



FEC遠東發展

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



塑造價值

2019 年報





精雕細作



高瞻遠矚





目錄

5	公司資料	106	主要項目
6	二零一九年財政年度重大事件	121	董事會報告
8	損益表摘要	132	企業管治報告書
9	財務狀況表摘要	145	獨立核數師報告書
12	主席及行政總裁報告書	151	綜合損益表
18	董事總經理報告書	152	綜合損益及其他全面收益表
26	董事及高級管理層簡介	153	綜合財務狀況表
31	五年財務概要	155	綜合權益變動表
34	管理層討論及分析	157	綜合現金流量表
58	環境、社會及管治報告	160	綜合財務報表附註
98	獎項及榮譽	268	主要物業一覽表
104	多元化及均衡之業務組合	294	字彙

公司資料

董事會

執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.
(主席兼行政總裁)
孔祥達，B.ENG., ACA
邱達成，B.A.
Craig Grenfell WILLIAMS, B.ENG.
(CIVIL)
邱詠筠，B.Sc.
(於二零一九年六月三日獲委任)

獨立非執行董事

陳國偉
林廣兆
石禮謙
(於二零一九年六月三日獲委任)

審核委員會

陳國偉(主席)
林廣兆
石禮謙
(於二零一九年六月三日獲委任)

提名委員會

邱達昌(主席)
陳國偉
林廣兆
石禮謙
(於二零一九年六月三日獲委任)

薪酬委員會

陳國偉(主席)
邱達昌
石禮謙
(於二零一九年六月三日獲委任)

執行委員會

邱達昌
孔祥達
邱達成
Craig Grenfell WILLIAMS
邱詠筠
(於二零一九年六月三日獲委任)
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
銘德律師事務所

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
交通銀行股份有限公司香港分行
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
招商永隆銀行有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
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
華僑永亨銀行有限公司
華僑銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
大華銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad
OCBC Bank (Malaysia) Berhad

新加坡

CIMB Bank Berhad
星展銀行有限公司
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
大華銀行有限公司

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
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
招商永隆銀行有限公司

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54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>

二零一九年 財政年度重大事件



本集團完成
認購The Star
之股份



本集團完成
收購TWC



本集團投得一個位於
新加坡Holland
Road的物業



本集團透過拍賣收購
位於曼徹斯特市中心
的新開發土地

推出英國倫敦Hornsey Town Hall



本集團於《亞洲金融》雜誌「2018年度最佳公司」評選中榮膺「香港地區最佳中型企業」第一名



2018年
4月

2018年
5月

2018年
5月



本集團在2017/18
Mercury Awards獲得
五項獎項



本集團夥同SC Global
Developments及新世界
發展贏得一個位於新加
坡Cuscaden Road地段
炙手可熱的投標



本集團於「2018年第四屆香港投資者
關係大獎」榮膺五項大獎



二零一九年財政年度重大事件

推出澳洲墨爾本West Side Place(第三座)



推出廣州遠東御江豪庭(第五座)



本集團成功投得一幅位於上海寶山區之土地(鄰近錦秋花園)作住宅發展

本集團完成BCG重組並引入兩家新私募股權投資者

2018年
6月

2018年
7月

2018年
11月

2018年
12月

2019年
2月

本集團在「2018年亞洲卓越大獎」獲得三項獎項



本集團收購一個位於新加坡21 Anderson Road之物業

推出香港大圍珀玥



推出香港丹桂村珀爵

本集團夥同Care Park贏得澳洲黃金海岸the Surfers Paradise Transit Centre和Bruce Bishop停車場競標

損益表摘要

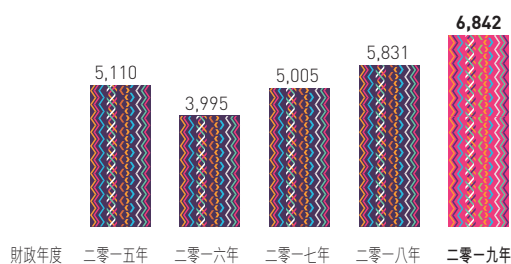
港幣百萬元(除另有所指外)

	截至三月三十一日止財政年度					複合 年增長率
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
收益	5,110	3,995	5,005	5,831	6,842	7.6%
毛利	1,946	1,706	1,990	2,634	2,610	7.6%
股東應佔溢利淨額	957	734	1,118	1,567	1,714	15.7%
經調整現金溢利 ⁽¹⁾	836	853	1,157	1,649	1,457	14.9%
經調整現金溢利 ⁽¹⁾ 率(%)	16.4	21.4	23.1	28.3	21.3	不適用
股息總額(港幣仙)	16.0	16.0	18.5	22.0	22.0	8.3%

收益

(港幣百萬元)

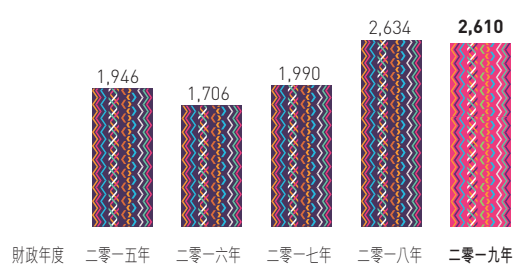
7.6% 複合年增長率



毛利

(港幣百萬元)

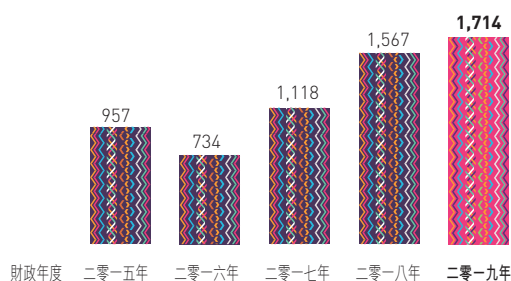
7.6% 複合年增長率



股東應佔溢利淨額

(港幣百萬元)

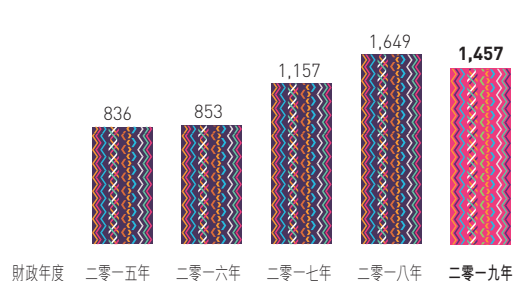
15.7% 複合年增長率



經調整現金溢利⁽¹⁾

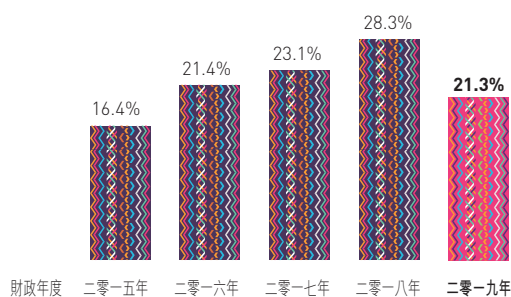
(港幣百萬元)

14.9% 複合年增長率



經調整現金溢利⁽¹⁾率

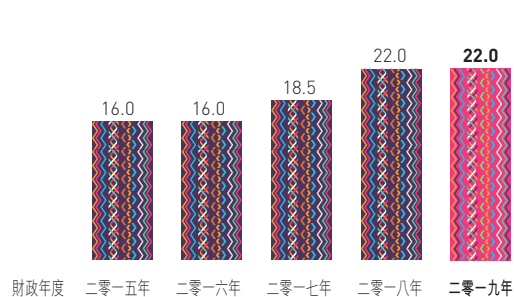
(港幣百萬元)



股息總額

(港幣仙)

8.3% 複合年增長率



附註：

(1) 經調整現金溢利以本公司股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支，以及減投資物業除稅後公平值收益及以折讓價收購TWC而產生之收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。

財務狀況表摘要

港幣百萬元(除另有所指外)

於三月三十一日

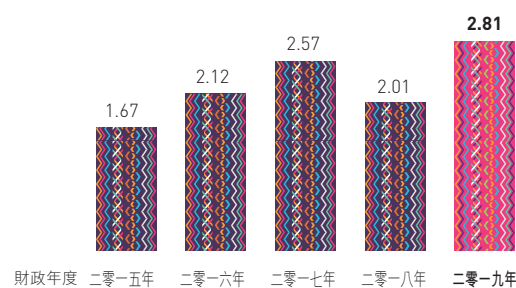
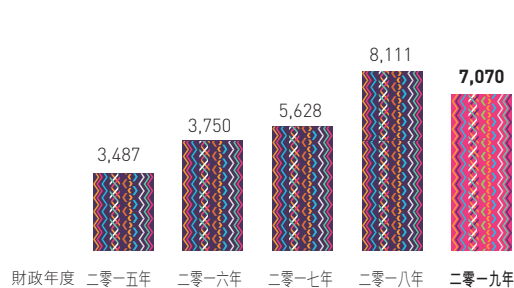
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	複合 年增長率
現金結餘及投資證券	3,487	3,750	5,628	8,111	7,070	19.3%
流動比率	1.67	2.12	2.57	2.01	2.81	不適用
淨資產負債比率 ⁽¹⁾ (%)	29.8	37.7	31.5	28.7	45.4	不適用
總資產	22,216	26,160	28,400	34,489	39,078	15.2%
經調整股東應佔資產淨值 ⁽²⁾	17,263	20,872	24,146	28,564	31,251	16.0%
經調整每股資產淨值 ⁽²⁾ (港幣元)	9.02	9.79	10.79	12.41	13.29	10.2%

