進一步改善本集團的流動資金狀況，同時向股東展現酒店組合的潛在價值。

企業管治及企業社會責任

本集團堅信高標準的企業管治乃改善企業盈利及促進可持續發展的關鍵一環。本集團在加強其投資者關係職能以及提升企業管治水平及企業社會責任所作的努力獲得認可，屢獲國際獎譽。此等獎項圍繞公司管理、投資者關係，以及企業管治及企業社會責任等範疇，反映投資者與普羅大眾對本集團的信心。

此等獎項包括：

- ◆ 於「2017年財資企業大獎」評選中以管治、社會責任、環保責任、財務表現及投資者關係的優異表現榮獲鉑金獎，連續第二年獲得此項殊榮
- ◆ 於《亞洲企業管治》舉辦之「第八屆亞洲卓越獎2018」評選中榮獲「亞洲最佳投資者關係行政總裁－邱達昌先生」、「香港最佳投資者關係企業」及「香港最佳投資者關係官－趙慧女士」三項大獎
- ◆ 榮獲《投資者關係雜誌》大獎－2017年度大中華區五項獎項提名及兩項殊榮，尤其是連續第三年榮獲「最佳投資者關係：地產組別」及「最佳投資者關係官(中小型市值企業)－趙慧女士」



- ◆ 於《機構投資者雜誌》2017年大獎評選中榮獲「買方提名最佳投資者關係官第二名－趙慧女士」，連續第三年獲得此項殊榮
- ◆ 於第四屆香港投資者關係大獎評選中榮獲五項殊榮，包括連續第二年榮獲「最佳投資者關係公司(小型市值)」、「最佳投資者關係(財務總監)(小型市值)－陳家邦先生」、「企業交易最佳投資者關係(小型市值)」、「最佳數碼投資者關係」及「最佳投資者會議」
- ◆ 於「2017金港股」評選中榮獲「最佳投資者關係管理上市公司」
- ◆ 於「首屆中國卓越IR評選」中榮獲「最佳創新獎」及「最佳總監獎－趙慧女士」兩項大獎

本集團環保、社會及管治報告已納入本年報內一併刊發，以具體彙報本集團在環境、社會及管治方面作出的努力及成果。

展望

本集團一直壯大實力，透過積極擴充土地儲備、收購停車場、持續發展酒店項目及近期多項於賭場博彩業的策略性投資，繼續拓展業務。

二零一五年帝盛集團私有化使本集團在資金分配方面獲得更大靈活彈性，有助本集團加速發展。我們現有四大核心業務，即住宅發展、酒店發展及營運、停車場以及賭場博彩，彼此能夠發揮高協同效應。我們的長遠目標是透過優化資本結構及重新分配資本實現盈利的可持續增長及提高股本回報。

董事總經理報告書

儘管全球經濟環境不明朗，若干市場可能加息，惟本集團的多元化業務組合可減輕過度集中的風險，而我們的區域化及資本重新分配策略使我們可繼續從不同市場的週期性特點中獲益。我們將保持警惕並繼續抓緊任何新湧現的合適機遇。

我們近期於新加坡及英國進行的土地收購以及於澳洲與The Star訂立的合營安排加強了不同地區的發展組合。受該等地區的內部需求所帶動，加上亞洲客戶群對國際投資的興趣日濃，故我們仍認為該等地區具備良好商機。於二零一八年三月三十一日，合約預售金額達港幣13,400,000,000元，物業發展分部所作貢獻依然顯著。我們將繼續透過於動工前預售物業的形式以降低開發項目的風險。我們亦將審慎選擇土地收購，以增加項目組合。我們現時擁有強大的項目組合，遍佈不同地區，而我們對區域化策略抱持樂觀態度，認為其可創造優於香港同業的股本回報。

去年香港經濟復甦強勁，預期酒店分部將繼續受惠於亞洲旅遊市場的增長。此外，我們預計新增客房將於短期及長遠未來帶動該分部收益增長。在建新酒店包括提供205間客房的柏斯麗茲卡爾頓酒店及提供257間客房的墨爾本麗茲卡爾頓酒店。Dorsett Shepherds Bush的擴建部分Walkabout將新增約74間客房，而Hornsey市政廳將重建為擁有約67間客房的精品酒店，有關工程即將動工。TWOC交易中新增的572間客房，亦即時促使客房數量增加。市場利好勢頭及預期客房增多，酒店分部的前景壯麗可觀。

去年，我們的停車場分部透過多項收購及增長實現迅猛增長。我們憑藉Care Park品牌的優勢以及Care Park開發及擁有的先進停車場中央化控制及管理技術，進軍歐洲市場的舉措將有助業務進一步增長。在自身增長及近期收購匈牙利及英國而帶來的歐洲業務貢獻雙雙驅動下，我們有信心，停車場分部可維持其良好的往績紀錄，創造大量經常性現金流。



Care Park 控制中心

董事總經理報告書



TWOC轄下捷克共和國Ceska Kubice American Chance Casino



Route 59賭場, 捷克共和國-奧地利邊境

就賭場博彩業務而言，我們預期收購TWOC及我們於The Star約5%股權將自二零一九年財年起為本集團貢獻收益。憑藉我們於亞洲的業務聯繫，我們有意利用TWOC平台發展賭場博彩業務。除現有業務的貢獻外，就長遠來看，我們認為交互銷售及合作發展產生的協同效應將帶來更可觀的盈利。長遠而言，目前興建中的布里斯本Queen's Wharf發展項目投入運營後，預期此分部將對本集團整體盈利作出有力貢獻。

本集團的流動資金狀況仍然強勁，維持在港幣8,100,000,000元，未提取信貸融資為港幣6,900,000,000元。儘管我們認為仍有增加本集團之淨資產負債(二零一八年三月三十一日為28.7%)的餘地，尤其是本集團擁有大量不附帶產權負擔的資產，惟本集團將審慎管理其資產負債情況，務求其深獲債務市場及銀行推崇的良好信用不會受到任何影響。

總括而言，本集團將繼續落實以下策略，以推動新增長：

- 透過加強在地執行團隊深化地區多元化發展
- 專注發展具有高人口或旅遊增長潛力的城市
- 從近期於賭場博彩業務的投資中探索協同效應
- 將「華人足跡」策略拓展為「亞洲足跡」策略，以把握亞洲中產階級日增的影響力
- 採納審慎的財務管理政策，透過積極重新分配資本優化資本結構，以創造更高股本回報

綜上所述，本人很高興見到遠東發展日益壯大。本集團目前穩紮穩打，未來令人期待。我們將一如既往，維持穩定派息並不斷提升每股資產淨值，以答謝股東一直以來的支持。

董事總經理
孔祥達

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，六十四歲，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。彼亦為多間附屬公司之董事。此外，彼為帝盛之非執行董事。彼現時為有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)之主席兼非執行董事。

丹斯里拿督邱達昌對中國及香港之公益事務不遺餘力，彼為第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、於二零一七年擔任中華全國工商業聯合會副主席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，四十九歲，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，負責制定及執行本集團整體業務發展策略。彼具備企業發展之豐富知識，並於併購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下鞏固基礎等一連串重大開拓計劃上扮演關鍵角色，惟已退任該公司之非執行董事一職，自二零一七年六月一日起生效。孔先生擔任投資銀行家逾十二年，曾於德意志銀行及瑞士聯合銀行出任高職，負責亞洲區企業財務業務。孔先生為多間附屬公司之董事。彼亦為帝盛之非執行董事。此外，彼為馬來西亞交易所上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事。孔先生為東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事直至二零一七年三月。彼現時為有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)之非執行董事。

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。



董事及高級管理層簡介

邱達成先生，B.A.

(執行董事)

邱先生，五十九歲，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，六十六歲，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擔任本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。彼為多間附屬公司之董事。

陳國偉先生

(獨立非執行董事)

陳先生，五十九歲，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(股份代號：127)、中國興業控股有限公司(股份代號：132)、太興置業有限公司(股份代號：277)及National Electronics Holdings Limited (股份代號：213)之獨立非執行董事。

王敏剛先生，太平紳士

(獨立非執行董事)

王先生，六十九歲，於二零零七年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於加利福尼亞大學柏克萊分校，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。彼為香港中旅國際投資有限公司(股份代號：308)、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。彼亦為香港小輪(集團)有限公司(股份代號：50)之非執行董事。王先生為建業實業有限公司(股份代號：216)之獨立非執行董事直至二零一七年八月。王先生為中華人民共和國第十三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。

董事及高級管理層簡介

林廣兆先生

(獨立非執行董事)

林先生，八十四歲，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，林先生自二零零二年七月起擔任中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)之非執行董事。彼現時亦為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。林先生於二零一八年一月十六日獲委任為域高國際控股有限公司(股份代號：1621)之獨立非執行董事。林先生分別於二零一六年及二零零三年榮獲香港特別行政區金紫荊星章及銀紫荊勳章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。

陳家邦先生

(首席財務總監兼公司秘書)

陳先生，三十八歲，於二零一六年五月加入本公司擔任財務董事，並於其後獲委任為首席財務總監及公司秘書。彼負責本集團之財務管理及公司秘書事務。彼現時為多間附屬公司之董事。

加入本集團前，陳先生為招商局國際有限公司(現稱招商局港口控股有限公司，股份代號：144)之企業財務及公關總經理，以及中國綠色食品(控股)有限公司(股份代號：904)之首席財務官及公司秘書。彼亦曾於羅兵咸永道會計師事務所工作十年，專門負責審核及資本市場交易。

陳先生於二零零一年取得香港中文大學專業會計學士學位。彼為合資格會計師及香港會計師公會會員。

五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	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	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
業績					
收益	4,066,494	5,109,780	3,995,090	5,005,309	5,831,127
除稅前溢利	1,245,886	1,328,354	979,309	1,566,639	2,156,133
所得稅開支	(219,851)	(330,406)	(221,347)	(433,780)	(570,735)
年度溢利	1,026,035	997,948	757,962	1,132,859	1,585,398
每股基本盈利	51仙	51仙	37仙	51仙	69仙

	於三月三十一日				
	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	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	21,985,291	22,215,596	26,160,621	28,399,961	34,488,949
負債總值	(12,034,461)	(11,954,667)	(15,893,366)	(17,456,246)	(21,345,067)
非控股權益	9,950,830	10,260,929	10,267,255	10,943,715	13,143,882
股東資金	(1,200,927)	(1,117,279)	(127,123)	(151,913)	(173,070)
股東資金	8,749,903	9,143,650	10,140,132	10,791,802	12,970,812



區域多元化





管理層討論與分析

財務及業務摘要

- 二零一八年財年，本公司收益及股東應佔溢利淨額分別較二零一七年財年增加16.5%及40.2%至約港幣5,831,000,000元及港幣1,567,000,000元，乃主要由於住宅發展項目錄得強勁銷售、本集團的酒店業務強勢復甦、停車場組合穩定擴展及本集團出售其中一間非核心酒店獲得收益所致。
- 經調整現金溢利⁽ⁱ⁾創紀錄新高，達港幣1,643,000,000元，由港幣1,157,000,000元同比增長42.0%。
- 本集團的住宅物業預售保持強勁，於成功推出新加坡 Artra、香港尚澄、墨爾本 West Side Place (第四座)、廣州遠東御江豪庭(第三座)、黃金海岸The Star Residences、曼徹斯特MeadowSide(第二期及第三期)及香港傲凱後，發展中物業之累計預售總值於二零一八年三月三十一日約為港幣13,400,000,000元(於二零一七年三月三十一日為港幣10,700,000,000元)。包括年終後已獲得的項目在內，本集團之住宅發展項目組合預計開發總值增至港幣52,000,000,000元。
- 於二零一八年三月三十一日，本集團銀行及現金結餘以及投資證券增至約港幣8,100,000,000元(二零一七年三月三十一日為港幣5,600,000,000元)。
- 於二零一八年三月三十一日，淨資產負債比率⁽ⁱⁱ⁾為28.7%(二零一七年三月三十一日為31.5%)。
- 每股基本盈利為港幣0.69元(二零一七年財年：每股港幣0.51元)。末期股息增至每股港幣0.18元(二零一七年財年：每股港幣0.15元)。連同已付中期股息港幣0.040元，全年股息總額將達每股港幣0.22元(二零一七年財年：每股港幣0.185元)，即派息率為31.9%，反映本集團財務狀況穩健。
- 於二零一八年三月三十一日，每股資產淨值⁽ⁱⁱⁱ⁾增加港幣1.62元，並達至約每股港幣12.41元(二零一七年三月三十一日為港幣10.79元)。



新加坡Artra

附註：

- 經調整現金溢利以股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支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。
- 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賬面值總額及酒店重估盈餘計算得出。
- 根據於二零一八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15,593,000,000元(二零一七年三月三十一日為港幣13,354,000,000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。

管理層討論與分析

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零一八年財年之綜合收益約為港幣5,800,000,000元，較二零一七年財年增加16.5%。扣除酒店及停車場資產折舊前，毛利由二零一七年財年之港幣2,300,000,000元大幅增長29.6%至港幣3,000,000,000元。本集團之收益及毛利明細如下：

	物業發展 港幣千元	酒店業務及 管理 港幣千元	停車場業務及 設施管理 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一八年財年 收益	3,430,795	1,537,802	666,380	196,150	5,831,127
毛利	1,705,216	645,152	122,129	161,738	2,634,235
折舊	-	313,609	28,516	-	342,125
經調整毛利	1,705,216	958,761	150,645	161,738	2,976,360
經調整毛利率	49.7%	62.3%	22.6%	82.5%	51.0%
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	43.3%	61.2%	21.4%	73.1%	45.9%

基於本集團多個項目組合已落成，物業銷售收益於二零一八年財年約為港幣3,431,000,000元，較二零一七年財年上升16.8%，惟毛利由二零一七年財年之港幣1,272,000,000元攀升至二零一八年財年之港幣1,705,000,000元，增長34.1%。於二零一八年財年，上海御尚II、吉隆坡Dorsett Bukit Bintang、墨爾本The FIFTH及已確認部分收益之廣州遠東御江豪庭(第一座至第四座)四個項目經已落成。

於二零一八年財年，酒店業務及管理之收益約為港幣1,538,000,000元，較二零一七年財年增加17.5%，主要由於酒店市場(特別是香港)之穩健復甦，以及本集團之酒店組合加入新成員，即香港荃灣絲麗酒店(於二零一七年二月開業)及倫敦Dorsett City(於二零一七年七月開業)。由於整體入住率及平均房租上升，本集團來自酒店業務及管理之毛利率(折舊及攤銷前)仍由二零一七年財年之61.2%上升至二零一八年財年之62.3%。

於二零一八年財年，停車場業務及設施管理之收益約為港幣666,000,000元，較二零一七年財年增加3.9%，而經調整毛利則由二零一七年財年之港幣137,000,000元增加至二零一八年財年之港幣151,000,000元，按年增長9.9%，原因為本集團繼續調撥更多資源於自置停車場，而自置停車場之利潤率較第三方停車場管理合約為高。於二零一八年財年，本集團之停車場管理組合增加約14,342個停車位，包括因於二零一七年十月收購匈牙利布達佩斯停車場組合(本集團首次於歐洲大陸收購停車場)而增加之1,392個停車位。

管理層討論與分析

鑒於數項高利潤率項目完工，加上酒店業務強勢復甦、停車場組合穩定擴展及本集團於二零一八年財年出售其中一間非核心酒店獲得收益，本公司股東應佔溢利錄得港幣1,567,000,000元。

二零一八年財年之經調整現金溢利⁽ⁱ⁾為港幣1,643,000,000元，較二零一七年財年之港幣1,157,000,000元增長42.0%，顯示本集團持續產生現金流量之強大實力，並為本集團日後增長作好準備。

(i) 經調整現金溢利以股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支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。

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一八年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸及權益。

	於二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期 ⁽ⁱ⁾	5,005	1,431
一年至兩年內到期	1,848	4,482
兩年至五年內到期	7,699	6,547
五年以上到期	1,820	814
銀行貸款、票據及債券總額	16,372	13,274
投資證券	3,520	1,467
銀行及現金結餘	4,591	4,161
流動資金狀況	8,111	5,628
負債淨額 ⁽ⁱⁱ⁾	8,261	7,646
總權益賬面值	13,144	10,944
加：酒店重估盈餘	15,593	13,354
經調整權益總額	28,737	24,298
淨資產負債比率(負債淨額與經調整權益總額比例)	28.7%	31.5%

附註(i) 本集團於一年內到期之借貸，當中港幣2,600,000,000元已於年末償還或以長期借貸重新融資。

附註(ii) 負債淨額指銀行貸款、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。



管理層討論與分析

於二零一七年十一月，本公司根據於聯交所上市之1,000,000,000美元中期票據計劃發行於二零二三年五月十三日到期之150,000,000美元4.50厘5.5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情況。發行所得款項將用於本集團之業務發展及一般企業用途。

於二零一八年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣8,100,000,000元，較於二零一七年三月三十一日之結餘增加44.1%，主要源於本集團於二零一八年財年之住宅發展項目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、發行之所得款項淨額以及以代價約港幣450,000,000元銷售西九龍絲麗酒店所得款項，及被償還銀行借貸及若干資本開支所抵銷。

於二零一八年財年，本集團之負債淨額增加約港幣615,000,000元至港幣8,261,000,000元。本集團將繼續於相關項目落成時償還發展項目之建設貸款，並償還到期日較短及成本較高之貸款，以鎖定年期較長之融資。於二零一八年財年，本集團之平均借貸成本約為3.19%（二零一七年財年為2.68%）。

下表列示本集團之債務狀況。

	於二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	3,499	2,311
帝盛債券*	908	820
無抵押銀行貸款	1,437	1,744
有抵押銀行貸款		
— 物業發展及投資	3,954	3,418
— 酒店業務及管理	5,787	4,572
— 停車場業務及設施管理	576	398
— 其他	211	11
銀行貸款、票據及債券總額	16,372	13,274

* 於二零一八年三月三十一日後已全數償還

於二零一八年三月三十一日，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1,194,000,000元（於二零一七年三月三十一日：港幣1,329,000,000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。

於二零一八年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣6,900,000,000元，全部為已承諾銀行融資，其中約港幣3,300,000,000元涉及建築發展，而餘額約港幣3,600,000,000元則用作本集團之一般企業用途。可供使用銀行融資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。

管理層討論與分析

此外，完成出售西九龍絲麗酒店後，本集團共有六間酒店資產不附帶產權負擔。該六間酒店之資本價值按於二零一八年三月三十一日進行之獨立估值為港幣2,300,000,000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。

根據於二零一八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15,593,000,000元(二零一七年三月三十一日為港幣13,354,000,000元)作出調整後，本集團於二零一八年三月三十一日之綜合權益總額約為港幣28,737,000,000元。本集團之淨資產負債比率為28.7%。

3. 外匯管理

整體而言，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之變動所影響。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	於二零一八年 三月三十一日	於二零一七年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.99	5.93	1.0%
港幣兌人民幣	1.25	1.13	10.6%
港幣兌馬幣	2.03	1.75	16.0%
港幣兌英鎊	11.02	9.67	14.0%
港幣兌新加坡元	5.97	5.56	7.4%
平均匯率於	二零一八年 財年	二零一七年 財年	變動
港幣兌澳元	5.96	5.93	0.5%
港幣兌人民幣	1.19	1.17	1.7%
港幣兌馬幣	1.89	1.86	1.6%
港幣兌英鎊	10.35	10.40	(0.5%)
港幣兌新加坡元	5.77	5.65	2.1%

本集團採取的做法為於其香港以外業務的投資，均以該等投資所在國家的本地貨幣借貸進行對沖。上述貨幣走勢對本集團二零一八年財年股東應佔溢利之影響分析如下：

	港幣百萬元
二零一八年財年股東應佔本集團溢利增加／(減少) (假設以下貨幣兌港幣之匯率於年內維持不變)：	
澳元	(1.4)
人民幣	(10.3)
馬幣	(2.8)
英鎊	0.1
新加坡元	1
影響總計	(13.4)

管理層討論與分析

4. 每股資產淨值

	於二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	12,971	10,792
加：酒店重估盈餘	15,593	13,354
總資產淨值	28,564	24,146
已發行股份數目(百萬股)	2,302	2,238
每股資產淨值	港幣12.41元	港幣10.79元

根據於二零一八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15,593,000,000元(二零一七年三月三十一日為港幣13,354,000,000元)作出調整後，本集團之總資產淨值約為港幣28,564,000,000元。於二零一八年三月三十一日，每股資產淨值於財政年度內增加港幣1.62元至約港幣12.41元。

5. 資本開支

本集團之資本開支包括用於收購、開發及翻新酒店物業、廠房及設備之開支。

於二零一八年財年，本集團之資本開支約為港幣936,000,000元，主要歸因於柏斯麗茲卡爾頓建築工程及倫敦Dorsett City(已於二零一七年七月開業)。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

	於二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元
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	1,596	1,175
其他	31	6
	1,627	1,181

管理層討論與分析

7. 結算日後事項

獲批出新加坡The Estoril之投標項目

於二零一八年四月，間接全資附屬公司FEC Properties Pte. Limited(「FEC Properties」)就現名為The Estoril(「The Estoril」)之物業提交投標表格。該物業位於新加坡荷蘭路，毗鄰現名為Hollandia之地盤(本集團於二零一八年三月獲授該地盤之投標項目)。其後，FEC Properties接獲The Estoril業主之律師發出之中標通知書，接納投標售價為223,900,000新加坡元之標書。該兩項收購事項有助本集團補充於新加坡之土地儲備，並繼二零一八年財年成功推出Artra之後為本集團整體發展計劃再下一城。

The Estoril座落於新加坡之黃金地段District 10。該物業享有鄰近烏節路及新加坡植物園之無可比擬之地理優勢，並環繞當地居民及移民之熱門地點荷蘭村、花拉路及Dempsey Cluster。該物業目前由兩座總永久業權佔地面積為85,000平方呎之6層高住宅公寓所組成。本集團擬將The Estoril連同Hollandia重新發展為綜合發展項目，總可售樓面面積為241,000平方呎，令本集團於整體規劃及設計方面更為靈活，從而向市場推出更優質之住宅項目。

完成認購The Star Entertainment Group Limited股份

於二零一八年三月，本公司、周大福及The Star訂立：

- 一份認購協議(「認購協議」)，據此，本集團及周大福將各自認購45,825,000股The Star繳足普通股，其將相當於緊隨認購事項後The Star之總繳足普通股4.99%，認購價分別約為245,200,000澳元。
- 一份策略聯盟協議(「策略聯盟協議」)，據此，各訂約方同意組成策略聯盟，以促進業務共同增長，令各訂約方可利用相互之實力及規模而從中獲益，並憑藉各訂約方之經驗及專業知識協助推動各訂約方業務之未來增長及發展。

認購協議已於二零一八年四月完成。有關認購協議及策略聯盟協議之更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十八日及二零一八年四月十六日之公佈。

完成收購TWOC

於二零一八年三月，本集團與TWOC簽立協議，據此，本集團同意透過以合併本集團間接全資附屬公司FEC Investment (US) Limited與TWOC之形式收購TWOC全部股權(「TWOC收購事項」)，代價為42,000,000美元。TWOC收購事項已於二零一八年四月完成。

有關TWOC收購事項之更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月五日及二零一八年五月一日之公佈以及下文「業務回顧—博彩業務及管理」一節。

管理層討論與分析

拍賣曼徹斯特Dantzig Street地盤

於二零一八年四月，本集團於網上拍賣中成功以5,200,000英鎊收購於英國曼徹斯特中心一幅1.96英畝之Dantzig Street地盤(「Dantzig Street地盤」)。

有關Dantzig Street地盤之更多詳情，請參閱下文「業務回顧－物業分部」一節。

獲批出新加坡Cuscaden Road之投標項目

於二零一八年五月，本集團擁有10%權益之財團獲批出新加坡Cuscaden Road一塊住宅開發地盤之投標項目，本集團應佔可售樓面面積為19,000平方呎，進一步擴大本集團於新加坡之項目組合。

收購新加坡21 Anderson Road

於二零一八年六月，本集團訂立協議以收購Highest Reach Investments Limited(其透過其全資附屬公司擁有新加坡21 Anderson Road之開發項目)以股權及股東貸款形式的全部權益，代價約為93,000,000新加坡元，另承擔銀行貸款約為103,000,000新加坡元。

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。

物業投資包括主要位於香港、中國內地及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零一八年財年，已確認投資物業之公平值收益約港幣277,000,000元，原因為上海、香港及墨爾本(於The FIFTH的商業部份落成後)之投資物業公平值增加。於二零一八年三月三十一日，投資物業估值約達港幣3,200,000,000元(二零一七年三月三十一日：港幣3,000,000,000元)，較二零一七年三月三十一日之結餘上升7.6%。

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、新加坡、馬來西亞及英國。為在多個市場開發物業，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，日漸富裕之中產階層令本集團可從該市場受惠。

於二零一八年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣13,400,000,000元。由於有關預售所得款項於相關項目落成時方始確認收益，故目前並未於本集團之綜合收益表中反映。



黃金海岸 The Star Residences

管理層討論與分析

下表載列於二零一八年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值明細。

發展項目	位置	本集團 應佔預售 港幣百萬元	預計落成 之財政年度
鑽嶺	香港	1,060	二零一九年財年
尚澄	香港	212	二零一九年財年
傲凱	香港	370	二零一九年財年
Artra	新加坡	1,753	二零二一年財年
West Side Place(第一座及第二座)	墨爾本	5,072	二零二一年財年
West Side Place(第四座)	墨爾本	1,751	二零二二／二三年財年
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	2,030	二零一九／二零年財年
The Star Residences	黃金海岸	333	二零二二年財年
MeadowSide(第二期及第三期)	曼徹斯特	277	二零二一年財年
遠東御江豪庭 (第一座、第二座、第三座及第四座)	廣州	516	二零一九年財年
本集團應佔累計預售總額		13,374	

於二零一八年財年，本集團預售七個住宅發展項目，分別為(i)新加坡Artra；(ii)香港尚澄；(iii)墨爾本West Side Place(第四座)；(iv)廣州遠東御江豪庭(第三座)；(v)黃金海岸The Star Residences；(vi)曼徹斯特MeadowSide(第二期及第三期)；及(vii)香港傲凱。該七個發展項目之本集團應佔預期開發總值及本集團應佔可售樓面面積分別約為港幣9,100,000,000元及1,400,000平方呎。

於二零一八年三月三十一日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之住宅物業發展項目之預期本集團應佔可售樓面面積約為7,500,000平方呎。

於年結後，本集團透過進行下列交易進一步補充其於新加坡之發展組合：

- 於二零一八年四月，本集團投中新加坡一塊現名為The Estoril之住宅開發地盤，該住宅開發地盤可與現名為Hollandia之毗鄰地盤(本集團於二零一八年三月投中)共同開發，打造成本集團應佔總可售樓面面積預計為192,000平方呎之綜合發展項目。
- 於二零一八年五月，本集團擁有10%權益之財團獲批出新加坡Cuscaden Road一塊住宅開發地盤之投標項目，本集團應佔可售樓面面積為19,000平方呎。
- 於二零一八年六月，本集團訂立買賣協議以收購位於新加坡Anderson Road現稱為「21 Anderson Royal Oak Residence」之發展項目，其包括34個住宅單位，可售樓面面積約為86,000平方呎。

管理層討論與分析

本集團目前之開發組合詳情列示如下。

發展項目	本集團應佔 可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	本集團應佔 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
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
— 第一座及第二座	1,050,000	5,658	已推出	二零二一年財年
— 第三座	584,000	2,919	二零一九年財年	二零二二／二三年財年
— 第四座	572,000	2,928	已推出	二零二二／二三年財年
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	391,000	2,876	已推出	二零一九／二零年財年
Perth City Link(第二期及第三A期)	224,000	847	二零一九年財年	二零二三年財年
布里斯本				
布里斯本Queen's Wharf ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 第四座	259,000	1,115	二零一九年財年	二零二三年財年
— 第五座	224,000	1,131	規劃中	規劃中
— 第六座	224,000	1,131	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)	98,000	539	已推出	二零二二年財年
廣州				
遠東御江豪庭				
— 第一座、第二座、第三座 及第四座 ^(v)	254,000	870	已推出	二零一九年財年
— 第五座	207,000	817	二零一九年財年	二零一九年財年
香港				
鑽嶺	64,000	1,060	已推出	二零一九年財年
丹桂村	48,000	532	二零一九年財年	二零一九年財年
尚澄	103,000	1,078	已推出	二零一九年財年
傲凱	20,000	420	已推出	二零一九年財年
珀玥	27,000	573	二零一九年財年	二零一九年財年
沙田嶺	81,000	1,292	二零二零年財年	二零二一年財年

管理層討論與分析

發展項目	本集團應佔 可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	本集團應佔 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
倫敦				
Alpha Square	377,000	4,546	二零一九年財年	二零二四年財年
Hornsey Townhall	107,000	1,025	二零一九年財年	二零二一年財年
曼徹斯特				
MeadowSide				
— 第二期及第三期	220,000	1,019	已推出	二零二一年財年
— 第四期	238,000	1,223	規劃中	規劃中
— 第五期	99,000	449	二零二零年財年	二零二一年財年
Northern Gateway ^(vi)	1,768,000	7,393	規劃中	規劃中
新加坡				
Artra ^(vii)	286,000	2,812	已推出	二零二一年財年
二零一八年三月三十一日 開發組合總計				
	7,525,000	44,253		
可供出售竣工發展項目				
上海				
君悅庭	51,000	340		
御尚II	80,000	454		
吉隆坡				
Dorsett Bukit Bintang	50,000	215		
墨爾本				
The FIFTH	23,000	99		
香港				
	3,000	66		
二零一八年三月三十一日 可供出售竣工發展項目總計				
	207,000	1,174		
二零一八年三月三十一日 組合總計及可供出售竣工 發展項目總計				
	7,732,000	45,427		

管理層討論與分析

發展項目	本集團應佔 可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	本集團應佔 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
二零一八年三月三十一日後新增組合				
新加坡				
Holland Road ^(viii)	192,000	3,275	規劃中	規劃中
Cuscaden Road ^(ix)	19,000	408	規劃中	規劃中
21 Anderson Road	86,000	1,277	規劃中	規劃中
曼徹斯特				
Northern Gateway	396,000	1,637	規劃中	規劃中
二零一八年三月三十一日 後新增組合總計	693,000	6,597		
組合總計(包括於二零一八年 三月三十一日後新增組合) 及可供出售竣工發展項目總計	8,425,000	52,024		

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應佔之開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 此住宅發展項目包括約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) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 撇除於二零一八年三月三十一日前落成及交付之單位。
- (vi) 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Northern Gateway之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加此發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (vii) 此發展項目之總可售樓面面積約為410,000平方呎。本集團於該發展項目擁有70%權益。
- (viii) 此項發展項目由Hollandia地盤及The Estoril地盤組成，其分別於二零一八年三月及二零一八年四月由本集團透過集體銷售投得，可售樓面面積合共241,000平方呎。本集團於發展項目擁有80%權益。
- (ix) 此項發展項目之總可售樓面面積約為190,000平方呎。本集團於發展項目擁有10%權益。

管理層討論與分析

除上述計劃外，本集團已與Destination Brisbane Consortium之合作夥伴、The Star及周大福訂立策略聯盟協議，據此，各訂約方共同開發The Star於黃金海岸及悉尼經營作賭場之現有地盤。該協議給予本集團優先購買權，以購買The Star於澳洲物色之若干候選發展項目，從而可進一步擴大本集團於澳洲之住宅組合。

本集團亦獲選為Perth City Link項目第3B、6及7期之屬意競標商。

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區(「商業中心區」)之綜合用途住宅發展項目。此發展項目預期擁有四幢大廈，提供約3,000個住宅單位、住宅可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值超過港幣11,000,000,000元。該發展項目同時將有兩間酒店，包括一間由本集團旗下帝盛品牌經營的位於第三座提供約300間客房之酒店；及另一間由麗茲卡爾頓經營的於第一座頂層提供約250間客房之酒店。由於二零一六年六月第一座及第二座預售反應熱烈，本集團於二零一七年六月推出第四座預售，當中價值港幣6,800,000,000元(相當於該三幢大廈開發總值港幣8,600,000,000元約80%)之單位已於二零一八年三月三十一日預售，本集團乘勢再於二零一八年五月推出第三座。預期該發展項目之首兩座將於截至二零二一年三月三十一日止財政年度落成，而第四座及第三座則預期將於截至二零二二/二零二三年三月三十一日止財政年度落成，故預期此發展項目將加強本集團未來數年之現金流及盈利。

The FIFTH位於鄰近West Side Place之地段，提供402個住宅單位。此發展項目已在預售中全數售罄，其開發總值約為港幣1,300,000,000元。該發展項目分階段落成，大部分單位已於二零一八年財年交付，餘下單位將於年末後完成轉售。



墨爾本West Side Place



墨爾本The FIFTH

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391,000平方呎之住宅單位、一間設有超過200間客房之麗茲卡爾頓豪華酒店、約15,000平方呎之商業或零售面積以及其他配套設施。於二零一八年三月三十一日，其預售價值約達港幣2,000,000,000元，佔預期開發總值71%。此發展項目預期將於截至二零一九年/二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

管理層討論與分析



柏斯The Towers at Elizabeth Quay



柏斯Perth City Link

Perth City Link為西澳洲政府正在進行之一個重要項目，旨在重新連接柏斯商業中心區與娛樂區。Perth City Link項目第2及3A期毗鄰Perth Arena，為綜合用途發展項目。此項目預計將提供300多個住宅單位及將由帝盛經營之約270間酒店客房。於二零一七年五月，本集團亦獲選為開發Perth City Link項目第3B、6及7期之屬意發展商。該三期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。預期Perth City Link項目第2及3A期將於截至二零一九年三月三十一日止財政年度推出預售，並預期於截至二零二三年三月三十一日止年度落成。



布里斯本Queen's Wharf項目



布里斯本Queen's Wharf項目

布里斯本

Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福成立之合營企業)已就交付布里斯本Queen's Wharf項目(「QWB項目」)與澳洲昆士蘭州訂立發展協議。QWB項目包括：

- (1) 綜合度假村部分，其由本集團以25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)之比例擁有，股本投資金額超過200,000,000澳元。付款將自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於截至二零二三年三月三十一日止財政年度末之前落成。
- (2) 住宅部分，其由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。

連同本集團就住宅部分之部分地價，預計本集團資本承擔總額將約為300,000,000澳元，且本集團擬以其內部資源撥付。QWB項目位於布里斯本皇后碼頭(Queen's Wharf)，總面積約為9.4公頃，涵蓋布里斯本海濱黃金

管理層討論與分析

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。預計QWB項目之總核心發展建築面積為386,650平方米，其中約160,250平方米與住宅部分有關。

QWB項目結合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之龐大貴賓客戶基礎以及The Star之綜合度假村營運經驗，預計將為本集團之經常性現金流帶來重大貢獻，並加強其住宅發展項目組合之實力。

黃金海岸

The Star Residences位於黃金海岸世界級綜合度假村Broadbeach Island之中心地帶，為建有五幢樓宇之綜合用途發展項目。可售樓面面積為294,000平方呎及開發總值為港幣1,600,000,000元之第一座樓宇已於二零一七年九月推出預售，其於二零一八年三月三十一日之已訂約預售佔開發總值62%。該發展項目為本集團、The Star及周大福於黃金海岸夥伴關係之延續，而本集團擁有其中33.3%權益。預期該發展項目之第一座樓宇將於截至二零二二年三月三十一日止財政年度落成。



黃金海岸The Star Residences



黃金海岸The Star



悉尼The Star



悉尼The Star

此外，與The Star及周大福於二零一八年三月所訂立之策略聯盟協議亦規定，該協議之訂約方將共同致力於交付若干指定發展項目，包括位於黃金海岸之The Spit Precinct潛在重建項目。如能實現，此舉無疑不僅將增加本集團於該市之發展項目組合，亦能讓本集團透過於The Star投資從中獲利。

管理層討論與分析

悉尼

於二零一八年三月與The Star及周大福訂立策略聯盟協議後，本集團已同意共同開發The Star於悉尼經營賭場之現有地盤。整個項目現處於規劃階段。

策略聯盟協議之訂約方亦同意，各方將共同努力推動澳洲若干指定發展項目之規劃和落成，包括位於悉尼黃金地段之Pymont Precinct潛在重建項目。

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。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房，其中所有單位及67間獨立洋房已於二零一八年三月三十一日前交付，而餘下獨立洋房將於落成後出售。