現金結餘及投資證券

19.3%複合年增長率

流動比率

(港幣百萬元)

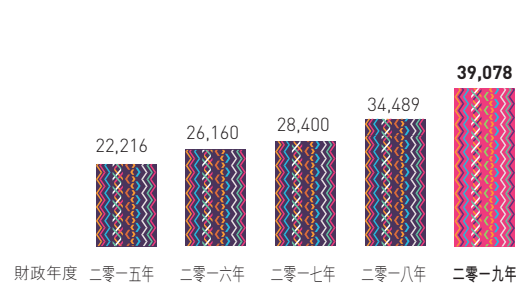
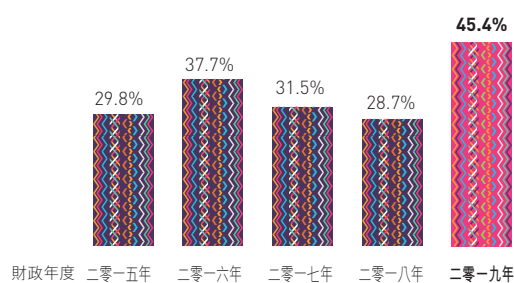


淨資產負債比率⁽¹⁾

總資產

(港幣百萬元)

15.2%複合年增長率



經調整股東應佔資產淨值⁽²⁾

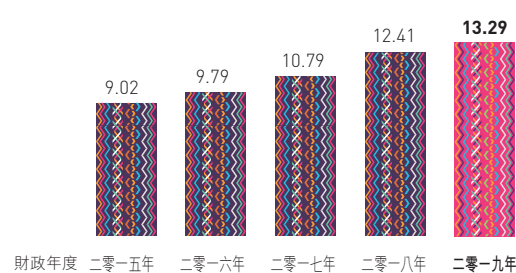
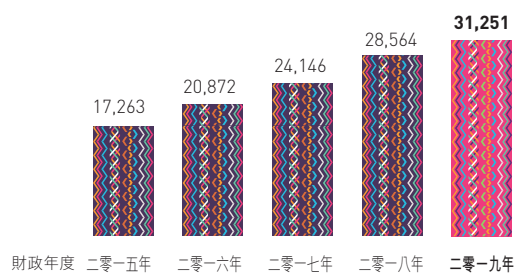
(港幣百萬元)

16.0%複合年增長率

經調整每股資產淨值⁽²⁾

(港幣仙)

10.2%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。

(2) 就酒店重估盈餘作出調整。





精益求精

主席及行政總裁報告書



閣下或許已知悉，我們成為向亞洲中產階層群體提供海外物業、酒店及娛樂服務龍頭企業的業務重點十分明確。本人欣然告知各位股東，此策略定位正在取得令人鼓舞的成果，其中去年盈利創新高。通過實施一系列高效且具有戰略性的業務措施，讓集團保持持續發展及擴張的能力。我們取得多項重大成就，經常性現金流業務錄得強勁增長，同時我們把握良機有能力讓本集團於未來數年持續增長，本人為此引以為傲。

我們將繼續執行「雙引擎」發展策略，矢志為經常性現金流及物業發展業務帶來增長。我們大力發展全部三項經常性現金流業務，即酒店、停車場以及博彩及娛樂業務，其經常性收入佔我們的核心現金溢利超過一半。酒店分部錄得可觀增長，主要受平均每間客房收益的整體增長及新收購事項所帶動。我們發展組合中的多間新酒店亦為業務打造明朗的增長前景。停車場業務而言，我們於英國及歐洲大陸持續擴展，物色可帶來高回報的停車場收購項目。於收購TWC及投資於The Star股權後，博彩及娛樂分部成為我們的新收入來源。隨著布里斯本Queen's Wharf綜合度假村第一期

預期將於二零二二年年尾開幕，我們預期該分部所帶來的貢獻將會不斷增加。我們認為我們的策略以地區多元化發展、擴大四項核心業務以及重新分配資金為主，長遠可讓我們賺取高於同業的股本回報。

主席及行政總裁報告書

物業發展仍是本集團的核心業務。我們已建立一個強大物業發展項目組合，以維持未來增長。於上個財政年度，我們物業的累計預售額繼續創新高。有關數據清楚顯示本集團於未來數年的物業銷售額。我們現有的土地資源足以供本集團於未來十年發展。我們在進行地區多元化發展策略時明確並堅定聚焦中產階層分部，此策略是依據房地產有行業週期的基礎之上。地區多元化發展讓我們可於適當時機，從不同市場以較低成本收購土地。我們將繼續於人口增長強勁及住屋需求殷切的地區進行投資。其中包括英國及澳洲的主要城市以及亞洲的選定城市。特別是曼徹斯特的中產階層對住屋需求尤其殷切。目前，英鎊及澳元兌港幣貶值為我們於該等地區投放資金提供良機。儘管土地收購競爭激烈，但鑒於大灣區的增長潛力，其亦將會是我們探索的另一個區域。誠如我們去年的年報所述，我們就於香港的土地收購事宜繼續保持審慎態度，原因是樓價已超出大眾市民的負擔能力，且毛利率已削弱。

酒店業務方面，由於亞洲國家及長途旅遊的訪港旅客數目增加以及中國旅客數目回升，本人欣然報告香港酒店的平均每間客房收益持續增加。其他海外酒店市場方面，我們的酒店業務亦繼續受益於亞洲中產階層更頻繁的出遊次數及需求增長。本人預期日後於澳洲及英國新增的客房數目將帶動酒店業務增長。

主席及行政總裁報告書

在所有業務據點城市中，英國酒店業將會有巨大的機遇，因英鎊貶值增添英國酒店及旅遊業的吸引力。特別是倫敦已受惠於英鎊貶值，吸引大量世界各地旅客到訪，利好酒店的表現。新開業的Dorsett City London及Dorsett Shepherds Bush為我們帶來豐厚的投資回報及發展溢利，亦使我們相信其有更多增長空間。因此，我們正於該區物色更多酒店業機遇。Dorsett Shepherds Bush的擴建工程已動工，另外兩間位於倫敦的酒店亦已進入發展籌劃階段。連同於澳洲的11間酒店，我們預期於二零二四年財年前為本集團增添15間酒店及逾3,000間客房。

就停車場行業而言，我們預期的技術應用將越來越多，且電動車將日漸普及。這為我們帶來新增值良機，例如提供充電服務及使用更先進的軟件以管理停車場收費，從而盡量提高收益。我們視停車場業務為具有龐大潛力、可進行區域擴張的核心業務。從長遠角度來說，我們計劃憑藉Care Park品牌的營運專長繼續鞏固其於澳洲及新西蘭的市場領導地位，並尋求於歐洲擴充業務。長遠而言，我們將透過自然增長及收購新停車場推動停車場分部發展。

去年，本集團進軍博彩及娛樂行業，原因為我們相信其可產生長期穩定的現金流。與此同時，在「亞洲足跡」策略下，博彩及娛樂業務將因中產階層人數增長而受惠。博彩分部與我們的酒店分部相輔相成，而國際旅客為我們的服務對象與酒店分部相輔相成。我們所作投資正帶來源源不絕的經常性現金流，且該等項目為我們締造高回報率及龐大增長潛力。

在業務發展過程中，本集團亦致力於在賺取利潤與達致可持續發展之間取得平衡。我們相信組建合適的管理層團隊及建立良好的企業管治是維持長期持續成功至關重要的因素。去年，本集團於企業管治、公司管理、投資者關係、環境責任及社會責任方面贏得多項國際獎項，本人對於獲得社會各界人士認同我們於該等方面所付出努力深感自豪。

主席及行政總裁報告書

展望未來，儘管中國經濟受最近中美貿易戰風波及全球經濟放緩所影響，我們看到在中國政府採取多項積極措施刺激經濟後中國經濟有逐步回穩的跡象，例如推出減稅政策及降低銀行存款準備金釋放銀行借款以支持經濟活動。我們相信中國國內生產總值仍會較其他國家有更高增長。至於本集團方面，憑藉明確的業務策略及目標，本人樂觀相信，我們定可持續長期增長，提高股東回報。

本人謹藉此機會感謝股東、合作夥伴、客戶以及集團內約4,000名僱員的共同努力，讓業務得以持續穩健發展。本集團得以成功，彼等實居功至偉。

邱達昌

主席兼行政總裁

二零一九年六月二十日





力臻完美

董事總經理報告書

準備就緒迎接下一波增長

二零一九年財年的主要成就

二零一九年財年為本集團相當繁忙的一年。我們持續執行發展計劃，多項重要里程碑相繼達成。雖然全球經濟大幅下滑，但本人欣然報告本集團錄得港幣6,800,000,000元收益，打破歷來記錄。所有業務分部均錄得增長，主要由於現有核心業務及新收購業務的貢獻。下文載列我們的成就及重要計劃的概要：



- 我們的綜合收益創新記錄，達港幣6,800,000,000元；
- 我們完成多個項目，包括香港鑽嶺及尚澄。珀斯The Towers at Elizabeth Quay達致一個重要里程碑，並開始分期交付。新加坡Artra亦進展順利至分階段竣工，為物業銷售帶來收益。銷售廣州遠東御江豪庭(第一至第五座)以及上海君悅庭及御尚II等落成項目亦帶來物業銷售收益；
- 我們推出七個新項目，包括香港珀玥及珀爵、墨爾本West Side Place(第三座)、珀斯Perth Hub、廣州遠東御江豪庭(第五座)、倫敦Hornsey Town Hall及曼徹斯特MeadowSide(第五期)；
- 我們於二零一九年財年就預售新推出的項目產生約港幣5,800,000,000元。本集團於二零一九年三月三十一日的累計合約預售金額達港幣14,600,000,000元，創新紀錄；
- 我們進行多項土地收購，包括新加坡Holland Road、Cuscaden Road及21 Anderson Road、曼徹斯特Northern Gateway的Victoria Riverside、上海寶山區一個地塊及悉尼Union Street(由與The Star各自擁有50%權益的合營企業擁有)，以補充土地儲備並加強開發組合；
- 我們獲得Northern Gateway的總體規劃批文及黃金海岸新增樓宇的規劃批文；
- 我們的酒店業務錄得強勁收益增長。香港平均每間客房收入的增長、倫敦Dorsett City的全面營運及歐洲TWC酒店集團旗下酒店的貢獻均有助我們酒店分部增長；
- 開始動工興建多間新酒店，包括帝盛Dorsett Shepherds Bush的擴建部分及墨爾本麗思卡爾頓酒店。珀斯麗思卡爾頓酒店訂於二零二零年財年下半年啟業；
- 我們的停車場業務產生可觀的增長。澳洲的新管理合約以及英國及歐洲來自第三方以及自置停車場所帶來的收益均有所增加；
- 隨著收購TWC及我們於The Star約5%權益，博彩業務成為本集團的新收益來源。我們預期新計劃將為來年帶來更高增長；

董事總經理報告書



黃金海岸 The Star Residences – Epsilon



墨爾本 Bourke Street



布里斯本 Queen's Wharf

- 布里斯本Queen's Wharf綜合度假村項目的建造工程順利推進。拆遷工作已完成，挖掘及支撐工作正在進行中。項目已按照計劃取得重大進展；
- 我們完成重組BCG並增加兩家知名金融機構投資者為股東。業務呈現樂觀增長前景；及
- 我們增強英國及歐洲大陸管理團隊的實力。最近，我們聘請了一名資深前銀行家，出任企業發展部以及併購部主管的新設職位。

年結後：

- 我們簽訂協議以收購墨爾本Bourke Street地塊，其有潛力興建超過800個住宅單位；
- 我們在國際上推出黃金海岸The Star Residences—Epsilon；及
- 我們亦從麥格理取得一份管理合約，以管理SkyCity位於紐西蘭奧克蘭的3,300個泊車位。

董事總經理報告書

業績摘要

二零一九年財年，本集團錄得收益港幣6,842,000,000元(二零一八年財年：港幣5,831,000,000元)，較二零一八年財年上升17.3%。收益增長乃受到住宅發展項目確認較高銷售額所帶動，加上經常性收入業務受香港平均每間客房收入增長以及收購TWC的幫助而同樣表現強勁。

儘管未有從出售酒店中獲得收益(二零一八年財年：港幣320,000,000元)，我們於二零一九年財年錄得溢利淨額港幣1,714,000,000元，使我們可繼續派付高股息。

董事會對本集團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，年內股息總額達每股港幣22仙，派息比率為30.2%。

本集團採用漸進式股息政策，目標派息率為考慮資本開支後分派溢利淨額的30%至40%。

多年來，我們於地區業務已建立穩固的發展組合，包括於二零一九年三月三十一日後所進行的收購的總開發價值至今達港幣50,000,000,000元。該組合足夠8至10年的發展，使未來數年的收益貢獻前景明朗。

我們正繼續為組合增加新酒店，目前有15間酒店正在規劃中／建設中。我們對亞洲旅遊業潛力及酒店發展之高增長潛力繼續抱持樂觀態度。為培養客戶的忠誠度，我們的酒店分部於年內推出一項忠誠度計劃，帝盛集團旗下14間遍佈世界各地的酒店均有參與。截至二零一九年三月三十一日，該項計劃共有超過114,000名會員。



Care Park 控制中心



新加坡帝盛酒店

我們的停車場業務於去年繼續強勁增長，增加10,275個泊車位。於年內，收益持續增加至港幣720,000,000元。

就博彩業務而言，TWC賭場錄得的收益較收購前同期十一個月有所增加。於年內，我們將TWC團隊與英國業務部門進行整合。我們亦實施策略，以促使歐洲及亞洲旅客到訪我們的賭場物業，策略將持續實施至二零二零年財年。我們於The Star的投資產生良好股息收入。由於綜合用途發展項目分階段完成，預期策略性夥伴關係(包括於黃金海岸及悉尼之The Star地塊發展項目)將於未來數年產生經濟回報。

董事總經理報告書

策略性夥伴關係為本集團物業發展及酒店業務帶來協同效應，加強本集團與The Star及CTF之間既有關係。

有關財務業績之進一步詳情，請參閱「管理層討論及分析」一節。

為下一波增長作好部署

目前我們的四個增長核心支柱為住宅物業發展、酒店發展及營運、停車場業務以及隨著近期收購而新增的博彩業務。

誠如在早前的報告中所述，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發展境外旅遊業市場，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，該等市場板塊長遠仍有重大機遇，而我們將繼續就該等機遇採取區域化策略。

我們亦將與於合適地點擁有土地權的營運商尋求締結合作關係，以共同開發其地塊作重建或更改用途，務求提高土地資源的利用率。

除建立多元化發展項目組合以讓我們可管理不同地區市場的週期性特點外，我們將繼續為酒店及停車場等經常性現金流業務投放更多資金。

成立專門從事按揭貸款業務的BCG後，我們正物色機會於酒店及停車場等不同資產類別設立更多資產管理平台。此舉將為本集團開拓新收入來源，同時提供途徑釋放本集團物業組合內的潛在重大價值。

我們將繼續以審慎的態度為不同分部及地區分配資金，以使我們可較其他香港同業帶來更大的股本回報。我們堅信此舉可使股價表現超越大市。

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。

於年內，我們回購總值港幣52,500,000元的12,700,000股股份。於來年，我們將目標回購最多達港幣200,000,000元的股份。我們相信此舉可有助提升每股盈利，亦可運用透過酒店組合潛在價值而釋出的資金。

於年內，我們亦完成一系列重大貸款融資，包括為West Side Place(第一及第二座)提供的建設貸款660,000,000澳元、本集團無抵押俱樂部貸款港幣1,500,000,000元、Holland Road發展項目貸款417,000,000新加坡元及帝盛再融資俱樂部貸款港幣2,300,000,000元。

於二零一九年三月三十一日，本集團的現金及流動資金狀況為港幣7,100,000,000元(於二零一八年三月三十一日為港幣8,100,000,000元)。此外，本集團未提取銀行融資為港幣9,000,000,000元，另有8項酒店資產不附帶產權負擔，其資本價值為港幣5,000,000,000元。如需要更多流動資金，該等酒店資產可用作取得進一步銀行借貸的抵押品。

於二零一九年三月三十一日，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17,838,000,000元)為45.4%。資產負債表在不會重大影響本集團信貸評級的情況下適當提升淨資產負債比率。資金已調配用作土地儲備以及於博彩及按揭融資的新業務投資。

董事總經理報告書

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促進可持續發展的關鍵一環。我們積極與投資者進行溝通，且向其提供高透明度的環境。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，於年內屢獲國際獎譽。

部分獎項包括：

- 於《亞洲金融》雜誌「2019年度亞洲最佳公司」評選中榮獲七項大獎，包括「香港地區最佳中型企業」
- 於「第二屆中國卓越IR評選」中榮獲「最佳案例獎」
- 於「2018年財資企業大獎」評選中榮獲鉑金獎
- 於「第八屆亞洲卓越大獎2018」榮獲三項大獎，包括「香港最佳投資者關係公司」獎項
- 於「2018年第四屆香港投資者關係大獎」榮獲五項大獎，包括「最佳投資者關係企業」、「最佳投資者關係企業—企業交易」、「最佳投資者會議」以及「最佳數碼投資者關係」



本集團繼續致力加強各方面的企業社會責任，並將透過向股東及投資者披露資料和提供管理機會保持高透明度。

展望

儘管全球經濟環境不明朗，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。

由於截至二零一九年三月三十一日的預售已接近港幣15,000,000,000元，加上有多個在建新酒店項目，業務收益增長於未來數年依然顯著。

我們近期於曼徹斯特、上海及墨爾本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我們的發展組合。

董事總經理報告書

於二零二零年財年，我們計劃推出以下新住宅項目：

- 黃金海岸The Star Residence(第二座)－Epsilon(已推出)
- 布里斯本Queen's Wharf(住宅大廈第四座)
- 曼徹斯特Northern Gateway－Addington Street
- 倫敦Consort Place
- 新加坡Holland Road及Cuscaden Road
- 香港沙田嶺
- 墨爾本Bourke Street