御尚II共有180個單位及42間獨立洋房，預計開發總值為港幣1,400,000,000元。所有單位均於二零一七年財年末前進行預售，並於二零一八年財年交付。獨立洋房於二零一六年九月開始預售，當中10間獨立洋房於二零一八年財年交付，而餘下32間獨立洋房將於落成後出售。

在廣州，遠東御江豪庭為擁有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684,000平方呎，預計開發總值為港幣2,400,000,000元。第一座、第二座、第三座及第四座分階段落成，當中價值港幣660,000,000元之單位已於二零一八年財年交付，而餘下將於截至二零一九年三月三十一日止財政年度交付。第五座已於二零一八年四月推出預售，而整個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全面落成。

香港

多年來，本集團一直在香港建立其發展項目組合，透過收購重建用地、參與政府招標及就項目向市區重建局投標。

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9,100平方呎。所有單位均已於二零一八年三月三十一日預售，並預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。



香港鑽嶺

管理層討論與分析

位於沙頭角之尚澄為本集團透過政府招標投得之住宅發展地盤。該項目包括261個低層單位，可售樓面面積約103,000平方呎。該發展項目於二零一八年財年推出預售，於二零一八年三月三十一日已預售20%單位。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。

位於深水埗海壇街之傲凱為本集團透過市區重建局收購之住宅發展地盤。該住宅發展項目包括72個單位(主要為一房單位)，可售樓面面積約20,000平方呎。該發展項目已於二零一七年十二月推出預售，於二零一八年三月三十一日已預售88%單位。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。

位於大圍美田路之珀玥為本集團透過政府招標投得之住宅發展地盤。該住宅發展項目包括可售樓面面積約27,000平方呎之住宅部分及建築面積約5,100平方呎之商業部分。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推出預售，並預期於同一財政年度落成。

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48,000平方呎，並預期於落成後出售。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。

本集團亦透過政府招標獲得位於大埔公路沙田嶺段之住宅發展地盤。該項目將包括超過60個單位及4間獨立洋房。該項目之可售樓面面積約81,000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。此發展項目包括252個高層單位，可售樓面面積約215,000平方呎。該發展項目於二零一八年財年落成，已交付114個單位，餘下單位的一部分轉為服務式公寓，由吉隆坡帝盛酒店團隊管理，以迎合該市長住旅客之需求，而另一部分則於落成後出售。



吉隆坡Dorsett Bukit Bintang

管理層討論與分析

英國

倫敦

Alpha Square為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之住宅發展地盤，已獲取綜合用途發展項目之規劃批文。該發展項目包括可售樓面面積約377,000平方呎之私人住宅、約230間客房之酒店及商業設施。該發展項目住宅部分預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度推出預售，並預期於截至二零二四年三月三十一日止財政年度落成。

位於北倫敦之Hornsey Townhall為綜合用途重建項目，其將現有市政廳轉為酒店／服務式公寓及設有公共空間之市政廳。該發展項目的住宅部分將提供135個單位，可售樓面面積約為107,000平方呎，其已於二零一八年五月進行預售，並預期於截至二零二一年三月三十一日止年度落成。



倫敦Alpha Square



倫敦Hornsey Townhall

管理層討論與分析

曼徹斯特

Northern Gateway為本集團於曼徹斯特之超大型發展項目，於二零一七年四月與曼徹斯特市議會訂立協議後，將覆蓋面積超過350畝之土地(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等鄰近地區。此為曼徹斯特有史以來最新及無疑是最大之住宅轉變機會。此投資合作關係預期於未來十年提供超過15,000個新單位，使市中心擴展及於規劃良好新地區提供優質住宅的最佳組合。此項目之首要願景為創建能充分利用該地區天然資源的一系列獨特但又明確相連之社區。



曼徹斯特MeadowSide



曼徹斯特Northern Gateway

本集團現正制定Northern Gateway發展項目的總體規劃，當中將確定基礎建設及建設計劃以及土地收購策略，使本集團能於推出實施總體規劃時逐步收購該地區內的土地。自與曼徹斯特市議會訂立發展協議以來，本集團已收購Northern Gateway地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之推出被開發成個別項目。

Northern Gateway項目預期為本集團於英國提供重要且長期之發展項目組合，並表明本集團正加速其向英國市場之擴張。

MeadowSide為位於NOMA曼徹斯特之住宅發展地盤，該地區為該市主要住宅發展區之一。該發展項目將於緊靠該市交通樞紐Victoria Station且歷史悠久的Angel Meadow公園附近建造四幢住宅樓宇，包括超過750個單位，可售樓面面積約為557,000平方呎。該發展項目首兩期提供超過280個單位，已於二零一七年十月進行預售，於二零一八年三月三十一日預售了開發總值之27%。該發展項目第五期預期將於截至二零二零年三月三十一日止年度推出預售，而第四期將在較後時間推出。該發展項目之第二、三及五期預期於截至二零二一年三月三十一日止年度落成，而第四期則仍處於規劃階段。

管理層討論與分析

Dantzig Street地盤為本集團於二零一八年四月在網上拍賣中成功投得之發展項目地盤，鄰近本集團位於曼徹斯特市中心北邊NOMA區內Angel Meadow附近之MeadowSide發展項目。

MeadowSide及Dantzig Street地盤均納入本集團Northern Gateway發展項目。

新加坡

Artra為位於新加坡紅山地鐵站附近之住宅項目，可售樓面面積約為410,000平方呎，由本集團擁有70%權益之合營企業擁有。該發展項目於二零一七年四月進行預售，於二零一八年三月三十一日總預售單位為62%。該發展項目預期於截至二零二一年三月三十一日止年度落成。

Hollandia為位於新加坡備受追捧的第十區之荷蘭路之住宅發展地盤，其於二零一八年三月由本集團透過集體銷售投得。該項目之收購須取得若干監管批准後，方告完成。



新加坡Artra

The Estoril為位於新加坡第十區荷蘭路之住宅發展地盤，其於二零一八年四月由本集團透過集體銷售投得。該項目之收購須取得若干監管批准後，方告完成。該地盤預期與上述Hollandia地盤一起重新開發為應佔可售樓面面積合共約192,000平方呎之住宅發展項目，而本集團於當中擁有80%權益。該發展項目仍處於規劃階段。

管理層討論與分析

Cuscaden Road為位於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤，於二零一八年五月由本集團隸屬之一家財團透過市區重建局銷售投得。該發展項目預期包括19,000平方呎之應佔可售樓面面積，由本集團擁有10%權益之合營企業擁有。該發展項目仍處於規劃階段。

21 Anderson Road為位於新加坡District 10之永久地契公寓發展項目。其現稱為「21 Anderson Royal Oak Residence」，包括34個住宅單位，可售樓面面積約為86,000平方呎。本集團可靈活轉售或出租以達成經常性收入目的。本集團於二零一八年六月訂立買賣協議以收購此發展項目，預期交易於二零一八年七月完成。



倫敦Dorsett City



倫敦Dorsett Shepherds Bush II

2. 酒店業務及管理

下表概述本集團所擁有酒店於二零一八年財年及二零一七年財年按地區劃分並以當地貨幣計算之營運表現。

	入住率		平均房租		平均每間客房收入		收益	
	二零一八年 財年	二零一七年 財年	二零一八年 財年 (當地貨幣)	二零一七年 財年 (當地貨幣)	二零一八年 財年 (當地貨幣)	二零一七年 財年 (當地貨幣)	二零一八年 財年 (當地貨幣 以千計)	二零一七年 財年 (當地貨幣 以千計)
香港(港幣)	93.8%	90.1%	739	695	693	626	776,474	665,300
馬來西亞(馬幣)	73.9%	66.8%	193	190	142	127	125,552	112,236
中國內地(人民幣)	68.4%	61.2%	408	411	279	251	214,742	188,011
新加坡(新加坡元)	86.1%	80.2%	174	181	149	145	16,658	16,480
英國(英鎊)	82.9%	88.0%	106	99	88	87	16,637	11,700
			(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣千元)	(港幣千元)
本集團總計	82.8%	77.6%	658	625	545	485	1,537,802	1,308,954

於二零一八年財年，本集團之酒店業務錄得收益總額約港幣1,500,000,000元，較二零一七年財年穩健增加17.5%。整體入住率則上升約5.2個百分點至82.8%。整體平均房租上升5.3%至每晚港幣658元。因此，於二零一八年財年，平均每間客房收入增加12.4%至港幣545元。

管理層討論與分析

香港仍是本集團酒店業務之最大收益來源，佔酒店收益約50.5%。入住率上升約3.7個百分點至93.8%，而平均房租上升6.3%至每晚港幣739元，使平均每間客房收入較上一年度穩健增長10.7%至每晚港幣693元。下文列示香港於二零一八年財年之整體表現。

香港	二零一八年財年		二零一七年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
入住率	96.5%	91.2%	92.8%	87.2%
平均房租(港幣)	820	655	751	632
平均每間客房收入(港幣)	791	597	697	551

二零一八年財年下半年，香港之入住率及平均房租分別錄得96.5%及每晚港幣820元之強勁增長，令平均每間客房收入較二零一七年財年同期增長13.5%至每晚港幣791元。於二零一八年財年，本集團不僅受惠於來自中國之留宿旅客回頭率之強勁增長，亦持續致力吸引更多不同種類之海外旅客惠顧，尤其是來自東南亞及韓國之旅客。由於預期旅客數目增加及新開業之荃灣絲麗酒店自二零一七年一月開業以來迅速提升其營運能力，香港酒店表現之增長勢頭有望於未來數年延續。



成都帝盛君豪酒店家庭房

管理層討論與分析

在馬來西亞，二零一八年財年酒店業務收益較二零一七年財年增加11.9%至約126,000,000馬幣。平均房租維持與二零一七年財年相若水平。入住率較上一年度上升7.1個百分點至73.9%。因此，平均每間客房收入較二零一七年財年錄得強勁增加11.8%至每晚142馬幣，主要由重新翻新之吉隆坡帝盛酒店及Dorsett Grand Subang貢獻，其平均每間客房收入分別增長29.2%及12.1%。誠如下文營運數據所示，於二零一八年財年全年，馬來西亞酒店之經營表現不斷提升。

	二零一八年財年		二零一七年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
馬來西亞				
入住率	75.4%	72.4%	65.4%	68.3%
平均房租(馬幣)	192	194	194	187
平均每間客房收入(馬幣)	145	140	126	128

在新加坡，新加坡帝盛酒店於二零一八年財年錄得收益約16,700,000新加坡元，與二零一七年財年水平相若。就二零一八年財年而言，入住率為86.1%及平均房租為每晚174新加坡元。平均每間客房收入錄得增加2.8%至每晚149新加坡元。有關新加坡兩個年度營運表現數據之進一步詳情載列如下。

	二零一八年財年		二零一七年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
新加坡				
入住率	86.3%	85.9%	80.8%	79.5%
平均房租(新加坡元)	174	173	176	187
平均每間客房收入(新加坡元)	150	149	142	149

在中國內地，二零一八年財年之入住率與二零一七年財年相比上升7.2個百分點，而平均房租則維持於相若水平，為每晚人民幣408元。因此，平均每間客房收入較二零一七年財年增加11.2%至每晚人民幣279元。二零一八年財年之收益增加14.2%至約人民幣215,000,000元，主要由於成都帝盛君豪酒店及上海帝盛酒店之業績強勁增長所致。於二零一八年財年，成都帝盛君豪酒店之入住率上升6.9個百分點至66.2%，而平均每間客房收入增加15.2%至每晚人民幣233元。上海帝盛酒店持續受惠於公司及展會顧客，此導致其二零一八年財年之平均每間客房收入較二零一七年財年增加6.6%至每晚人民幣620元。預期中國內地酒店之經營業績於未來將持續攀升。中國內地之營運數據載列如下。



新加坡帝盛酒店

管理層討論與分析

	二零一八年財年		二零一七年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
中國內地				
入住率	67.6%	69.2%	62.7%	59.7%
平均房租(人民幣)	401	415	408	414
平均每間客房收入(人民幣)	271	287	256	247

在英國，由於來自新開業之Dorsett City London(已於二零一七年七月試業)客房增加，二零一八年財年收益總額約為16,600,000英鎊，與二零一七年財年比較增長約42.2%。於二零一八年二月，13層高之Dorsett City London將其全部267間客房向本集團目前之經營組合開放。憑藉毗鄰地鐵Aldgate站，Dorsett City London就商務及休閒旅客而言乃屬一個絕佳之歇腳點。由於Dorsett City London剛剛開業，其客房直至二零一八年財年末方才全部開放，故英國整體入住率較去年下降5.1個百分點至82.9%，但平均每間客房收入增加1.1%至每晚88英鎊。英國酒店之營運表現將繼續增長，原因為Dorsett City London預期將於未來數年增加銷售額及提升營運能力。

	二零一八年財年		二零一七年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
英國				
入住率	79.6%	87.6%	86.4%	89.4%
平均房租(英鎊)	107	105	97	102
平均每間客房收入(英鎊)	85	92	84	91

於二零一七年五月，本集團以約港幣450,000,000元出售西九龍絲麗酒店並於出售中獲得收益港幣320,000,000元，而未來6年本集團將繼續管理該酒店。

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有23間酒店(九間位於香港、六間位於馬來西亞、四間位於中國內地、一間位於新加坡、兩間位於倫敦及一間位於黃金海岸)，擁有約7,000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珀斯，及本集團擁有25%權益並位於布里斯本Queen's Wharf之四間世界級酒店，而其餘酒店預期將由帝盛營運。於二零一八年四月，本集團完成對TWOC的收購，其擁有及營運德國之兩間四星級酒店及一間三星級酒店、一間奧地利四星級酒店及一間捷克共和國四星級酒店(直接連接TWOC投資組合中的一間賭場)，共計有572間客房。隨著西九龍絲麗酒店於二零一七年五月出售、完成收購TWOC及當所有開發中酒店投入營運，本集團將擁有42間自置酒店，營運約10,800間客房。本集團亦管理另外四間酒店(兩間位於香港及兩間位於馬來西亞)，擁有約880間客房。

管理層討論與分析

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。



Care Assist中央監控系統



布達佩斯Care Park

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。此分部於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一八年財年增加約14,342個車位後，本集團管理之組合於二零一八年三月三十一日增至441個停車場，約88,868個車位。本集團441個停車場當中，36個為自置停車場（24個位於澳洲、3個位於紐西蘭、1個位於英國、6個位於匈牙利及2個位於馬來西亞），包括約10,684個車位，其餘78,184個車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，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。

於二零一八年財年，本集團停車場業務善用Care Assist中央監控系統，使該業務之管理團隊能夠更好地監控業務日常運作，從而為增長打下堅實基礎，達到自然增長，加上進行收購，故此持續為本集團帶來溢利。由於管理團隊饒富停車場營運經驗，加上Care Assist在不同營運規模皆可使用，故此本集團正調撥更多資源於停車場分部，而該分部正在積極評估於本集團目前所處區域之多個收購機會，以為其組合進一步增添自置泊車場。

隨著此分部進一步將其業務拓展至涵蓋澳洲（主要於布里斯本、墨爾本及阿德萊德）以及馬來西亞柔佛新山之物業管理服務，本集團於二零一八年三月三十一日擁有81項設施管理服務合約，預期停車場業務及設施管理業務將繼續成為經常性現金流之穩定增長來源。

4. 博彩業務及管理

歐洲

繼參與QWB項目(其將於布里斯本建成世界一流賭場)後,本集團對博彩業之投入亦藉於二零一八年四月完成之TWOC收購事項邁向巔峰。TWOC擁有及營運包括3間賭場(均位於捷克共和國)及5間酒店(捷克共和國1間、德國3間及奧地利1間)之項目組合。



奧地利Hotel Donauwelle



德國Hotel Freizeit Auefeld

TWOC所有賭場均以註冊品牌American Chance Casinos進行經營,設有賭桌及老虎機。賭場位於捷克邊界,鄰近德國及奧地利,服務於該等國家跨境客戶。隨著「亞洲足跡」策略之實施,本集團將致力向亞洲遊客引薦TWOC產業,此舉將不僅從地域上豐富本集團之酒店產品,並將拓闊TWOC之客戶群。

TWOC乃本集團擁有之首個博彩業務。TWOC符合高標準之監管規定及企業管治常規,此前一直在美國場外交易市場掛牌,直至本集團完成TWOC收購後將其私有化並自該市場除牌。TWOC一貫遵守歐盟之監管規定。有鑒於此,TWOC將不僅為本集團帶來經常性收入及酒店業務之現金流貢獻,亦將為本集團提供一個平台,以尋求在其已開展業務之區域內擴大博彩業務範圍。



黃金海岸The Star



悉尼The Star

管理層討論與分析

澳洲

於二零一八年三月，本集團與The Star及周大福訂立策略聯盟協議，隨後於二零一八年四月完成收購The Star 4.99%股份。The Star為澳洲一大賭場運營商，於悉尼、黃金海岸及布里斯本享有顯赫地位。

預期策略聯盟協議將加強本集團與The Star及周大福已建立之關係，三方已合作促成布里斯本之QWB項目，隨後在黃金海岸及悉尼發展項目上展開合作。由本集團、The Star及周大福聯盟進行之發展項目必將為The Star賭場帶來長期收益，而對The Star之權益投資亦可使本集團在The Star之未來增長中分一杯羹。本集團亦將在澳洲之博彩市場享有更高之曝光度，且隨著The Star計劃將派息比率提高至其正常化溢利淨額之70%，其將繼續為本集團之利潤及現金流帶來穩定貢獻。市場營銷方面之聯盟為策略聯盟協議之一部分，其有利於交叉推薦博彩客戶，故對本集團及The Star均大有裨益。

展望

憑藉區域化策略於二零一八年財年帶來之強勁表現，本集團蓄勢待發，持續執行此策略以達致長期可持續增長。本集團於二零一八年三月三十一日之預售價值創新高，達港幣13,400,000,000元，而港幣52,000,000,000元之目前開發中項目使本集團未來之盈利前景明朗。本集團將透過分配資源至料會錄得長期基本增長之地區及區內房地產週期為本集團提供高風險調整回報之地區，持續擴展開發中項目。

由於帝盛已於二零一五年為本集團全資擁有，資本調配更見靈活，本集團因而受惠，有助推動其近年來加速增長。本集團繼續增長時將因資本調配更見靈活而持續受惠。

預期本集團酒店業務將持續重返升軌，尤其是香港酒店業務，發展中之新酒店將進一步加強日後之經常性現金流基礎。本集團傾向於分配更多資本於停車場業務及設施管理業務，確保本集團該部分業務不但將如過往數年錄得自然增長，而且將透過收購停車場資產獲得豐厚回報及提供更長期之潛在土地儲備機會。

本集團近期透過TWOC收購及投資於The Star拓展進軍博彩業務，將成為本集團業務之另一主要增長動力。本集團結合開發綜合用途項目之技能及管理博彩業務(為進入壁壘高企之市場)所需之牌照及運營團隊，將使本集團擁有獨特優勢為各地點開發具有度身定制元素之項目。

本集團之流動資金狀況十分有利，約為港幣8,100,000,000元，淨資產負債比率為28.7%，反映本集團資產雄厚，加上可動用未提取信貸融資港幣6,900,000,000元，以及充裕之無抵押資產基礎，本集團擁有大量儲備資源支持其增長。

綜上所述，本集團已為其增長奠定穩固根基，並將持續為股東帶來長期增長。

僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有約3,500名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。





環境、社會及 管治報告





環境、社會及管治報告

60

遠東發展有限公司

關於我們的環境、社會及管治報告

本年度為本公司根據上市規則附錄27所載環境、社會及管治報告指引披露我們在環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)方面主要運營之管理措施、表現及成就的第二年。

本報告涵蓋本集團於香港、中國內地(廣州及上海)以及澳洲(墨爾本、布里斯本及珀斯)之物業發展業務，以及帝盛¹旗下於香港之酒店營運及管理業務。除另有指明外，本節內容涵蓋二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日止期間。

我們歡迎您對本節及本集團在環境、社會和管治之表現的反饋。請瀏覽我們的網站www.fecil.com.hk並與我們分享您的看法。

我們的環境、社會及管治策略

管理環境、社會及管治議題

我們作為負責任之市場參與者，致力創造及維持持份者之經濟、環境及社會價值。環境、社會及管治之管治架構體現我們透過積極管理環境及社會風險以及監察表現，從而實現此願景之正式承諾。

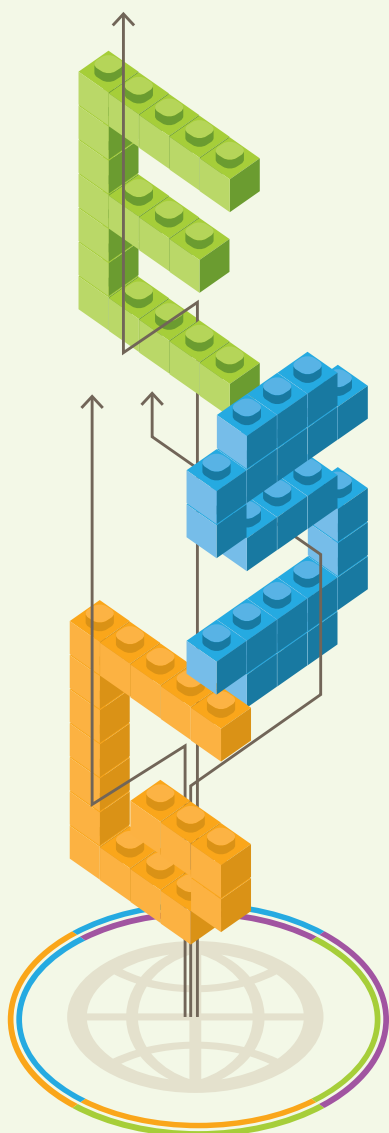
董事會全面負責制定及監察本集團環境、社會及管治政策。本集團設有環境、社會及管治委員會，專門支持環境、社會及管治工作，包括實施環境、社會及管治政策、監督環境、社會及管治表現、持份者參與以及披露環境、社會及管治表現等。該委員會主席為帝盛之總裁兼執行董事邱詠筠女士，成員則包括各業務部門的高級管理層。環境、社會及管治委員會適時向董事會報告環境、社會及管治事宜。

我們已特意在各業務中實施一套環境、社會及管治政策。一方面，該等政策強調我們參照地方法律規定對環境及社會表現之標準及期望。另一方面，該等政策亦是我們在有關環境及社會影響之日常決策過程中的指引框架。

持份者參與

我們將專注於與持份者溝通並合作，以帶動環境、社會及管治的正面轉變。我們希望透過與主要持份者定期互動以及聽取並處理彼等之利益及關注問題，與其建立可持續之關係。

我們明白與投資者之坦誠溝通為讓彼等瞭解本集團業務表現及策略之關鍵。我們透過定期會面及創新數碼會議，主動維持與投資者之持續對話。我們重視投資者之意見，因為該等意見為我們可持續發展之基礎所在。我們透過處理投資者之利益及關注問題與彼等建立可持續關係並為其創造價值。



1 其他業務佔我們業務相對較少。我們會考慮於日後擴大披露範圍。



就投資者關係而言，本集團於二零一八年財年取得數項成就。於二零一六年香港股市低迷期間，遠東發展股價跑贏大市，並於二零一七年市場樂觀期間延續升勢。於二零一七年十二月二十九日，股份收市價較去年攀升44.6%至港幣4.7元，較恆生指數高37%。此外，於二零一七年十一月三日，遠東發展市值創下港幣10,400,000,000元之歷史新高，首次突破港幣10,000,000,000元大關。於二零一七年十二月二十九日，市值上限較二零一六年十二月三十日市值港幣7,440,000,000元增加45%至港幣10,800,000,000元，而每日成交金額則增加62%至港幣6,360,000元，此舉不僅為本集團增長之直接跡象，亦為投資者對本集團發展之認可。

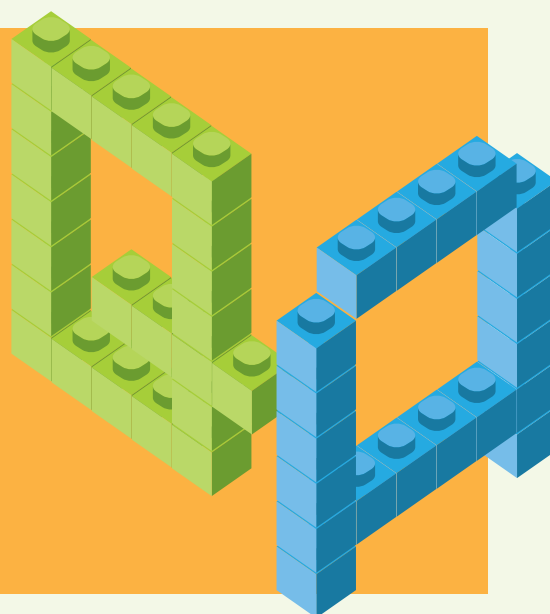
於二零一八年財年，本集團通過落實多項工作增強資訊透明度及投資者關係。具體而言，本集團為全球投資銀行及基金公司之信貸及股票分析師以及投資者安排超過60次公司考察，於香港、新加坡、中國內地、美國、加拿大、馬來西亞及歐洲籌辦34場投資者電話會議或網上廣播、投資者企業日及非交易路演、11場有關項目發佈、投資者聚會及午餐會之投資者關係活動，以及4場對不同地區當地項目之投資者實地考察。本集團亦創建有關二零一七年財年之年度業績公佈及二零一八年財年之中期業績公佈以及與The Star及周大福策略聯盟最新公佈之投資者網上廣播。本集團於二零一八年財年刊登22份新聞稿。我們亦與超過4,000名機構投資者透過電郵及電話會議進行定期溝通。此外，本集團於數字化投資者關係領域制定多種方法，即我們的微信官方賬號；公司網站之財政報告、簡報、公佈、新聞稿及企業通訊等即時資訊最新進展；與線上路演提供者合作進行實時在線網絡廣播並與投資者進行線上互動交流。本集團致力於創新及透明的溝通方法，從而提高效率並獲取投資者之直接反饋。

下表列示截至二零一八年三月三十一日止財政年度遠東發展籌辦或參與之投資者電話會議或網上廣播、投資者會議及非交易路演。

日期	主辦單位	定息債券／股票	地點	會議／活動
二零一七年四月四日至五日	星展唯高達	股票	新加坡	投資者會議
二零一七年四月十七日	華泰證券	股票	香港	非交易路演
二零一七年四月二十四日	國泰證券	股票	香港	投資者電話會議
二零一七年五月九日	野村	股票	香港	企業日
二零一七年五月十一日至十二日	滙豐	股票	深圳	投資者會議
二零一七年五月十七日	華泰證券	股票	香港	投資者午餐會
二零一七年六月十五日	聯昌國際銀行	股票	香港	非交易路演
二零一七年六月十六日	尚乘集團	股票	香港	業績後非交易路演
二零一七年六月十九日至二十日	聯昌國際銀行	股票	馬來西亞	業績後非交易路演
二零一七年六月二十一日至二十二日	星展唯高達	股票	新加坡	業績後非交易路演
二零一七年七月五日至七日	國泰君安	股票	上海	業績後非交易路演
二零一七年七月十二日至十四日	國泰君安	股票	北京	業績後非交易路演
二零一七年九月二十八日	申萬宏源證券	股票	香港	投資者電話會議
二零一七年十月十日	大華銀行	股票	新加坡	投資者會議
二零一七年十月十一日	瑞銀	定息債券	新加坡	非交易路演
二零一七年十月十二日	星展銀行	定息債券	新加坡	非交易路演
二零一七年十月十六日	瑞銀	定息債券	香港	非交易路演

日期	主辦單位	定息債券／股票	地點	會議／活動
二零一七年十月二十四日至二十六日	杰富瑞	股票	歐洲	非交易路演
二零一七年十月三十至三十一日	瑞信	定息債券	香港	非交易路演
二零一七年十一月十三日	滙豐	股票	香港	投資者電話會議
二零一七年十一月十七日	野村	定息債券	香港	投資者電話會議
二零一七年十一月二十九日	星展唯高達	股票	香港	業績後非交易路演
二零一七年十一月三十日	聯昌國際銀行	股票	香港	業績後非交易路演
二零一七年十二月一日	尚乘集團	股票	香港	業績後非交易路演
二零一七年十二月四日	馬來西亞銀行	股票	馬來西亞	業績後非交易路演
二零一七年十二月五日	星展唯高達	股票	新加坡	業績後非交易路演
二零一七年十二月六日	野村	股票	香港	投資者電話會議
二零一七年十二月八日	野村	股票	香港	投資者會議
二零一八年一月九日	國信證券	股票	香港	投資者電話會議
二零一八年二月七日	花旗	定息債券	新加坡	投資者會議
二零一八年三月七日	摩根士丹利	定息債券	香港	投資者會議
二零一八年三月九日	路演中	股票	香港	投資者會議網上廣播
二零一八年三月二十九日	瑞信	股票	香港	投資者會議網上廣播－與 The Star及周大福之策略 聯盟
二零一八年三月二十九日	路演中	股票	香港	投資者會議網上廣播－與 The Star及周大福之策略 聯盟

本集團於二零一八年財年年度及中期業績公佈簡介會上提供英文及國語即時傳譯、網上回播及線上問答環節。此舉有助股東不受地理限制及日程表衝突瞭解本公司業務最新進展。遠東發展之分析覆蓋範圍亦已增加。於二零一八年財年，尚乘集團、星展唯高達及聯昌國際銀行根據買入評級發佈最新報告。連同工銀國際、信達、滙豐、輝立證券及大華銀行之非評級報告，於二零一八年財年就本集團刊登合共14份報告。本集團將透過與外部投資者作即時溝通及定期企業披露，繼續提升本集團資訊透明度，以確保股價更好地反映本集團業務之真實價值。



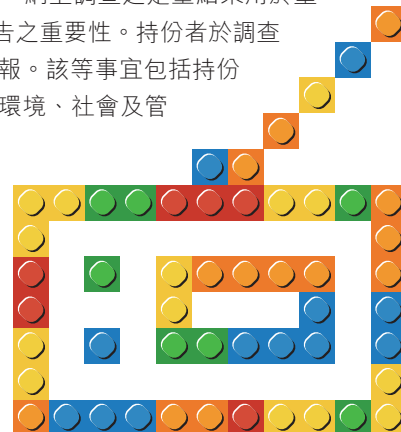


於本財政年度，本集團已榮膺多項有關公司管理、投資者關係、企業管治及企業社會責任之國際獎項。以下為該等獎項之摘要：連續第二年於「2017年財資企業大獎」評選中以管治、社會責任、環保責任、財務表現及投資者關係的優異表現榮獲鉅金獎；於《亞洲企業管治》舉辦之「第七屆亞洲卓越獎2017」評選中榮獲「香港最佳投資者關係企業」及「香港最佳投資者關係官－趙慧女士」兩項大獎；榮獲《投資者關係雜誌》大獎－2017年度大中華區五項獎項提名及兩項殊榮，尤其是連續第三年榮獲「最佳投資者關係：地產組別」及「最佳投資者關係官(中小型市值企業)－趙慧女士」；連續第三年於《機構投資者雜誌》2017年大獎評選中榮獲「買方提名最佳投資者關係官第二名－趙慧女士」；於2017年Questar Awards國際評選中獲「企業－房地產類別」銅獎；於第三屆香港投資者關係大獎評選中榮獲三項殊榮，包括連續第二年榮獲「最佳投資者關係公司(小型市值)」、「最佳投資者關係(主席／行政總裁)(小型市值)－邱達昌先生」及「企業交易最佳投資者關係(小型市值)」；於「2017金港股」評選中榮獲「最佳投資者關係管理上市公司」；於「首屆中國卓越IR評選」中榮獲「最佳創新獎」及「最佳總監獎－趙慧女士」兩項大獎；以及於「2017 iNOVA Awards國際評選」中榮獲兩項大獎，包括本集團年報於「線上年報」類別中榮獲銅獎及本集團全新改版後之官網榮獲「企業官網」類別銅獎。

展望未來，我們相信，無論經濟週期如何，具備支持持續創新、績效及問責制文化之管理完善公司將更有利於提供卓越回報。我們將繼續重點透過創新、卓越企業管理及問責制提升淨資產值，並透過長期分紅增長回報投資者。我們亦相信深港通必將為我們帶來更多機遇。

除投資者外，我們就可持續發展議程積極與我們密切合作之其他主要持份者溝通。為繼續檢討我們之環境、社會及管治策略以創造可觀價值及編製本環境、社會及管治報告，我們再次授權獨立顧問於報告年度內進行匿名網上調查，以了解持份者關於環境、社會及管治事宜之期望及意見。我們已收到來自香港、中國內地及澳洲不同持份者群體之近600份回覆。該等持份者包括僱員、投資者、客戶、供應商、業務夥伴、社區合作夥伴、行業協會及媒體。

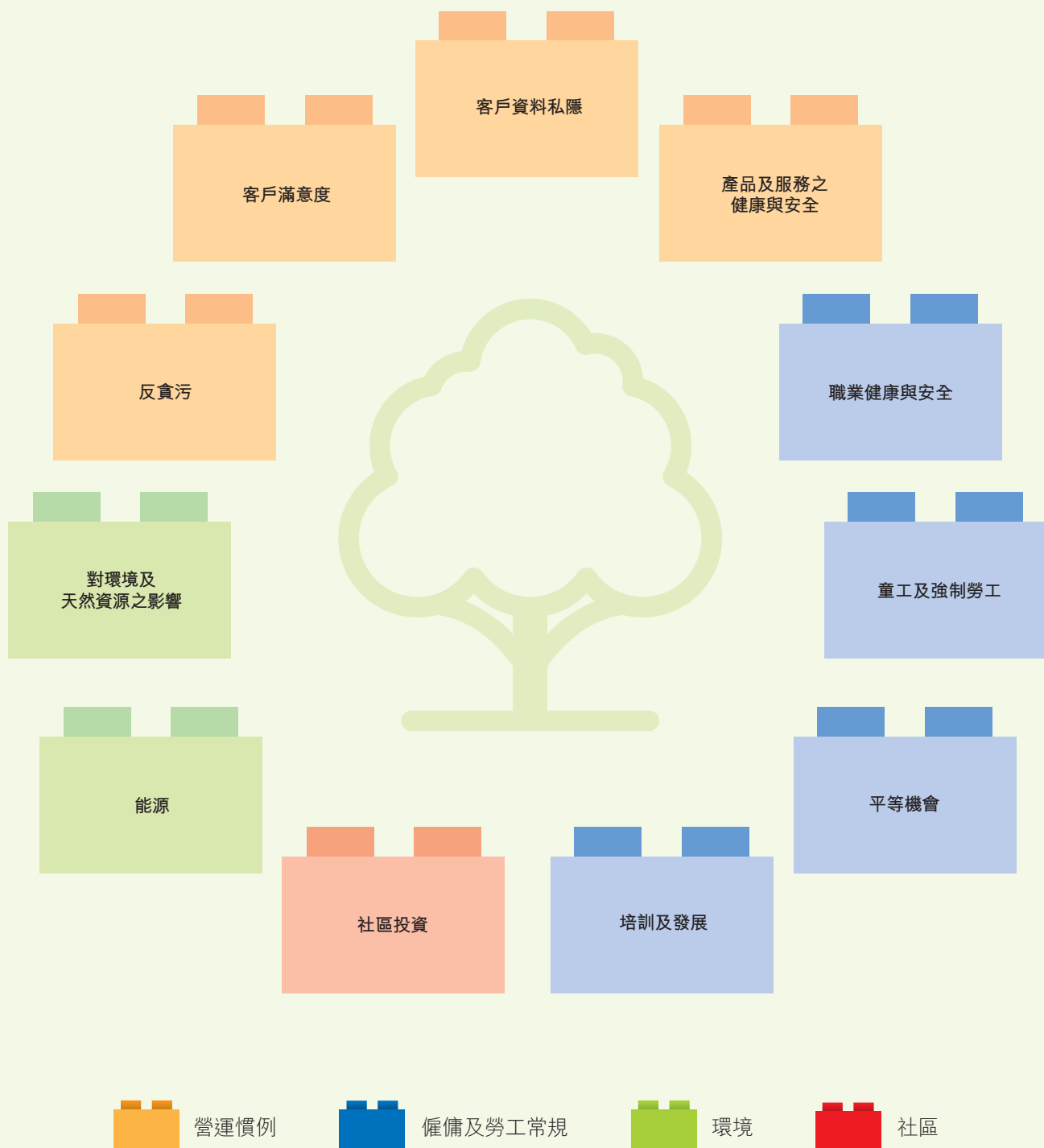
我們已根據投入度調查結果進行定量及定性分析。網上調查之定量結果用於重新評估各環境、社會及管治事宜對我們管理及報告之重要性。持份者於調查過程中提出之事宜亦已匯總並向本集團管理層呈報。該等事宜包括持份者對本集團即將發佈之環境、社會及管治報告、環境、社會及管治方針和表現以及於報告年度內新實施之環境、社會及管治政策之想法及期望。此項分析為本集團提供深刻見解，以檢討及加強其規劃及執行力，提升其於決策過程中的持份者包容度。