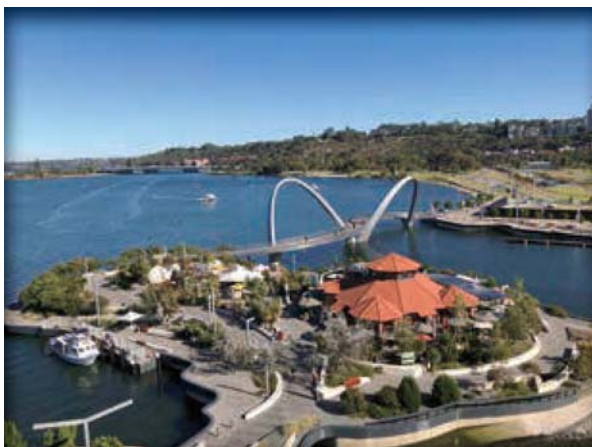
該等項目的總開發價值合共為港幣22,700,000,000元(應佔總開發價值為港幣15,400,000,000元)。

就經常性現金流業務而言，我們預期增長來源為各間新酒店及TWC於整個年度之貢獻以及停車場業務的自然增長。

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。我們在澳洲、英國及馬來西亞有15間新酒店正處於不同發展階段，共有3,235間客房。珀斯麗思卡爾頓酒店計劃於二零一九年第四季啟業，並將自二零二零年財年起為酒店收益增長作出貢獻。



珀斯麗思卡爾頓酒店



珀斯 The Towers at Elizabeth Quay 的景觀

董事總經理報告書

於上海，在收購錦秋花園之租賃土地後，我們正計劃在中國內地發展長租公寓業務。

去年，我們的停車場分部主要透過自然增長實現強勁增長。於二零一九年三月三十一日，我們有494個停車場，共99,143個泊車位，較二零一九年財年年初增加10,275個泊車位。我們預期該趨勢於來年將持續。

我們於捷克博彩業務上實施一系列新措施以增加人流。該等措施包括引入亞洲形式的百家樂及撲克牌等新博彩類別、擴展市場營銷方式及加大交互銷售力度。我們有意利用於亞洲的聯繫並借助TWC平台擴展賭場博彩業務。我們預期該等措施將可為來年帶來正面業績。



捷克共和國 Ceska 賭場



捷克共和國 Route 59 賭場

就布里斯本Queen's Wharf而言，拆卸及備置工作已告完成，現正進行下一發展項目階段(包括挖掘及地基工程)。位於布里斯本商業中心區的世界級綜合度假村將包括一間賭場、四間世界級酒店(包括一間帝盛酒店)及一間購物中心。第一階段(包括賭場)目前預期於二零二三年財年開業。該發展項目預期為本集團提供強勁而穩定的現金流來源。

我們的按揭貸款平台BCG自其於二零一六年成立後已持續錄得增長。該業務目前主要向非居民(或有海外收入的居民)提供有抵押貸款融資，於北京、香港、吉隆坡、墨爾本、新加坡及上海均設有辦事處。於二零一九年三月三十一日，其貸款額達617,000,000澳元。該業務與我們國際物業發展業務發揮協同效應，而我們認為該業務擁有理想的發展前景。

值得注意的是，本集團除透過其業務活動產生價值外，亦透過酒店資產發展項目產生重大價值。基於我們所採納的會計準則，該價值未有於資產負債表上記錄或顯示。於二零一九年三月三十一日，酒店組合之重估盈餘約為港幣17,800,000,000元。為獲取該等酒店資產的價值及釋放出過往年間累計的盈餘，我們將加以利用該等物業的市場價值或作出選擇性出售，或該兩種方法一併採納。

我們的長遠目標為透過優化資本結構及重新分配資本提高股本回報。本集團將繼續採取審慎態度管理其資產負債表，以保障其優質信貸評級。

董事總經理報告書

總括而言，我們的策略方向維持不變。我們的核心策略為透過實踐「亞洲足跡」而尋求可持續增長。我們旨在成為向亞洲中產階層提供海外物業投資、酒店及娛樂服務方面的領導者。我們計劃透過以下方式達成目標：

- 透過加強當地執行團隊實力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「亞洲足跡」策略拓展以把握亞洲中產階層日增的影響力
- 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

本人對本集團的未來深感樂觀，並對本集團下一階段的發展充滿期盼。

孔祥達

董事總經理

董事及高級管理層簡介

丹斯里拿督邱達昌，B.Sc.

(執行董事、主席兼行政總裁)

丹斯里拿督邱達昌，六十五歲，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的行政經驗。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。現時，彼為有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)之主席及非執行董事。

丹斯里拿督邱達昌對中國及香港的公益事務不遺餘力，彼為第十二屆及第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會委員、於二零一七年擔任中華全國工商業聯合會之副主席。彼現為「香港明天更好基金」信託人、軍民同樂活動籌委會名譽主席、羣力資源中心董事及委員、中美交流基金會贊助人、廣東外商公會名譽會長、香港中華文化總會名譽會長、香港友好協進會第八屆董事會會員、香港總商會委員、工商界政改動力委員、香港地產建設商會委員、太平洋地區經濟理事會委員、香港三所裘錦秋中學之校董及粵港澳大灣區廣電聯盟副理事。在馬來西亞，彼分別於一九九七年及二零零五年獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜及更高之「丹斯里拿督」榮譽名銜。彼亦於二零一三年獲得Asian Strategy & Leadership Institute頒發WCEF Lifetime Achievement Awards。彼為邱詠筠女士(本公司執行董事)之父親及邱達成先生(本公司執行董事)之兄長。

孔祥達先生，B.ENG., ACA

(執行董事兼董事總經理)

孔先生，五十歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零八年九月加入本集團出任為董事總經理，負責制定及執行集團整體業務發展策略。彼具備企業發展之豐富知識，並於收購合併及國際資本市場方面擁有廣泛經驗。

於加入本集團之前，孔先生乃華彩控股有限公司(股份代號：1371)之行政總裁，在該公司建立國際關係及為業務擴張奠下鞏固基礎等一連串重大開拓計劃上扮演關鍵角色，惟已退任該公司之非執行董事一職，自二零一七年六月一日起生效。孔先生擔任投資銀行家逾十二年，曾於德意志銀行及瑞士聯合銀行出任高職，負責亞洲區企業財務業務。孔先生亦為多間附屬公司之董事。此外，彼為馬來西亞上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事及有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)之非執行董事。孔先生直至二零一七年三月為東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事。

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

董事及高級管理層簡介

邱達成先生，B.A.

(執行董事)

邱先生，六十歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。彼積極參與於中國內地、新加坡及馬來西亞之業務發展。彼亦為多間附屬公司之董事。

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

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

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

(執行董事)

WILLIAMS先生，六十七歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務，現居於澳洲墨爾本。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本公司之澳洲公司之前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。WILLIAMS先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，為St. Kilda Road Campaign Inc.前任總裁。彼亦為多間附屬公司之董事。

邱詠筠女士，B.Sc.

(執行董事)

邱女士，三十九歲，於二零一九年六月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零三年取得倫敦大學倫敦國王學院商業管理學理學士學位。彼於二零一七年成為香港演藝學院及職業訓練局榮譽院士。彼自二零一六年七月獲委任為香港特區太平紳士。彼亦擔任多個政府委員會成員，包括自二零一七年八月起擔任博彩及獎券事務委員會成員及自二零一八年七月起擔任方便營商諮詢委員會成員。彼自二零一二年起為香港明天更好基金理事委員；自二零一六年八月起為香港中文大學伍宜孫書院院監會成員；自二零一八年一月起為團結香港基金顧問；自二零一八年六月起為公益金董事會成員；自二零一八年六月起為帝盛於香港總商會之公司首席代表；自二零一九年二月起為粵港澳酒店總經理協會名譽副會長，並為青年總裁協會香港分會理事會成員及港日經濟合作委員會成員。

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

董事及高級管理層簡介

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

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

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

陳國偉先生

(獨立非執行董事)

陳先生，六十歲，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。

林廣兆先生

(獨立非執行董事)

林先生，八十五歲，於二零一一年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為第十屆全國人民代表大會代表。林先生現為中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問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為中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)之非執行董事。彼現時亦為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，並於二零一九年四月十二日辭任。林先生分別於二零一六年及二零零三年榮獲香港特區金紫荊星章及銀紫荊星章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。

董事及高級管理層簡介

石禮謙先生(別名：ABRAHAM RAZACK)

(獨立非執行董事)

石先生，七十四歲，於二零一九年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼分別於一九六九年五月及一九七零年三月自悉尼大學取得文學學士學位及教育文憑。於二零零八年十一月、二零一四年六月、二零一六年九月及二零一八年三月，彼分別成為嶺南大學、香港科技大學、香港大學及香港教育大學榮譽院士。除彼於學術領域之成就外，石先生亦於多個領域獲得若干榮譽稱號。於一九九五年七月，彼獲委任為太平紳士，並於二零零七年及二零一三年授勳名單中，分別獲頒授香港特區銀紫荊星章及金紫荊星章。自二零一七年一月起，彼亦擔任廉政公署獨立諮詢委員會委員。石先生現為香港特區立法會議員、香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員、香港強制性公積金計劃管理局非執行董事以及英基學校協會主席及獨立成員。

此外，石先生為下列上市公司及集體投資計劃之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市：(a)百利保控股有限公司(股份代號：617)；(b)利福國際集團有限公司(股份代號：1212)；(c)莊士機構國際有限公司(股份代號：367)；(d)新創建集團有限公司(股份代號：659)；(e)碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)；(f)澳門博彩控股有限公司(股份代號：880)；(g)莊士中國投資有限公司(股份代號：298)；(h)合興集團控股有限公司(股份代號：47)；(i)德祥地產集團有限公司(股份代號：199)；(j)華潤水泥控股有限公司(股份代號：1313)；(k)麗豐控股有限公司(股份代號：1125)；(l)四海國際集團有限公司(股份代號：120)；(m)高銀金融(集團)有限公司(股份代號：530)；(n)光大永年有限公司(股份代號：3699)；(o)資本策略地產有限公司(股份代號：497)；(p)富豪資產管理有限公司(富豪產業信託(股份代號：1881)之管理人)；及(q)鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託(股份代號：2778)之管理人)。

石先生亦自二零一零年九月至二零一五年十月曾擔任帝盛之獨立非執行董事。石先生亦為以下公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市：(a)直至二零一七年三月，德祥企業集團有限公司(現稱保德國際發展企業有限公司)(股份代號：372)；(b)直至二零一七年一月，啟迪國際有限公司(股份代號：872)；(c)直至二零一八年一月，勤達集團國際有限公司(現稱「融太集團股份有限公司」)(股份代號：1172)；及(d)直至二零一九年五月，香港鐵路有限公司(股份代號：66)。

董事及高級管理層簡介

陳家邦先生

(首席財務總監兼公司秘書)

陳先生，三十九歲，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。彼為合資格會計師以及香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。

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	二零一九年 港幣千元
業績					
收益	5,109,780	3,995,090	5,005,309	5,831,127	6,842,319
除稅前溢利	1,328,354	979,309	1,566,639	2,156,133	2,312,486
所得稅開支	(330,406)	(221,347)	(433,780)	(570,735)	(543,761)
年度溢利	997,948	757,962	1,132,859	1,585,398	1,768,725
每股基本盈利	51仙	37仙	51仙	69仙	74仙
資產及負債					
於三月三十一日					
資產總值	22,215,596	26,160,621	28,399,961	34,488,949	39,077,863
負債總值	(11,954,667)	(15,893,366)	(17,456,246)	(21,345,067)	(25,445,601)
非控股權益	10,260,929	10,267,255	10,943,715	13,143,882	13,632,262
股東資金	(1,117,279)	(127,123)	(151,913)	(173,070)	(219,186)
股東資金	9,143,650	10,140,132	10,791,802	12,970,812	13,413,076





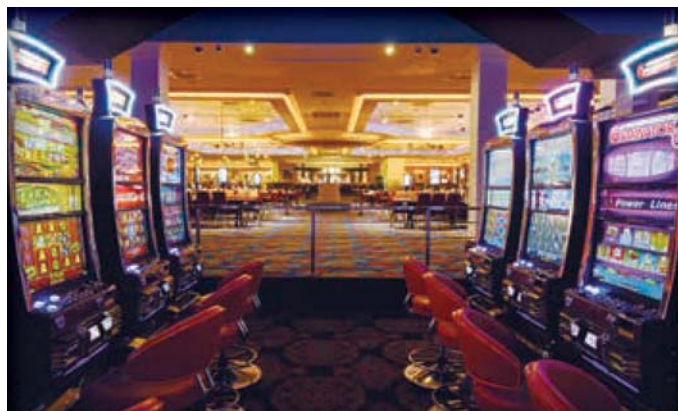
同心協力

管理層討論及分析

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零一九年財年之綜合收益約為港幣6,800,000,000元，較二零一八年財年增加17.3%，主要受以下因素所帶動：(i)住宅銷售收益增加；(ii)酒店收益自然增長；(iii)來自TWC之額外貢獻；及(iv)停車場業務持續擴展。由於上海項目之毛利率較一般為高並未於二零一九年財年重現，故毛利(扣除酒店、停車場及博彩資產折舊前)為港幣3,000,000,000元，毛利率為43.9%，而二零一八年財年則為51.0%。本集團之收益及毛利明細如下：



捷克共和國 Route 59 賭場

	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場 業務及 設施管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一九年財年						
收益	3,811,217	1,817,622	720,458	259,296 ⁽ⁱ⁾	233,726	6,842,319
毛利	1,356,154	781,582	115,712	154,902	201,249	2,609,599
折舊	-	344,383	34,776	17,916	-	397,075
經調整毛利	1,356,154	1,125,965	150,488	172,818	201,249	3,006,674
經調整毛利率	35.6%	61.9%	20.9%	66.6%	86.1%	43.9%
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%

附註：

(i) 經扣除港幣88,000,000元博彩稅。

物業銷售收益於二零一九年財年約為港幣3,811,000,000元，較二零一八年財年增加11.1%，原因為於年內有較多項目落成。毛利於二零一九年財年錄得約港幣1,356,000,000元，按年下降20.5%，原因為於二零一八年財年已確認收益主要來自上海項目，而其毛利率較本集團其他項目為高。

於二零一九年財年，酒店業務及管理之收益約為港幣1,818,000,000元，較二零一八年財年增加18.2%。酒店市場(特別是香港)持續強勢增長，以及本集團之酒店組合加入新開業之倫敦Dorsett City(於二零一八年二月全面營業)及TWC酒店集團，於二零一九年財年亦為本集團之酒店收益作出貢獻。儘管TWC酒店集團新增酒店之毛利率較本集團平均水平為低，本集團酒店業務之毛利率(折舊及攤銷前)於二零一九年財年仍維持在61.9%，而二零一八年財年則為62.3%。受較好整體酒店平均房租及較高整體入住率所帶動，帝盛集團旗下酒店之毛利率增長至63.4%。

管理層討論及分析

於二零一九年財年，停車場業務及設施管理之收益約為港幣720,000,000元，較二零一八年財年增加8.1%。儘管本集團在英國及匈牙利擴展其區域版圖時產生了開業支出，經調整毛利仍維持穩定於港幣150,000,000元。於二零一九年財年，本集團之停車場管理組合增加10,275個泊車位。

本集團於二零一八年四月完成收購TWC後，加上本集團於The Star之投資開始產生股息收入，二零一九年財年為博彩業務第一年開始為本集團作出貢獻。本年度，博彩業務之收益總額(扣除博彩稅)約為港幣259,000,000元。

儘管二零一八年財年出售酒店之收益港幣320,000,000元及上海項目取得極高毛利率並未於二零一九年財年重現，二零一九年財年之本公司股東應佔溢利為港幣1,714,000,000元，較二零一八年財年之港幣1,567,000,000元增加9.4%。該等金額被本集團核心業務之強勁表現及折讓價收購TWC而產生之一次性收益以及本集團於BCG之權益在重組中價值上升所抵銷。

二零一九年財年之經調整現金溢利⁽ⁱⁱ⁾為港幣1,457,000,000元，較二零一八年財年錄得之港幣1,649,000,000元有所下降，原因為於二零一八年財年出售酒店之收益達港幣320,000,000元，及上海項目取得極高毛利率並未於二零一九年財年重現。除出售酒店之收益外，二零一八年財年之核心現金溢利約為港幣1,329,000,000元，代表二零一九年財年之增長為9.6%。於二零一九年財年核心現金溢利當中，約港幣815,000,000元來自本集團經常性收入業務(包括酒店業務、停車場業務、博彩業務及物業投資)，較二零一八年財年錄得之港幣614,000,000元增長32.7%。

附註：

- (ii) 經調整現金溢利以本公司股東應佔純利加折舊及攤銷開支，以及減投資物業除稅後公平值收益及以折讓價收購TWC而產生之收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。



悉尼The Star

管理層討論及分析

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一九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。

	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一八年 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⁾	4,243	6,199
一至兩年內到期	4,158	1,593
兩至五年內到期	12,799	7,273
五年以上到期	167	1,307
銀行貸款、票據及債券總額	21,367	16,372
投資證券	4,422	3,520
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	2,648	4,591
流動資金狀況	7,070	8,111
負債淨額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	14,297	8,261
總權益賬面值	13,632	13,144
加：酒店重估盈餘	17,838	15,593
經調整權益總額	31,470	28,737
淨資產負債比率 (負債淨額與經調整權益總額比例)	45.4%	28.7%

附註：

(i) 包括約港幣1,044,000,000元之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償付，惟由於相關銀行及／或財務機構可酌情要求即時還款，故已列作一年內到期之負債。

(ii) 該金額指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行結餘及現金之總額。

(iii) 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，本集團之財務營運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、投資於The Star之上市股份(本集團有意長期持有該等股份)以及投資於由BCG管理之按揭組合。