評估重要性

網上調查結果用於進行重要性評估。為公正、全面地了解環境、社會及管治事宜之重要性，我們已委任管理團隊代表進行進一步分析。對持份者及本集團而言最為重要之環境、社會及管治事宜如下：





我們的僱員

僱員乃業務成功的基石。我們致力於維持具包容性、獎勵得當及安全之工作環境，讓僱員可享受工作、發展個人事業及與本集團共同成長。從我們的僱傭政策及僱員參與計劃中可見，我們致力成為關愛僱員及提供平等機會的僱主。

我們與僱傭常規及僱員健康有關之政策、方針及指引已於各業務單位之員工手冊中傳達。除對員工僱傭安排及行為準則作出規定外，該手冊強調我們於平等機會方面秉持之原則。我們的平等就業機會政策適用於包括招聘、僱傭、晉升、換崗、裁員及解僱在內的僱傭安排，確保不論種族、宗教、性別、家庭狀況、性傾向、肢體殘疾或任何其他因由，所有員工及應聘者均獲平等對待。

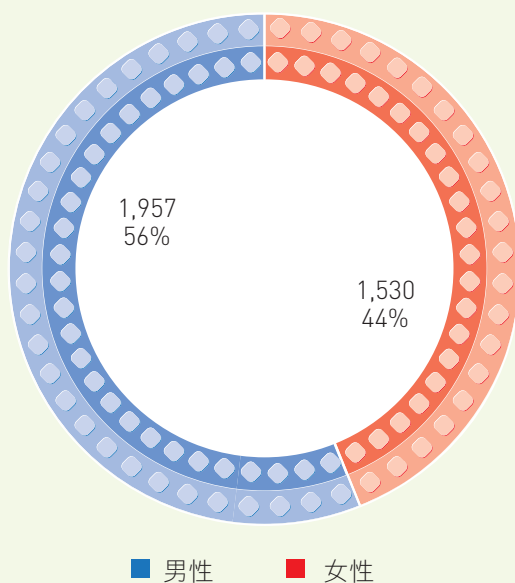
我們十分關注防止童工及強制勞工。我們的招聘部門於招聘過程中透過檢查應聘者的身份證件原件以核實其年齡及背景。僱用法定最低年齡以下之任何人士及以任何方式之強制勞工均被嚴厲禁止。

於報告期間，本集團概無違反有關僱傭、僱員健康與安全、童工及強制勞工及貪污之法律及法規的個案。

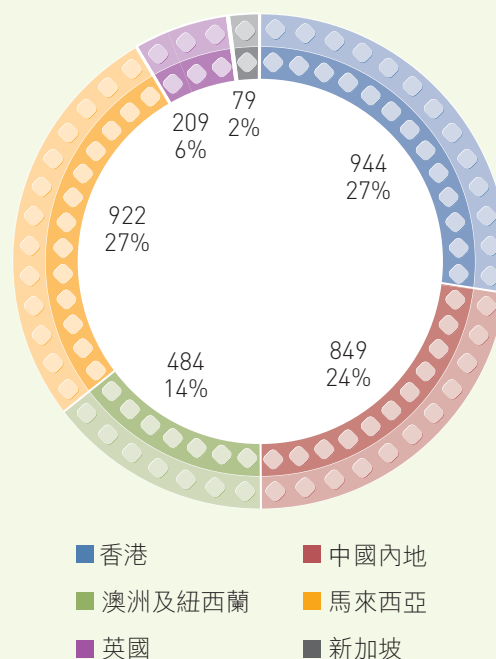
僱員概況^{2,3}

於二零一八年三月三十一日之僱員總數：3,487名

按性別劃分之僱員總數



按地區劃分之僱員總數



2 「僱員總數」指本集團所有業務單位之僱員總數。除本節外，本報告所披露之量化資料與「關於我們的環境、社會及管治報告」一節所訂明之報告範圍一致。

3 百分比四捨五入至最接近單位。

與僱員維護商業信譽

優秀之企業須秉持良好之道德操守。為達致此目標，僱員間奉行一套高度一致之標準至關重要。我們已制定商業行為守則(「守則」)，闡述工作實務及僱員行為須遵循之原則。

守則涵蓋與各種主題有關之釋義及規定，包括：



- 防止貪污及反競爭行為：內幕交易、利益衝突、政治捐獻、競爭及公平交易；
- 個人誠信：企業機遇；
- 人權：歧視及騷擾、健康及安全；
- 產品及服務責任：保密性；及
- 環境保護。

提高員工對不道德行為之意識是有效執行守則之關鍵。因此，我們不時為僱員組織道德專題培訓，以加深彼等之了解。例如，本年度觀塘帝盛酒店邀請香港廉政公署(「廉政公署」)召開研討會，會上培訓師向員工講解如何預防工作中產生之貪污行為。此外，僱員每年須簽署一份確認函，以確認了解及願意遵守守則。



廉政公署專員舉行之研討會

我們設有舉報違反守則之程序。倘識別懷疑不當或不法行為，僱員可以口頭或書面形式向其上司、經理或本集團委任之合適人員舉報。就員工可能不適合與其上司或經理討論有關事宜之情況，部分業務單位亦已設立專責熱線。投訴者身份一律保密。本集團亦保護投訴者不會因其出於善意之舉報行為而遭受報復。

於報告期間，本集團概無錄得有關貪污行為之已審結法律案件。



提升工作安全及促進僱員參與

我們透過僱員手冊及守則傳達職業健康與安全之政策。維持工作場所之安全及衛生為所有僱員及高級職員之共同責任。僱員亦接受教育，工作中不得牽涉暴力、毒品、酒精及其他受管制物質；倘發現不安全設備、行為或情況，須匯報有關安全隱患。

為提高僱員之認知及意識，我們已安排與健康及安全主題有關之內部及外部培訓。例如，於二零一七年九月，荃灣帝盛酒店安排二零一七年度內部消防演習培訓，來自酒店各個部門共63人參與其中。觀塘帝盛酒店與勞工處合作，每季度安排職業健康安全講座；本年度亦組織有關「酒店行業之體力處理操作及預防背部勞損」之講座。



職業健康安全講座

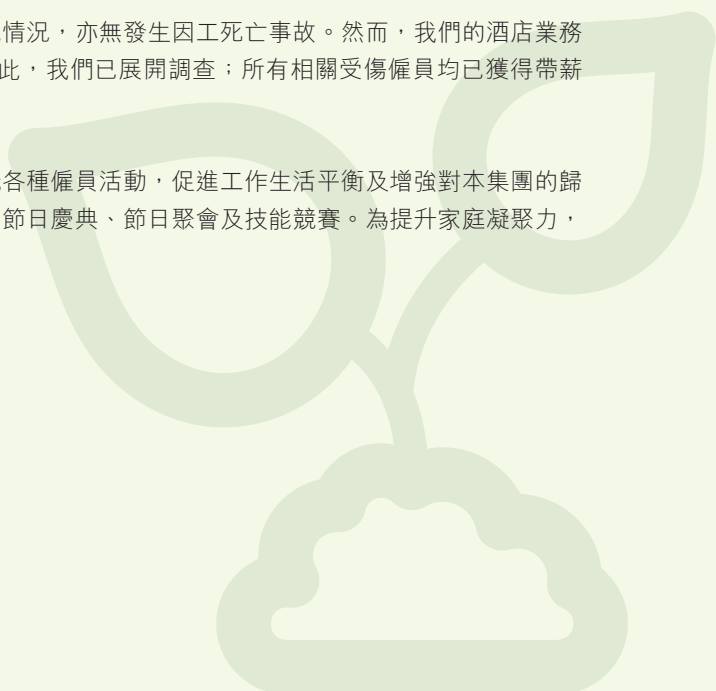


內部消防演習

除防止意外發生，我們亦投入資源增強僱員間之健康意識。本集團所有僱員均享有醫療保險。除一般保險外，香港遠東絲麗酒店、海景絲麗酒店及西九龍絲麗酒店亦為僱員提供三種其他類型之體檢計劃(其中一項專門針對女士)，由本集團分擔一半費用。我們每年為澳洲辦事處之員工安排體檢及注射流感疫苗。為推廣健康平衡的生活模式，所有澳洲員工每週接受運動訓練及參加推拿治療課程。我們亦每週為僱員提供新鮮水果。

於本報告年度，本集團無發生與僱員健康及安全有關之違規情況，亦無發生因工死亡事故。然而，我們的酒店業務出現工傷事件，導致於本報告期間共損失558個工作日。就此，我們已展開調查；所有相關受傷僱員均已獲得帶薪病假、適當醫治及保險補償。

本集團期望創造一個令僱員愉快之工作場所。我們透過組織各種僱員活動，促進工作生活平衡及增強對本集團的歸屬感。僱員活動包括晚宴、慶祝會、義工服務、體育運動、節日慶典、節日聚會及技能競賽。為提升家庭凝聚力，我們會邀請僱員家人參加部分活動。



二零一八年財年活動集錦



荃灣帝盛酒店之家庭狂歡日

於二零一七年七月，來自15個家庭之40位嘉賓受邀與我們之員工一齊在酒店觀看小丑表演。員工家屬亦參觀了工作場所。



員工與家人度過愉快時光

觀塘帝盛酒店之親子活動

活動旨在幫助員工紓解壓力，提高家庭凝聚力。本年度，我們於夏季組織了一場藝術比賽，讓僱員與子女一起參加。



員工家屬創作之藝術作品

我們致力於增強管理層與員工之間開誠布公、溝通無間之關係。我們不時使用電子渠道發送邀請函、通告及時事通訊，使員工密切跟進本集團的最新消息及發展。帝盛通過員工參與度調查，評估員工在企業文化、領導、工作生活平衡、個人發展、團隊合作及整體報酬等方面與我們之溝通情況。我們根據調查結果檢討及強化在吸引、培訓、發展及留聘人才方面之進程。本年度，調查結果由管理團隊作檢討。作為調查之後續行動，我們組成關注小組及制定行動計劃，以落實改善措施。

我們鼓勵員工與其直屬經理討論工作相關事宜，包括與僱傭事宜有關之申訴。於不宜採用上述做法之情況下，僱員可透過我們的申訴程序提出訴求。例如，就酒店業務方面，員工可向部門主管提述該事宜，而部門主管亦將提呈人力資源部介入。倘申訴仍未能解決，則由相關董事及人力資源部主管作出最終決定。



提供培訓及發展機會

我們的政策是透過充足之培訓及發展機遇激勵員工，目標旨在提升員工工作表現及未來發展能力。我們為所有新僱員組織入職培訓，使其瞭解本集團之工作文化及環境。根據具體業務單位之培訓需求，我們不時安排內部培訓及外部培訓。本集團於年內已向員工提供超過3,500小時之培訓。



超過
3,500
小時培訓



為更有系統地規劃僱員之培訓及發展，帝盛酒店集團於本年度推出人才發展計劃，列明為不同層級、不同需求之員工提供之各類課程。例如，服務改善、電話禮儀等客戶服務相關課程便是專為直接面向客戶之部門而設計。就承擔管理責任之員工，我們會安排涵蓋監督技能、績效管理及導師培訓等課程。為提升員工之領導能力，我們舉辦了與領導及管理能力發展相關之課程。

內部培訓

帝盛安排之領導能力發展課程

於二零一七年，帝盛委託了香港理工大學（「理大」）酒店及旅遊業管理學院設計、編排及提供一項度身訂造的領導能力發展課程。針對酒店高級員工的需要，該項課程包括三個階段，涵蓋一系列學科。培訓主題包括酒店業的創新及領導能力、策略管理、領導能力教練培訓及管理組織變革。課程首兩個階段已分別於二零一七年四月及十月完成，來自公司辦公室、地區辦公室及各酒店之50多名高級管理團隊成員參與其中，包括由理大教授主持之校內課堂。





帝盛與香港職業訓練局(「香港職訓局」)合辦之管理發展課程

此課程包括10個環節，旨在讓中層管理人員掌握必要管理技巧，成為帝盛優秀的領導者。此課程於香港成功推出後，帝盛於二零一七年與香港職訓局合作，將此課程的範圍擴展至我們於馬來西亞之業務。於過去三年，超過70名主管及經理已於香港及馬來西亞接受培訓。



面試及招聘工作坊

此課程專為負責招聘之部門經理及人力資源主管而設，旨在協助學員掌握進行有效面試所需的知識和技巧。課程幫助學員熟悉我們的招聘政策及程序、人才挑選程序及著重能力勝任之行為面試技巧，從而選出合適人才。自二零一七年九月起，此課程已於香港、中國內地及東南亞地區之酒店開辦。





在職培訓

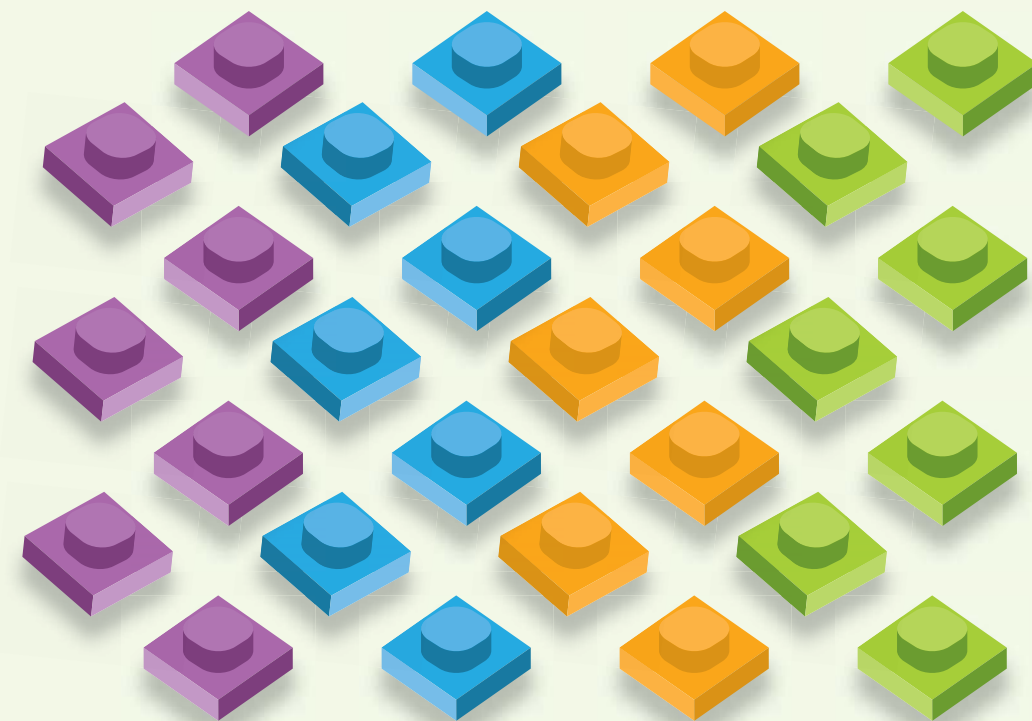
帝盛酒店希望進一步提升員工之工作表現並在帝盛建構學習文化。我們最終的目標是讓客戶獲得最佳體驗，以實現「以亞洲傳統殷勤的款客之道呈獻全世界」之企業願景。各酒店已就此挑選出部門培訓人員，負責持續為各自部門之同事進行在職培訓。

外部培訓

專業客戶服務培訓

於二零一七年八月，我們有四名來自荃灣帝盛酒店、成都帝盛君豪酒店、武漢帝盛酒店及廬山東林莊之管理人員參加了由香港職訓局及英國薩伏伊管家學院之全球認可管家服務合辦的「專業管家證書課程」。此課程目的是讓參加者透過理論及實踐訓練裝備必要技能，為我們的尊貴客戶創造難忘體驗。同時，此課程亦為經理級的同事提供了寶貴的學習機會，彼此交流及分享其酒店的最佳作業常規。

我們基於既定之評核制度定期評估員工表現及能力，從而釐定薪酬及晉升階梯。例如，於澳洲辦公室，評核以討論形式進行，期間僱員之直屬經理會就僱員個人強項及改善空間反饋意見。我們每年會發放年終酌情花紅，表彰表現優異之員工。有關評核亦協助我們決定是否擢升員工至承擔更大職責之崗位。



我們的營運責任

堅守道德為企業持續發展之基礎。為確保高度誠信，本集團致力確保我們的業務決策及慣例遵循守則。守則適用於董事會及全體僱員，為本集團上下每名人員須承擔之責任及義務提供明確指引。在堅持經營場所全面合規為底線的同時，我們亦努力與持份者建立可持續之互信關係。

於報告期間，本集團在產品及服務之健康及安全、廣告、標籤及隱私事宜方面並無違反法律法規之個案。

提供優質服務及產品

作為最直接面向顧客的業務支柱，本集團之酒店業務致力實現卓越營運，為賓客創造難忘之入住體驗。為達成這項使命，我們持續將賓客的意見納入改善措施中，努力提高顧客滿意度。我們透過以下各種溝通渠道達至持續改善：

問卷放置於客房、會議或活動場所以及餐飲設施中，為賓客提供方便且保密的方式對我們之服務及產品提出意見。賓客可於退房時將問卷交予我們同事。所收集之意見不論正面或負面均會轉交至酒店相關職能部門及營運團隊。

房內顧客問卷

已作為酒店社交平台定期推出，旨在通過更人性化之方式建立更緊密融洽之關係。每週三晚，我們邀請常住客乃至企業客戶與我們之管理人員一起享受免費飲品款待一小時，隨意輕鬆之談話讓賓客更能深深感受到我們之管理團隊願聽其言。客戶反饋盡可能於客人逗留期間內立即跟進。

帝盛品酒時間

「將亞洲的好客精神
帶到全球」

網上平台

我們鼓勵所有顧客退房後通過多種網上顧客意見平台(如TripAdvisor、Google+及Facebook)分享入住體驗。我們團隊會監測該等反饋，從而以其中一家酒店之表現為基準評定本集團其他酒店之表現，更全面地分析我們的產品及服務質素。



酒店設有多種客戶投訴渠道，其中包括：



與酒店客服經理或
禮賓部對話



專用電子郵箱



酒店網站
實時聊天室



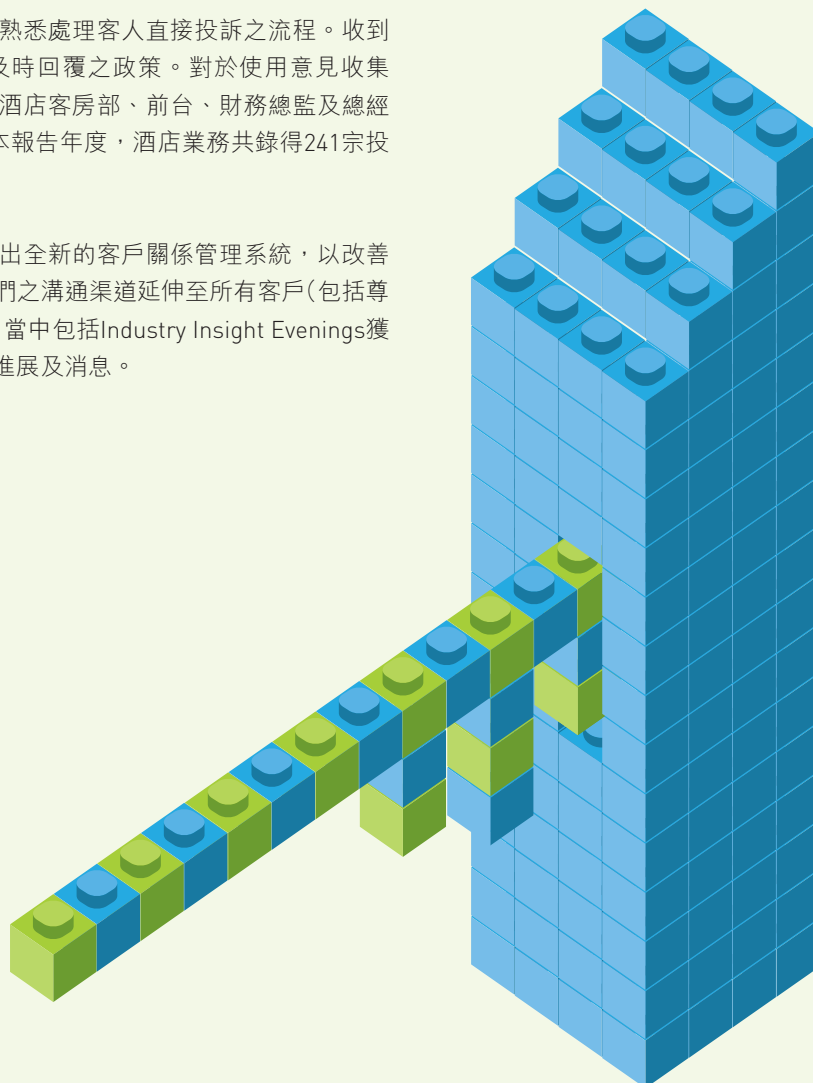
供客人免費使用之
智能手機上
的意見收集按鈕



由品牌營銷部
與酒店總經理
協商後監控之
網上平台

我們所有之酒店員工均接受培訓，熟悉處理客人直接投訴之流程。收到書面投訴後，我們奉行48小時內及時回覆之政策。對於使用意見收集按鈕提出之投訴，該訊息將轉送至酒店客房部、前台、財務總監及總經理，並保證於1小時內獲回覆。於本報告年度，酒店業務共錄得241宗投訴。

遠東發展計劃於二零一九年財年推出全新的客戶關係管理系統，以改善我們的資料庫管理。該系統會將我們之溝通渠道延伸至所有客戶(包括尊貴客戶)。此外，季度通訊將寄出，當中包括Industry Insight Evenings獲取之資訊及遠東發展項目整體最新進展及消息。



我們在客戶滿意度方面追求盡善盡美，在酒店業中被廣為稱道。在報告期間，遠東發展獲得以下獎項或證書：

帝盛	<ul style="list-style-type: none"> 獲年度酒店獎頒發「年度酒店獎」— 2017年全球最佳四星級酒店集團— 服務創新 獲中國中外酒店組織(International Hotel Forum Organization)頒發「2017最佳國際品牌酒店集團」 獲香港地品牌大獎2017頒發「2017年香港地至尊品牌大獎」 獲攜程(Ctrip)頒發「最佳連鎖酒店」
灣仔帝盛酒店	<ul style="list-style-type: none"> 獲香港最佳家庭酒店—《Hong Kong Business》雜誌「企業高飛成就大獎」— 2017年傑出企業獎 獲智遊網(Expedia)頒發「最佳+VIP通道酒店」 獲貓途鷹(TripAdvisor.com)頒發「卓越獎」
旺角帝盛酒店	<ul style="list-style-type: none"> 獲好訂網(Hotels.com)頒發「2017年住客最喜愛酒店」 獲攜程(Ctrip)頒發「最佳合作夥伴獎」 獲貓途鷹(TripAdvisor.com)頒發「卓越獎」
荃灣帝盛酒店	<ul style="list-style-type: none"> 獲攜程(Ctrip)頒發「最暢銷酒店」
觀塘帝盛酒店	<ul style="list-style-type: none"> 獲貓途鷹(TripAdvisor.com)頒發「2017年住客最喜愛酒店」 獲貓途鷹(TripAdvisor.com)頒發「卓越獎」 獲樂天旅遊頒發「銅獎2017」
麗悅酒店	<ul style="list-style-type: none"> 獲智遊網(Expedia)頒發「最佳+VIP通道酒店」 獲智遊網(Expedia)頒發智遊網2017大獎—「智遊網最佳假日酒店(香港)」 獲智遊網(Expedia)頒發智遊網2017大獎—「最暢銷酒店(香港)」
蘭桂坊酒店@九如坊	<ul style="list-style-type: none"> 獲World Luxury Hotel Awards頒發「2017年豪華精品酒店大獎」 獲賓客網(Booking.com)頒發「最佳外聯網大師」 獲貓途鷹(TripAdvisor.com)頒發「卓越獎」 獲攜程(Ctrip)頒發「最佳合作夥伴獎」 獲智遊網(Expedia)頒發「最佳忠誠度酒店」
荃灣絲麗酒店	<ul style="list-style-type: none"> 獲粵港澳酒店總經理協會頒發「2017年度服務酒店大獎」
上海帝盛酒店	<ul style="list-style-type: none"> 獲中外酒店組織(International Hotel Forum Organization)頒發「2017年度最佳國際商務酒店白金獎」 獲中外酒店組織(International Hotel Forum Organization)頒發「2017年度中國最受歡迎商旅酒店獎」 獲好訂網(Hotels.com)頒發「2017年度優秀等級客人評分榮譽證書」 獲貓途鷹(TripAdvisor.com)頒發「2017年度卓越獎」



履行產品及服務責任

客戶依靠完整準確之資訊作出決定。為維護客戶利益，我們嚴格控制經營活動所涉及的資訊之質素及保安。在實踐上，本集團依循最新法律法規，以確保我們目前之銷售及隱私保護措施符合當地規定。

例如，本集團持續投入資源，確保與香港《一手住宅物業銷售條例》相關之營銷資料及銷售安排(包括售樓說明書、價目表、付款條款、示範單位、成交記錄及廣告)均符合該條例之規定。此外，我們要求香港物業代理於代表我們進行銷售活動前參與我們之培訓課程。管理當局曾巡視我們之示範單位及檢查相關營銷資料，確認我們遵守該條例規定。

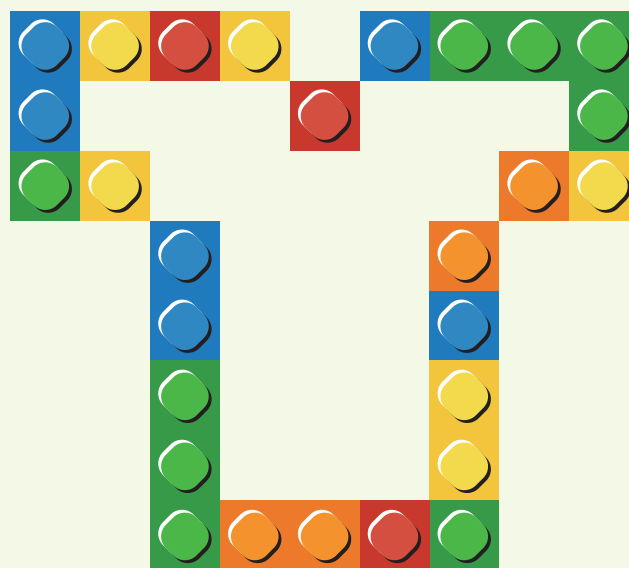
誠如我們的產品責任政策所規定，本集團嚴格遵守香港《個人資料(私隱)條例》及有關於所有經營場所收集、保留、處理、披露及使用個人資料之相關法律規定。我們於收集顧客個人資料時會加入個人資料收集聲明，且嚴禁未經顧客事先同意前將顧客資料用於直接營銷或通訊。所有買家個人資料經加密後儲存於我們的資料庫伺服器中，僅可由獲授權員工使用獨立密碼存取。

我們亦要求員工對本集團的客戶或供應商託付之專有資料進行保密。有關資料包括知識產權，包括但不限於專利、商標、版權以及工程及製造理念。相關釋義及規定載於守則。

影響我們之供應鏈

本集團之業務供應鏈複雜，涉及4,000多家供應商、承包商及分包商，不僅影響着我們的產品及服務質素，且是決定我們能否有效管理環境及社會風險的關鍵。

為於價值鏈上創造更多積極影響，本集團已制定採購政策，規定了採購操守以及對供應鏈合作夥伴之要求。我們尤其提倡綠色採購，並於我們業務所在地落實執行。



採購更環保之材料和電器

使用階段之能源效益與建築物之本身的硬件配套高度相關。根據為項目制定之可持續採購指引，我們聘請及選定供應商提供高能源效益的產品，用於公寓及酒店基建工程之一部分。根據澳洲政府之「能源評級」標籤制度，待安裝之家用衣物烘乾機、洗碗機、冰箱及洗衣機須於適用的星級評等下第85百分位之範圍內。鋼筋乃採購自採用低能耗製造工藝之鋼鐵製造商，每噸鋼鐵能耗至少降低達40兆焦耳。

賦予供應鏈合作夥伴權力

除定期召開地盤會議外，我們的總承建商亦不時為所有分包商組織現場培訓。培訓主題涵蓋從全球暖化、氣候變化以至最低限度建築活動對健康之影響等。我們將這種現場培訓與入職培訓結合，確保所有現場工作人員均獲得有關可持續發展措施之教育。

本地採購及使用回收產品亦被納入我們的綠色採購策略。我們鼓勵供應商使用本地生產之商品從而縮短運輸距離，降低燃油損耗及碳足跡。此外，目前我們的澳洲辦公室使用100%再生紙進行影印及列印。

本集團亦與承包商緊密合作，確保項目現場的安全管理健全有效。我們確保總承建商為其僱員及分包商提供健康、安全及環境（「HSE」）風險及控制事宜的入職培訓。以布里斯本綜合度假村合資項目為例，我們會進行工作場所檢查，以監測工地安全。部分檢查項目管理人員、HSE協調員及分包商代表共同進行，以識別、記錄及糾正工作場所隱患。項目每日召開作業前會議及工具箱會議，就已識別之風險及相應控制措施與工人溝通。今年，我們已完成130多次檢查及150多次專項視察。

我們的環境

本集團致力了解及管理環境風險與機遇，旨在透過不斷改善環保表現，創造價值。於環境政策之指引以及環境、社會及管治委員會之支持下，我們於本財政年度加強環境管理的力度。

除推行措施以強化能源、水及其他資源之使用效率外，我們亦開始量化評估我們的環境影響。透過已設立之內部系統，眾多業務單位攜手收集及監測環境數據。本報告標誌著本集團更詳盡披露環境關鍵績效指標之開始。我們將繼續維持此系統，並致力為持份者提供準確、一致且按年披露的資訊。

我們亦努力向持份者發揮我們的影響力。我們鼓勵承包商以對環境友善的方式營運。為實現更一致的理念，我們就環境標準與承包商溝通，並定期於建築工地會面，以制定可行之環保方案。



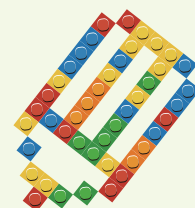
於二零一七年，我們的其中三間酒店再度榮獲全球領先的旅行及旅遊業科學基準認證及諮詢機構之一—EarthCheck 頒授認證。此舉肯定我們於環境管理社會責任方面之表現，同時向客戶展示本集團在實踐可持續發展方面所盡之努力。



本年度已獲得有關環境保護之其他認可、成就、約章及夥伴關係包括：

<p>西九龍絲麗酒店、 海景絲麗酒店及 遠東絲麗酒店</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 獲香港特別行政區環境局頒發「戶外燈光約章」金獎 • 獲香港特別行政區環境局及機電工程署頒發2017年節能約章證書 • 獲香港特別行政區環境局及機電工程署頒發「不要鎢絲燈泡」節能約章證書
<p>荃灣絲麗酒店及 荃灣帝盛酒店</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 獲香港特別行政區環境局及機電工程署頒發2017年節能約章證書 • 自二零一七年起成為中電「智能積賞」計劃綠色夥伴
<p>荃灣帝盛酒店</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 獲香港綠色機構認證頒發「節能證書」 • 獲香港綠色機構認證頒發「減廢證書」
<p>蘭桂坊酒店@九如坊</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 獲香港特別行政區環境局頒發「2017『環保園之友』嘉許狀」
<p>上海帝盛酒店</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 獲中國飯店旅遊局(China Hotel Tourism Board)頒發「綠色飯店銀葉獎」
<p>墨爾本Upper West Side</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 空中花園及庭園獲澳洲園藝學會(the Australian Institute of Horticulture, AIH)頒發首屆澳洲園藝學會綠色空間城市獎(AIH Green Space Urban Award)

於報告期間，本集團營運所在各地並無發生違反相關環境法律及法規之情況。



可持續性融合至我們之物業

我們對環境及自然資源造成之影響與建築物之智能及環保程度密切相關。綠色建築設計可於日常運營中更好地利用能源及水資源。因此，本集團專注於將綠色建築設計元素納入發展項目。

澳洲

我們位於澳洲墨爾本之Upper West Side Tower(第一至四期)項目於二零一六年獲澳洲綠色建築委員會授予4星綠色之星—多單元住宅v1設計評級(4 Star Green Star- Multi Unit Residential v1 Design)。該項目獲認可為澳洲內採合創新可持續發展特點的最大住宅開發項目之一。



於二零一七年，Upper West Side獲澳洲建築師協會(Australian Institute of Architects)頒發城市設計獎(Commendation for Urban Design)。遠東發展之Upper West Side- Sky Park and Gardens更獲澳洲園藝學會(Australian Institute of Horticulture)頒發首屆澳洲園藝協會綠色空間城市獎(AIH Green Space Urban Award)。



位於開發項目之第五及第六層，空中花園及庭園(Sky Park and Gardens)為澳洲最大及最密集之屋頂花園。土壤混合物經過精心設計，可滿足232個物種、12,014種植物之種植需求。花園採用特殊設計以迎合各種氣候條件，其壽命可達50年。據估計，整個花園每年將封存2.6噸碳、及實現30%以上持水水量和節水約四至五百萬公升。

香港

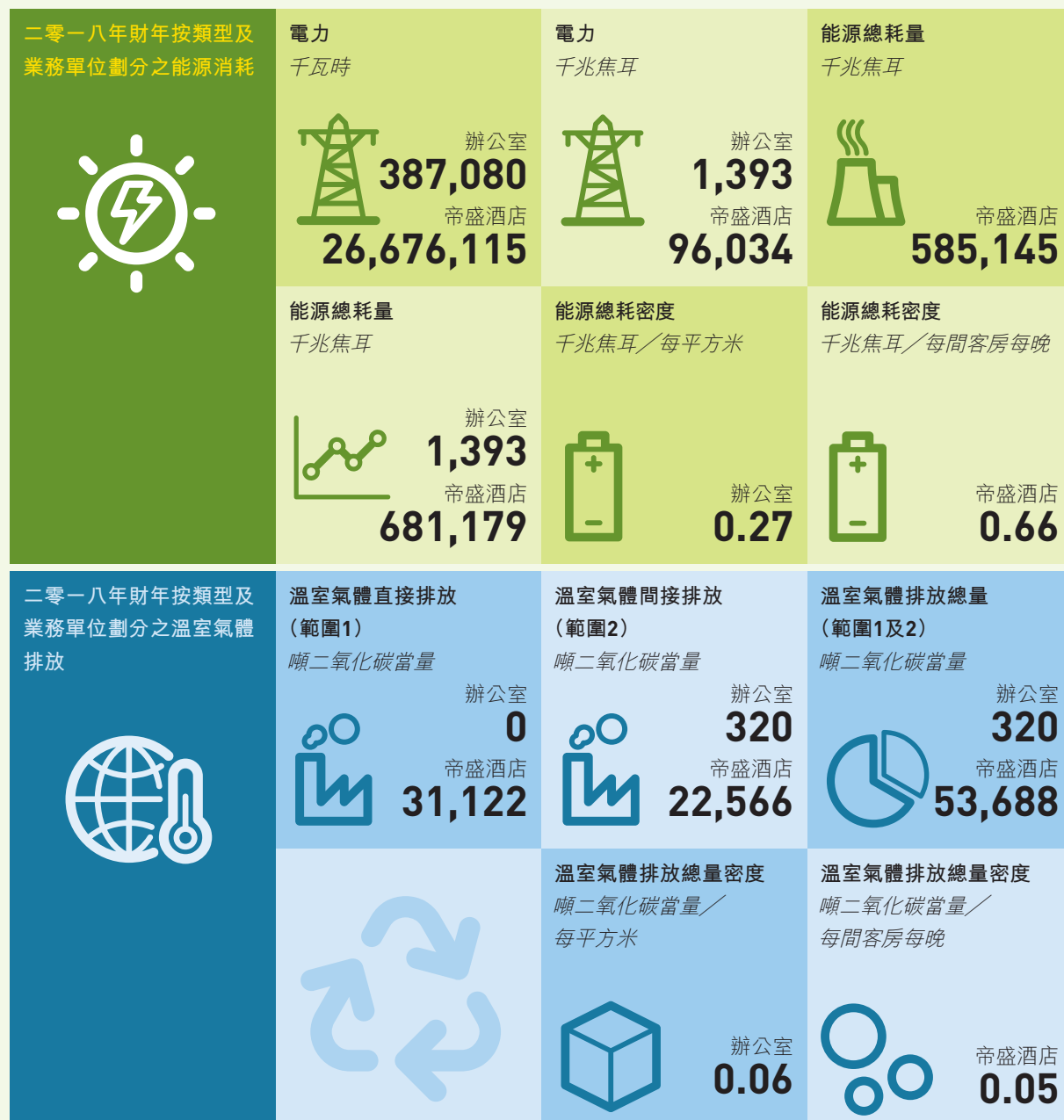
香港深水埗海壇街項目為本集團自市區重建局獲得之香港住宅發展項目之一。該項目已獲香港綠色建築議會授予綠建環評「暫定金級」評級。





減少能源消耗及碳足跡

外購電力為本集團之主要能源消耗，其亦為我們的溫室氣體（「溫室氣體」或「碳」）排放之主要來源。

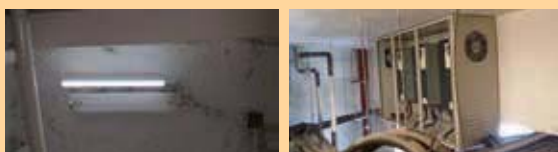


目前，我們位於香港、上海及澳洲之辦公室已安裝LED照明。為進一步減少電力消耗及相關碳足跡，本集團積極探索並投資在適用於酒店及建築工地的新技術。

香港

荃灣帝盛酒店提高LED照明及智能裝置之覆蓋範圍

本年度，傳統樓梯間照明已由LED照明取代，而LED照明裝置配有輻射傳感器，可智能檢測周邊環境自動調節燈光。若未檢測到任何移動，燈光將被調暗，僅消耗全亮時所需電力之10%至40%。估計新照明裝置可節省70%耗電量。目前，帝盛酒店(包括客房、樓梯間及其他公共區域)已採用LED照明。



觀塘帝盛酒店升級冷卻水泵系統以提高能源效率

三組冷卻水泵均已增設變速驅動器。該等驅動器作為變頻器使用，透過操控電壓及頻率有效控制交流電機。系統使水泵電機實現變速調節，從而可節省約20%能源。

帝盛酒店集團調整系統設定以實現節能

於帝盛酒店所有客房中，賓客須將鑰匙卡插入鑰匙開關，方可開啟電源。當鑰匙卡自面板鬆開後，電路於約25秒後會自動切斷，但電腦插座、冰箱及風機盤管(「風機盤管」)除外。同時，當冷卻水電磁閥關閉時，作為供熱、通風及空調系統一部分之風機盤管將會切換至低風速模式。

中國內地

上海御尚II採用混凝土集中攪拌

我們亦於發展項目中引進多重措施。於本集團之上海建築工地，混凝土攪拌集中於混凝土攪拌站進行。此舉有助優化攪拌時間及攪拌量，達至更佳生產效率，同時減少工地空氣污染物(如粉塵)直接排放。

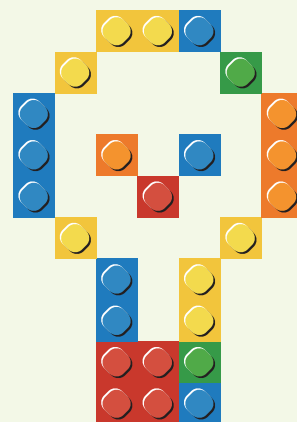
澳洲

墨爾本West Side Place項目工地提升能源效益

我們亦關注物業於施工階段之能源效益。為減少與吸熱相關之能源使用，工地辦公室之屋頂及牆壁均採用R4隔熱物料。我們亦安裝主電源開關，當辦公室被鎖上時，此開關會切斷所有空調及照明裝置的電源。

墨爾本Upper West Side實時監控耗電量

遠東發展佔用之零售地段的用電情況由智能電錶實時監控。藉此，我們能了解區域耗電模式，進而識別潛在節能空間。透過關閉非必要的電源後，零售地段之月均用量可降低約2,750千瓦時，相當於每月減少溫室氣體排放2.5噸。



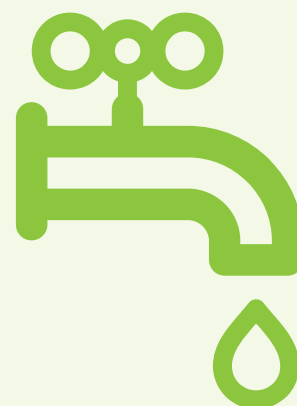


節約用水


我們於報告範圍內之營運地點現時自市政供水獲取足夠用水。儘管如此，我們仍將水視作本集團所消耗之主要自然資源。特別是酒店業務(即本集團耗水量最大之業務)佔總耗水量逾99%。

二零一八年財年按業務單位劃分之耗水量⁴


用水		
市政用水 升	總耗水密度 升/每平方米	總耗水密度 升/每間客房每晚
辦公室 16,383 帝盛酒店 274,631,960	辦公室 3.22	帝盛酒店 266.80



營運地點採取多項節約用水措施：

酒店

 在部分酒店，客房及公共浴室均安裝了節水水龍頭及花灑頭。

顧客的支持對實行節約用水不可或缺。因此，為加強賓客之意識，我們於客房放置標示，提醒賓客珍惜每一滴水。我們請賓客於需要更換床單時通知房間服務員，而非每日更換床單。

物業發展

 用水效率考慮體現於物業施工及使用階段。

在位於澳洲之Perth City Link項目內，我們於工地入口點均安裝有除泥網格以清除車輛泥土，取代用水清洗車輪；在位於香港之建築工地，我們鼓勵使用除泥池系統及再生水。此外，95%衛浴設備必須具有節水功能，達致用水效益標籤計劃項下至少一星之最佳可用評級。

辦公室

 儘管我們公司辦公室之耗水量不大，但這亦是我們管理之其中一個重點。

例如，在購置新浴室設施時，我們參考產品標籤及認證並優先考慮節水效率較高之產品。洗手間亦配備兩用省水水龍頭、花灑頭及雙掣式沖廁系統。

⁴ 所呈報數據不包括帝盛公司辦公室之耗水量。




廢物處理

我們各業務單位產生之廢物來源各有不同。就酒店及香港辦公室而言，大部分廢物為無害性質，該等廢物包括一般廢物及廚餘。就我們的物業發展分部而言，承包商施工產生建築廢料。

於我們的酒店，廢物由獲委聘廢物回收商回收或收集後送往堆填區處理。本集團亦與承包商保持定期溝通，確保於我們建築工地產生之廢料由政府認可供應商處理，以控制非法傾倒廢物。就有害廢物而言，我們已委聘持牌服務提供者負責收集，廢物經過妥善處理後方會丟棄。

二零一八年財年按廢物類型及業務單位劃分之廢物處理

按業務單位劃分之廢物類型	單位	廢物處理	
	辦公室		
	一般廢物	噸	26
	帝盛酒店		
	一般廢物	噸	768
	廚餘 ⁵	噸	71
	物業發展		
建築廢料 ⁶	噸	9,362	

於報告期間，本集團業務額外產生之無害廢物總量⁷達10,227噸。約有13噸的一般廢物(包括紙及塑料)已由具資質的回收商處置。

源頭減廢為我們減少廢物之主要策略，適用於我們的所有業務。我們的政策為先分類、後減廢，並盡量重用及回收廢物。為實現該目標，我們與賓客、承包商、租客及僱員攜手合作。部分最佳做法包括：



酒店

在酒店，房務員不會棄置客房內用完的瓶裝浴室用品，而會將皂液瓶再裝滿以倡導重用。我們於顯眼位置(如車道)放置回收箱收集塑膠瓶。據估計，酒店每年可收集240公斤廢棄塑膠作回收之用。



物業發展

於澳洲之Perth City Link及BC Brisbane IR合資項目，建築廢料、表土及開挖岩石均於現場或其他地點作為堆填物料重用。於澳洲Upper West Side，我們已實施一項涉及租客之廢物轉移計劃。計劃包括安裝回收設施，如一般廢物及紙板壓實機，以及為租客提供教育課程及材料。



辦公室

在辦公室，我們繼續執行無紙化措施，鼓勵僱員使用電子方式進行內部及外部溝通。如需打印，我們首選雙面打印。同樣，我們設置廢物箱回收廢紙及碳粉盒。在上海辦公室，如需翻新，傢俬及固定裝置(如沙發)、地板及座便器於可能情況下會繼續使用。

5 所呈報數據不包括由外部人士管理及運營之餐廳所產生之廚餘。

6 建築廢料產生於香港及中國內地7個建築工地之承包商施工。

7 所產生無害廢物總量為無害廢棄物(包括一般廢物及廚餘)之總處理量與已回收無害廢物總量之和。



澳洲

澳洲柏斯The Towers at Elizabeth Quay實行精益施工減少廢物

將減廢納入建築項目規劃可更有效地達成減廢目標。因此，在The Towers at Elizabeth Quay項目，總承建商採用精益施工模式設計施工系統及方法，最大限度地減少物料浪費。該系統涉及高效調度工期及準時交付材料、標準化垂直升降機及起重機管理以及防止過度生產。

我們的社區

我們的業務運營與社區發展密切相關，我們知悉我們於社區發展方面之責任。除透過我們的核心業務提供優質產品及服務外，我們致力於瞭解我們運營所在社區之需求並為其可持續發展作出貢獻。本集團及其於不同營運單位之附屬公司一直投資多個社區項目，並重點關注環境、教育及社會，特別是促進藝術及文化之可持續發展。



我們的貢獻不限於捐贈善款，我們的僱員亦積極參與社區項目，並就我們的重點關注領域與當地社區緊密合作。於報告年度，我們於社區捐獻港幣8,101,000元⁸及投入5,970義工時數。



於社區投入

5,970
義工時數



於報告年度，
我們捐獻港幣

8,101,000 元⁸

⁸ 所列示金額包括本集團所有業務單位於二零一八年財年之捐款。

加入大米草清除部隊，保護生物多樣性



本集團與非政府機構合作，協助保護生物多樣性。蘭桂坊酒店@九如坊的同事參與由綠色力量舉辦之義工活動(即大米草清除行動)，以阻止大米草繼續干擾濕地生態系統。

大米草屬外來入侵物種，生長迅速，並可於短時間內佔據大片濕地，影響紅樹林之自然生長，對多種以紅樹林為棲息地之物種之生命構成威脅。



我們有9名同事參與該清除行動，為保護受威脅之濕地物種及維持生態系統可持續發展貢獻36個義工小時。

於聖誕節期間透過贊助食物及提供免費自助午餐，與長者分享愛與歡樂

於聖誕節期間，海景絲麗酒店、遠東絲麗酒店及西九龍絲麗酒店透過贊助食物，支持伸手助人協會與長者分享愛與歡樂。伸手助人協會為本地一間慈善機構，專注於為長者住客提供個人住宿護理服務，例如組織復康、社交、娛樂、教育及發展活動。透過與伸手助人協會合作，我們旨在鼓勵酒店僱員參與社區活動及向我們社區之長者住客表達關懷。

於聖誕節期間，我們贊助伸手助人協會，並就為70名長者住客於畢尚華神父護老頤養院舉辦之聖誕節派對提供食物。此外，於二零一七年十二月十五日，我們邀請來自伸手助人協會竹園老人之家之58名長者住客及2名僱員參加我們於香港遠東絲麗酒店舉行之午膳自助餐活動。長者們享用我們所提供之食物，並對我們僱員之關懷態度表示讚賞。





支持下一代在藝術及文化方面之高等教育及發展

本集團一向支持高等教育，帝盛在過往五年已向超過850名來自裘錦秋中學及職業訓練局之得獎者提供約港幣290萬元之資助。



港幣2,900,000元

支持高等教育



超過850名
來自裘錦秋中學及
職業訓練局之
得獎者

第二次聚餐活動Reunion@Dorsett於二零一七年六月二十六日在香港灣仔帝盛酒店舉行。本年度活動旨在聚集過往數年之獎學金得獎者以建立聯繫及分享經驗。約100名參與者，包括來自裘錦秋中學、職業訓練局、香港中文大學伍宜孫書院及香港理工大學酒店及旅遊業管理學院之學生及代表參與我們的團聚活動。我們很榮幸能夠邀請香港藝術中心節目總監鄭珮詩、良師香港創辦人兼行政總裁陳君洋、我們香港辦公室之核心團隊成員及同事作為嘉賓發言，與參與者分享其故事、經驗及願景。



帝盛總裁兼執行董事邱詠筠女士通過組織籌款活動，積極展示其對香港藝術及文化發展之支持。作為香港演藝學院籌款舞宴主席，彼協助香港演藝學院獎學金籌集約港幣3,000萬元，以支持具有可持續轉用技能之未來藝術家。同年，彼組織香港藝術學院首屆校友展覽「靜聽深度」，該項籌款活動用以推廣本地藝術家，支持香港藝術生態。



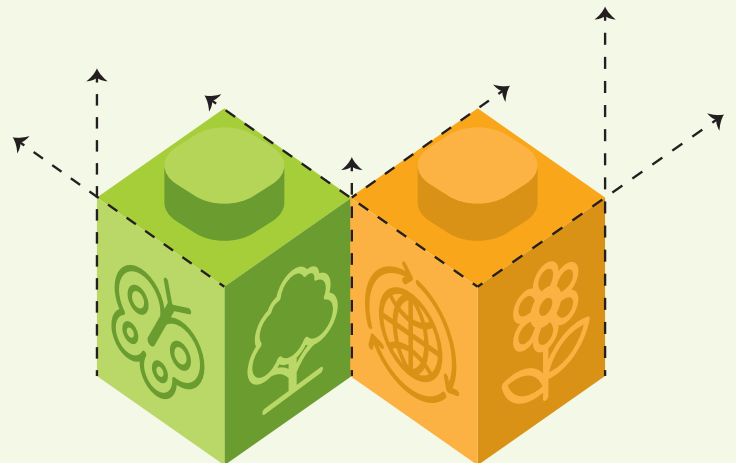
贊助基督教青年會Bridge Project以培養年輕人成長

本集團特別關注培養年輕人成長，以造福社會。澳洲遠東發展物業發展業務通過成為基督教青年會Bridge Project及基督教青年會Bridge Breakfast活動之主要贊助商及籌款人，幫助培養年輕人發展。遠東發展捐贈50,000澳元支持此項活動。



基督教青年會Bridge Project為一項慈善項目，為陷入經常犯罪及監禁邊緣之年輕人提供支持、培訓及就業機會。基督教青年會Bridge Breakfast活動匯聚政府、企業及更廣泛社區之領導者，為基督教青年會Bridge Project籌款、提供就業機會及支援。在遠東發展之幫助下，該活動為基督教青年會Bridge Project成功籌集逾120,000澳元。

Bridge Project為年輕罪犯或邊緣青年提供重回社區生活之機會，並支持其為社區創造價值。





企業社會責任獎項及榮譽

我們於社區工作之努力獲得了社區之認可。我們已因持續參與社區活動獲得眾多獎項及榮譽(如下所示)。

獎項名稱	頒獎機構	獲獎機構
5年Plus「商界展關懷」標誌	香港社會服務聯會	帝盛 香港觀塘帝盛酒店 香港旺角帝盛酒店 香港灣仔帝盛酒店
「商界展關懷」標誌2017/2018	香港社會服務聯會	香港荃灣帝盛酒店 香港遠東絲麗酒店 香港海景絲麗酒店 香港荃灣絲麗酒店 香港西九龍絲麗酒店 蘭桂坊酒店@九如坊
「2017葵青長者友善社區」嘉許狀	葵青區議會	香港荃灣帝盛酒店 香港荃灣絲麗酒店
「企業義工」嘉許狀	香港家庭福利會	香港荃灣帝盛酒店



附錄－香港交易所環境、社會及管治報告指引內容索引

指標		章節／陳述
A. 環境		
層面A1： 排放物	<p>一般披露</p> <p>有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排污、有害及無害廢棄物的產生等之：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。</p>	我們的環境
	<p>關鍵績效指標A1.1</p> <p>排放物種類及相關排放數據。</p>	廢氣排放對本集團營運並不重大
	<p>關鍵績效指標A1.2</p> <p>溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。</p>	我們的環境
	<p>關鍵績效指標A1.3</p> <p>所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。</p>	我們認為本集團並非有害廢棄物之主要生產者。於二零一八年財年，本集團營運中產生並處置之螢光燈管、油漆、溶劑及乾洗化學品等有害廢棄物不足一噸。
	<p>關鍵績效指標A1.4</p> <p>所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。</p>	我們的環境
	<p>關鍵績效指標A1.5</p> <p>描述減少排放量之措施及所取得之成果。</p>	我們的環境
	<p>關鍵績效指標A1.6</p> <p>描述處理有害及無害廢棄物的方法、減少產生量之計劃及所取得之成果。</p>	我們的環境



指標		章節／陳述
層面A2： 資源使用	一般披露	我們的環境
	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)之政策。	
	關鍵績效指標A2.1	我們的環境
	按類型劃分之直接及／或間接能源(如電、氣或油)總消耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
	關鍵績效指標A2.2	我們的環境
	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
	關鍵績效指標A2.3	我們的環境
描述能源使用效益計劃及所取得之成果。		
關鍵績效指標A2.4	我們的環境	
描述於尋找適用水源上是否有任何問題，以及用水效益計劃及所取得之成果。		
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料對本集團核心業務而言並不重大	
製成品所用包裝材料總量(以噸計算)及(如適用)參考每生產單位估量。		
層面A3： 環境及自然資源	一般披露	我們的環境
	有關減少發行人對環境及自然資源造成重大影響之政策。	
	關鍵績效指標A3.1	我們的環境
描述業務活動對環境及自然資源之重大影響及已採取管理有關影響之行動。		



指標		章節／陳述
B. 社會		
僱傭及勞工準則		
層面B1： 僱傭	<p>一般披露</p> <p>有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他福利待遇之：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。</p>	我們的僱員
	<p>關鍵績效指標B1.1</p> <p>按性別、僱傭類型、年齡組別及地理區域劃分之僱員總數。</p>	我們的僱員
	<p>關鍵績效指標B1.2</p> <p>按性別、年齡組別及地理區域劃分之僱員流失比率。</p>	不予披露
	<p>層面B2： 健康與安全</p> <p>一般披露</p> <p>有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害之：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。</p>	
	<p>關鍵績效指標B2.1</p> <p>因工死亡之人數及比率。</p>	我們的僱員
	<p>關鍵績效指標B2.2</p> <p>因工傷損失工作日數。</p>	我們的僱員



指標		章節／陳述
層面B3： 發展及培訓	<p>關鍵績效指標B2.3</p> <p>描述所採納之職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。</p>	我們的僱員
	<p>一般披露</p> <p>有關提升僱員履行工作職責之知識及技能之政策。描述培訓活動。</p>	我們的僱員
	<p>關鍵績效指標B3.1</p> <p>按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分之受訓僱員百分比。</p>	不予披露
	<p>關鍵績效指標B3.2</p> <p>按性別及僱員類別劃分之每名僱員完成受訓之平均時數。</p>	不予披露
	層面B4： 勞工準則	<p>一般披露</p> <p>有關防止童工及強制勞工之：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。</p>
<p>關鍵績效指標B4.1</p> <p>描述檢討招聘慣例之措施以避免童工及強制勞工。</p>		我們的僱員
<p>關鍵績效指標B4.2</p> <p>描述在發現違規情況時消除有關情況所採取之步驟。</p>		我們的僱員



指標		章節／陳述
營運慣例		
層面B5： 供應鏈管理	一般披露 有關管理供應鏈之環境及社會風險之政策。	我們的營運責任
	關鍵績效指標B5.1 按地理區域劃分之供應商數目。	不予披露
	關鍵績效指標B5.2 描述有關聘用供應商之慣例、執行有關慣例之供應商數目，以及相關慣例之執行及監察方法。	我們的營運責任
	層面B6： 產品責任	我們的營運責任
一般披露 有關所提供產品及服務之健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法之： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。	我們的營運責任	
關鍵績效指標B6.1 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收之百分比。	概無對本集團業務產生重大影響之產品回收情況	
關鍵績效指標B6.2 接獲關於產品及服務之投訴數目以及應對方法。	我們的營運責任	
關鍵績效指標B6.3 描述有關遵守及保障知識產權之慣例。	我們的營運責任	
關鍵績效指標B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	請參閱關鍵績效指標B6.1之附註	
關鍵績效指標B6.5 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	我們的營運責任	



指標		章節／陳述
層面B7： 反貪污	<p>一般披露</p> <p>有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢之：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響之相關法律及規例之資料。</p>	我們的僱員
	<p>關鍵績效指標B7.1</p> <p>於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結之貪污訴訟案件之數目及訴訟結果。</p>	我們的僱員
	<p>關鍵績效指標B7.2</p> <p>描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。</p>	我們的僱員
社區		
層面B8： 社區投資	<p>一般披露</p> <p>有關以社區參與來瞭解發行人營運所在社區之需要及確保其業務活動會考慮社區利益之政策。</p>	我們的社區
	<p>關鍵績效指標B8.1</p> <p>專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。</p>	我們的社區
	<p>關鍵績效指標B8.2</p> <p>在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。</p>	我們的社區

獎項及榮譽



二零一七年四月一日至 二零一八年三月三十一日

- 第三屆香港投資者關係大獎
 - 最佳投資者關係(主席／行政總裁)(小型市值) — 遠東發展主席邱達昌先生
 - 最佳投資者關係公司(小型市值)
 - 企業交易最佳投資者關係(小型市值)



- 《亞洲企業管治》舉辦之「第七屆亞洲卓越獎2017」
 - 香港最佳投資者關係企業

- 香港最佳投資者關係官 — 趙慧女士



- 2017年 Questar Awards 國際評選
 - 2017年「企業—房地產類別」銅獎
- 《投資者關係雜誌》大獎—2017年度大中華區
 - 投資者關係至尊大獎(中小型市值企業)
 - 最佳投資者關係官(中小型市值企業)

- 投資者關係及企業融資總監 趙慧女士



- 「2017 iNOVA Awards 國際評選」
 - 「影像類別—事件營銷」— 金獎
 - 「營銷類別—虛擬會議」— 銀獎
 - 「企業官網」— 銅獎

獎項及榮譽

- 2017年財資企業大獎
— 「2017年財資企業大獎」鉑金獎



- 「2017金港股」評選
— 「最佳投資者關係管理上市公司」



- 騰訊大粵網、騰訊房產頒發的「2017年華南地產新營銷大獎」年度金線項目
廣州遠東御江豪庭

- 「路演中」主辦之「首屆中國卓越IR評選」
— 最佳創新獎及最佳總監獎

- 榮獲房掌櫃頒發的「中國掌櫃標杆(廣州)生態宜居樓盤」獎項
廣州遠東御江豪庭

- BCI- Asia — 新加坡2018年十佳開發商
— Artra, Singapore, FEC Skyline Ltd



- 2017 Dot Property馬來西亞大獎
— Best Luxury Branded Residences- Dorsett Residence Bukit Bintang

- Property Guru亞洲房產獎(馬來西亞)
— Best Luxury Condo development- Dorsett Residence Bukit Bintang

帝盛集團

- 獲中外酒店組織頒發「2017年最佳國際品牌酒店集團」

- 帝盛於2017年香港地產大獎首屆頒獎典禮榮獲「2017年香港地產至尊品牌大獎」



- 獲攜程(Ctrip)頒發「最佳連鎖酒店」

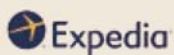
香港麗悅酒店

獲智遊網(Expedia)頒發「最佳+VIP通道酒店」



智遊網2017大獎—「智遊網最佳假日酒店(香港)」

智遊網2017大獎—「最暢銷酒店(香港)」



EarthCheck銀徽認證(2017年)



獲5年Plus「商界展關懷」標誌



旺角帝盛酒店

獲攜程(Ctrip)頒發「最佳合作夥伴獎」
獲貓途鷹頒發的「卓越獎」(2017年)



EarthCheck銀徽認證



獲好訂網(Hotel.com)頒發「住客最喜愛酒店」



獲5年Plus「商界展關懷」標誌



灣仔帝盛酒店

香港最佳家庭酒店—《Hong Kong Business》雜誌「企業高飛成就大獎」—2017年傑出企業獎



「2017金環獎」



獲智遊網(Expedia)頒發「最佳+VIP通道酒店」



獎項及榮譽

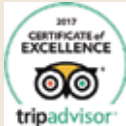
2017香港地品牌大獎



獲攜程(Ctrip)頒發最佳銷售獎



獲貓途鷹頒發「卓越獎」(2017年)



EarthCheck銀徽認證(2017年)



獲5年Plus「商界展關懷」標誌



武漢帝盛酒店

攜程旅行網(Ctrip.com)

「2017年度最佳商務酒店獎」



美團網(Meituan.com)／大眾點評網(Dianping.com)

「2017消費者推薦獎」

賓客網(Booking.com)

「2017好評住宿獎」



好訂網(Hotel.com)

「2017年度住客最喜愛酒店」



貓途鷹(TripAdvisor)

「2017年度卓越酒店」

賓客網(Booking.com)

「2017優質合作夥伴獎」

香港海景絲麗酒店

1 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌2016/18

2 獲香港特別行政區機電工程署頒發「不要鎢絲燈泡」節能約章證書

3 獲香港特別行政區機電工程署頒發2017年節能約章證書

4 獲環境局頒發「戶外燈光約章」金獎

香港西九龍絲麗酒店

1 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌2016/18

2 獲香港特別行政區機電工程署頒發「不要鎢絲燈泡」節能約章證書

3 獲香港特別行政區機電工程署頒發2017年節能約章證書

香港遠東絲麗酒店

1 獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌2016/18

2 獲香港特別行政區機電工程署頒發「不要鎢絲燈泡」節能約章證書

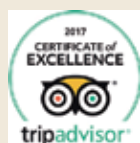
3 獲香港特別行政區機電工程署頒發2017年節能約章證書

4 獲環境局頒發「戶外燈光約章」金獎

獎項及榮譽

蘭桂坊酒店@九如坊

- 獲貓途鷹 (TripAdvisor) 頒發「2017年度卓越獎」



- 獲賓客網 (Booking.com) 頒發「2017年最佳內聯網大師」



- 獲攜程 (Ctrip) 頒發「2017年最佳合作夥伴獎」



- 獲智遊網 (Expedia) 頒發「2017年最佳忠誠度酒店」



- 獲 World Luxury Hotel Awards 頒發「2017年豪華精品酒店大獎」



- 獲香港特別行政區政府環境局頒發2017「環保團之友」嘉許狀



- 名人坊2018年米芝蓮1星餐廳



- 獲《Hong Kong Business》雜誌頒發「2017年企業高飛成就大獎」—精品酒店類別

- 獲香港社會服務聯會頒發2017商界展關懷獎



觀塘帝盛酒店

- 獲好訂網 (Hotels.com) 頒發「卓越獎」

- 獲貓途鷹網 (TripAdvisor.com) 頒發「卓越獎」

- 獲香港社會服務聯會頒發商界展關懷獎

- 獲香港社會服務聯會評為無障礙友善企業／機構

- 獲貓途鷹網 (TripAdvisor.com) 頒發「顧客好評獎」

- 獲貓途鷹網 (TripAdvisor.com) 頒發「卓越獎」

- 獲環境局頒發「戶外燈光約章」金獎

- 連續第五年獲商界展關懷獎並列為無障礙企業

- 獲樂天旅遊頒發2017年度銅獎

上海帝盛酒店

- 獲賓客網 (Booking.com) 頒發「2017年度上海地區最佳合作夥伴紀念獎牌」



- 獲安可達 (Agoda) 頒發「2017金環獎」



- 獲全國旅遊星級飯店評定委員會頒發「綠色旅遊飯店 (銀樹某級)」

- 獲好訂網 (Hotels.com) 頒發「2017年度好訂網優秀等級客人評分榮譽證書」

- 獲貓途鷹 (TripAdvisor) 頒發「2017年度卓越獎」

- 獲攜程 (Ctrip) 頒發「攜程客戶推薦酒店獎」



- 獲智遊網 (Expedia) 頒發「2017最佳酒店合作夥伴獎」



獎項及榮譽

- 獲中外酒店組織(IHFO)頒發的「2017最佳國際商務酒店白金獎」



- 獲中外酒店組織(IHFO)頒發的「2017中國最受歡迎商旅酒店獎」

成都帝盛君豪酒店

- 獲好訂網(Hotels.com)頒發「2017住客最喜愛酒店」



- 獲賓客網(Booking.com)頒發「2016年度好評住宿獎」



- 獲貓途鷹(TripAdvisor)頒發「2017年度卓越獎」



- 獲直采平台頒發「中國百強MICE酒店」榮譽稱號



- 獲成都市青羊區人民政府頒發「2016年度地方貢獻突出企業」



- 獲安可達(Agoda)頒發「2016最佳客戶評分獎」



- 獲安可達(Agoda)頒發「2017金環獎」



- 獲中外酒店(十二屆)白金獎「最佳旅遊商務會議綜合酒店」榮譽



- 獲中外酒店(十二屆)白金獎「十大國際品牌酒店總經理」榮譽



荃灣帝盛酒店

- 獲頒節能證書—香港綠色機構認證



- 獲頒2017葵青長者友善社區嘉許狀



- 獲頒減廢證書—香港綠色機構認證
- 獲頒2017/2018年度「商界展關懷」標誌



荃灣絲麗酒店

- 榮獲粵港澳酒店總經理協會金球獎—「2017年度服務酒店大獎」



- 獲頒2017葵青長者友善社區嘉許狀



獎項及榮譽

- 獲頒2017/2018年度「商界展關懷」標誌



吉隆坡焦賴絲麗酒店

- 獲攜程(Ctrip)頒發「2017年推薦酒店」

梳邦帝盛君豪酒店

- 獲豪華旅遊指南頒發「2017年度最佳豪華酒店－雪蘭莪－馬來西亞」



- 獲企業旅遊獎頒發「2017年度豪華城市度假村」



- 獲馬來西亞旅遊局金獎頒發「2017年度雪蘭莪最佳5星級酒店」

新加坡帝盛酒店

- 獲攜程(Ctrip)頒發「華人禮遇酒店2017」



- 獲Dot Property Singapore頒發「2017最佳酒店室內設計」

- 獲上海大都市國際旅行社有限公司頒發「2017最大改善酒店」

- 獲攜程(Ctrip)頒發「2017最佳家庭式酒店」



- 獲新加坡酒店協會頒發「2017酒店保安傑出獎」



- 獲新加坡酒店協會頒發「2017年度服務卓越獎」



- 獲新加坡行善運動頒發「全國善良獎(服務金獎)」



- 獲智遊網(Expedia)頒發「2017年最佳VIP通道酒店」



- 獲賓客網(Booking.com)頒發「2017嘉賓評論獎」



歐洲大陸

- 酒店業務
- 停車場業務
- 博彩及娛樂



英國

曼徹斯特

倫敦

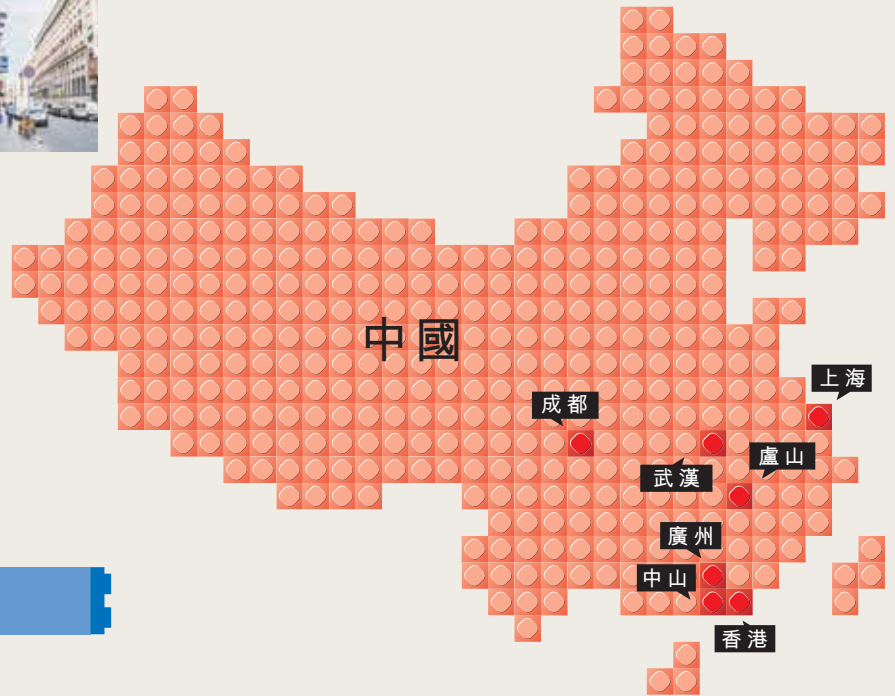
捷克共和國

德國

匈牙利

奧地利

歐洲大陸



中國

成都

上海

武漢

廬山

廣州

中山

香港

英國

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務



吉隆坡

納閩

梳邦

馬來西亞

柔佛新山

新加坡

新加坡

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理



柏斯



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

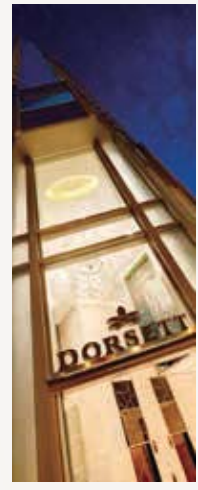
中國內地

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



香港

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



澳洲及紐西蘭

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



澳洲

布里斯本

黃金海岸

墨爾本

悉尼

紐西蘭

主要項目

澳洲黃金海岸

THE STAR
RESIDENCES
GOLD COAST



項目名稱：黃金海岸The Star Residences

發展項目地址：

1 Casino Dr, Broadbeach, QLD 4218

地區：黃金海岸布羅德海灘(Broadbeach Gold Coast)
布羅德海灘島(Broadbeach Island)

物業網站：www.thestarresidences.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：294,000

住宅單位數目：423個

酒店房間數目：318間

推出日期：二零一八年財年

預計完成日期：二零二二年財年

建築層數(包括零售部分)：53層

建築形態：

由兩座外形纖巧、風格迥異的高樓組成

裝修環境：

著重景觀的亞熱帶設計，具有開放式起居室及露台

地理環境：

位於布羅德海灘島(Broadbeach Island)的The Star Gold Coast，毗鄰太平洋博覽會購物中心(Pacific Fair Shopping Center)及黃金海岸會展中心(Gold Coast Convention and Exhibition Centre)。

可步行至通往黃金海岸不同地區的G-Link輕軌電車站。

規劃設計：建築師—Cottee Parker及DBI Design

項目亮點：

第一階段的總體規劃包括綜合度假村，設有餐廳、酒吧、賭場、酒店、電影院、健身房、泳池及水療室等。

住宅設施

—泳池

—水療室

—健身室

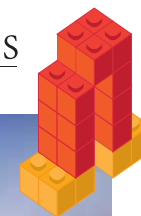
—瑜伽室

—餐廳

主要項目

澳洲柏斯

THE
TOWERS
At Elizabeth Quay

**項目名稱：The Towers at Elizabeth Quay****發展項目地址：**

柏斯伊利莎伯碼頭(Elizabeth Quay)
位於柏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：柏斯核心商業區

物業網站：www.thetowersperth.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：391,000

概約淨租賃面積(平方呎)：14,800

住宅單位數目：379

酒店房間數目：205間客房(麗茲卡爾頓酒店)

推出日期：二零一六年財年

預計完成日期：二零一九年／二零二零年財年

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，柏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，彎彎曲曲之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。

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(以及麗茲卡爾頓酒店)，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「柏斯麗茲卡爾頓酒店」，即別樹一幟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，亦勘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。