於二零一九年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣7,100,000,000元。根據於二零一九年三月三十一日之獨立估值評估，就未確認酒店重估盈餘約港幣17,838,000,000元進行調整，本集團於二零一九年三月三十一日之綜合權益總額約為港幣31,470,000,000元。於二零一九年三月三十一日，本集團之淨資產負債比率為45.4%，而二零一八年三月三十一日為28.7%。有關淨資產負債比率上升主要源於二零一九年財年發展項目組合擴充之資本開支及所作新投資所致。本集團將繼續就資金管理採取審慎態度，以將其淨資產負債比率維持於穩健水平。

管理層討論及分析

下表列示本集團之債務狀況。

	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	3,509	3,499
帝盛債券	-	908
無抵押銀行貸款	2,809	1,437
有抵押銀行貸款		
— 物業發展及投資	7,536	3,954
— 酒店業務及管理	6,008	5,787
— 停車場業務及設施管理	556	576
— 博彩	94	-
— 其他	855	211
銀行貸款、票據及債券總額	21,367	16,372

於二零一九年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣9,000,000,000元，全部為已承諾銀行融資，其中約港幣5,300,000,000元涉及建築發展，而餘額約港幣3,700,000,000元則用作本集團之一般企業用途。未動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。

此外，本集團於二零一九年三月三十一日共有8間酒店資產不附帶產權負擔，該8間酒店之資本價值按於二零一九年三月三十一日進行之獨立估值為港幣5,000,000,000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。



布里斯本 Queen's Wharf 高空觀景台

管理層討論及分析

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	於二零一九年 三月三十一日	於二零一八年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.56	5.99	(7.2%)
港幣兌人民幣	1.17	1.25	(6.4%)
港幣兌馬幣	1.92	2.03	(5.4%)
港幣兌英鎊	10.20	11.02	(7.4%)
港幣兌捷克克朗	0.34	0.37 ⁽ⁱ⁾	(8.1%)
港幣兌新加坡元	5.79	5.97	(3.0%)
	二零一九年 財年	二零一八年 財年	變動
平均匯率於			
港幣兌澳元	5.78	5.96	(3.0%)
港幣兌人民幣	1.21	1.19	1.7%
港幣兌馬幣	1.98	1.89	4.8%
港幣兌英鎊	10.61	10.35	2.5%
港幣兌捷克克朗	0.36	不適用	不適用
港幣兌新加坡元	5.88	5.77	1.9%

附註：

(i) 於二零一八年四月三十日

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。上述貨幣走勢對二零一九年財年本公司股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

二零一九年財年本公司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)：

	港幣百萬元
澳元	10.1
人民幣	(9.0)
馬幣	(0.6)
英鎊	(0.6)
捷克克朗	(9.7)
新加坡元	(1.9)
影響總計	(11.7)

外幣變動亦對本集團之資產負債表狀況產生影響。由於本集團非香港業務之資產淨值因綜合列賬而換算為港幣，故外幣變動將會影響該等資產淨值之港幣等值，從而影響本集團之資產淨值狀況。受到二零一九年財年上述外幣兌港幣匯率波動之影響，本集團之資產淨值減少港幣765,000,000元。

管理層討論及分析

4. 每股資產淨值

	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	13,413	12,971
加：酒店重估盈餘	17,838	15,593
總資產淨值	31,251	28,564
已發行股份數目(百萬股)	2,352	2,302
每股資產淨值	港幣13.29元	港幣12.41元

根據獨立估值所作的評估就於二零一九年三月三十一日酒店資產重估盈餘約港幣17,838,000,000元作出調整後，股東應佔資產淨值約達港幣31,251,000,000元。儘管受到上述本集團非香港業務之外匯不利變動及本集團於The Star之長期投資按市價計算之虧損所影響，於二零一九年三月三十一日，本公司每股資產淨值增長7.1%至約港幣13.29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。

於二零一九年財年，本集團之資本開支約為港幣1,880,000,000元，主要歸因於收購TWC及於The Star之投資。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

	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一八年 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	878	1,596
向BC Group提供信貸融資之承擔	65	-
其他	28	31
	971	1,627

管理層討論及分析

7. 結算日後事項

於二零一九年四月，本集團訂立協議以收購位於墨爾本商業中心區 Bourke Street 之一項物業，代價為 90,000,000 澳元，該物業亦鄰近本集團發展項目 West Side Place。該物業目前獲准重建為總建築面積約 940,000 平方呎之住宅項目，本集團擬將該物業重建為住宅大廈。收購須待賣方將該物業交吉及賣方須履行若干其他責任後，方告完成，交易預計於二零一九年年底完成。

業務回顧

1. 物業分部



West Side Place (第四座)的景觀

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。於二零一九年財年，已確認投資物業之公平值收益約為港幣 673,000,000 元(扣除稅項後為港幣 548,000,000 元)，原因為香港、中國內地及澳洲之投資物業公平值增加。於二零一九年三月三十一日，投資物業估值約為港幣 5,400,000,000 元(二零一八年三月三十一日：港幣 3,200,000,000 元)。

本集團擁有一個多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、中國內地、香港、新加坡、馬來西亞及英國，皆側重於大眾住宅市場，日漸富裕之中產階層令本集團可從該市場受惠。

為在多個市場進行物業發展，本集團已於該等市場各自成立實力雄厚之當地團隊，而採取區域化策略使本集團可善用不同市場之不同物業週期所帶來之優勢。本集團亦積極尋求與物業業主共同進行重建的機會，其中一個例子為與 The Star 的夥伴關係。該等土地收購策略令本集團發展項目享有相對較低的土地成本基礎。

於二零一九年財年，本集團推出七個住宅發展預售項目，分別為(i)香港珀玥；(ii)墨爾本 West Side Place(第三座)；(iii)廣州遠東御江豪庭(第五座)；(iv)倫敦 Hornsey Town Hall；(v)珀斯 Perth Hub；(vi)香港珀爵；及(vii)曼徹斯特 MeadowSide(第五期)。該七個發展項目之應佔預期開發總值及應佔可售樓面面積分別約為港幣 7,000,000,000 元及 1,200,000 平方呎。

於二零一九年財年預售價值港幣 5,800,000,000 元之住宅單位後，於二零一九年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣 14,600,000,000 元(不包括新加坡 Artra 已按完成百分比確認為收益之預售價值)。有關預售所得款項於相關項目落成前不會於本集團之綜合收益表中反映。

管理層討論及分析

下表載列於二零一九年三月三十一日，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	集團應佔預售 港幣百萬元	預計落成之 財政年度
傲凱	香港	422	二零二零年財年
珀玥	香港	635	二零二零年財年
Artra	新加坡	1,165 ⁽ⁱ⁾	二零二一年財年
West Side Place(第一座及第二座)	墨爾本	4,848	二零二一年財年
West Side Place(第三座)	墨爾本	2,347	二零二二年財年
West Side Place(第四座)	墨爾本	2,334	二零二三年財年
The Towers at Elizabeth Quay	珀斯	1,619 ⁽ⁱⁱ⁾	二零二零年財年
Perth Hub	珀斯	250	二零二二年財年
The Star Residences(第一座)	黃金海岸	415	二零二二年財年
MeadowSide(第二期及第三期)	曼徹斯特	411	二零二一年財年
MeadowSide(第五期)	曼徹斯特	16	二零二一年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	152	二零二一年財年
		14,614	

附註：

(i) 不計及直至二零一九年三月三十一日已確認為收益之已訂約預售。

(ii) 於二零一九年財年完成部分發展項目。該金額指將於二零二零年財年確認之收益部分。

於二零一九年三月三十一日，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集團應佔可售樓面面積約為7,900,000平方呎。

本集團目前之開發組合詳情列示如下：

發展項目	應佔可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	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	1,078,000	5,299	已推出	二零二一年財年
— 第三座	518,000	2,515	已推出	二零二二年財年
— 第四座	621,000	2,991	已推出	二零二三年財年
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay ⁽ⁱⁱⁱ⁾	306,000	2,224	已推出	二零二零年財年
Perth Hub	230,000	866	已推出	二零二二年財年
布里斯本				
布里斯本Queen's Wharf ^(iv)				
— 第四座	284,000	1,634	二零二零年財年	二零二二年財年
— 第五座	280,000	1,609	規劃中	規劃中
— 第六座	223,000	1,282	規劃中	規劃中