主要項目

澳洲墨爾本

The Residences at
WEST SIDE PLACE
by The East Corporation



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

概約可售樓面面積(平方呎)：2,206,000

概約淨租賃面積(平方呎)：81,400

酒店房間數目：257間客房(麗茲卡爾頓酒店)
312間客房(帝盛酒店)

住宅單位數目：約3,000個

推出日期：第一座及第二座：二零一七年財年
第三座：二零一九年財年
第四座：二零一八年財年

預計完成日期：第一座及第二座：二零二一年財年
第三座及第四座：二零二二年／二零二三年財年

建築層數(包括零售部分及連天台)

第一座：80層
第二座：64層
第三座：69層
第四座：71層

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)之大路；
- 地盤毗鄰南十字(Southern Cross)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約3,000個住宅單位，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80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2,200,000平方呎，一間有約257間客房之麗茲卡爾頓酒店，提供312個房間之帝盛酒店，零售部分及其他設施部分
- 第一座及第二座約1,400個住宅單位已於二零一六年六月推出
- 第四座的835個住宅單位已於二零一七年六月推出
- 第三座的684個住宅單位已於二零一八年五月推出

澳洲布里斯本



項目名稱：Queen's Wharf

發展項目地址：皇后碼頭(Queen's Wharf)

地區：布里斯本核心商業區

項目網站：<http://www.destinationbrisbaneconsortium.com.au/>

概約可售樓面面積(平方呎)：1,400,000

住宅單位數目：

第四座、第五座及第六座：約2,000個

酒店房間數目：

四間酒店約有1,000間客房

預計推出日期：第四座：二零一九年財年

第五座及第六座：規劃中

預計完成日期：第四座：二零二三年財年

第五座及第六座：規劃中

建築層數(包括零售部分)：

第四座：最高67層

第五座：最高63層

第六座：最高50層

規劃設計：

項目包括綜合度假區部分及住宅部分，佔地約2,940,000平方呎，約1,290,000平方呎屬陸地及約1,650,000平方呎屬河流，包括在布里斯本河套區最佳地段提供約2,000個單位的三幢住宅大廈、四間世界級酒店、高級食肆及商業店舖以及一間賭場。

地理環境：

鑒於身處核心商業區位置，除了商業及零售活動外，周邊地區的土地用途包括旅遊及教育活動，其中包括：

- 文化地區(地盤對面鄰近Victoria Bridge)，當中包括昆士蘭表演藝術中心(QPAC)、昆士蘭音樂學院、昆士蘭博物館及科學中心、州立圖書館、昆士蘭藝術博物館與現代藝術博物館(QAGOMA)及布里斯本會展中心(BECC)；
- 南河套區(直向布里斯本河南岸)，包括區內的公園、零售及食肆(集中在Little Stanley Street及河傍地區)以及公園附近的娛樂場所；
- 昆士蘭科技大學(位於地盤的東南邊)－昆士蘭科技大學位於地盤的東南邊，連接擬建的步行徑及進行升級工程的雙百年單車徑，直達QWB綜合度假發展區；
- 皇后街購物中心－核心商業區的零售購物心臟地帶；及
- 核心商業區－市內核心區域，提供主要商業及行政功能服務，並配合多方面的土地用途，包括零售、娛樂、教育及住宅。

項目亮點：

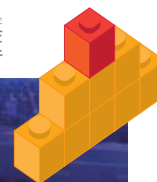
Queen's Wharf Brisbane重建項目是歷來最佳時機為市中心約20%土地注入朝氣活力，提供澳洲罕見的大規模綜合用途發展項目，釋放「河邊城市」的河套地區，並為澳洲歷史建築及景點帶來新的生命力。

備註：

本集團持有該項目住宅部分之50%股份權益以及綜合度假村部分(不包括麗茲卡爾頓酒店)之25%股份權益。

主要項目

中國廣州

項目名稱：遠東御江豪庭

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

概約可售樓面面積(平方呎)：684,000

住宅單位數目：607

推出日期：二零一七年／二零一八年財年

完成／預計完成日期：二零一八年／二零一九年財年

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：

御江豪庭位於交通便利、四通八達之核心地帶，15分鐘步程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、水中躺椅等。會所特別設有電影院、酒吧、老年活動中心等等，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、開放的精品社區、商業街、私人會所及菜市場等，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

主要項目

中國香港



項目名稱：傲凱

發展項目地址：

海壇街229號(適用於地舖以上樓層)

海壇街231號(適用於地舖)

地區：九龍長沙灣

物業網站：www.astoriacrest.com.hk

概約可售樓面面積(平方呎)：20,000

概約淨租賃面積(平方呎)：3,900

住宅單位數目：

87(包括15個市區重建局預留單位)

推出日期：二零一八年財年

預計完成日期：二零一九年財年

建築層數(包括零售部分)：27

綠化率：約40%

地理亮點：

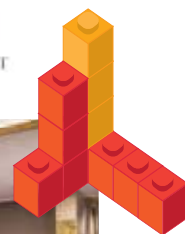
- 可步行至南昌站及深水埗站；
- 易於前往香港國際機場；
- 毗鄰西九文化區；
- 位處九龍校網(有40間小學)。

項目亮點：

會所設有健身室、活動室及露天平台。

主要項目

中國香港



項目名稱：尚澄

發展項目地址：
沙頭角順隆街31號

地區：沙頭角

物業網站：www.marinpoint.com

概約可售樓面面積(平方呎)：103,000

概約淨租賃面積(平方呎)：6,800

住宅單位數目：261

推出日期：二零一八年財年

預計完成日期：二零一九年財年

建築層數(包括零售部分)：6

客戶定位：

獲香港警務處發出有效之沙頭角地區邊境禁區許可證之居民

地理環境：

- 座落沙頭角市中心矜罕海傍地段，極目270度海景及八仙嶺、船灣郊野公園連綿山巒景致；
- 環抱翠綠自然環境，鄰近八仙嶺、船灣郊野公園、鹿頸、流水響等綠化區域，以及沙頭角農莊，造就恬靜、健康生活新起點；
- 鄰近多個別具特色的歷史建築物，其中下禾坑發達堂、蓮麻坑村葉定仕故居、鏡蓉書院更為香港法定古蹟；
- 區內設有往來粉嶺及上水的巴士及專線小巴，轉乘鐵路或取道各大公路幹線往來港九各區。多條跨境巴士路線路經兩地，以及鄰近沙頭角口岸及預計二零一八年落成的蓮塘／香園圍口岸，擁有瞬步即達的過境優勢；
- 沙頭角社區設備配套發展成熟，食肆、銀行、市集及生活用品店林立。

項目亮點：

尚澄以低密度、度假式酒店的空間概念為設計藍本，採用「引入入室」的獨特概念，透過戶戶的觀景露台，盡覽由會所泳池相連至沙頭角海岸的悠然景致。

同區唯一星級私人會所，會所設施包括：

- 室外泳池
- 尚澄薈
- 健身室
- 運動室
- 兒童王國
- 閱讀休閒室
- 娛樂室
- 遊戲室

主要項目

中國香港




項目名稱：珀玥

項目位址：
美田路28號

地區：沙田

物業網站：www.thegarrison.com.hk

可銷售面積(平方呎)：27,000

淨租賃面積(平方呎)：5,100

住宅單位：118

推出日期：二零一九年財年

預計完成日期：二零一九年財年

建築層數(包括零售部分)：23

客戶定位：同區分支家庭及投資客

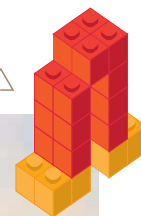
項目亮點：

位處大圍市中心優越地段，是市中心區內近年罕有的新盤供應。毗鄰大圍港鐵站，僅約4分鐘路程便可直達，而大圍站貴為港鐵三綫交匯點，同時享受東鐵綫及馬鞍山綫的便利，更是即將落成通車的沙中綫的轉綫站，僅一站之隔便可抵達九龍塘又一城及沙田新城市廣場等大型綜合商場，國際名牌及食肆任君選擇，優越地段盡享交通便捷優勢。加上坐落沙田區優質88校網，國際學校及高等學府雲集，絕對是自住或投資的不二之選。

主要項目

新加坡

ARTS



項目名稱：Artra

發展項目地址：10 Alexandra View

地區：中央商業區

物業網站：www.artra.sg

概約可售樓面面積(平方呎)：409,000

概約淨租賃面積(平方呎)：21,300

住宅單位數目：400

推出日期：二零一八年財年

預計完成日期：二零二一年財年

建築層數(包括零售部分)：

44層連2層地庫停車場

地理環境：

- 鄰近亞歷山Park Connector及新加坡植物園；
- 位於紅山地鐵站旁邊，一樓設有超級市場及多間商舖，二樓設有託兒中心；
- 購物：唐人街、萊佛士坊、濱海灣、烏節區；
- 學校：顏永成小學、Queensway Primary School、Alexandra Primary School、Henderson Secondary School、Bukit Merah Secondary School及Crescent Girls' School；
- 其他配套設施：新加坡中央醫院。

項目亮點：

- 設施完善，包括店舖、食肆、超級市場及託兒；
- 優質娛樂消閒設施，如50米長游泳池、休憩池、網球場、空中健身、空中按摩池、天空露台及屋頂陽台；
- 樓高44層，所有單位均飽覽南北美景；
- 每間主人房設有步入式衣櫃，單位佈局設有兩房連書房、三房及三房連書房，房間設備齊全、服務周到及空間寬敞；
- 三房連書房及五房連家庭影院房以及私人升降機大堂的大單位佈局。

榮譽獎項：綠色標章金獎

備註：本集團持有該項目70%股份權益。

主要項目

英國倫敦

**項目名稱：Alpha Square****發展項目地址：**

50 Marsh Wall, 63-69, 68-70 & 74 Manilla Street, London

地區：倫敦金絲雀碼頭

概約可售樓面面積(平方呎)：377,000

概約淨租賃面積(平方呎)：6,000

住宅單位數目：

509間(私人住宅)

預計推出日期：二零一九年財年

預計完成日期：二零二四年財年

建築層數(包括零售部分)：

兩幢高層大廈(65層及35層)

地理環境：

位處倫敦金絲雀碼頭，Alpha Square為多用途綜合發展項目。當地交通四通八達，如地下鐵、巴士及橫貫鐵路(二零一八年通車)，方便往來多個倫敦黃金地點。

項目亮點：

- 兩幢高層大廈，設有634個住宅單位
- 整個倫敦市區內外的壯觀景色
- 毗鄰倫敦金融中心
- 約231間酒店客房
- 配有多類消閒設施，包括健身室、影音室及天台休息室
- 24小時房間管理及保安
- 新建小學、醫療中心、咖啡廳及餐廳
- 兒童娛樂天地及新建公共區域
- 歷史公屋
- 便於搭乘南碼頭區輕便鐵路(DLR)、倫敦地下鐵、橫貫鐵路及水上巴士



主要項目

英國曼徹斯特

Meadow
Side

項目名稱： MeadowSide

發展項目地址：

曼徹斯特Aspin Lane

地區： 曼徹斯特核心商業區

物業網站： www.meadowside-manchester.com

概約可售樓面面積(平方呎)： 557,000

住宅單位數目： 756

預計推出日期： 第二期及第三期：二零一八年財年
 第四期：規劃中
 第五期：二零二零年財年

預計完成日期： 第二、三、五期：二零二一年財年
 第四期：規劃中

建築層數(包括零售部分)：

第二期—22

第三期—17

第四期—40

第五期—12/9

地理環境：

發展項目位於市中心內其中一片綠化地，可步行至鄰近中央商業區及主要交通樞紐。

設有1、2及3床公寓，連同閣樓及住戶公共區，當中包括一間健身室及私人休息室。

項目亮點：

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

英國倫敦



項目名稱：Hornsey Townhall

發展項目地址：

Hornsey Town Hall, The Broadway, Crouch End

地區：Haringey, London

物業網站：www.hornsey-townhall.co.uk

概約可售樓面面積(平方呎)：107,000

住宅單位數目：135

推出日期：二零一九年財年

預計完成日期：二零二一年財年

建築層數(包括零售部分)：7

地理環境：

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

項目亮點：

- 二級法定歷史建築(Town Hall及Broadway Annex)
- 由帝盛運營一間有67間客房的酒店
- 三幢新建住宅大廈(包括單間、一房、兩房及三房等多種戶型)
- 附帶新庭院及花園的景觀公共廣場
- 世界級表演藝術中心及活動場地
- 聯合辦公室等多用途辦公區域
- 餐廳、咖啡廳及天台酒吧
- 24小時房間管理及保安

主要項目

英國曼徹斯特



項目名稱：Northern Gateway

地區：曼徹斯特New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst

概約可售樓面面積(平方呎)：2,164,000*

住宅單位數目：超過15,000個

項目狀態：總體規劃中

地理環境：

- 願景是最大程度地運用地區的自然資源，創造一系列彼此聯繫的社區，包括埃瑞克河及靠近城市中心的黃金地段；
- 釋放超過390英畝土地的住宅發展潛力開發範疇從維多利亞車站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley以及Collyhurst等附近地區。

項目亮點：

項目將在未來十年建成超過15,000間新住宅單位，項目著重於設計的質素以及可持續性、開放空間、綠色步行徑及單車徑。

* 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應總體規劃定案而變動。



董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零一八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以及財務管理。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二零一八年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註49、19及20。

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6。

本集團業務(包括財政年度終結後發生並對本集團有影響之重大事件及日後可能出現之未來發展及本集團運用財務關鍵表現指標進行的分析)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5。

本集團致力支持環境可持續發展，盡力遵守有關環保之法律和法規，並採取措施達致善用資源、節約能源及減少廢物。有關本集團環境政策及表現之討論載於「環境、社會及管治報告」。

本集團已遵守對本集團營運造成重大影響之相關法律及法規。

本集團致力與僱員、客戶及供應商建立密切關顧之關係，並加強與業務夥伴之合作。有關詳情載於「環境、社會及管治報告」。

董事會報告

業績及股息

本集團本年度之業績載於第142頁之綜合損益表內。

董事會建議派付截至二零一八年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣18仙(二零一七年：港幣15仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零一八年九月三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)股東於二零一八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二零一八年九月三日(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二零一八年九月十日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零一八年十月十一日或前後寄發。

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) 就釐定出席二零一八年股東週年大會及於會上投票之權利而言

二零一八年股東週年大會訂於二零一八年八月二十三日(星期四)舉行。就釐定出席二零一八年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一八年八月二十日(星期一)至二零一八年八月二十三日(星期四)(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。為符合資格出席二零一八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，必須於二零一八年八月十七日(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。

(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二零一八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，本公司將由二零一八年八月三十日(星期四)至二零一八年九月三日(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，必須於二零一八年八月二十九日(星期三)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27頁。

可供分派儲備

董事認為，本公司於二零一八年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣28,511,000元(二零一七年：港幣3,333,000元)，相當於保留溢利。

投資物業

於二零一八年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業之公平值增加港幣277,389,000元，並已直接計入綜合損益表。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、廠房及設備

於本年度，本集團動用約港幣179,509,000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16。

主要物業

本集團於二零一八年三月三十一日之主要物業詳情載於第238至261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35。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司透過其全資附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所購回合共900,000股股份，其詳情列示如下：

購回月份	購回股份數目	每股價格		已付總代價 港幣元
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	
二零一八年三月	900,000	4.39	4.18	3,897,220.00

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市股份。

購買乃為股東之利益作出，旨在提升本集團之每股資產淨值及盈利。

董事會報告

獲准許之彌償條文

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

董事

於本年度及截至本報告日期止之董事為：

執行董事

丹斯里拿督邱達昌(主席兼行政總裁)

孔祥達先生

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS先生

非執行董事

陳志興先生(於二零一八年一月一日辭任)

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的規定，丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及陳國偉先生將於二零一八年股東週年大會退任，而彼等均符合資格並願意於二零一八年股東週年大會上膺選連任。

管理合約

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

董事服務合約

概無擬於二零一八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

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

董事於競爭業務之權益

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

獨立非執行董事獨立性之確認

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

董事權益

於二零一八年三月三十一日，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	17,284,236	0.75%
	配偶權益	585,322 ⁽ⁱ⁾	0.03%
	受控法團權益	1,054,166,338 ⁽ⁱⁱ⁾	45.80%
孔祥達	實益擁有人	12,669,315	0.55%
	共同權益	464,754 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.02%
邱達成	實益擁有人	3,822	0.00%
	受控法團權益	5,754,094 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.25%

附註：

(i) 1,054,150,371股股份由Far East Organization (International) Limited控制之公司Sumptuous Assets Limited持有。15,967股股份由Modest Secretarial Services Limited持有。Far East Organization (International) Limited及Modest Secretarial Services Limited為丹斯里拿督邱達昌控制之公司，且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) 464,754股股份由孔祥達先生與彼之妻子共同持有。

(iii) 5,754,094股股份由邱達成先生與彼之弟邱達強先生控制之公司Max Chain Holdings Limited持有。

* 百分比指董事擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一八年三月三十一日之已發行股份。

A.2 債權證

於二零一八年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有本公司發行之3.75%二零二一年到期之美元中期票據的權益，本金額為12,000,000美元，其中10,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有，及2,000,000美元由彼之配偶吳惠平女士持有。

董事會報告

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於二零一八年三月三十一日之已發行股份。

B.2 帝盛之債權證

於二零一八年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌被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46.58%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，於二零一八年三月三十一日，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43。

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 港幣元	購股權數目					行使期*
			於二零一七年 四月一日 未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效/ 註銷	於二零一八年 三月三十一日 未行使	
董事								
孔祥達	27.03.2013	2.550	250,000	-	(250,000)	-	-	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
			4,500,000	-	(4,500,000)	-	-	
陳志興(於二零一八年一月一日 辭任)	27.03.2013	2.550	-	-	-	-	-	01.03.2014-28.02.2020
			-	-	-	-	-	01.03.2015-28.02.2020
			-	-	-	-	-	01.03.2016-28.02.2020
			1,400,000	-	(1,400,000)	-	-	01.03.2017-28.02.2020
			1,400,000	-	(1,400,000)	-	-	
其他僱員(合共)	27.03.2013	2.550	675,000	-	(450,000)	-	225,000	01.03.2014-28.02.2020
			1,500,000	-	(1,200,000)	-	300,000	01.03.2015-28.02.2020
			1,875,000	-	(1,500,000)	-	375,000	01.03.2016-28.02.2020
			3,000,000	-	(2,400,000)	-	600,000	01.03.2017-28.02.2020
			7,050,000	-	(5,550,000)	-	1,500,000	
總計			12,950,000	-	(11,450,000)	-	1,500,000	

* 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6.83%。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43。

董事會報告

(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。

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，帝盛購股權計劃項下之購股權於Willow Bliss Limited(為全資附屬公司)或代其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。

於二零一八年三月三十一日，並無未行使購股權。於本年度，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

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。

董事會報告

主要股東權益

於二零一八年三月三十一日，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	1,054,150,371 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	45.80%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.57%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	6.12%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	0.07%
惠理集團有限公司	受控法團權益	107,639,987 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	4.68%
惠理高息股票基金	實益擁有人	112,842,788 (長倉)	4.90%

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。
- (iii) 該等股份由惠理集團有限公司所控制之多間公司持有。
- * 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一八年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文披露者外，本公司並無獲知會任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一八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。

董事會報告

捐款

於本年度，本集團作出慈善及其他捐款約港幣8,101,000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。於二零一八年三月三十一日，本集團僱員之人數約3,500人。

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

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註43。

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126至136頁。

足夠公眾持股量

本公司於本年度一直維持足夠之公眾持股量。

優先購買權

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



董事會報告

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一六年二月二十二日，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佈。

核數師

於二零一八年股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
邱達昌
主席兼行政總裁

二零一八年六月二十六日

企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零一八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。

本公司已應用企管守則之原則。董事會認為，截至二零一八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 責任及授權

董事會負責管理及控制本集團之業務及事務，以及監督本集團業務策略方向及表現，旨在引領本集團達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

董事會目前由七名董事組成，四名為執行董事及三名為獨立非執行董事。有關董事會之成員，請參閱本年報「公司資料」一節。現任董事之相關詳情及彼等之間之關係於本年報「董事及高級管理層簡介」一節內披露。

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

於截至二零一八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（佔董事會成員至少三分之一）中，最少一名具備適當之專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。此外，本公司已接獲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。本公司認為彼等均屬獨立人士。



企業管治報告書

董事會之組成反映切合本集團業務需要及作出獨立判斷之技能及經驗所需平衡。所有董事均為董事會提供廣泛且具價值的業務及財務專業知識、經驗及專業素質，以使董事會有效運作。獨立非執行董事獲邀擔任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

A.3 主席及行政總裁

守則條文第A.2.1條訂明，主席與行政總裁的角色應有分開，並不應由一人同時兼任。

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規劃及決策，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一人兼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章程細則內。

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

根據章程細則第106和第107條規定，邱達成先生(執行董事)及陳國偉先生(獨立非執行董事)須於二零一八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二零一八年股東週年大會上膺選連任。

根據章程細則第115(B)條第二部分規定，獲委任為執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事於出任該等職務期間毋須輪值告退或計入須輪值告退董事之人數。為維持良好企業管治常規，儘管章程細則第115(B)條未有規定主席須輪值告退，惟本公司主席丹斯里拿督邱達昌將於二零一八年股東週年大會自願告退及重選連任。

董事會建議重新委任上述三位於二零一八年股東週年大會上膺選連任之退任董事。連同本年報寄發之本公司通函已根據上市規則之規定載列有關上述三位退任董事之詳細資料。

企業管治報告書

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。

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

於截至二零一八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資料予其全體董事，即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、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，讓彼等掌握有關企業管治及上市規則之最新資料。此外，孔祥達先生、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，就董事會每次常規會議須給予最少14天通知。就其他董事會會議，一般須給予合理通知。

每次董事會議程之草擬本一般連同通知送交所有董事，以給予彼等機會，於議程內加入任何其他須於會上討論之事宜。董事會文件連同適當資料，通常於每次董事會會議前最少三天送交董事，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聯絡高級管理人員。

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

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

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

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以及本公司於截至二零一八年三月三十一日止年度內舉行之股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席記錄／會議數目				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
丹斯里拿督邱達昌	3/5	不適用	2/3	1/1	1/1
孔祥達先生	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
邱達成先生	5/5	不適用	不適用	不適用	0/1
Craig Grenfell WILLIAMS先生	3/5	不適用	不適用	不適用	0/1
陳志興先生 ⁽ⁱ⁾ (於二零一八年一月一日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
陳國偉先生	5/5	4/4	3/3	1/1	1/1
王敏剛先生	4/5	3/4	3/3	1/1	0/1
林廣兆先生	5/5	4/4	不適用	1/1	1/1

附註：

- (i) 陳志興先生已辭任非執行董事，自二零一八年一月一日起生效。於彼辭任前，截至二零一八年三月三十一日止年度，共舉行四次董事會會議及股東週年大會。

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，作為有關本公司董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一八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擁有本公司及／或其證券之未經刊發內幕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。

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

企業管治報告書

A.8 企業管治職能

董事會負責履行企管守則守則條文第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)因應企管守則的實施，審閱及制訂本公司之企業管治政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員之訓練及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司政策及常規遵守法律及監管規定之情況；(iv)檢討及監察遵守標準守則之情況；及(v)檢討本公司遵守企管守則之情況及於企業管治報告中之披露事宜。

B. 董事委員會

於二零一八年三月三十一日，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，以監督本公司特定範疇之事務。所有董事委員會均有特定之書面職權範圍，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文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，且於作出合理要求時，能夠在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

B.1 執行委員會

執行委員會包括丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生及陳家邦先生合共五位成員。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，以增加業務決策之效率。執行委員會監管本公司戰略計劃之執行及本公司所有業務單位之營運，以及商討有關本公司管理及日常營運的事宜並作出有關決策。

B.2 審核委員會

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

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



企業管治報告書

於截至二零一八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：

- 審閱及討論截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表及全年業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例以及相關審核結果；
- 審閱及討論截至二零一七年九月三十日止六個月之中期財務報表及中期業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例；
- 審閱及討論本集團之財務報告及風險管理及內部監控；
- 討論及就續聘外聘核數師提出推薦意見；及
- 檢討員工就可能出現不正當行為提出關注之安排。

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

各委員會成員於截至二零一八年三月三十一日止年度內舉行之審核委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2一節。

B.3 薪酬委員會

薪酬委員會合共由三名成員組成，為一名執行董事丹斯里拿督邱達昌及兩名獨立非執行董事陳國偉先生及王敏剛先生。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有關董事與高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會提出推薦意見（即採納守則條文第B.1.2(c)(i)條描述之模式）。薪酬委員會亦負責建立透明程序以制定有關薪酬政策及架構，以確保董事或其任何聯繫人概無參與決定其本身之薪酬，其薪酬將參考個人及本集團表現以及市場慣例及市況釐定。

於截至二零一八年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討及釐定執行董事及高級管理人員之薪酬待遇。

各委員會成員於截至二零一八年三月三十一日止年度內舉行之薪酬委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2一節。

根據企管守則之守則條文第B.1.5條，高級管理層於截至二零一八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。

各名董事於截至二零一八年三月三十一日止年度之薪酬詳情載列於綜合財務報表附註14。

企業管治報告書

B.4 提名委員會

提名委員會合共由四名成員組成，為一名執行董事丹斯里拿督邱達昌，及三名獨立非執行董事陳國偉先生、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、候選人之誠信、經驗、技能、專業知識，以及彼就履行職務及職責將能投放之時間及精神。於有需要時，本公司或會委聘外部之招聘專業人士進行選任工作。

本公司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。根據企管守則條文第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，以確保彼等決定董事會最佳組成之合適性。

於截至二零一八年三月三十一日止年度內，提名委員會已履行以下主要工作：

- 檢討董事會之架構、規模及組成以確保其取得專業知識、技能及經驗之平衡，配合本公司之業務需求；
- 就續聘於本公司二零一七年股東週年大會上重選連任之董事提供推薦意見；及
- 評估本公司全體獨立非執行董事之獨立性。

各委員會成員於截至二零一八年三月三十一日止年度內舉行之提名委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2一節。

C. 董事於財務報表之責任

董事知悉，彼等須負責編製本公司截至二零一八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、內幕資料公佈以及上市規則及其他監管要求規定之其他披露資料，作出平衡、清晰而容易理解之評估。管理層向董事會提供解說及資料，以便董事會就提交予其審批有關本集團財務資料及狀況作出知情評估。

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

D. 風險管理及內部監控

董事會透過其審核委員會有責任確保本集團維持有效之風險管理及內部監控系統。董事會監督本集團對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察，並瞭解有關係統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團之風險管理框架屬董事會之責任，並由審核委員會監察。框架包括下列要素：

風險管理理念及風險取向

本集團每一位均對本集團之風險管理負責，並將風險管理融入業務營運及決策當中。為達致本集團之目標，本集團已釐定本集團願意承擔之風險性質及程度。

風險管治架構

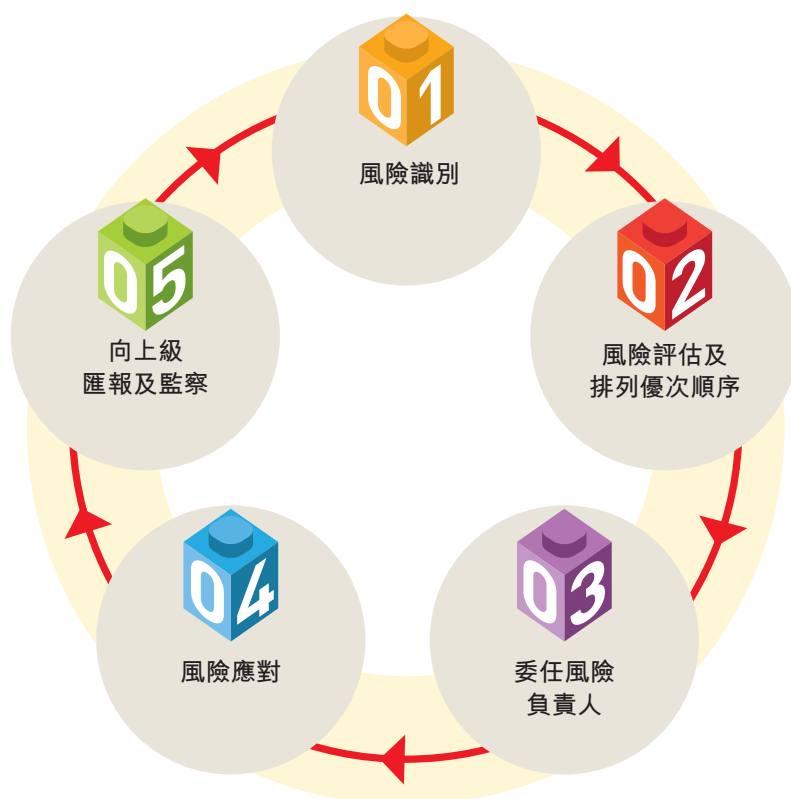
本集團已制定與「三道防線」模式一致之企業風險管理架構，釐定就獨立監督、風險監察及審視及風險控制處理這三大層面之角色及責任。



企業管治報告書

本集團之業務功能單位為第一道防線，負責日常風險管理及監控過程。第二道防線由負責設計、實施及監察風險管理系統之指定風險管理專責小組帶領，向審核委員會確保風險管理之有效性。第三道防線由審核委員會及本集團之外聘內部審計師組成，負責為風險管理及內部監控系統之有效性進行獨立評估。另外，本集團之外聘核數師透過獨立審核本集團財務報告流程中之重大內部監控措施，從而輔助第三道防線。外聘內部審計師及外聘核數師均會定期向審核委員會匯報重大監控弱點。

風險管理程序



本集團已制定風險管理程序，包括風險識別、風險評估及排序、委任風險負責人、風險處理以及對已識別之風險進行監察並向本集團及審核委員會匯報。透過風險識別問卷徵集管理層對各業務面對之風險的意見，從而制定本集團的總體風險。管理層會對已識別之風險進行風險評估，進一步評估該風險因內外因素轉變、未來事件或其他因素之出現而發生的可能性及其對本集團帶來之影響。這些風險之優次順序會根據風險評估結果及與高級管理層進行之訪談進一步排列。本集團之關鍵風險以及其是否已被有效管理，或如風險未被有效管理而需要部署之進一步行動，均會以風險管理報告形式匯報。另外，本公司已建立企業風險紀錄冊，以追蹤並記錄已識別之風險、風險負責人、風險應對及控制措施，協助持續更新風險處理情況。

企業管治報告書

本集團已於截至二零一八年三月三十一日止年度內完成年度風險管理及內部監控系統之有效性的檢討，當中包括對風險識別及關鍵風險的跟進，及為減低這些風險而設計的相關控制的設計及相關行動的檢討。通過管理層的確證，董事會認為本集團的風險管理和內部控制系統有效且充分，沒有發現可能影響本集團的重大風險關注領域。本集團亦已開展下一個財政年度之風險管理工作，繼續在已建立之風險管理程序之基礎上進一步完善本集團之風險管理方針。

處理及傳播內幕消息

本公司已設立其披露政策，以就處理機密資料、監管資料披露及回應其董事、高級職員、高級管理層及相關僱員查詢之一般指引。本公司已落實監督方案，以確保嚴格限制未經授權取得及使用內幕資料。

內部審核功能

董事會負責維持足夠之內部監控制度，以保障股東之利益及本集團之資產。憑藉外聘內部審計師之協助，高級管理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解決變異及已識別風險之措施。

E. 公司秘書

於截至二零一八年三月三十一日止年度內，本公司秘書陳家邦先生已參加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二零一八年三月三十一日止年度之財務報表申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告書」一節。

截至二零一八年三月三十一日止年度，就德勤•關黃陳方會計師行提供之核數服務及非核數服務之已付／應付費用分析如下：

外聘核數師提供之服務類別	已付／應付費用 港幣元
核數服務－截至二零一八年三月三十一日止年度之核數費	10,131,000
非核數服務	
－有關審閱中期賬目、發行票據及稅務諮詢服務之專業費用	2,357,000
總計：	12,488,000

G. 與股東之溝通

本公司相信與股東有效溝通對改善投資者關係及增加投資者對本集團業務表現及策略之瞭解至關重要。本集團亦認識到透明度及適時披露公司資料之重要性，使股東及投資者可作出最佳投資決定。

企業管治報告書

有關本集團業務活動、業務策略及發展之詳盡資料均載於本公司之年報、中期報告及其他企業通訊。此外，本公司亦設有網站www.fecil.com.hk作為與股東及投資者之交流平台，以供公眾人士閱覽有關本公司業務發展及營運之資料及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)

本公司將儘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會出席股東大會，以解答股東任何提問。

H. 股東權利

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

- (i) 於遞呈要求日期時持有不少於本公司繳足股本(附有本公司股東大會之投票權)十分之一之股東可透過向本公司在香港主要營業地點遞交致董事會之書面要求，要求董事會召開股東特別大會。書面要求中必須註明大會之目的。
- (ii) 倘一名股東希望於股東大會上提名一名退任董事以外之人士為本公司董事，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向)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、通告或聲明(視情況而定)送達本公司之香港主要營業地點，並提供全名、聯絡資料及身份識別資料，以使其有效。股東之資料可能須根據法例規定而披露。

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

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

獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致遠東發展有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第142至237頁遠東發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零一八年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露要求妥為擬備。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們於該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們之意見提供基礎。

關鍵審核事項

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

獨立核數師報告書

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

由於投資物業結餘對整體綜合財務報表具有重要性，且釐定公平值涉及重大判斷，我們將投資物業估值視為關鍵審核事項。

投資物業位於澳洲、香港、中華人民共和國及新加坡。於二零一八年三月三十一日，投資物業之賬面值為港幣3,229,437,000元，約相當於 貴集團於二零一八年三月三十一日之綜合財務報表內資產總值約9%。誠如綜合財務報表附註8所披露，投資物業公平值變動港幣277,389,000元已於截至二零一八年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

誠如綜合財務報表附註15所披露， 貴集團所有投資物業均基於獨立合資格專業估值師(「估值師」)所作估值按公平值持有。投資物業之估值取決於 貴公司董事須作出重大判斷之若干關鍵輸入數據，而該等數據包括市場租金、市場單價及資本化率。

我們就投資物業估值所採取之程序包括：

- 評估估值師是否勝任、具備能力及客觀性並瞭解其工作範圍與聘用條款；
- 瞭解估值方法及重大假設以評估該等方法是否符合行業慣例；
- 根據我們對物業市場之瞭解，透過將關鍵輸入數據與相關市場數據比較，對管理層及估值師所採納之市場租金、市場單價及資本化率等關鍵輸入數據之合理性以抽樣方式進行評估；及
- 透過協定各相關租賃協議之租金收入及租賃概要對管理層向估值師所提供資料之準確性以抽樣方式進行評估。

獨立核數師報告書

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項	我們的審核如何處理關鍵審核事項
<p>來自物業銷售之已確認收益</p> <p>由於收益確認在數量上對綜合損益表非常重要，我們將收益確認視為關鍵審核事項。</p> <p>誠如綜合財務報表附註7所披露，於截至二零一八年三月三十一日止年度，貴集團來自物業銷售之已確認收益為港幣3,407,758,000元。來自物業銷售之收益在有關物業完工並交付予買方時確認。</p>	<p>我們就來自物業銷售之已確認收益所採取之程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 評估管理層確認來自物業銷售之收益之程序及控制確認時間點；及 • 以抽樣方式評估買賣協議所載條款並取得有關交付物業之憑證，其中包括(倘相關)竣工證明書及交付通知書，以評估物業所有權之重大風險及回報是否已轉移至買方。

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不會對該等其他信息發表任何形式的有關鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審核而言，我們的責任是閱讀其他信息，並在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督貴集團之財務報告過程。

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

作為根據香港審計準則進行審核工作的一部分，我們在審核過程中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於直至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動的財務信息獲得充足、適當的審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的指導、監督及執行。我們為審核意見承擔全部責任。

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

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告書中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是陳偉銘。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一八年六月二十六日

綜合損益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	7	5,831,127	5,005,309
銷售及服務成本		(2,854,767)	(2,709,013)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(342,125)	(306,701)
毛利		2,634,235	1,989,595
其他收入		32,321	25,099
其他收益及虧損	8	504,558	368,458
行政支出			
— 酒店業務及管理		(387,941)	(372,063)
— 其他		(272,669)	(212,230)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		(7,096)	(8,116)
銷售及市場推廣開支		(128,139)	(46,435)
分佔聯營公司業績		9,819	(4,520)
分佔合營公司業績		-	86
融資成本	9	(228,955)	(173,235)
除稅前溢利		2,156,133	1,566,639
所得稅開支	10	(570,735)	(433,780)
本年度溢利	11	1,585,398	1,132,859
可歸屬於：			
本公司股東		1,566,722	1,117,688
非控股權益		18,676	15,171
		1,585,398	1,132,859
每股盈利	12		
基本(港幣仙)		69	51
攤薄(港幣仙)		69	51

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度溢利	1,585,398	1,132,859
本年度其他全面收益(開支)		
將不會重新分類至損益之項目：		
物業、廠房及設備轉移至投資物業之物業重估收益	29,831	8,654
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	652,241	(391,262)
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	115,637	(42,640)
本年度其他全面收益(開支)	797,709	(425,248)
本年度全面收益總額	2,383,107	707,611
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,361,950	692,671
非控股權益	21,157	14,940
	2,383,107	707,611

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	3,229,437	3,001,786
物業、廠房及設備	16	8,175,004	7,481,570
預付租賃款項	17	518,752	486,491
商譽	18	68,400	68,400
聯營公司權益	19	943,884	667,416
合營公司權益	20(a)	410,417	353,742
投資證券	21	13,564	692
購買物業、廠房及設備之按金		100,576	117,601
應收聯營公司款項	42	66,831	70,724
應收一間合營公司款項	42	27,248	25,372
應收一間接受投資公司款項	42	119,995	119,995
其他應收款項	22	80,489	79,936
已抵押存款	23	4,419	3,723
遞延稅項資產	34	48,410	31,233
		13,807,426	12,508,681
流動資產			
待售物業	24		
已落成物業		1,148,197	280,341
待發展／發展中物業		10,094,565	8,889,843
其他存貨		8,547	8,137
預付租賃款項	17	14,569	14,466
應收賬款、按金及預付款項	25	522,674	375,190
應收權益持有人之按金	26	512,548	252,109
其他應收款項	22	11,827	11,688
向一間合營公司提供貸款	42	-	77,313
應收合營公司款項	42	39,085	51,204
應收一間聯營公司款項	42	27,750	32,748
可收回稅項		185,745	136,267
投資證券	21	3,506,479	1,466,188
衍生金融工具	27	518	67
已抵押存款	23	17,604	25,234
有限制銀行存款	23	1,547,853	267,983
金融機構存款	23	11,633	11,331
銀行結餘及現金	23	3,031,929	3,881,894
		20,681,523	15,782,003
分類為持作出售之資產	28	-	109,277
		20,681,523	15,891,280

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	29	1,725,479	889,406
已收客戶按金		1,936,950	2,109,874
財務租約承擔	30	5,629	3,775
應付一間關連公司款項	42	19,095	16,815
應付聯營公司款項	42	27,149	7,186
應付一間合營公司款項	42	3,177	-
應付非全資附屬公司之股東款項	32	8,232	26,907
衍生金融工具	27	2,211	9,176
票據及債券	33	907,995	-
應繳稅項		361,136	358,917
銀行借貸	31	5,285,719	2,755,293
		10,282,772	6,177,349
與分類為持作出售之資產有關之負債	28	-	3,600
		10,282,772	6,180,949
流動資產淨值		10,398,751	9,710,331
總資產減流動負債		24,206,177	22,219,012
非流動負債			
財務租約承擔	30	11,518	7,594
應付一間非全資附屬公司之一名股東款項	32	269,491	246,740
衍生金融工具	27	37,439	119,314
票據及債券	33	3,498,958	3,130,542
銀行借貸	31	6,661,703	7,376,392
遞延稅項負債	34	583,186	394,715
		11,062,295	11,275,297
資產淨值		13,143,882	10,943,715
資本及儲備			
股本	35	230,179	223,837
股份溢價		4,297,682	4,033,779
儲備		8,442,951	6,534,186
本公司股東應佔權益		12,970,812	10,791,802
非控股權益		173,070	151,913
權益總額		13,143,882	10,943,715

第142頁至第237頁之綜合財務報表於二零一八年六月二十六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

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔										非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	資產重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零一六年四月一日	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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,117,688	1,117,688	15,171	1,132,859
轉撥物業、廠房及設備至 投資物業之重估物業之收益	-	-	-	8,654	-	-	-	-	-	8,654	-	8,654
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(391,031)	-	-	-	-	(391,031)	(231)	(391,262)
指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	(42,640)	-	-	(42,640)	-	(42,640)
本年度其他全面收入(開支)	-	-	-	8,654	(391,031)	-	(42,640)	-	-	(425,017)	(231)	(425,248)
本年度全面收益(開支)總額	-	-	-	8,654	(391,031)	-	(42,640)	-	1,117,688	692,671	14,940	707,611
發行股份代替現金股息	10,406	296,783	-	-	-	-	-	-	-	307,189	-	307,189
因行使購股權而發行股份	260	6,371	-	-	-	-	-	-	-	6,631	-	6,631
購股權失效	-	-	-	-	-	(3,203)	-	-	3,203	-	-	-
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	1,344	-	-	-	1,344	-	1,344
確認為分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(354,749)	(354,749)	-	(354,749)
一間附屬公司之額外非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297	297
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,346)	(5,346)
收購附屬公司之非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(1,416)	-	(1,416)	(4,782)	(6,198)
一名非控股股東提出免息貸款而 產生之視作注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,681	19,681
於二零一七年三月三十一日	223,837	4,033,779	28,458	24,896	(678,099)	25,454	(137,807)	1,057,764	6,213,520	10,791,802	151,913	10,943,715

綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	本公司股東應佔										非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	資產重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元		
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,566,722	1,566,722	18,676	1,585,398
轉撥物業、廠房及設備至 投資物業之重估物業之收益	-	-	-	29,831	-	-	-	-	-	29,831	-	29,831
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	649,760	-	-	-	-	649,760	2,481	652,241
指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	115,637	-	-	115,637	-	115,637
本年度其他全面收入	-	-	-	29,831	649,760	-	115,637	-	-	795,228	2,481	797,709
本年度全面收益總額	-	-	-	29,831	649,760	-	115,637	-	1,566,722	2,361,950	21,157	2,383,107
發行股份代替現金股息	5,197	211,637	-	-	-	-	-	-	-	216,834	-	216,834
因行使購股權而發行股份	1,145	52,266	-	-	-	(24,213)	-	-	-	29,198	-	29,198
確認為分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	(428,972)	(428,972)	-	(428,972)
於二零一八年三月三十一日	230,179	4,297,682	28,458	54,727	(28,339)	1,241	(22,170)	1,057,764	7,351,270	12,970,812	173,070	13,143,882

其他儲備主要包括(a)就於一九九一年進行之本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帝盛權益之收益確認貸方結餘港幣440,192,000元；(c)於截至二零一三年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度就已付代價超逾已收購間接附屬公司Care Park Group Pty Limited之額外權益應佔資產淨值之部分確認借方結餘港幣3,097,000元及港幣1,416,000元；(d)於截至二零一四年三月三十一日止年度就已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值超逾代價之部分確認貸方結餘港幣6,415,000元；(e)於截至二零一五年三月三十一日止年度就已付代價超逾已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值之部分確認借方結餘港幣746,000元；及(f)於截至二零一六年三月三十一日止年度貸方結餘港幣23,568,000元(指本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

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	2,156,133	1,566,639
按下列各項調整：		
分佔合營公司業績	-	(86)
分佔聯營公司業績	(9,819)	4,520
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	(11,715)	(3,667)
折舊及攤銷	355,382	324,091
上市及非上市投資股息	-	(63)
利息收入	(16,930)	(15,084)
融資成本	228,955	173,235
投資物業公平值變動	(277,389)	(248,742)
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	-	(31,043)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	36,959	(52,527)
衍生金融工具公平值變動	6,153	(10,421)
確認以股份為基礎之付款開支	-	1,344
出售附屬公司之收益	(320,130)	-
出售物業、廠房及設備之收益	(11,082)	-
應收貿易賬款已確認減值虧損(減值虧損撥回)	11,387	(1,252)
於一間聯營公司權益之已確認減值虧損	-	25,000
購買物業、廠房及設備之按金確認減值虧損	30,000	-
營運資金變動前之經營現金流量	2,177,904	1,731,944
待售物業增加	(1,321,420)	(735,298)
其他存貨(增加)減少	(410)	1,184
其他應收款項(增加)減少	(197)	1,510
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(400,092)	472,045
按公平值計入損益之金融資產增加	(1,888,376)	(208,535)
衍生金融工具增加	20,656	15,156
應付賬款及應計費用增加	852,435	101,058
已收客戶按金減少	(218,620)	(202,741)
經營業務(所用)所得之現金	(778,120)	1,176,323
已繳所得稅	(487,502)	(275,059)
經營活動(所用)所得之現金淨額	(1,265,622)	901,264

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資活動			
購買可供出售投資		(159,172)	-
出售一間附屬公司所得款項	36	400,605	-
於聯營公司之資本投資		(273,069)	(361,248)
於合營公司之資本投資		(58,844)	(312,604)
收購及發展物業、廠房及設備之開支		(475,323)	(471,051)
發展開支及增添投資物業之成本		(9,221)	(158,919)
出售投資物業所得款項		42,465	708,067
出售物業、廠房及設備所得款項		20,254	2,223
存放已抵押存款		(728)	(3,053)
解除已抵押存款		7,763	1,204
存放有限制銀行存款		(1,515,124)	(128,349)
解除有限制銀行存款		267,803	-
一間聯營公司之還款(預付一間聯營公司之墊款)		10,077	(12,311)
一間合營公司之還款(預付一間合營公司之墊款)		1,773	(1,523)
一間合營公司之還款(貸款予一間合營公司)		77,313	(77,313)
已收聯營公司及一間合營公司股息及分派		29,030	10,386
已收上市及非上市投資股息		-	63
已收銀行利息		16,930	15,084
投資活動所用之現金淨額		(1,617,468)	(789,344)
融資活動			
發行票據所得款項淨額		1,156,383	2,302,769
一間非全資附屬公司之一名股東之墊款		3,507	26,933
發行股份所得款項		29,198	6,631
收購附屬公司之額外權益		-	(6,198)
非控股權益注資		-	297
新籌得銀行及其他借貸		6,587,313	3,347,408
償還銀行及其他借貸		(5,137,784)	(3,797,304)
支付財務租約承擔		(4,156)	(4,156)
一間關連公司之墊款		2,280	709
墊款來自(償還款項予)一間聯營公司		19,963	(1,650)
一間合營公司之墊款		3,177	-
已付股息		(212,138)	(47,560)
已付非全資附屬公司股東之股息		-	(5,346)
已付利息		(484,803)	(379,288)
融資活動所得之現金淨額		1,962,940	1,443,245

綜合現金流量表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
現金及現金等值物(減少)增加淨值		(920,150)	1,555,165
承前現金及現金等值物		3,893,339	2,369,657
匯率變動之影響		70,373	(31,483)
結轉之現金及現金等值物		3,043,562	3,893,339
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		3,031,929	3,881,894
計入分類為持作出售資產之銀行結餘及現金(附註28)		-	114
金融機構存款		11,633	11,331
		3,043,562	3,893,339

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

1. 一般資料

遠東發展有限公司(「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二零一八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載列於附註49。

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」)

於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

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7號之修訂	披露措施
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
香港財務報告準則第12號之修訂	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之一部分

除下文所述外，於本年度應用上述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／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

香港會計準則第7號之修訂披露措施

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂要求實體提供披露資料，使財務報表之使用者能夠評估自融資活動產生之負債變動，包括現金及非現金變動。此外，倘來自金融資產之現金流量或未來現金流量將計入來自融資活動之現金流量，則該等修訂亦要求披露該等金融資產之變動。

具體而言，修訂要求下列披露：(i)融資現金流量變動；(ii)融資成本；(iii)確認為分派之股息；(iv)外匯匯率變動之影響；及(v)其他變動。

有關該等項目期初及期末結餘之對賬載於附註46。根據修訂之過渡條文，本集團並無披露去年之比較資料。除附註46之額外披露外，應用該等修訂並無對本集團綜合財務報表造成影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)**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**

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
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
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(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ²
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 — 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9號之修訂	具有負補償之預付款項特性 ²
香港財務報告準則第10號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ³
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償 ²
香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之 年度改進之一部分 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益 ²
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	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ²

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 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

除以下所述新訂及經修訂香港財務報告準則及其詮釋外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則及其詮釋將不會於可見未來對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引入有關金融資產、金融負債、一般對沖會計分類及計量之新規定以及金融資產之減值要求。

與本集團有關之香港財務報告準則第9號之主要規定：

- 所有於香港財務報告準則第9號範圍內之經確認金融資產須其後將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其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(「按公平值計入其他全面收益」)計量。所有其他金融資產於其後會計期末按公平值計量，及

綜合財務報表附註

截至二零一八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)**

- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號金融工具確認及計量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。
- 新一般對沖會計法規定保留香港會計準則第39號目前提供之三類對沖會計法。根據香港財務報告準則第9號，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活性，尤其是擴大合資格作為對沖工具之工具類別及可作對沖會計之非財務項目之風險部分之類別。此外，追溯計量效用測試已移除，亦已引入增加有關實體風險管理活動之披露規定。

根據本集團於二零一八年三月三十一日之金融工具及風險管理政策，日後應用香港財務報告準則第9號可能會對本集團金融資產之分類及計量造成重大影響。

分類及計量：

- 如附註21(a)所披露，分類為可供出售投資之股本證券按成本減去減值入賬，該等證券符合根據香港財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益計量之資格，且本集團將於其後報告期末按公平值計量該等證券，而公平值收益或虧損將被確認為其他全面收益並於投資重估儲備中累計；
- 如附註21(a)所披露，分類為可供出售投資之債務證券按公平值入賬：該等證券於目的為同時收回收約現金流量及於市場中出售債務工具之業務模式內持有。本公司董事現時評估合約條款是否會於特定日期產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量。倘會，債務工具將於其後報告期末按公平值計量，而公平值收益或虧損將被確認為其他全面收益並於投資重估儲備中累計；倘不會，該等工具將其後按公平值計入損益計量；
- 如附註42及附註22分別披露，應收聯營公司、合營公司、接受投資公司之款項及貸款應收款項按攤銷成本入賬：該等金融資產於目的為持有金融資產以收回收約現金流量的業務模式下持有。本集團正在評估合約條款是否會於特定日期產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量。

所有其他金融資產及金融負債將繼續根據香港會計準則第39號現時計量之相同基準計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

減值：

整體而言，本公司董事預計，應用香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損模式，將導致在本集團應用香港財務報告準則第9號後就本集團按攤銷成本計量之金融資產及須作出減值撥備之其他項目提早作出尚未產生之信貸虧損撥備。

根據本公司董事之評估，如本集團應用預期信貸虧損模式，本集團於二零一八年四月一日確認之減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認之累計金額增加，主要是由於應收貿易款項及應收關聯方款項之預期信貸虧損撥備所致。根據預期信貸虧損模式確認之該等進一步減值，將於二零一八年四月一日減少期初保留溢利並增加遞延稅項。

對沖會計：

由於新對沖會計規定將與本集團的風險管理政策更加契合，總體上會有更多合資格的對沖工具及對沖項目，根據本集團對當期對沖關係的評估，於應用香港財務報告準則第9號後，本集團當前的對沖關係將符合資格作為持續的對沖關係。因此，本公司董事預計應用新對沖規定將不會對本集團之現時對沖指定及對沖會計產生重大影響。

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

於二零一六年，香港會計師公會發表香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主事人與代理人代價以及牌照申請指引。

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15號來自客戶合約之收益(續)

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「控制權」轉移至客戶時)(或就此)確認收益。履約責任指大致相同之明確貨品或服務或一系列明確貨品或服務。

倘符合以下條件之一，收益經參考完成相關履約責任的進度按時間確認：

- 客戶同時收取及耗用實體履約所帶來之利益；
- 實體之履約導致創建及提升客戶在實體履約時所控制之資產；或
- 實體之履約並未產生對實體有替代用途之資產，且實體有強制執行權，以收回迄今已履約部分之款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時確認。

本公司董事預期根據香港財務報告準則第15號之物業銷售收益確認如下：

目前，本集團於澳洲、香港、馬來西亞、於中華人民共和國其他地區(不包括香港)(「中國」)、新加坡及英國進行物業發展業務，且物業銷售收益一般於相關已落成物業已交付予客戶時確認。本集團亦核銷與取得客戶買賣合約有關之銷售佣金。

於評估香港財務報告準則第15號之影響時，本集團考慮合約條款、業務慣例以及開展物業發展業務所在不同司法權區之法律與監管環境。本公司董事認為，位於馬來西亞及新加坡之物業銷售可能符合香港財務報告準則第15號按時間確認收益之條件，因為物業單元並無其他用途且本集團可能具有收回迄今已完成履約部分款項之可執行權利。本公司董事預計，應用香港財務報告準則第15號將不會對就各報告期間於澳洲、香港、中國及英國進行物業銷售確認收益之時間及金額產生重大影響。

然而，本集團將物業銷售之銷售佣金視為取得客戶銷售合約之增量成本，其將於發生時資本化為合約成本，並於產生佣金之物業銷售合約之收益確認時確認為一項開支。

此外，未來應用香港財務報告準則第15號可能導致綜合財務報表須包含更多披露。

本公司董事擬對於二零一八年四月一日在期初權益結餘內確認之首次應用累計影響採用有限追溯法。

綜合財務報表附註

截至二零一八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16號租賃**

香港財務報告準則第16號就識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號生效後，將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，經營租約及財務租約之區分自承租人會計法中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債之模式取代。

使用權資產初步按成本計量，其後按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債初步按租賃付款(非當日支付)之現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃付款以及租賃修訂之影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將預付租賃付款作為有關自用租賃土地及分類為投資物業之租賃土地之投資現金流量予以呈列，而其他經營租賃付款則作為經營現金流量予以呈列。本集團應用香港財務報告準則第16號後，有關租賃負債之租賃付款將分配至本金及利息部分，並作為融資現金流量予以呈列。

根據香港會計準則第17號，本集團已就其作為承租人之租賃土地之財務租約安排及預付租賃款項確認一項資產及一項相關財務租約負債。應用香港財務報告準則第16號或會導致該等資產之分類發生潛在變動，視乎本集團是否單獨或於同一條目內(於此情況下，倘擁有相應相關資產，其將予以呈列)呈列使用權資產而定。

相較於承租人會計法，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計法規定，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租約或財務租約。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求作出詳盡披露。

誠如附註40所披露，於二零一八年三月三十一日，本集團有不可撤銷之經營租約承擔港幣300,465,000元。初步評估顯示，該等安排符合租賃之定義。應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非其符合低價值或短期租賃。

此外，本集團目前將已付之可退還租賃按金及已收之可退還租賃按金視為租賃(香港會計準則第17號適用)項下之權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等按金並非與使用相關資產權利有關之付款，因此，該等按金之賬面值或會調整至攤銷成本且該等調整被視為額外租賃付款。已付可退還租賃按金之調整將計入使用權資產之賬面值。已收可退還租賃按金之調整將被視為預付租賃款項。

此外，應用新規定可能導致上述計量、呈列及披露有所變動。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

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」）及香港公司條例規定之適用披露。

於各報告期間結算日，綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量，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。

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。

非金融資產之公平值計量計及市場參與者透過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將用作其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟效益之能力。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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本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。本集團之權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。將相關權益部分重新歸類後之非控股權益調整金額與已付或已收代價公平值兩者間之任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司股東。

當本集團失去附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額；與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債先前賬面值及任何非控股權益之差額計算。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)於初步確認於一間聯營公司或一間合營公司之投資時之成本。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併

收購業務時按購買法入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為按本集團所轉讓資產、本集團對被收購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權益於收購當日之公平值總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

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(見下文會計政策)；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。

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期之淨額超出所轉讓代價、於被收購方任何非控股權益之金額及收購方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。計量基準之選擇乃以每次交易為基礎。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」(自收購日期起計不得超過一年)，取得於收購日期已存在事實及情況相關之額外資訊而產生之調整。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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)。

商譽

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

就減值測試而言，商譽乃分配至預期將因合併而獲得協同效益之本集團各現金產生單位(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間合營公司所產生商譽之政策載於下文。

3. 主要會計政策(續)

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。投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值計量。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約時，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。

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。

折舊按發展中物業及在建工程以外之物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本再減其剩餘價值確認。並無對未投入使用之在建樓宇及酒店之折舊計提撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準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，當未能合理確定將在租期末取得擁有權，則資產須按其租期及可使用年期之較短者折舊。

綜合財務報表附註

截至二零一八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(續)

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。於物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損，乃釐定為出售所得款項與資產賬面值之差額，並於損益確認。

倘物業、廠房及設備項目因業主不再自用，證明其用途改變而轉撥至投資物業時，該項目於轉讓當日之賬面值與公平值間任何差額於其他全面收益確認及於資產重估儲備累計。日後出售或報廢該資產時，相關資產重估儲備將直接轉入保留溢利。

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已確認減值虧損列賬。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。樓宇於其可投入使用時(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)開始計算折舊。

當租賃土地上之樓宇處於發展中狀態，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待售物業列賬。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。

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，則租約乃分類為財務租約。所有其他租約一律分類為經營租約。

本集團作為出租人

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

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

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，在此情況下，則根據本集團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

倘一項租約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約，惟兩個部分確實屬於經營租約則作別論，於此情況下，整個租約分類為經營租約。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按租約開始時租約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，則入賬列為經營租約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，則整項租約一般會分類為財務租約，並入賬列作物業、廠房及設備。

聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力之實體。重大影響力乃參與制訂被投資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。

綜合財務報表附註

截至二零一八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之投資(續)

聯營公司及合營公司之業績、資產與負債採用權益會計法綜合計入此等綜合財務報表。就權益入賬而言，聯營公司及合營公司之財務報表乃採用與本集團於類似情況下就相似交易及事件所採用者一致之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司之投資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，投資成本超過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過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號作為單一資產透過將可收回金額(即使價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損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，本集團作為合營公司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

待售物業以成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值指待售物業估計售價減銷售所需之一切估計開支。

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。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產或出售組別賬面值將主要透過出售交易而非持續使用收回，則有關非流動資產或出售組別分類為持作出售。僅於極有可能進行出售及資產(或出售組別)於現況下可供即時出售時，方被視為符合上述情況。對於極有可能進行之出售，管理層須予以專注，預期出售應由分類之日起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

當本集團堅定履行涉及失去附屬公司控制權之銷售計劃時，該附屬公司之所有資產及負債於符合上述標準時分類為持作出售，而不管本集團於出售後是否將保留於其前附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產(或出售組別)按資產(或出售組別)過往賬面值及公平值減出售成本兩者中之較低者計量。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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「貸款及應收款項」。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。

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、交易成本以及其他溢價或折扣)準確折現至初步確認時賬面淨值之利率。

債務工具之收入以實際利率確認，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
- 其並非指定為有效對沖工具之衍生工具。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產(續)

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45所述之方式釐定。

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間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之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收益或虧損重新分類至損益(參閱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間結算日按成本減任何已識別減值虧損計量(參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

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、應收一間接受投資公司及合營公司之款項、應收賬款、其他應收款項、貸款予一間合營公司、已抵押存款、受限制銀行存款、金融機構存款、應收權益持有人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(參閱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。

金融資產減值

除分類為按公平值計入損益之金融資產外，於各報告期間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。

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(如應收貿易賬款)而言，被評估為非個別減值之資產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次數增加，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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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其後期間撥回(參閱下文會計政策)。

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，惟應收貿易賬款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。倘應收賬款被視為無法收回，則從撥備賬撤銷。此前撤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被視為將予減值時，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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八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)

股本工具

股本工具為證明實體在扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本集團所發行股本工具按已收取所得款項減直接發行成本確認。

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，且近期有短期獲利之實際模式；或
- 其並非指定為有效對沖工具之衍生工具。

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由內部提供；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。

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45所述方式釐定。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

其他按攤銷成本計量之金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付一間關連公司、聯營公司、一間合營公司及非全資附屬公司股東款項、票據及債券以及銀行借貸)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讓)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。除非該衍生工具被指定為有效對沖工具(在此情況下,於損益內確認之時間取決於對沖關係之性質),否則所產生之收益或虧損即時於損益內確認。

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因對沖風險而引致之對沖項目現金流量變動方面是否高效。

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,並於對沖儲備項下累計。無效部分有關之收益或虧損即時於損益中確認,並計入「其他收益及虧損」項目。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計法(續)

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、且當對沖工具已到期或已獲出售、終止、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仍於權益中保留，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該資產擁有權之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之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就其可能須支付之金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦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，該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。已取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額乃於損益中確認。

收益確認

以下收益按已收或應收代價之公平值計量，為日常業務過程中出售貨物及提供服務之應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)：

- 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為流動負債項下之銷售訂金。

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

- 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。
- 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。

來自金融資產之利息收入於經濟利益將有可能流入本集團且收入金額能予以可靠計量時確認。利息收入乃參照尚未償還本金按適用實際利率以時間基準累計，而該實際利率為於金融資產預期年期內將估計未來現金收入準確折現為該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

倘股東收取付款之權利獲確立，投資之股息收入將予以確認，前提是經濟利益將可能流入本集團且收入金額能予以可靠計量。

本集團有關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，以該實體功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日適用匯率予以確認。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。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日適用匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

貨幣項目之匯兌差額於其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，本集團海外業務之資產及負債按各報告期間結算日適用匯率換算為本集團之呈列貨幣。收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)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))。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

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

向僱員作出之股本結算股份付款乃按於授出日期之權益工具公平值計量。

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，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)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。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時按預期支付之福利未折現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本。

給予僱員之福利(如工資及薪金、年假及病假)扣除任何已支付金額後確認為負債。

就其他長期僱員福利確認之負債按本集團就僱員截至報告日期所提供服務預期將支付之估計未來現金流出之現值計量。由服務成本、利息及重新計量產生之負債賬面值之任何變動於損益確認，惟另一項香港財務報告準則規定或允許將其計入資產成本之情況則除外。

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報告期間結算日已實施或基本上已實施之稅率計算。

遞延稅項就於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認，而就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產，惟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，遞延稅項負債不予確認。

遞延稅項負債乃就與附屬公司之投資、聯營公司及合營公司之權益相關之應課稅暫時差額確認，除非本集團能夠控制暫時差額之撥回及不太可能在可見將來撥回暫時差額，否則該等暫時差額將不予確認。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額及預期於可見將來可撥回暫時差額時方會確認。

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

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償還或資產變現期間適用之稅率根據於報告期間結算日已實施或基本上已實施之稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項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。當投資物業可予折舊及於商業模式(其目標是隨時間而非透過出售形式消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有時，則此假設被駁回。

即期及遞延稅項會於損益中確認，惟若其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，於該情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

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。當可識別合理持續之分配基準時，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出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量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(或現金產生單位)之可回收金額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

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

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。於估計資產或負債之公平值時，本集團管理層使用可取得之市場可觀察數據。當第一級輸入數據無法取得時，本集團便會委聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期間結算日，本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作，共同制定及釐定適合之估值方法以及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。當資產公平值出現重大變動時，會向本公司董事匯報變動原因以採取適當行動。

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)

釐定不同資產及負債(包括投資物業及金融工具)之公平值時所用估值方法、輸入數據及主要假設之資料於附註15及45披露。

遞延稅項

於二零一八年三月三十一日，有關未使用稅項虧損之遞延稅項資產港幣69,793,000元(二零一七年：港幣64,659,000元)已於本集團綜合財務狀況表內確認。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。本集團管理層根據未來年度相關集團實體之溢利預測及應課稅暫時差額之預期撥回，釐定遞延稅項資產會否確認。本集團於各報告期間結算日檢討未來動用稅項虧損之可能性。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生年度於損益內確認。

5. 資本風險管理

本集團之政策為維持穩健資本基礎，以保障本集團有能力持續經營業務，以及維持其未來業務發展。本集團整體策略跟去年維持不變。

本集團之資本架構包括債務淨額(當中包括銀行借貸、票據及債券、已扣除銀行結餘及現金、受限制銀行存款、已抵押存款、應收持份者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、股份溢價及儲備)。

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. 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、酒店業務及管理、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)。

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)即各分部所賺取(招致)未分配中央行政成本、董事薪金及融資成本前之除稅前溢利(虧損)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績

以下為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)	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	1,310,716	1,724,234	338,629	513,444
— 香港(「香港」)	-	-	(40,461)	(21,906)
— 馬來西亞	385,672	-	184,672	[538]
— 中國	1,733,112	1,212,454	1,108,991	749,779
— 新加坡	-	-	(53,548)	(7,579)
— 英國(「英國」)	1,295	13	(16,056)	(1,066)
	3,430,795	2,936,701	1,522,227	1,232,134
物業投資				
— 澳洲	5,894	5,418	5,317	2,390
— 香港	43,418	36,243	251,003	194,131
— 中國	16,361	12,922	(20,090)	(19,289)
	65,673	54,583	236,230	177,232
酒店業務及管理				
— 香港	776,474	665,300	476,134	102,517
— 馬來西亞	237,786	209,320	34,703	16,378
— 中國	254,898	218,845	(27,065)	(8,985)
— 新加坡	96,098	93,534	27,785	28,896
— 英國	172,546	121,955	20,594	7,551
	1,537,802	1,308,954	532,151	146,357
停車場業務及設施管理				
— 澳洲	639,086	628,452	56,770	51,385
— 歐洲	19,046	3,581	52,654	2,790
— 馬來西亞	8,248	9,408	6,314	5,613
	666,380	641,441	115,738	59,788
證券及金融產品投資	126,024	62,478	89,915	138,433
其他業務	4,453	1,152	19,605	9,990
分部收益/分部溢利	5,831,127	5,005,309	2,515,866	1,763,934
未分配企業收益及開支			(130,778)	[24,060]
融資成本			(228,955)	[173,235]
除稅前溢利			2,156,133	1,566,639
所得稅開支			(570,735)	(433,780)
本年度溢利			1,585,398	1,132,859

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)**(a) 分部收益及業績(續)**

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。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	4,481,620	3,241,146
— 香港	3,195,592	2,299,243
— 馬來西亞	453,028	641,354
— 中國	2,434,798	2,559,895
— 新加坡	3,289,337	2,369,355
— 英國	827,832	327,605
	14,682,207	11,438,598
物業投資		
— 澳洲	180,808	161,296
— 香港	2,349,987	2,242,535
— 中國	5,949	4,821
	2,536,744	2,408,652
酒店業務及管理		
— 香港	4,945,841	3,627,380
— 馬來西亞	992,328	819,955
— 中國	1,963,512	1,887,490
— 新加坡	618,394	608,915
— 英國	1,327,038	1,068,067
	9,847,113	8,011,807
停車場業務及設施管理		
— 澳洲	927,723	827,631
— 歐洲	394,673	139,708
— 馬來西亞	140,375	137,101
	1,462,771	1,104,440
證券及金融產品投資	2,822,261	1,442,422
其他業務	94,291	100,817
分部資產	31,445,387	24,506,736
未分配企業資產	3,043,562	3,893,225
資產總值	34,488,949	28,399,961

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
澳洲	1,955,696	2,358,104	2,034,183	1,605,965
香港	950,369	765,173	5,574,954	5,539,462
馬來西亞	631,706	218,728	1,009,697	923,471
中國	2,004,371	1,444,221	2,551,594	2,350,499
新加坡	96,098	93,534	602,564	585,011
歐洲	192,887	125,549	1,673,478	1,172,598
	5,831,127	5,005,309	13,446,470	12,177,006

(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：

	二零一八年						
	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
已確認應收貿易賬款減值虧損	-	(52)	(11,335)	-	-	-	(11,387)
收購物業、廠房及設備之按金確認減值虧損	-	-	(30,000)	-	-	-	(30,000)
折舊及攤銷	(2,242)	(6,168)	(313,609)	(28,587)	-	(4,776)	(355,382)
投資物業公平值變動	39,561	209,342	(9,197)	37,683	-	-	277,389
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	356	4,724	-	(42,039)	-	(36,959)
衍生金融工具公平值變動	-	-	12,788	-	5,166	(24,107)	(6,153)
分佔聯營公司業績	(2,752)	12,571	-	-	-	-	9,819
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	-	-	-	-	-	11,715	11,715
聯營公司權益	649,960	258,090	34,946	-	-	888	943,884
合營公司權益	230,716	-	177,205	2,481	-	15	410,417

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(d) 其他資料(續)

	二零一七年						
	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
已確認應收貿易賬款減值虧損撥回 (減值虧損)	-	1,758	[506]	-	-	-	1,252
於一間聯營公司之權益確認減值虧損	-	-	[25,000]	-	-	-	[25,000]
折舊及攤銷	(1,722)	[8,275]	[283,240]	[23,908]	-	[6,946]	[324,091]
投資物業公平值變動	43,267	205,475	-	-	-	-	248,742
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	-	-	-	52,527	-	52,527
衍生金融工具公平值變動	-	[5,495]	[243]	-	16,159	-	10,421
分佔聯營公司業績	[2,955]	[1,565]	-	-	-	-	[4,520]
分佔合營公司業績	-	1,928	-	1,048	-	[2,890]	86
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	-	-	-	-	-	3,667	3,667
聯營公司權益	380,531	251,939	34,946	-	-	-	667,416
合營公司權益	225,064	3,081	120,177	1,048	-	4,372	353,742

主要經營決策者並無定期審閱有關分部負債之資料，因此，並無呈列分部負債資料。

7. 收益

收益指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收入、提供物業管理服務收入、金融工具之利息收入及股息收入以及其他業務收入，載列如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
出售物業	3,407,758	2,917,700
出租物業	139,003	119,398
酒店業務及管理	1,471,570	1,249,092
停車場業務及設施管理	667,014	642,989
提供物業管理服務	15,305	12,500
金融工具之利息收入及股息收入	126,024	62,478
其他業務	4,453	1,152
	5,831,127	5,005,309

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

8. 其他收益及虧損

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業公平值變動	277,389	248,742
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(36,959)	52,527
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	-	31,043
衍生金融工具公平值變動	(6,153)	10,421
匯兌(虧損)收益淨額	(31,259)	45,806
已確認應收貿易賬款(減值虧損)減值虧損撥回	(11,387)	1,252
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	11,715	3,667
出售一間附屬公司收益(附註36)	320,130	-
收購物業、廠房及設備之按金確認減值虧損(附註)	(30,000)	-
出售物業、廠房及設備收益	11,082	-
於一間聯營公司之權益確認減值虧損	-	(25,000)
	504,558	368,458

附註：於二零一八年三月三十一日，董事已評估於中國收購物業預計將產生之未來現金流量，並就成本計提減值虧損。

9. 融資成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	343,763	269,277
其他貸款	975	159
票據及債券利息	162,329	102,286
減：交叉貨幣掉期合約之淨利息收入	(7,375)	(4,620)
前期費用攤銷	11,729	9,709
其他	1,602	3,975
總利息成本	513,023	380,786
減：發展中物業資本化金額：		
－業主佔用物業	(6,965)	(32,510)
－待售物業	(277,103)	(175,041)
	228,955	173,235

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2.54%至6.17%(二零一七年：2.54%至6.17%)之資本化率。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	22,143	14,721
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	248,385	185,004
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	144,639	63,180
澳洲所得稅	44,361	118,368
馬來西亞所得稅	32,602	1,821
新加坡所得稅	6,427	13,454
英國所得稅	3,293	456
	501,850	397,004
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	2,005	(3,402)
中國企業所得稅	25,000	-
澳洲所得稅	(76,240)	-
馬來西亞所得稅	(750)	70
新加坡所得稅	(12,171)	1,211
	(62,156)	(2,121)
遞延稅項(附註34)	131,041	38,897
	570,735	433,780

香港利得稅乃按組成本集團之各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。

中國企業所得稅根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，兩個年度均按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作課稅稅率徵收。