管理層討論及分析

發展項目	應佔可售楼面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	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
黃金海岸				
The Star Residences ^(vi)				
— 第一座	98,000	501	已推出	二零二二年財年
— 第二座—Epsilon	109,000	664	二零二零年財年	二零二三年財年
— 第三座至第五座	337,000	1,665	規劃中	規劃中
香港				
傲凱	20,000	422	已推出	二零二零年財年
珀玥	29,000	678	已推出	二零二零年財年
沙田嶺	84,000	1,671	二零二零年財年	規劃中
倫敦				
Consort Place	390,000	4,512	二零二零年財年	二零二三年財年
Hornsey Town Hall	108,000	962	已推出	二零二一年財年
曼徹斯特				
MeadowSide				
— 第二期及第三期	221,000	944	已推出	二零二一年財年
— 第五期	99,000	415	已推出	二零二一年財年
— 第四期	238,000	1,132	規劃中	規劃中
Northern Gateway ^(vii)				
— Addington Street	47,000	184	二零二零年財年	規劃中
— Victoria Riverside	396,000	1,515	二零二一年財年	規劃中
— 其他	1,202,000	4,477	規劃中	規劃中
新加坡				
Artra ^(viii)	149,000	1,658	已推出	二零二一年財年
Holland Road ^(viii)	192,000	3,176	二零二零年財年	二零二三年財年
Cuscaden Road ^(ix)	19,000	395	二零二零年財年	二零二三年財年
二零一九年三月三十一日				
開發組合總計	7,278,000	43,391		
可供出售竣工發展項目				
上海				
君悅庭	50,000	309		
御尚II	57,000	366		
廣州				
遠東御江豪庭	292,000	1,138		
吉隆坡				
Dorsett Bukit Bintang	31,000	124		
香港				
尚澄	80,000	843		
珀爵	50,000	641		
其他	1,000	36		

管理層討論及分析

發展項目	應佔可售楼面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	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
新加坡				
21 Anderson Road	86,000	1,238		
二零一九年三月三十一日 可供出售竣工發展 項目總計	647,000	4,695		
二零一九年三月三十一日 組合總計及可供出售 竣工發展項目總計	7,925,000	48,086		
二零一九年三月三十一日 後新增組合				
墨爾本				
Bourke Street	552,000	3,179	二零二零年財年	二零二四年財年
組合總計(包括於二零一九年 三月三十一日後 新增組合)及可供 出售竣工發展項目總計	8,477,000	51,265		

附註：

- (i) 所示數據指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團預期應佔之開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 發展項目部分於二零一九年財年完成。所示金額指將於二零二零年財年完成之部分。
- (iv) 該住宅發展項目包括約1,800,000平方呎總建築面積。本集團於該住宅發展項目擁有50%權益。
- (v) 本集團於該等發展項目擁有33.3%權益。
- (vi) 可售楼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楼面面積及開發總值。
- (vii) 該發展項目之總可售楼面面積約為410,000平方呎。本集團於該發展項目擁有70%權益。該發展項目之收益按完成百分比確認。所示金額不包括截至二零一九年三月三十一日前已確認為收益之部分。
- (viii) 該發展項目之總可售楼面面積約為241,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (ix) 該發展項目之總可售楼面面積約為190,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。

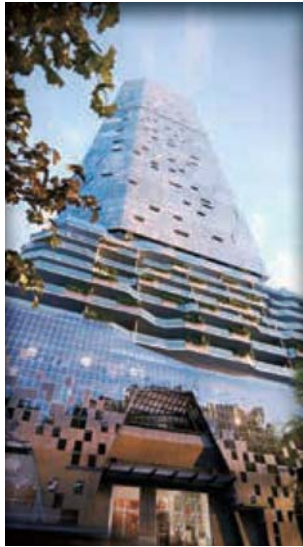
除上述計劃外，本集團已與Destination Brisbane Consortium之合作夥伴訂立諒解備忘錄，以發展悉尼The Star賭場之地塊。於取得規劃批文及簽署最終協議後，本集團之住宅組合將會進一步擴大。

管理層討論及分析

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區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平方呎及開發總值達港幣10,800,000,000元。



墨爾本 West Side Place

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；及另一間由麗思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以及二零一七年六月第四座預售反應熱烈，本集團乘勢再於二零一八年五月推出第三座預售。West Side Place中價值港幣9,500,000,000元(相當於整個發展項目之預計開發總值合共港幣10,800,000,000元約88%)之單位已於二零一九年三月三十一日預售。預期第一座及第二座將於二零二一年財年落成，而餘下兩座將各自於二零二二年財年及二零二三年財年落成，故預期此發展項目將於未來數年為本集團產生大量現金流及盈利。

成功推出不同發展階段的West Side Place後，本集團透過獲得位於墨爾本商業中心區且鄰近發展項目West Side Place之Bourke Street發展地盤，於年終後補充其於墨爾本之發展組合。該物業目前獲准重建為總可售樓面面積約552,000平方呎之住宅項目。預期將於二零一九年十二月三十一日前完成收購，惟須待賣方履行若干責任後，方可作實。

珀斯

The Towers at Elizabeth Quay為兩座綜合用途發展項目，其包括可售樓面面積約371,000平方呎之住宅單位、一間設有超過200間客房之麗思卡爾頓豪華酒店、約15,000平方呎之商業或零售面積以及其他配套設施。該發展項目兩座中的第一座已完成部分價值港幣463,000,000元之單位，並已於二零一九年三月三十一日前交付。該座餘下單位及第二座將於二零二零年財年落成。於二零一九年三月三十一日，其預售價值約為港幣1,600,000,000元(不計及已於二零一九年三月三十一日前交付之單位)，佔該發展項目餘下部分之預期開發總值73%。



珀斯 The Towers at Elizabeth Quay

Perth City Link為西澳洲政府正在進行之一個重要項目，旨在重新連接珀斯商業中心區與娛樂區。

Perth Hub為Perth City Link項目之第一階段。其為Perth City Link項目第2及3A期且毗鄰Perth Arena，為綜合用途發展項目，將提供314個住宅單位及將由帝盛經營之約260間酒店客房。該項目已於二零一八年十月推出預售，其於二零一九年三月三十一日之預售價值為港幣250,000,000元，佔預期開發總值29%。該發展項目預期於二零二二年財年落成。

本集團於二零一七年五月獲選為Perth City Link項目第3B、6及7期(Perth Hub之延續發展項目)之屬意發展商後，在本年度正式獲得該等地塊。該三期將發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂、商業與酒店設施於一身之綜合大樓。該項目現處於規劃階段。

管理層討論及分析

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。付款自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於二零二三年財年年底前落成；及
- (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。



布里斯本 Queen's Wharf

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Queen's Wharf，總面積約為9.4公頃，涵蓋布里斯本海濱黃金地段之三座住宅大廈、五間世界級酒店、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。預計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。

QWB項目之建築正全力進行，地盤之挖掘工作亦接近完成，因此大大降低該發展項目之建築風險。

黃金海岸

The Star Residences位於黃金海岸世界級綜合度假村Broadbeach Island之中心地帶，為建有五幢樓宇之綜合用途發展項目。該發展項目為本集團、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。

該發展項目之第一座樓宇將建有一間提供316間客房之帝盛酒店及住宅單位，總可售樓面面積為295,000平方呎及開發總值為港幣1,500,000,000元。第一座樓宇之住宅單位已於二零一七年九月推出預售，其於二零一九年三月三十一日之已訂約預售佔開發總值83%。預期該發展項目之第一座樓宇將於二零二二年財年落成。



黃金海岸 The Star Residences- Epsilon

隨著推出第一座樓宇後，該發展項目之其他四座樓宇已取得規劃批准。該發展項目之第二座樓宇Epsilon將建有一間提供210間客房之五星級酒店及住宅單位，總可售樓面面積為327,000平方呎及開發總值為港幣2,000,000,000元。住宅部分已於二零一九年五月推出預售。

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，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，該等潛在發展項目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。

管理層討論及分析



悉尼 The Star



上海錦秋花園

悉尼

本集團已同意與The Star及周大福合作，共同開發The Star位於悉尼經營賭場之現有地盤上一幢綜合用途樓宇。整個項目現處於規劃階段。訂約方亦同意，各方將共同努力推動若干指定發展項目之規劃及落成，包括悉尼之Pyrmont 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。該發展項目剩餘22間獨立洋房未售，將按現狀出售。

御尚II共有180個單位及42間獨立洋房。該發展項目剩餘24間獨立洋房未售，將按現狀出售。

於二零一九年二月，本集團收購建築面積為574,000平方呎之額外地段作為錦秋花園發展項目之一部分。本集團擬將該地段發展為作長期租賃用途之住宅樓宇。該項目並不包括在上文概述預售及發展項目組合之列表中。

在廣州，遠東御江豪庭為擁有五座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692,000平方呎，預計開發總值為港幣2,400,000,000元。第五座已於二零一八年五月推出預售。整個發展項目已落成，當中價值約港幣1,330,000,000元之單位已於二零一九年三月三十一日前交付，而餘下單位將按現狀出售。

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，本集團在香港擁有六個住宅發展項目。

鑽嶺為重建項目，包括可售樓面面積約64,000平方呎之234個單位以及約9,000平方呎之商業部分。所有單位均已於落成前預售，並已於二零一九年財年全部交付。

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。該發展項目包括可售樓面面積約103,000平方呎之261個低層單位以及6,800平方呎之商業部分。該發展項目已於二零一八年財年推出預售，當中價值港幣235,000,000元之單位已於二零一九年三月三十一日前預售及交付。餘下單位將按現狀出售。

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，於二零一九年三月三十一日已預售全部單位。該發展項目預期於二零二零年財年落成。

管理層討論及分析



香港珀玥

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。該發展項目包括可售樓面面積約29,000平方呎之住宅部分及建築面積約5,100平方呎之商業部分。該發展項目已於二零一八年七月推出預售，於二零一九年三月三十一日已預售94%單位。該發展項目預期於二零二零年財年落成。