澳洲、馬來西亞、新加坡及英國兩個年度之國內法定稅率分別為估計應課稅溢利的30%、24%、17%及20%。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支與綜合損益表內之除稅前溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
二零一八年							
除稅前溢利(虧損)	459,945	1,081,194	382,259	212,512	(38,620)	58,843	2,156,133
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	24%	17%	16.5% 至25%	
按適用所得稅率計算之稅項	75,891	270,299	114,678	51,003	(6,565)	10,602	515,908
不可扣稅開支之稅務影響	30,644	5,532	11,859	3,363	3,966	2,078	57,442
毋須課稅收入之稅務影響	(106,509)	(7,829)	(30,608)	(9,426)	(127)	(8,860)	(163,359)
中國土地增值稅	-	144,639	-	-	-	-	144,639
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	-	-	3,557	-	12,377	5,759	21,693
使用過往未確認之稅項虧損	(10,586)	(9,342)	-	-	-	(1,612)	(21,540)
中國土地增值稅之稅務影響	-	(36,159)	-	-	-	-	(36,159)
過往年度超額撥備對本年度遞延稅項之稅務影響	-	-	76,240	-	-	-	76,240
使用過往未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	(2,431)	-	-	(11,190)	-	-	(13,621)
未確認稅項虧損之稅務影響	20,541	18,252	-	601	9,379	-	48,773
分佔聯營公司業績之稅務影響	2,074	-	(826)	-	-	-	1,248
過往年度撥備不足(超額撥備)	2,005	25,000	(76,240)	(750)	(12,171)	-	(62,156)
其他	(820)	608	16	872	(225)	1,176	1,627
本年度所得稅開支	10,809	411,000	98,676	34,473	6,634	9,143	570,735
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
二零一七年							
除稅前溢利	303,361	683,997	553,869	9,410	13,979	2,023	1,566,639
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	24%	17%	16.5% 至25%	
按適用所得稅率計算之稅項	50,055	170,999	166,161	2,258	2,376	434	392,283
不可扣稅開支之稅務影響	29,319	32,264	2,131	3,646	4,852	2,037	74,249
毋須課稅收入之稅務影響	(58,018)	(2,598)	(18,406)	(4)	(551)	(2,015)	(81,592)
中國土地增值稅	-	63,180	-	-	-	-	63,180
中國土地增值稅之稅務影響	-	(15,795)	-	-	-	-	(15,795)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	(3,412)	-	(392)	(211)	-	-	(4,015)
未確認稅項虧損之稅務影響	18,694	20,577	-	-	555	-	39,826
使用過往未確認之稅項虧損	(23,494)	(1,306)	-	(8,143)	-	-	(32,943)
分佔聯營公司業績之稅務影響	335	-	887	-	-	-	1,222
分佔合營企業業績之稅務影響	(318)	726	-	-	-	-	408
過往年度(超額撥備)撥備不足	(3,402)	-	-	70	1,211	-	(2,121)
其他	(2,349)	(591)	2,357	1,160	(1,499)	-	(922)
本年度所得稅開支	7,410	267,456	152,738	(1,224)	6,944	456	433,780

有關遞延稅項之詳情載於附註34。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

11. 本年度溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	1,725,470	1,664,570
核數師酬金	10,131	12,754
折舊	345,756	313,460
預付租賃款項攤銷	9,626	10,631
於一間合營公司投資之攤銷(已於分佔合營公司業績列賬)	2,420	2,904
員工成本(包括銷售及服務成本港幣396,514,000元 (二零一七年：港幣351,686,000元))		
— 董事酬金(附註14(a))	21,210	23,298
— 其他員工	713,603	612,237
— 向員工支付的股份付款開支	-	615
	734,813	636,150
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,540	1,417
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣10,558,000元 (二零一七年：港幣14,503,000元)	128,445	104,895
銀行利息收入	16,930	15,084

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

12. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東應佔年內綜合溢利港幣1,566,722,000元(二零一七年：港幣1,117,688,000元)及股份數目計算如下：

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,267,150	2,173,825
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司購股權	1,938	2,178
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,269,088	2,176,003

13. 股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一八年中中期股息每股港幣4.0仙 (二零一七年：二零一七年中中期股息每股港幣3.5仙)	91,574	77,627
二零一七年末期股息每股港幣15.0仙 (二零一七年：二零一六年末期股息每股港幣13.0仙)	337,398	277,122
	428,972	354,749

向股東宣派二零一八年中中期股息及二零一七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4.718元及港幣4.010元。年內就股東選擇股份而發行之股份載於附註35。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二零一八年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣18.0仙(二零一七年：港幣15.0仙)，合共港幣414,322,000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
截至二零一八年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員

(a) 董事及行政總裁之酬金

年內已支付及應付予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公司條例披露如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅 及其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股份 付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
<i>截至二零一八年三月三十一日止年度</i>					
<i>執行董事：</i>					
邱達昌	25	2,268	18	-	2,311
邱達成	25	3,921	76	-	4,022
Craig Grenfell WILLIAMS	25	5,233	149	-	5,407
孔祥達	25	8,601	18	-	8,644
<i>非執行董事：</i>					
陳志興	166	-	-	-	166
<i>獨立非執行董事：</i>					
陳國偉	220	-	-	-	220
王敏剛	220	-	-	-	220
林廣兆	220	-	-	-	220
	926	20,023	261	-	21,210

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)**(a) 董事及行政總裁之酬金(續)**

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅 及其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	股份 付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一七年三月三十一日止年度					
執行董事：					
邱達昌	25	2,268	18	-	2,311
邱達成	25	6,346	71	-	6,442
Craig Grenfell WILLIAMS	25	6,599	204	-	6,828
孔祥達	25	6,065	18	429	6,537
非執行董事：					
陳志興	220	-	-	300	520
獨立非執行董事：					
陳國偉	220	-	-	-	220
王敏剛	220	-	-	-	220
林廣兆	220	-	-	-	220
	980	21,278	311	729	23,298

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。

上文所示已支付或應付予執行董事、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。

上文所示已支付或應付予執行董事、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。

已支付／應付予Craig Grenfell WILLIAMS並計入薪金及其他福利之表現掛鈎獎勵付款港幣2,980,000元(二零一七年：港幣4,447,500元)是參考其表現釐定。

截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度，概無行政總裁及任何董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)

(b) 本公司若干執行及非執行董事根據本公司採納之購股權計劃獲授購股權，以認購本公司之股份。有關購股權計劃之詳情於附註43披露。

(c) 五名最高薪酬僱員

於本集團五名最高薪酬人士中，其中三名(二零一七年：四名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下兩名(二零一七年：一名)人士之酬金如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金及其他福利	6,282	2,832
退休福利計劃供款	24	18
	6,306	2,850

並非本公司董事之五名最高薪酬僱員之酬金介乎以下範圍：

	二零一八年 僱員人數	二零一七年 僱員人數
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1	-
	2	1

於該兩年內，並無向董事及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

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 投資物業

	竣工物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年四月一日	2,578,213	726,000	3,304,213
添置	138,426	20,493	158,919
自待售物業重新分類	43,704	-	43,704
自物業、廠房及設備重新分類	20,900	-	20,900
轉撥至竣工物業	783,117	(783,117)	-
出售	(708,067)	-	(708,067)
公平值增加	212,118	36,624	248,742
匯兌調整	(66,625)	-	(66,625)
於二零一七年三月三十一日	3,001,786	-	3,001,786
添置	9,221	-	9,221
重新分類至物業、廠房及設備	(198,360)	-	(198,360)
自物業、廠房及設備以及預付租賃款項重新分類	42,840	-	42,840
出售	(42,465)	-	(42,465)
公平值增加	277,389	-	277,389
匯兌調整	139,026	-	139,026
於二零一八年三月三十一日	3,229,437	-	3,229,437

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	105,630	132,550
中期租約	1,626,813	1,430,651
在香港以外地區：		
永久業權	168,079	286,594
長期租約	166,415	152,900
中期租約	1,162,500	999,091
	3,229,437	3,001,786

截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團於若干物業、廠房及設備以及預付租賃款項經營租約開始及證明用途改變後，將其轉撥至公平值為港幣42,840,000元(二零一七年：港幣20,900,000元)之投資物業。此外，本集團於英國承接第三方營運商之停車場業務後，停車場於轉讓日期按其公平值自投資物業重新分類至物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團於若干竣工待售物業由經營租約開始及證明用途改變後，將其轉撥至公平值為開展經營租約證明港幣43,704,000元之投資物業。

於二零一八年三月三十一日、二零一七年三月三十一日及轉撥當日，在香港及香港以外地區之竣工投資物業及發展中投資物業之公平值，已按以下與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行於該日進行之估值釐定：

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
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
英國	Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited Chestertons Global Limited	英國皇家特許測量師學會會員

就釐定相關物業之公平值而言，本集團委聘獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行估值。本公司管理層與估值師緊密合作，以訂立該模式之適用估值技術及輸入數據。本公司管理層定期向本公司董事會匯報估值結果以解釋投資物業公平值波動之因由。

竣工投資物業(屬公平值層級第三級)之估值已參考市場單位價格(即類似地點同類物業之市場交易價)或將參考有關市場所得可比較租金後估計之未來租金資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位之市場租值參照本集團之可出租單位以及毗鄰相似物業之可出租單位已取得之租金作出。所採用之資本化率乃參照了估值師就當地同類物業所認定之收益率，並結合估值師對各物業特質之瞭解予以調整。

發展中投資物業(屬公平值層級第三級)之估值採納直接比較法，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於估值日關於發展商發展物業之風險，以及開發商在物業開發完工時所期待之回報，該回報根據估值師對有關地區之近期土地交易及相似竣工物業市場價值之分析而釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

本集團於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日之主要投資物業之公平值計量及有關公平值層級之資料如下：

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為採用之資本化率及市場租值。採用之資本化率稍微上升將導致投資物業公平值顯著減少，反之亦然。單位月租大幅上升將使公平值大幅上升，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	資本化率	市場租值
位於香港之辦公室部分	年利率2.25%至2.5% (二零一七年：年利率2.50%至3%)	每平方呎港幣28.5元至港幣40.4元 (二零一七年：每平方呎港幣28元至港幣40元)
位於香港之商舖	年利率2.75%至3.5% (二零一七年：年利率2.75%至3.88%)	每平方呎港幣12.5元至港幣240元 (二零一七年：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% (二零一七年：年利率5%至6.5%)	每平方呎人民幣(「人民幣」) 42元至人民幣234元 (二零一七年：每平方呎 人民幣37元至人民幣212元)
位於中國之辦公室部分	年利率4.5% (二零一七年：年利率4.5%)	每平方呎人民幣54元 (二零一七年：每平方呎人民幣53元)
位於澳洲之商舖	年利率4.75%至10.0% (二零一七年：年利率4.75%至10.25%)	每平方呎674澳元(「澳元」)至 2,273澳元(二零一七年： 每平方呎665澳元至2,273澳元)
位於英國之停車場	二零一七年：年利率9.27%	二零一七年：每平方呎47,500英鎊 (「英鎊」)

位於新加坡之商舖按直接比較法進行估值，市場單位價格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40,031新加坡元(「新加坡元」)(二零一七年：42,835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。

位於香港之住宅單位按直接比較法進行估值，市場單位價格並非主要輸入數據。住宅單位所採用之市場單位價格為每平方米港幣40,400元(二零一七年：港幣31,300元至港幣32,600元)。

年內估值技術並無變動。估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為其現時用途。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	物業		租賃物業	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
	竣工 港幣千元	發展中 港幣千元	裝修、傢俬、 裝置及設備 港幣千元		
成本					
於二零一六年四月一日	6,830,297	1,030,286	1,186,542	50,920	9,098,045
添置	57,115	330,894	97,944	24,820	510,773
發展完成後轉撥	550,768	(580,990)	105,962	(75,740)	-
轉撥至投資物業	(15,842)	-	-	-	(15,842)
轉撥至持作出售資產	(126,029)	-	(2,967)	-	(128,996)
出售	-	-	(12,096)	-	(12,096)
匯兌調整	(274,381)	(73,547)	(43,966)	-	(391,894)
於二零一七年三月三十一日	7,021,928	706,643	1,331,419	-	9,059,990
添置	268,887	128,344	94,991	-	492,222
轉撥自投資物業	198,360	-	-	-	198,360
發展完成後轉撥	601,565	(601,565)	-	-	-
轉撥至投資物業	(39,107)	-	-	-	(39,107)
出售	(5,413)	-	(23,130)	-	(28,543)
匯兌調整	350,762	49,993	76,313	-	477,068
於二零一八年三月三十一日	8,396,982	283,415	1,479,593	-	10,159,990
折舊及減值					
於二零一六年四月一日	938,933	-	438,630	-	1,377,563
年度撥備	185,197	-	128,263	-	313,460
轉撥至投資物業	(3,596)	-	-	-	(3,596)
轉撥至持作出售資產(附註28)	(18,841)	-	(2,069)	-	(20,910)
出售時對銷	-	-	(9,873)	-	(9,873)
匯兌調整	(59,362)	-	(18,862)	-	(78,224)
於二零一七年三月三十一日	1,042,331	-	536,089	-	1,578,420
年度撥備	202,151	-	143,605	-	345,756
轉撥至投資物業	(38,420)	-	-	-	(38,420)
出售	-	-	(19,371)	-	(19,371)
匯兌調整	80,805	-	37,796	-	118,601
於二零一八年三月三十一日	1,286,867	-	698,119	-	1,984,986
賬面值					
於二零一八年三月三十一日	7,110,115	283,415	781,474	-	8,175,004
於二零一七年三月三十一日	5,979,597	706,643	795,330	-	7,481,570

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

16. 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
在香港之租賃土地及樓宇		
長期租約	300,002	407,859
中期租約	2,989,785	2,969,683
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	3,001,140	2,284,183
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇		
長期租約	284,875	255,483
中期租約	817,728	769,032
	7,393,530	6,686,240

租賃土地於租賃土地期間折舊。竣工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。

本集團正取得位於香港以外地區賬面值為港幣112,791,000元(二零一七年：港幣110,173,000元)之若干竣工酒店物業之擁有權。

租賃物業裝修、傢俬、裝置及設備當中已計入有關持作財務租約之資產之賬面值合共港幣18,764,000元(二零一七年：港幣17,752,000元)。

17. 預付租賃款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初結餘	500,957	537,593
攤銷	(9,626)	(10,631)
轉撥至投資物業	(3,322)	-
匯兌調整	45,312	(26,005)
年終結餘	533,321	500,957
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	293,681	275,263
租賃期為35年之中期租約	239,640	225,694
	533,321	500,957
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	518,752	486,491
流動資產	14,569	14,466
	533,321	500,957

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

18. 商譽

於過往年度，收購若干從事停車場業務之附屬公司之73.75%股本權益產生商譽。

管理層根據於澳洲之停車場業務產生之估計現金釐定商譽賬面值並無減值，此按管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測，按年折現率17%(二零一七年：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。

19. 聯營公司權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非上市投資，按成本	718,076	445,007
分佔收購後業績，扣除已收股息	225,808	222,409
	943,884	667,416

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	註冊資本／本公司 間接持有之 已發行股本面值比例		主要業務
		二零一八年	二零一七年	
Bermuda Investments Limited	普通股	25%	25%	物業投資
諸暨麗悅度假村有限公司(「諸暨」)#	不適用	25%	25%	物業發展
佳力物業管理有限公司	普通股	50%	50%	樓宇管理
Omicron International Limited*	普通股	30%	30%	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通股	25%	25%	物業投資
Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd*	普通股	25%	25%	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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要

Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd(「DBC」)被視為本集團於報告期間結算日之重大聯營公司，並使用權益法於綜合財務報表內入賬。有關此聯營公司之財務資料概要載於下文，指聯營公司根據國際財務報告準則(相等於香港財務報告準則)編製之綜合財務報表內所示之金額。

有關DBC於截至二零一八年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要載列如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	746,959	281,721
非流動資產	2,350,960	1,299,704
流動負債	(48,829)	(59,303)
非流動負債	(449,250)	-

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	-	-
除稅後虧損	(11,006)	(11,821)
本年度全面開支總額	(11,006)	(11,821)

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值之對賬：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	2,599,840	1,522,122
本集團於聯營公司所有權權益之百分比	25%	25%
本集團於聯營公司權益之賬面值	649,960	380,530

非個別重大之聯營公司匯總資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本集團分佔除稅後溢利(虧損)	12,570	(1,565)
本集團分佔全面收益(開支)總額	12,570	(1,565)
本集團於該等聯營公司權益之總賬面值	293,924	286,886

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要(續)

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本年度未確認分佔虧損	(707)	(57)
累計未確認分佔虧損	(51,153)	(50,446)

20. 合營公司權益

(a) 合營公司

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非上市投資，按成本	406,121	356,866
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	4,301	13,529
減：減值	(5)	(16,653)
	410,417	353,742

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

(a) 合營公司(續)

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
		二零一八年	二零一七年	
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%	25%	停車場業務
QWB Residential Precinct Holdings Pty Limited	澳洲	50%	50%	物業發展及投資
BC Securities Pty Ltd (前稱Black Capital Finance Pty Limited)	澳洲	-	23.5%	貸款融資
Destination Gold Coast Investments Pty Limited	澳洲	25%	25%	酒店管理

附註：本集團及其他合營公司以合約方式同意分佔控制權及有權控制該等實體之資產淨值。該等實體之相關活動之決策須經本集團及其他合營公司一致同意。因此，該等投資入賬列作合營公司。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

(a) 合營公司(續)

重大合營公司之財務資料概要

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

有關QWB Residential於截至二零一八年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	9,469	36,825
非流動資產	415,737	367,947
流動負債	(35,856)	(19,322)
上述資產金額包括如下：		
現金及現金等價物	8,872	35,063

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	-	-
除稅後虧損	-	-
本年度全面開支總額	-	-

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之合營公司權益賬面值之對賬：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
合營公司之資產淨值	389,350	385,450
本集團於合營公司所有權權益之百分比	50%	50%
本集團於合營公司權益之賬面值	194,675	192,725

非個別重大之合營公司匯總資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
本集團分佔除稅後溢利	-	86
本集團分佔全面收益總額	-	86
本集團於該等合營公司權益之總賬面值	215,742	161,017

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)**(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。該開發項目之單位將由市區重建局根據該協議之條款及條件出售或處置，自此產生之銷售所得款項將由市區重建局與發展商根據該協議之條款及條件攤分。

於二零一八年三月三十一日，本集團就合營業務於綜合財務報表確認賬面值為港幣198,129,000元(二零一七年：港幣101,682,000元)之資產，主要相當於物業開發成本及向市區重建局作出之前期付款，已計入流動資產項下之待發展物業。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、商業及財務管理及完成發展項目後之物業營銷，並承擔發展項目之所有相關成本及開支。發展活動及峻工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(指銷售收益減峻工物業之土地公平值、發展成本及營銷開支)。

於二零一八年三月三十一日，本集團就合營業務於綜合財務報表確認賬面值為馬幣8,800,000元(相當於港幣17,864,000元)(二零一七年：馬幣8,800,000元(相當於港幣15,552,000元))之資產，相當於永久業權土地之成本，已計入流動資產項下之待發展物業。本年度合營業務之收入及開支並不重大。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

21. 投資證券

(a) 可供出售投資

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非上市：		
股本證券，按成本	12,876	4
會所會籍，按成本	688	688
債務證券，按公平值	146,423	-
	159,987	692

(b) 按公平值計入損益之金融資產

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於香港上市之股本證券	3,852	7,280
於海外上市之股本證券	58,366	-
上市債務證券	2,625,529	713,659
非上市債務證券	42,880	137,070
投資基金	588,929	574,279
	3,319,556	1,432,288
指定按公平值計入損益之金融資產		
結構存款	40,500	33,900
	3,360,056	1,466,188
總計	3,520,043	1,466,880
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	13,564	692
流動資產	3,506,479	1,466,188
	3,520,043	1,466,880

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

截至二零一八年三月三十一日止年度

22. 其他應收款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收貸款	92,316	91,624
減：一年內到期之款項(分類為流動資產)	(11,827)	(11,688)
一年後到期之款項	80,489	79,936

應收貸款主要指向住宅買家授出賬面值為港幣82,292,000元(二零一七年：港幣81,447,000元)之按揭貸款，其由借款人之物業作抵押。

計入應收貸款之港幣20,531,000元(二零一七年：港幣25,357,000元)首兩年按優惠利率減1.5%計息，餘下貸款期則按優惠利率加0.5%計息；港幣59,617,000元(二零一七年：港幣55,309,000元)首三年免息，其後按優惠年利率計息並分期償還，而港幣12,168,000元(二零一七年：港幣10,958,000元)之餘下結餘為有抵押、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。本公司董事認為，毋須計提撥備。

23. 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%(二零一七年：0.00%至3.21%)之年利率計息。該等存款已抵押以為須於一年後償還之銀行貸款作擔保。

列為流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至3.25%(二零一七年：0.00%至3.25%)之市場年利率計息。該等存款之到期日介乎1至6個月，並已抵押以為須於一年內償還之銀行借貸作擔保。

有限制銀行存款指本集團就若干銀行融資安排而存放於銀行之託管存款及僅可用作結算指定物業項目之發展成本之存款。

於一間金融機構之存款按介乎0.00%至0.50%(二零一七年：0.00%)之年利率計息。

到期日少於三個月之銀行存款及銀行結餘按介乎0.00%至2.40%(二零一七年：0.00%至2.00%)之市場年利率計息。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

24. 待售物業

待售物業包括預期於未來十二個月內不會變現之賬面值為港幣9,795,742,000元(二零一七年：港幣6,676,925,000元)之物業。

25. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收貿易賬款(扣除呆賬撥備)	123,034	97,869
預付承包商墊款	11,310	9,524
公用事業及其他按金	25,888	15,950
預付款項及其他應收款項	204,722	170,298
其他可收回稅項	56,892	31,549
就購買物業支付之按金及印花稅	100,828	50,000
	522,674	375,190

以下為於報告期間結算日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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
零至60日	94,203	80,050
61至90日	6,745	3,966
超過90日	22,086	13,853
	123,034	97,869

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

25. 應收賬款、按金及預付款項(續)**已逾期但無減值之應收貿易款項之賬齡**

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
1至30日	6,745	3,966
超過30日	22,086	13,853
	28,831	17,819

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。本集團給予其公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

出售物業所得款項乃根據買賣協議支付條款結付。

於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。管理層認為，在現有撥備之上，毋須再作出額外信貸撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

年內就應收貿易賬款計提之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
年初結餘	10,688	12,092
已確認(已撥回)減值虧損	11,387	(1,252)
撤銷為不可收回之款項	-	(152)
年終結餘	22,075	10,688

26. 應收權益持有人之按金

該款項指物業買主已結算且現由託管賬戶持有之銷售所得款項部分。於建設期間，該款項預留作支付若干發展中物業及償還有關銀行貸款。於相關政府機關發出相關證明文件後，該資金將匯予本集團。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

27. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
指定根據對沖會計處理				
現金流量對沖－交叉貨幣掉期合約(附註)	-	-	(22,170)	(119,314)
指定根據非對沖會計處理				
利率掉期合約	-	-	-	(2,996)
非上市股本證券及外幣之認購／認沽期權	468	-	-	(684)
遠期外匯合約	50	67	-	-
交叉貨幣掉期合約	-	-	(11,604)	(5,496)
溢利保證安排產生之負債	-	-	(5,876)	-
	518	67	(39,650)	(128,490)
就報告目的之分析如下：				
流動	518	67	(2,211)	(9,176)
非流動	-	-	(37,439)	(119,314)
	518	67	(39,650)	(128,490)

附註：交叉貨幣掉期合約

於二零一七年及二零一八年三月三十一日，本集團訂立交叉貨幣掉期合約，以減低其就附註33所載本集團所發行之二零一八年債券及二零二三年票據承受之貨幣匯率波動風險。發行二零一八年債券及二零二三年票據後，該等交叉貨幣掉期合約指定為對沖工具，以分別對沖二零一八年債券及二零二三年票據產生之現金流量波動。

於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，交叉貨幣掉期合約之主要條款載列如下：

- (i) 合約日期：二零一七年十一月九日
 生效日期：二零一七年十一月十三日
 名義款額：30,000,000美元(「美元」)
 到期日：二零二三年五月十三日
 應付利息：每半年基於美元名義款額按固定年利率4.5%收取利息及基於22,890,279英鎊按固定年利率3.36%支付利息
 已兌換本金金額：22,890,279英鎊
- (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

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

28. 分類為持作出售之資產／與分類為持作出售之資產直接相關之負債

於二零一七年三月三日，本集團與本集團一名獨立第三方金輪天地控股有限公司(「金輪天地」)訂立買賣協議，據此，本集團同意銷售，而金輪天地同意購買Double Advance Group Limited(「DAGL」，持有計入物業、廠房及設備之酒店物業之本公司全資附屬公司)全部已發行股本。預計於十二個月內出售之DAGL資產及負債已分類為持作出售之出售本集團，並於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況表內獨立列示。

附註36所載之出售事項於二零一七年五月十二日完成。有關交易詳情載於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。

29. 應付賬款及應計費用

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	883,501	353,878
— 其他	100,306	66,636
	983,807	420,514
建築成本及資本資產之應付保固金	69,453	63,033
租金及預訂按金以及預收款項	85,104	39,972
其他應付款項及應計費用	587,115	365,887
	1,725,479	889,406

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
零至60日	894,855	406,662
61至90日	16,541	2,442
超過90日	72,411	11,410
	983,807	420,514

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

30. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	6,582	4,365	5,629	3,775
須於一年後但五年內償還	12,431	8,349	11,518	7,594
	19,013	12,714	17,147	11,369
減：未來財務費用	(1,866)	(1,345)	-	-
租約承擔現值	17,147	11,369	17,147	11,369
減：一年內到期之款項(列作流動負債)			(5,629)	(3,775)
一年後到期之款項			11,518	7,594

本集團採取按財務租約出租其若干汽車及設備之政策，平均租期介乎一至五年。年內平均借貸年利率為6.69%（二零一七年：6.51%）。利率於簽約當日釐定。所有租約均設有固定還款期，且並無就或然租金付款訂定任何安排。

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

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

31. 銀行借貸

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行貸款	11,971,398	10,161,641
減：前期費用	(23,976)	(29,956)
	11,947,422	10,131,685
就報告目的之分析如下：		
有抵押	10,531,398	8,411,641
無抵押	1,440,000	1,750,000
	11,971,398	10,161,641
流動負債	5,285,719	2,755,293
非流動負債	6,661,703	7,376,392
	11,947,422	10,131,685
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	4,103,156	1,439,712
一年以上但不超過兩年	1,845,979	3,669,738
兩年以上但不超過五年	5,365,854	4,238,461
五年以上	656,409	813,730
	11,971,398	10,161,641

根據計劃還款日期，借貸之賬面值包括為數港幣1,193,830,000元(二零一七年：港幣1,328,767,000元)毋須於一年內償還之款項，但由於交易對手可酌情要求即時還款，故已列作流動負債。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

31. 銀行借貸(續)

貨幣	利率	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.00%至3.00%(二零一七年：香港銀行同業拆息加1.20%至3.00%)	6,623,210	5,397,088
人民幣	1年中國人民銀行指定利率(「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%(二零一七年：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%)	701,713	894,644
新加坡元	新加坡元掉期利率(「新加坡元掉期利率」)加1.10%至1.20%(二零一七年：新加坡元掉期利率加1.10%至1.20%)	2,234,410	2,148,563
馬幣	馬來西亞基本借貸利率(「馬來西亞基本借貸利率」)減1.50%至加1.50%(二零一七年：馬來西亞基本借貸利率減1.50%至馬來西亞基本借貸利率)	244,415	272,037
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率(「澳洲銀行票據掉期參考利率」)加1.40%至2.50%(二零一七年：澳洲銀行票據掉期參考利率加1.40%至1.65%)	1,368,193	1,033,162
英鎊	倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加2.00%至2.80%(二零一七年：倫敦銀行同業拆息加2.80%)	799,457	416,147
		11,971,398	10,161,641

32. 應付非全資附屬公司股東款項

流動負債項下之應付非全資附屬公司股東款項為無抵押、免息及須按要求償還或無固定還款期。

非流動負債項下之應付一間非全資附屬公司之一名股東款項指就於新加坡之房地產開發項目融資而應付一名股東之款項。該貸款為無抵押、免息及應付FEC Skyline Pte. Ltd.(「FEC Skyline」，本公司擁有70%權益之附屬公司)一名股東之款項。根據於二零一七年所簽股東協議之合約條款，該款項僅須於FEC Skyline擁有可用現金(指支付年度預算所呈列之經營開支(包括但不限於銀行貸款及/或其他到期連同應計利息作出還款之財務機構)後之業務所得現金款項)時償還。應付一間非全資附屬公司一名股東款項之預計還款日為二零二零年八月，而該墊款之本金額與其於初步確認之公平值差額為港幣19,681,000元，已作為截至二零一七年三月三十一日止年度一名非控股股東之免息貸款墊款所產生之視作注資計入非控股權益。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

33. 票據及債券

	二零二三年 票據 港幣千元	二零二一年 票據 港幣千元	二零一八年 債券 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年四月一日	-	-	868,283	868,283
發行新票據	-	2,322,000	-	2,322,000
減：發行直接應佔之交易成本	-	(19,231)	-	(19,231)
年內扣除利息	-	51,488	54,740	106,228
年內已付利息	-	(43,547)	(55,363)	(98,910)
匯兌調整	-	6,000	(48,008)	(42,008)
應計利息並計入其他應付款項	-	(5,820)	-	(5,820)
於二零一七年三月三十一日	-	2,310,890	819,652	3,130,542
發行新票據	1,168,313	-	-	1,168,313
減：發行直接應佔之交易成本	(11,930)	-	-	(11,930)
年內扣除利息	21,210	91,586	54,236	167,032
年內已付利息	-	(81,848)	(52,783)	(134,631)
應計利息並計入其他應付款項	(20,381)	(5,865)	-	(26,246)
匯兌調整	6,125	20,858	86,890	113,873
於二零一八年三月三十一日	1,163,337	2,335,621	907,995	4,406,953
減：一年內到期之款項 (列作流動負債)	-	-	(907,995)	(907,995)
	1,163,337	2,335,621	-	3,498,958

二零二三年票據

於二零一七年十一月六日，本公司向獨立第三方發行於二零二三年五月十三日到期及本金總額為150,000,000美元之票據(「二零二三年票據」)。二零二三年票據按年利率4.5%計息，並須每半年派息一次。於二零一八年三月三十一日，二零二三年票據之未償還本金總額為150,000,000美元(相當於港幣1,174,500,000元)。

二零二一年票據

於二零一六年九月八日，本公司向獨立第三方發行於二零二一年九月八日到期及本金總額為300,000,000美元之票據。二零二一年票據按年利率3.75%計息，並須每半年派息一次。於二零一八年三月三十一日，二零二一年票據之未償還本金總額為300,000,000美元(相當於港幣2,349,000,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

33. 票據及債券(續)**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%計息，並須於每半年派息一次。帝盛部分購回人民幣39,660,000元(相當於港幣49,972,000元)之本金額。此外，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。於二零一八年三月三十一日，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909,138,000元)。

二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券之主要條款：

- a) 除交割期間外及在二零二三年票據、二零二一年票據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，贖回每份二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券。
- 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二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券之條款及條件於任何時間向票據持有人發出不少於15日但不多於30日之通知或向債券持有人發出不少於30日但不多於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，贖回全部而並非僅部分二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券。
- d) 倘本公司及帝盛控制權出現變動，二零二三年票據及二零二一年票據之票據持有人以及二零一八年債券之債券持有人將有權按有關持有人之選擇，要求本公司及帝盛按本金額之100%連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部或僅部分其所持二零二三年票據及二零二一年票據；及按本金額之101%連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部或僅部分二零一八年債券。
- e) 二零二三年票據、二零二一年票據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(視乎二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券之條款及條件而定)無抵押責任，且無論何時均不分先後或次序享有同等權益。

二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券之發行詳情分別披露於本公司日期為二零一七年十一月七日、二零一六年八月二十五日之通函以及帝盛日期為二零一三年三月二十五日之通函。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項

本集團於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速稅項 折舊 港幣千元	投資物業 重估 港幣千元	資產重估 港幣千元	業務合併之 公平值調整 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元 (附註)	總額 港幣千元
於二零一六年四月一日	76,027	129,961	60,726	36,751	(47,858)	71,331	326,938
自損益扣除(入賬)	10,263	20,830	-	(1,245)	(16,801)	25,850	38,897
轉撥至持作出售資產 (附註28)	-	(3,206)	-	-	-	-	(3,206)
匯兌調整	-	71	-	-	-	782	853
於二零一七年三月三十一日	86,290	147,656	60,726	35,506	(64,659)	97,963	363,482
自損益扣除(入賬)	2,885	9,415	-	(1,245)	(5,134)	125,120	131,041
轉撥至持作出售資產	-	-	9,000	-	-	-	9,000
匯兌調整	(597)	19,259	6,724	-	-	5,867	31,253
於二零一八年三月三十一日	88,578	176,330	76,450	34,261	(69,793)	228,950	534,776

附註：其他指扣除海外附屬公司於發展階段之利息開支及發展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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
遞延稅項資產	(48,410)	(31,233)
遞延稅項負債	583,186	394,715
	534,776	363,482

本集團就位於中國及澳洲之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業乃以旨在隨時間推移耗盡該等投資物業所含絕大部分經濟利益(即將該等物業用作出租用途)之業務模式持有。概無就位於香港及新加坡之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業已透過銷售收回。

於二零一八年三月三十一日，本集團可用以抵銷日後溢利之未動用稅項虧損為港幣1,384,764,000元(二零一七年：港幣1,196,503,000元)。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣391,825,000元(二零一七年：港幣364,283,000元)。由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下稅項虧損港幣992,939,000元(二零一七年：港幣832,220,000元)確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

34. 遞延稅項(續)

於二零一八年三月三十一日，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356,441,000元(二零一七年：港幣289,430,000元)。由於可能並無應課稅溢利可動用可扣減暫時差額作抵銷，故概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。並無就中國及澳洲附屬公司自二零零八年一月一日後所產生之溢利港幣3,830,419,000元(二零一七年：港幣2,985,646,000元)應佔之暫時差額作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

35. 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：		
於二零一六年四月一日	2,131,709,116	213,171
發行股份代替現金股息(i)	104,061,601	10,406
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	2,600,000	260
於二零一七年三月三十一日	2,238,370,717	223,837
發行股份代替現金股息(ii)	51,965,423	5,197
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	11,450,000	1,145
於二零一八年三月三十一日	2,301,786,140	230,179

(i) 於二零一七年二月十三日及二零一六年十月十四日，本公司分別按港幣3.254元及港幣2.878元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零一六年十一月二十三日及二零一六年六月二十三日宣佈之以股代息計劃領取本公司股份以取代二零一七年年中期股息及二零一六年末期股息之現金)發行及配發20,452,621股及83,608,980股每股面值為港幣0.01元之繳足新股份。該等新普通股與本公司現有普通股在所有方面均享有同等地位。

(ii) 於二零一八年二月八日及二零一七年十月九日，本公司分別按港幣4.718元及港幣4.010元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零一七年十一月二十七日及二零一七年六月十三日宣佈之以股代息計劃領取本公司股份以取代二零一八年年中期股息及二零一七年末期股息之現金)發行及配發11,961,510股及40,003,913股每股面值為港幣0.01元之繳足新股份。該等新普通股與本公司現有普通股在所有方面均享有同等地位。

截至二零一八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均享有同等地位。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

36. 出售一間附屬公司

於二零一七年五月，本集團出售於DAGL之全部權益(於二零一七年三月三十一日分類為持作出售之資產及負債)，並分配向該附屬公司所作股東貸款。以下為有關交易中已出售之資產淨值：

	港幣千元
物業、廠房及設備	107,855
應收賬款、按金及預付款項	1,561
其他存貨	79
銀行結餘及現金	1,616
貿易及其他應付款項	(621)
遞延稅項負債	(3,399)
已出售之資產淨值	107,091
代價	452,614
已出售之資產淨值	(107,091)
就出售產生之交易成本	(5,393)
溢利保證安排產生之負債(附註)	(20,000)
出售之收益	320,130
以下列方式償付之代價總額：	
當期已收現金代價	407,614
二零一七年已收銷售按金	45,000
	452,614
出售所得現金流入淨額：	
已收現金代價	407,614
已付交易成本	(5,393)
已出售銀行結餘及現金	(1,616)
	400,605

DAGL於二零一七年四月一日至二零一七年五月十二月期間之營業額及溢利已計入綜合損益表，分別為港幣30,804,000元及港幣509,000元(截至二零一七年三月三十一日止年度：港幣26,415,000元及港幣851,000元)。截至二零一八年三月三十一日止年度，DAGL為本集團營運現金流淨額貢獻港幣12,375,000元(二零一七年：港幣10,808,000元)，已就投資活動支付港幣11,359,000元(二零一七年：11,053,000元)。

附註：作為出售事項之一部分，本集團與買方訂立酒店管理協議以管理及營運DAGL所擁有之酒店(「酒店」)，並同意提供溢利保證。本集團將根據該保證按年補償買方年度保證回報港幣18,000,000元與酒店將產生之經營溢利總額間之差額，期限為自出售完成日期起計六年。溢利保證作為衍生工具列賬，並載於附註27。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

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216,834,000元(二零一七年：港幣307,189,000元)。

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9,934,000元(二零一七年：港幣7,212,000元)。

38. 資產抵押

於報告期間結算日，港幣10,531,930,000元(二零一七年：港幣8,411,641,000元)之未償還銀行借款以及港幣17,147,000元(二零一七年：港幣11,369,000元)之未償還財務租約承擔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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
投資物業	2,058,974	1,811,461
物業、廠房及設備	6,429,653	5,037,296
預付租賃款項	533,321	497,635
待售物業	6,985,792	5,307,241
銀行存款	22,023	28,957
投資證券	432,340	-
	16,462,103	12,682,590

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

39. 資本承擔

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	1,596,141	1,174,949
其他	30,714	6,453
	1,626,855	1,181,402

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

40. 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3,187,707,000元(二零一七年：港幣2,784,338,000元)之投資物業及賬面值港幣20,222,000元(二零一七年：港幣19,722,000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139,003,000元(二零一七年：港幣119,398,000元)，其中包括投資物業之租金港幣138,948,000元(二零一七年：港幣117,672,000元)。

於報告期間結算日，本集團已根據不可撤銷經營租約與租客就於下列期間到期之未來最低租約款項訂約：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	101,837	89,686
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	239,427	232,584
超過五年	108,488	52,491
	449,752	374,761

租約經議定，租金於一年至二十年年期內訂定(二零一七年：一至二十年)。

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低租約款項。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
房屋	366,768	359,315
設備	2	21
	366,770	359,336

於報告期間結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間到期之房屋未來最低租約款項承擔：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一年內	80,568	54,523
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	192,444	108,470
超過五年	27,453	33,840
	300,465	196,833

租約經議定，平均年期為兩年，而其租金亦於租期內訂定。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

41. 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
聯營公司提供樓宇管理服務	2,771	4,340

於報告期間結算日，與聯營公司、合營公司、非全資擁有附屬公司股東、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之公司，而該等人士透過於本公司之直接及間接股權對本集團有重大影響力。

(b) 本集團訂立三份酒店管理服務合約，以向本公司一名董事所控制之若干馬來西亞公司提供酒店管理服務。截至二零一八年三月三十一日止年度，本集團已根據該等合約收取港幣1,794,000元(二零一七年：港幣862,000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14披露。

42. 應收／應付關連方款項／貸款予一間合營公司

應收／應付聯營公司、合營公司、一間接受投資公司及一間關連公司之款項載於綜合財務狀況表。該等款項乃無抵押、免息及須應要求償還或無固定還款期。關連公司為受若干執行董事或其近親控制之公司，而該等人士透過於本公司之直接或間接股權對本集團有重大影響力。

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。

於二零一七年三月三十一日，貸款予一間合營公司之賬面值港幣77,313,000元，該款項為有抵押，按介乎5.65%到7.95%減0.75%之年利率計息，可分期／按要求償還。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

43. 購股權計劃

於二零一二年八月三十一日，本公司採納一項新購股權計劃，而於二零零二年八月二十八日採納之本公司舊有購股權計劃於二零一二年八月二十八日屆滿(統稱「遠東購股權計劃」)。遠東購股權計劃已獲本公司批准，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行董事及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

在未獲得本公司股東事先批准之情況下，根據遠東購股權計劃將予發行之股份總數，不得超過本公司當時已發行股份之10%；而於任何一年向任何個人授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司當時已發行股份之1%。

所授出購股權將於承授人支付港幣1元後獲接納。購股權可於其獲接納當日起計10年內任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

本公司於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3.290元、港幣1.500元及港幣2.550元授出購股權予本公司及其附屬公司之董事及僱員。

於二零一八年三月三十一日，遠東購股權計劃項下尚未行使購股權數目為1,500,000份(二零一七年：12,950,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之0.07%(二零一七年：0.58%)。

所授出之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬日期	行使期	行使價 港幣元
於二零零六年八月二十五日授出之購股權			
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

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

43. 購股權計劃(續)

截至二零一七年三月三十一日及二零一八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	於二零一六年		於二零一七年		於二零一八年		
		四月一日	年內失效	年內行使	三月三十一日	年內失效	年內行使	三月三十一日
第四批	二零零六年八月二十五日	450,000	(450,000)	-	-	-	-	-
第五批	二零零六年八月二十五日	500,000	(500,000)	-	-	-	-	-
		950,000	(950,000)	-	-	-	-	-
第一批	二零一三年三月二十七日	1,950,000	-	(1,025,000)	925,000	-	(700,000)	225,000
第二批	二零一三年三月二十七日	3,200,000	-	(700,000)	2,500,000	-	(2,200,000)	300,000
第三批	二零一三年三月二十七日	4,000,000	-	(875,000)	3,125,000	-	(2,750,000)	375,000
第四批	二零一三年三月二十七日	6,400,000	-	-	6,400,000	-	(5,800,000)	600,000
		15,550,000	-	(2,600,000)	12,950,000	-	(11,450,000)	1,500,000
		16,500,000	(950,000)	(2,600,000)	12,950,000	-	(11,450,000)	1,500,000
加權平均行使價		2.593	-	2.550	2.550	-	2.550	2.550
於年結日可行使購股權之數目		10,100,000			12,950,000			1,500,000

本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約為港幣29,198,000元(二零一七年：港幣6,631,000元)。

本公司股份於緊接購股權獲行使日期前之加權平均收市價為港幣3.96元(二零一七年：港幣3.31元)。

本公司於年內就已授出購股權確認之購股權開支總額為零(二零一七年：港幣1,344,000元)。

遠東購股權計劃項下購股權於授出日期之公平值採用二項式模型釐定。

計算購股權公平值所用之變量及假設乃基於管理層之最佳估計。購股權價值隨若干主觀假設之不同變量而變化。所採納變量之任何變動可能對估計購股權公平值造成重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

44. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃管理局規則及規例為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並存放於由信託人管理之基金。供款金額按參與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，並於根據強積金計劃之規則到期應繳時在損益中扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及規例，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，本集團於該計劃項下之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

本集團按照僱員薪金及酬金之某一百分比，為澳洲僱員向獨立退老退休金供款。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於獨立管理基金中之資產分開持有。定額供款計劃之退休金成本指於會計期間應計入該計劃之供款額。

於本年度自損益扣除之退休福利開支總額為港幣46,875,000元(二零一七年：港幣45,844,000元)。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

45. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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	40,500	33,900
持作買賣	3,319,556	1,432,288
衍生金融工具	518	67
可供出售投資	159,987	692
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)	5,772,749	5,123,569
	9,293,310	6,590,516
金融負債		
衍生金融工具	39,650	128,490
攤銷成本	18,032,832	14,326,302
	18,072,482	14,454,792

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，以確保及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、倫敦銀行同業拆息、港幣最優惠借貸利率、中國人民銀行法定借貸利率、新加坡掉期拆息、馬來西亞基本借貸利率及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，以盡量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。

利率敏感度分析

有關敏感度分析只考慮對綜合財務報表造成重大影響之借貸。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變動之最佳估計。

倘利率上調／下調50個基點(二零一七年：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21,629,000元(二零一七年：港幣21,783,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣33,167,000元(二零一七年：港幣23,878,000元)。

管理層認為，敏感度分析不能代表利率風險，原因為年末風險並不能反映年內風險。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

45. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

外幣風險

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產		
澳元	244,109	135,256
日圓	5,123	7,105
人民幣	1,006	45,478
美元	7,661	9,118
歐元	105,643	11,923
新加坡元	53,907	154,773
英鎊	211,546	124,990

外幣敏感度分析

由於根據聯繫匯率制度，港幣與美元掛鈎，且管理層預期港幣與美元之間之匯率波動並不會帶來任何重大風險，故就香港之個別集團實體而言，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%(二零一七年：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。敏感度分析僅包括以外幣計值之未結付貨幣項目，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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
澳元	17,088	11,294
日圓	428	593
人民幣	75	3,797
美元	640	684
歐元	8,821	979
新加坡元	4,474	12,924
英鎊	16,924	10,437

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。

45. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

價格風險

本集團承受因投資股本證券及其他歸類於可供出售投資、持作買賣之投資及衍生金融工具之金融產品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。

倘相關股本證券之價格上調／下調5%(二零一七年：5%)：

- 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140,282,000元(二零一七年：港幣61,213,000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7,999,000元(二零一七年：港幣34,000元)。

信貸風險

於各報告期間結算日，本集團面對因交易對方未能履行彼等就各類已確認金融資產之責任而將導致本集團蒙受財務虧損之最大信貸風險為於綜合財務狀況表所載各項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額、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已大幅降低。

本集團並無面對高度集中之信貸風險，該等風險涉及多名交易對方及客戶，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除外，該等款項合共構成金融資產總額之4%(二零一七年：6%)以上。本集團於各報告期間結算日審閱每筆個別債項之可收回金額，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。就此而言，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。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

45. 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是否遵守借貸契約由本集團管理層緊密監察，以確保其維持充足現金儲備及來自主要金融機構之足夠承諾資金來源，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。具體而言，附帶應要求還款條款之銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。

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

	加權 平均利率 %	應要求 或一年內 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	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一八年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	1,351,313	-	-	-	1,351,313	1,351,313
應付一間關連公司款項	不適用	19,095	-	-	-	19,095	19,095
應付聯營公司款項	不適用	27,149	-	-	-	27,149	27,149
應付一間合營公司款項	不適用	3,177	-	-	-	3,177	3,177
應付非全資附屬公司股東款項	不適用	8,232	269,491	-	-	277,723	277,723
銀行及其他借貸							
浮息工具	2.88	5,545,694	5,294,029	1,596,404	151,585	12,587,712	11,947,422
財務租約承擔	2.70	6,582	12,431	-	-	19,013	17,147
票據及債券	4.45	1,050,548	281,882	2,493,561	1,180,726	5,006,717	4,406,953
		8,011,790	5,857,833	4,089,965	1,332,311	19,291,899	18,049,979

	加權 平均利率 %	應要求 或一年內 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	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一七年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	766,427	-	-	-	766,427	766,427
應付一間關連公司款項	不適用	16,815	-	-	-	16,815	16,815
應付聯營公司款項	不適用	7,186	-	-	-	7,186	7,186
應付非全資附屬公司股東款項	不適用	26,907	-	246,740	-	273,647	273,647
銀行借貸							
浮息工具	3.62	3,175,635	4,993,196	3,046,954	347,657	11,563,442	10,131,685
財務租約承擔	2.70	4,365	8,349	-	-	12,714	11,369
票據及債券	4.40	136,453	1,023,899	2,458,950	-	3,619,302	3,130,542
		4,133,788	6,025,444	5,752,644	347,657	16,259,533	14,337,671

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

45. 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計入上述到期日分析中之「應要求或一年內」之時段內。於二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日，該等銀行借貸之未折現本金總額分別為港幣2,529,554,000元及港幣1,400,885,000元。經計及本集團之財務狀況後，本公司董事相信銀行可能不會行使酌情權要求即時還款。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(二零一七年：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				未折現現金	
	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	流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一八年三月三十一日						
浮息工具	4,222,325	5,651,879	2,394,188	270,210	12,538,602	11,947,422
於二零一七年三月三十一日						
浮息工具	2,109,266	5,415,276	3,181,224	956,333	11,662,099	10,131,685

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)之公平值乃按基於折現現金流量分析之公認定價模型釐定。

本集團若干金融工具於各報告期間結算日按公平值計量。下表所載資料乃關於釐定該等金融工具公平值之方法(特別是估值方法及所用輸入數據)，以及公平值計量歸屬之公平值層級(第一至三級)，此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

45. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零一八年 三月三十一日 港幣千元	二零一七年 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	62,218	7,280	第1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	2,625,529	713,659	第1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	42,880	137,070	第2級	折現現金流量 未來現金流量乃根據以不同類型債券之收益率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	588,929	574,279	第2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	40,500	33,900	第3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非上市股本證券及外幣之認購/認沽期權	資產— 468	負債— (684)	第2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
截至二零一八年三月三十一日止年度

45. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零一八年 三月三十一日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元		
6) 分類為衍生金融工具之遠期外匯合約	資產-50	資產-67	第2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- (2,996)	第2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- (22,170)	負債- (119,314)	第2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
9) 分類為衍生金融工具之交叉貨幣掉期合約	負債- (11,604)	負債- (5,496)	第2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

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

45. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零一八年 三月三十一日 港幣千元	二零一七年 三月三十一日 港幣千元		
10) 溢利保證安排產生之負債	負債— (5,876)	-	第3級	收入法 將可供分配予擁有人之未來債務自由現金流按就投資類似業務之風險及危害基於市場因素得出之適當回報率折現至其現值
11) 分類為可供出售投資之非上市債務證券	146,423	-	第3級	折現現金流量 未來現金流量乃根據以不同類型抵押貸款之收益率曲線為主要參數作出估計

於截至二零一八年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

金融資產及負債第三級公平值計量之對賬

	結構存款 港幣千元	溢利保證安排 產生之負債 港幣千元	可供出售 港幣千元
於二零一六年四月一日	24,000	-	-
添置	9,900	-	-
於二零一七年三月三十一日	33,900	-	-
添置	6,600	20,000	146,423
公平值變動	-	(14,124)	-
於二零一八年三月三十一日	40,500	5,876	146,423

就分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款而言，概無就折現現金流量之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。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

46. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債指現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動所產生之現金流量之負債。

	銀行及		應付股息	應付一間	應付聯營	應付一間	應付非全資	財務	總額
	其他借貸	票據及債券		關連公司		合營公司	附屬公司		
	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
	(附註31)	(附註33)		(附註42)	(附註42)		(附註32)	(附註30)	
於二零一七年四月一日	10,131,685	3,130,542	-	16,815	7,186	-	273,647	11,369	13,571,244
融資現金流量	1,099,357	1,021,752	[212,138]	2,280	19,963	3,177	3,507	[4,156]	1,933,742
非現金變動	4,181	[26,246]	[216,834]	-	-	-	-	9,934	[228,965]
融資成本	345,991	167,032	-	-	-	-	-	-	513,023
確認為分派之股息	-	-	428,972	-	-	-	-	-	428,972
外匯換算	366,208	113,873	-	-	-	-	569	-	480,650
於二零一八年三月三十一日	11,947,422	4,406,953	-	19,095	27,149	3,177	277,723	17,147	16,698,666

47. 報告期後事件

於報告期間結算日後，本集團已完成以下交易：

- 本集團收購主要於德國、奧地利及捷克從事酒店及博彩業務之若干附屬公司之全部股權，代價為約42,000,000美元。
- 本集團與The Star Entertainment Group Limited(「The Star」)訂立認購協議以認購The Star之4.99%股權，認購價為245,000,000澳元。

賣方正在確認所收購公司之財務資料，故無法披露該財務資料及其對綜合財務報表之影響。

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

48. 本公司之財務狀況表

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	9,718,921	8,149,557
流動資產		
銀行結餘、存款及現金	9,160	14,028
流動負債		
應付賬款及應計費用	32,091	11,592
銀行借貸	124,000	140,000
	156,091	151,592
流動負債淨額	(146,931)	(137,564)
資產總值減流動負債	9,571,990	8,011,993
資本及儲備		
股本	230,179	223,837
股份溢價	4,297,682	4,033,779
儲備	687,040	686,075
	5,214,901	4,943,691
非流動負債		
來自一間附屬公司之貸款	812,500	734,500
應付一間附屬公司之款項	45,378	22,659
票據	3,498,958	2,310,890
遞延稅項負債	253	253
	4,357,089	3,068,302
	9,571,990	8,011,993

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

48. 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	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一六年四月一日	213,171	3,730,625	28,458	27,313	628,830	286,181	4,914,578
年內溢利及其他全面收益	-	-	-	-	-	68,698	68,698
股息	-	-	-	-	-	(354,749)	(354,749)
發行股份代替現金股息	10,406	296,783	-	-	-	-	307,189
行使購股權時發行股份	260	6,371	-	-	-	-	6,631
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	1,344	-	-	1,344
購股權失效	-	-	-	(3,203)	-	3,203	-
於二零一七年三月三十一日	223,837	4,033,779	28,458	25,454	628,830	3,333	4,943,691
年內溢利及其他全面收益	-	-	-	-	-	454,150	454,150
股息	-	-	-	-	-	(428,972)	(428,972)
發行股份代替現金股息	5,197	211,637	-	-	-	-	216,834
行使購股權時發行股份	1,145	52,266	-	(24,213)	-	-	29,198
於二零一八年三月三十一日	230,179	4,297,682	28,458	1,241	628,830	28,511	5,214,901

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

49. 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
			二零一八年	二零一七年	
直接附屬公司					
Ample Bonus Limited	英屬處女群島/香港	101股1美元股份	100	100	投資控股
普嘉有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	投資控股
Queens Wharf Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
The FIFTH Apartments Pty Ltd	澳洲	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	77.75	77.75	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
All Greatness Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Amphion Investment Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
Angel Meadows (FEC) Limited	英國	100股1英鎊股份	100	100	物業發展
Annick Investment Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業投資
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
亞豐投資有限公司	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Boundary Farm Car Park Ltd	英屬處女群島	2股1美元股份	88.88	88.88	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2股港幣10元股份	100	100	物業發展
Bravo Trade Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Bryce International Limited	英屬處女群島	100股1美元股份	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	投資控股
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	投資控股
Care Park Group Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Cathay Motion Picture Studios Limited	香港	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	100	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業發展

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

49. 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
			二零一八年	二零一七年	
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	100	酒店管理
源建有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	貸款融資
Complete Delight Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Dorsett Bukit Bintang Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	物業發展
Dorsett City London Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	酒店經營
Dorsett London Hotel Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	酒店經營
帝盛酒店集團有限公司	開曼群島	2,100,626,650股 港幣0.1元股份	100	100	投資控股
Dorsett Hospitality International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2股馬幣2元股份	100	100	投資控股
Dorsett Hospitality International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	酒店管理及顧問服務
Dorsett Hospitality International Services Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店管理
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	-	100	酒店經營
Drakar Limited	曼島/英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
登樂有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店管理
遠勤發展有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Expert Vision Trading Limited	英屬處女群島	1股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Australia) Pty Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業發展
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/香港	50,000股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	庫拉索	6,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000股港幣100元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 235股42.55澳元 可贖回優先股	100	100	投資控股
遠東發展有限公司	香港	830,650,000股港幣1元股份	100	100	投資控股及物業投資
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

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

49. 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
			二零一八年	二零一七年	
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	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 Holdings Pte Ltd	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	投資控股
FEC Development Management Limited (前稱Marsh Wall Residences Limited)	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC Holdings Pte. Ltd. (前稱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
FEC Hotel Investments Pte Ltd (前稱Tang Hotel Investments Pte Ltd)	新加坡	2股1新加坡元股份	100	100	投資控股及物業發展
FEC Northern Gateway Development Limited	英國	1股1英鎊股份	100	-	投資控股
FEC Skyline Pte. Ltd. (前稱Tang Skyline Pte. Ltd)	新加坡	4,000,000股1新加坡元股份	70	70	物業發展
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 Suites Pte. Ltd. (前稱Tang Suites Pte. Ltd.)	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	物業發展
FEC QWB Integrated Resort Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
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	77.75	77.75	停車場業務
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	100	酒店經營
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股港幣1元股份	100	100	貸款融資

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

49. 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
			二零一八年	二零一七年	
健鋒有限公司	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	77.75	77.75	停車場業務
鎮達有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	投資控股
May21 Pty Ltd.	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000股馬幣1元股份	100	100	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
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
Northern Gateway (FEC) No.1 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	-	物業發展
Northern Gateway (FEC) No.2 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	-	物業發展
Northern Gateway (FEC) No.3 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	-	物業發展
Northern Gateway (FEC) No.4 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	-	物業發展
Northern Gateway (FEC) No.5 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	-	物業發展
Northern Gateway (FEC) No.6 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	-	物業發展
Northern Gateway (FEC) No.7 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	-	物業發展
晉捷投資有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營
柏信有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	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	77.75	77.75	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	100股1澳元股份	100	100	投資控股
富多國際投資有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒吧經營
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Roper Street Car Park Pty Ltd	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Ruby Way Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	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	77.75	77.75	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
Spencer Green Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
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	100	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營

綜合財務報表附註

截至二零一八年三月三十一日止年度

49. 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
			二零一八年	二零一七年	
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	100	酒店經營
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	100	酒店經營
煌萃有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	財務管理
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份	100	100	管理服務
Well District Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
上海帝盛酒店有限公司(前稱麗悅酒店 管理(上海)有限公司)(i)	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	100	100	酒店經營
九江帝盛酒店管理有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 16,000,000美元	100	100	酒店經營
成都帝盛酒店有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 人民幣100,000元	100	100	酒店經營
武漢港澳中心物業管理有限公司(iii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	100	100	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 29,800,000美元	100	100	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 38,000,000美元	100	100	物業發展
廣州市星橋房地產開發有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 28,000,000美元	100	100	物業發展

(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。

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33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。

綜合財務報表附註
截至二零一八年三月三十一日止年度

49. 主要附屬公司詳情(續)

於報告期間結算日，本公司擁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	
		二零一八年	二零一七年
並無業務	加拿大	1	1
	香港	39	35
	澳門	1	1
	馬來西亞	6	4
	中國	4	4
	新加坡	5	5
	英國	9	7
		65	57

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

R－住宅

S－舖位

CP－停車場

H－酒店

A－農地

F－配套設施

物業名稱及地點	本集團所佔權益
上海	
1. 寶山區 錦秋路809弄 錦秋新天地 133套商舖	98.2%
2. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 錦秋學校、俱樂部、幼稚園及17I區附屬部分	98.2%
3. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 306個停車位	98.2%
4. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 16區 君悅庭	98.2%
5. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 17II區 御尚II	98.2%
6. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 12至15區及18區	98.2%
廣州	
1. 越秀區 建設橫路 新時代大廈	50%
2. 荔灣區 花地大道以東地段 甘棠苑	100%
3. 荔灣區 茶滘廟前街北10號 遠東御江豪庭	100%

主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
23,446	S	已完成	現存
21,942	F	已完成	現存
12,563	CP	已完成	現存
4,784	R	已完成	現存
7,398	R	已完成	現存
-	R	規劃階段	不適用
21,343	R	地基	不適用
47,080	R	規劃階段	不適用
47,529	R及S	建設中	二零一九年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
香港	
1. 紅磡 新圍街1號 地下及1樓 寶御	100%
2. 德輔道中121號 遠東發展大廈 16、18、19、20及24樓 (包括16、18、19、20及24樓之 洗手間及24樓之天台平台)	100%
3. 尖沙咀 彌敦道204至206號 遠東發展大廈	100%
4. 元朗豐樂圍	25.33%
5. 荃灣 青山道15至23號 荃灣花園第1期 地下低層及地下高層多個舖位	100%
6. 荃灣 荃錦公路川龍	100%
7. 元朗丹桂村	100%
8. 西貢北港多個地段	100%
9. 荃灣油柑頭	100%
10. 荃灣 青山公路135-143號 地庫至5樓	100%
11. 九龍黃大仙 環鳳街68-86A號 鑽嶺	100%

主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
1,230	S	已完成	現存
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
5,400	R	規劃階段	不適用
4,490	R	建設中	二零一九年
—	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
6,776	S及R	建設中	二零一九年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
12. 新界 沙田大圍美田路 珀玥	100%
13. 新界沙頭角 順隆街31號 尚澄	100%
14. 九龍深水埗 海壇街229/231號 ⁽ⁱ⁾ 傲凱	100%
15. 新界 沙田 大埔公路－沙田嶺段	100%
澳洲	
1. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街605-611號 The FIFTH	100%
2. 西澳洲柏斯 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 The Towers at Elizabeth Quay	100%
3. 維多利亞墨爾本 史賓莎街244-276號 West Side Place	100%
4. 西澳洲柏斯 Wellington Street及Milligan Street 2號及3A號 City Link	100%
5. 布里斯本 皇后碼頭(Queen's Wharf) 第四座 第五座 第六座	50% 50% 50%
6. 昆士蘭布羅德海灘(BroadBeach) Casino Drive, 布羅德海灘島(Broadbeach Island), The Star Residences	33.3%

附註：

(i) 市區重建局之發展項目，本公司擁有該項目之發展權。

主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
3,008	S及R	建設中	二零一九年
10,201	S及R	建設中	二零一九年
2,244	S及R	建設中	二零一九年
7,500	R	規劃階段	二零二一年
2,451	R及S	已完成	現存
37,690	R及S	建設中	二零一九年／二零二零年
212,552	R及S	建設中	二零二一年及以後
20,844	R及S	規劃階段	二零二三年
168,436	R及S	規劃階段	二零二三年
	R及S	規劃階段	不適用
	R及S	規劃階段	不適用
27,406	R及S	規劃階段	二零二二年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
馬來西亞	
1. 雪蘭莪州 District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	90%
2. 吉隆坡 Jalan Imbi地段470號 Dorsett Bukit Bintang	100%
新加坡	
1. 亞歷山景大道10號 ARTRA	70%
英國	
1. Alpha Square 63-69 Manilla Street & 50 Marsh Wall London E14	100%
2. Hornsey Town Hall the Broad Way, Crouch End, London	100%
3. MeadowSide Angel Meadows, Aspin Lane, Manchester	100%
4. Northern Gateway New Cross, Lower Irk Valley and Collyhurst, Manchester	100%

(i) 此指建築面積。

主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
422,907 ⁽¹⁾	A	規劃階段	不適用
4,653	R	已完成	現存
39,933	S及R	建設中	二零二一年
35,612	R及S	規劃階段	二零二四年
9,987	R及O	規劃階段	二零二一年
51,797	S及R	建設中	二零二一年
201,093	規劃中	規劃階段	不適用

主要物業一覽表

酒店

物業名稱及地點	本集團所佔權益
香港	
1. 灣仔 皇后大道東387至397號 香港灣仔帝盛酒店	100%
2. 灣仔 皇后大道東375至377號 香港麗悅酒店	100%
3. 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	100%
4. 荃灣 青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店	100%
5. 油麻地 上海街268號 香港海景絲麗酒店	100%
6. 大角咀 大角咀道88號 香港旺角帝盛酒店	100%
7. 觀塘 鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	100%
8. 葵涌 健全街28號 香港荃灣帝盛酒店	100%
9. 葵涌 和宜合道119號 香港荃灣絲麗酒店	100%

主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
15,895	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,646	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	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
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 廬山東林假日酒店	100%
馬來西亞	
1. 馬來西亞 吉隆坡 55100 172, Jalan Imbi 吉隆坡帝盛酒店	100%
2. 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya 梳邦帝盛君豪酒店	100%

主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
67,617	H	已完成	現存
67,307	H	已完成	現存
18,149	H	已完成	現存
42,635	H	建設中	二零二零年
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	本集團所佔權益
3. 馬來西亞 Federal Territory of Labuan 462, Jalan Merdeka, 87029 納閩帝盛君豪酒店	100%
4. 馬來西亞 吉隆坡50100 No 7 Jalan Munshi Abdullah 吉隆坡Maytower絲麗酒店	100%
5. 馬來西亞 柔佛州81750 Mukim Plentong Lot 101375 Jalan Masai Lama 柔佛新山絲麗酒店	100%
6. 馬來西亞吉隆坡 武吉免登55100 燕美路172A號 Dorsett Residences Bukit Bintang	100%
7. 馬來西亞吉隆坡 Off Jalan Imbi, 55100 Jalan Jati, Sri Jati	100%
新加坡	
1. 新加坡088 765 新橋路333號 新加坡帝盛酒店	100%
英國	
1. 英國倫敦E12 8WE 58 Shepherd's Bush Green 倫敦Dorsett Shepherds Bush	100%
2. 英國倫敦EC3N 1AH 9 Aldgate High Street 倫敦Dorsett City	100%
3. 英國倫敦 56 Shepherd's Bush Green 倫敦Dorsett Shepherds Bush II	100%
4. 英國倫敦E14 Canary Wharf, E14 Alpha Square	100%
5. 英國倫敦 Crouch End The Broadway Hornsey Town Hall	100%

主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
21,565	H	已完成	現存
5,623	H	已完成	現存
8,804	H	已完成	現存
6,447	H	已完成	現存
5,349	H	建設中	二零一九年
16,226	H	已完成	現存
14,651	H	已完成	現存
9,647	H	已完成	現存
4,169	H	建設中	二零二一年
8,711	H	建設中	二零二四年
2,681	H	建設中	二零二一年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
澳洲	
1. 澳洲 墨爾本West Side Place 第一座 麗茲卡爾頓	100%
2. 澳洲 柏斯Elizabeth Quay 麗茲卡爾頓	100%
3. 澳洲 布里斯本 Queens Wharf 四間酒店	25%
4. 昆士蘭黃金海岸 71 Sea World Drive, Main Beach, Sheraton Grand Mirage Resort	25%
5. 澳洲 墨爾本West Side Place第三座 Dorsett Melbourne	100%
6. 澳洲 柏斯City Link Dorsett at Perth City Link	100%
7. 澳洲昆士蘭 Casino Drive, Broadbeach Dorsett Gold Coast	33.3%

主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
36,817	H	建設中	二零二二年
29,183	H	建設中	二零二零年
89,130	H	建設中	二零二三年／二零二四年
58,847	H	已完成	現存
19,516	H	建設中	二零二二年
14,488	H	建設中	二零二三年
15,610	H	建設中	二零二三年

主要物業一覽表

停車場物業

物業名稱及地點	本集團所佔權益
澳洲	
1. 澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	77.75%
2. 澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	77.75%
3. 澳洲 維多利亞巴拉瑞特 25 Doveton Street South Central Square	77.75%
4. 澳洲 塔斯曼尼亞德文港 Fenton Street	77.75%
5. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 Willis Street Gasworks	77.75%
6. 澳洲 維多利亞丹頓農 15-23 Langhorne Street Hub Arcade	77.75%
7. 澳洲 塔斯曼尼亞Hobart 133-141 Melville Street	77.75%
8. 澳洲 維多利亞班迪哥 2-6 Mundy Street	77.75%
9. 澳洲 維多利亞墨爾本 507-581 Flinders Street Northbank Place	77.75%

主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
350個泊車位	CP	已完成	現存
1,679平方米	S	已完成	現存
634個泊車位	CP	已完成	現存
26個泊車位	CP	已完成	現存
40個泊車位	CP	已完成	現存
189個泊車位	CP	已完成	現存
40個泊車位	CP	已完成	現存
44個泊車位	CP	已完成	現存
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	本集團所佔權益
10. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 94 York Street Quadrant Plaza	77.75%
11. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 94 York Street Quadrant Plaza	77.75%
12. 澳洲 昆士蘭布里斯本 344 Queen Street	77.75%
13. 澳洲 南澳洲阿德萊德 15 Roper Street	77.75%
14. 澳洲 維多利亞Shepparton 14-40 Stewart Street	77.75%
15. 澳洲 維多利亞 墨爾本 360 St Kilda Road	77.75%
16. 澳洲 維多利亞Toorat 521 Toorak Road Toorak Place	77.75%
17. 澳洲 塔斯曼尼亞Hobart 9-23 Watchorn Street	77.75%

主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
369個泊車位	CP	已完成	現存
1,690平方米	S	已完成	現存
51個泊車位	CP	已完成	現存
715個泊車位	CP	已完成	現存
335個泊車位	CP	已完成	現存
180個泊車位	CP	已完成	現存
48個泊車位	CP	已完成	現存
35個泊車位	CP	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
18. 澳洲 維多利亞Docklands 767 Bourke Street Watergate	77.75%
19. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 124 York Street York Street Central	77.75%
20. 澳洲 維多利亞 South Yarra 9 Yarra Street	77.75%
21. 澳洲布里斯本 53 Charlotte Street Festival Car Park	19.44%
22. 澳洲 維多利亞677 Victoria Street Abbotsford Eden	77.75%
23. 澳洲新南威爾斯 Chatswood 20 Endeavour Street Monkey Bar	77.75%
24. 澳洲 維多利亞墨爾本港120 Bay Street Bianca	77.75%
25. 澳洲墨爾本 Edward Street, East Brunswick Tip Top	77.75%
馬來西亞	
1. 馬來西亞 吉隆坡 Plaza Damas, Sri Hartamas (地庫停車場)	100%
2. 馬來西亞吉隆坡 Service Apartments, Sri Hartamas Windsor Tower	100%

主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
111個泊車位	CP	已完成	現存
50個泊車位	CP	已完成	現存
100個泊車位	CP	已完成	現存
383個泊車位	CP	已完成	現存
121個泊車位	CP	已完成	現存
250個泊車位	CP	已完成	現存
141個泊車位	CP	已完成	現存
40個泊車位	CP	已完成	現存
1,718個泊車位	CP	已完成	現存
348個泊車位	CP	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
紐西蘭	
1. Knox Street, 41 Hood Street, Hamilton	77.75%
2. 威靈頓 16 Mowbray Street	77.75%
3. 威靈頓 70 Tory Street	77.75%
英國	
1. 曼徹斯特M22 5YA Styal Road Boundary Farm 曼徹斯特機場停車場	88.88%
匈牙利	
1. 布達佩斯第七區 12-14 Akácfa Street Akacfa Parkolohaz	77.75%
2. 布達佩斯第七區 6 Holló Street Hollo (Parkolohaz)	77.75%
3. 布達佩斯第七區 24-28 Kertész Street Kertesz Parkolohaz	77.75%
4. 布達佩斯第六區 3 Székely Mihály street Szekely Parkolohaz	77.75%
5. 布達佩斯第六區 9 Zichy Jenő street Opera (Zichy) Parkolohaz	77.75%
6. 布達佩斯第六區 16 Weiner Leó street Weiner Parkolohaz	77.75%

主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
443個泊車位	CP	已完成	現存
53個泊車位	CP	已完成	現存
474個泊車位	CP	已完成	現存
1,800個泊車位	CP	已完成	現存
106 個泊車位	CP	已完成	現存
255個泊車位	CP	已完成	現存
197個泊車位	CP	已完成	現存
308個泊車位	CP	已完成	現存
394個泊車位	CP	已完成	現存
132個泊車位	CP	已完成	現存

字彙

「二零一八年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一八年八月二十三日(星期四)上午十一時三十分假座香港灣仔皇后大道東387-397號香港灣仔帝盛酒店閣樓新華廳舉行之應屆股東週年大會。
「平均房租」	指	平均房租。
「章程細則」	指	經本公司不時修訂之組織章程細則。
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元。
「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	董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「複合年增長率」	指	複合年增長率。
「Care Park」	指	Care Park Group Pty. Ltd.，於澳洲註冊成立之有限公司，為一間間接非全資附屬公司。
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：35)。
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「周大福」	指	周大福集團。
「捷克」	指	捷克共和國。
「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，為一間間接全資附屬公司)。
「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。

字彙

「歐元」	指	歐元區法定貨幣歐元。
「遠東購股權計劃」	指	本公司根據於二零零二年八月二十八日及二零一二年八月三十一日由股東通過之決議案所採納之購股權計劃。
「財政年度」	指	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。
「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。
「當地貨幣」	指	當地貨幣。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則。
「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》。
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣。
「入住率」	指	入住率。
「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。
「平均每間客房收入」	指	平均每間客房收入。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。



字彙

「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。
「股東」	指	股份持有人。
「平方呎」	指	平方呎。
「平方米」	指	平方米。
「附屬公司」	指	本公司之附屬公司。
「The Star」	指	The Star Entertainment Group Limited。
「TWOC」	指	Trans World Corporation。
「英國」	指	英國。
「市區重建局」	指	市區重建局。
「美元」	指	美國法定貨幣美元。
「本年度」或「二零一八年財年」	指	本公司財政年度，由二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日。
「%」	指	百分比。

本年報之英文及中文版本已登載於本公司網站www.fecil.com.hk。

選擇收取本公司之公司通訊(「公司通訊」)英文或中文版本之股東可要求收取另一語文版本。本公司將應要求免費寄發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)。

股東可向本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心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。



FEC遠東發展

香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

網址: www.fecil.com.hk

關注我們的微信