位於丹桂村之住宅發展地盤珀爵包括24間獨立洋房，可售樓面面積約50,000平方呎。全部單位將按現狀出售。

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。該發展項目將包括超過60個單位及4間獨立洋房。該項目之可售樓面面積約84,000平方呎，現處於興建階段。該發展項目預期於二零二零年財年推出預售。

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，已於二零一九年三月三十一日前交付119個單位，餘下單位之一部分轉為服務式公寓，由帝盛集團管理。其餘部分則按現狀出售。

英國

倫敦

位於北倫敦之Hornsey Town Hall為綜合用途重建項目，其將現有市政廳轉為酒店／服務式公寓及設有公共空間之市政廳。該發展項目之住宅部分將提供135個單位，可售樓面面積約為108,000平方呎。該發展項目亦包括5,600平方呎之商業部分。其住宅部分已於二零一九年財年推出預售，於二零一九年三月三十一日已預售預計開發總值之16%。該發展項目預期於二零二一年財年落成。



倫敦Hornsey Town Hall

Consort Place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390,000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二零二零年財年推出預售，並預期於二零二三年財年落成。

曼徹斯特

Northern Gateway為本集團於曼徹斯特之超大型發展項目，其將覆蓋面積超過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。此項目預期於未來十年提供超過15,000個新單位，使市中心擴展及提供優質住宅的最佳組合。此項目之願景為創建能充分利用該地區天然資源的一系列獨特且明確相連之社區。



曼徹斯特Northern gateway

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

管理層討論及分析

自與曼徹斯特市議會於二零一七年四月訂立發展協議以來，本集團已收購Northern Gateway地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之推出而開發成個別項目。

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。於二零一九年三月三十一日，本集團已取得Northern Gateway區域內之地塊，提供可售樓面面積超過1,600,000平方呎之發展組合。

MeadowSide為位於NOMA曼徹斯特之住宅發展地盤，NOMA為該市主要住宅發展區之一，已納入本集團Northern Gateway發展項目。該發展項目將於緊靠該市交通樞紐之一維多利亞站且歷史悠久的Angel Meadow公園附近建造四座住宅樓宇，包括超過750個單位，可售樓面面積約為558,000平方呎。該發展項目首兩期已於二零一八年財年推出預售，總可售樓面面積為221,000平方呎，並已於二零一九年三月三十一日預售開發總值之43%。該發展項目第五期亦已於二零一九年三月推出預售。該發展項目之第二、三及五期預期於二零二一年財年落成，而第四期則仍處於規劃階段。



曼徹斯特MeadowSide

Addington Street為向曼徹斯特市議會收購的其中一個初期地盤，為Northern Gateway發展項目協議之其中一部分。該發展項目位於曼徹斯特市中心北邊New Cross。該地盤目前正用作露天停車場，將發展成一個80個住宅單位計劃，可售樓面面積約為47,000平方呎。發展項目預期於二零二零年財年推出，將成為本集團於Northern Gateway總體規劃地區內眾多發展項目中率先推出的項目。

Victoria Riverside位於Northern Gateway總體規劃地區，鄰近包括維多利亞鐵路站等主要交通網絡及曼徹斯特市中心。其為Northern Gateway總體規劃地區之主要通路，將市中心由MeadowSide向北延伸。其將主要為結合高質素公共空間、商業及休閒用地以及標誌性樓宇之住宅發展項目。該發展項目將建有三座住宅樓宇，包括超過550個單位，可售樓面面積約為396,000平方呎。該發展項目預期於二零二一年財年推出預售。



新加坡 Artra

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。該發展項目於二零一八年財年進行預售，於二零一九年三月三十一日總預售單位為82%。該發展項目預期於二零二一年財年落成。

Hollandia及The Estoril為位於新加坡備受追捧的第十區Holland Road之住宅發展地盤，其於二零一八年財年由本集團透過集體出售投得。兩個地盤之收購於二零一九年財年完成。兩個相鄰地盤預期將合併及重建為可售樓面面積合共約241,000平方呎之住宅發展項目，而本集團於當中擁有80%權益。該發展項目預期於二零二零年財年推出預售。

Cuscaden Road之發展項目為位於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。該發展項目預期包括約19,000平方呎之應佔可售樓面面積。本集團擁有正進行開發之合營企業之10%權益。

本集團於二零一八年七月收購21 Anderson Road，其為位於新加坡第十區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。本集團目前持有該發展項目作經常性收入用途，但可靈活轉售或重建。

管理層討論及分析



倫敦 Dorsett City



奧地利 Hotel Donauwelle

2. 酒店業務及管理

本集團透過三個不同業務線擁有及營運其酒店組合，專注於三星級至四星級酒店分類，包括帝盛酒店及渡假村旗下的高檔「帝盛君豪酒店」及中檔「帝盛酒店」、超值「絲麗酒店」品牌酒店及具有獨特風格之「d.Collection」精品酒店。本集團於該三個業務線下之酒店統稱為「帝盛集團」。

於二零一八年四月，本集團完成收購TWC，該集團於德國擁有並營運兩間四星級酒店及一間三星級酒店、於奧地利擁有並營運一間四星級酒店及於捷克共和國擁有並營運一間四星級酒店（直接連接TWC之投資組合其中一間賭場），共計有572間客房，由TWC酒店集團經營。TWC酒店集團自二零一八年五月一日起為本集團酒店營運業績作出貢獻。

下表概述本集團所擁有酒店於二零一九年財年及二零一八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		平均每間客房收益		收益	
	二零一九年 財年	二零一八年 財年	(當地貨幣) 二零一九年 財年	(當地貨幣) 二零一八年 財年	(當地貨幣) 二零一九年 財年	(當地貨幣) 二零一八年 財年	(當地貨幣 以千元計) 二零一九年 財年	(當地貨幣 以千元計) 二零一八年 財年
香港(港幣)	95.3%	93.8%	802	739	764	693	846,830	776,474
馬來西亞(馬幣)	74.7%	73.9%	194	193	145	142	122,964	125,552
中國內地(人民幣)	72.6%	68.4%	398	408	289	279	218,119	214,742
新加坡(新加坡元)	82.0%	86.1%	173	174	142	149	15,930	16,658
英國(英鎊)	82.3%	82.9%	118	106	97	88	23,804	16,637
			(港幣元)	(港幣元)	(港幣元)	(港幣元)	(港幣千元)	(港幣千元)
帝盛集團總計	84.2%	82.8%	709	658	597	545	1,684,565	1,537,802
TWC酒店集團 ⁽ⁱ⁾	57.1%	-	600	-	343	-	133,057	-

附註：

(i) 該金額指TWC酒店集團自二零一八年五月一日至二零一九年三月三十一日止期間之業績。

於二零一九年財年，帝盛集團酒店業務收益總額較二零一八年財年錄得9.5%之穩健增長，達港幣1,700,000,000元。整體入住率上升約1.4個百分點至84.2%。整體平均房租上升7.8%至每晚港幣709元。因此，二零一九年財年之平均每間客房收益增加9.5%至港幣597元。儘管外匯於年內出現不利變動，集團仍能取得該等業績。

香港仍是帝盛集團酒店業務之最大收益來源，佔其收益約50%。整體入住率上升約1.5個百分點至95.3%，而平均房租上升8.5%至每晚港幣802元，使平均每間客房收益較二零一八年財年穩健增長10.2%至每晚港幣764元。下文列示香港於二零一九年財年之整體表現。

香港	二零一九年財年 下半年	上半年	二零一八年財年 下半年	上半年
入住率	96.5%	94.0%	96.5%	91.2%
平均房租(港幣)	872	730	820	655
平均每間客房 收益(港幣)	842	686	791	597

管理層討論及分析

二零一九年財年下半年，香港之整體入住率及平均房租分別錄得96.5%及每晚港幣872元之強勁增長，令平均每間客房收益由二零一八年財年下半年每晚港幣791元增長至每晚港幣842元。於二零一九年財年，帝盛集團受惠於不同國籍之國際旅客(主要來自中國內地)訪港及留宿之人數強勁增長。本集團對香港酒店收益進一步增長抱持樂觀態度。

在馬來西亞，二零一九年財年酒店業務收益較二零一八年財年持平至約123,000,000馬幣。平均房租維持與二零一八年財年相若水平至194馬幣。整體入住率較上一年度上升0.8個百分點至74.7%。因此，平均每間客房收益錄得溫和增長2.1%至每晚145馬幣。誠如下文營運數據所示，縱使馬來西亞之經濟狀況欠佳，惟馬來西亞酒店於二零一九年財年全年之經營表現仍維持良好。

馬來西亞	二零一九年財年		二零一八年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
入住率	72.8%	76.6%	75.4%	72.4%
平均房租(馬幣)	191	196	192	194
平均每間客房 收益(馬幣)	139	150	145	140

在新加坡，新加坡帝盛酒店於二零一九年財年錄得收益約15,900,000新加坡元，按年下降4.4%。就二零一九年財年而言，由於酒店市場競爭維持激烈，整體入住率為82.0%及平均房租為每晚173新加坡元。平均每間客房收益錄得每晚142新加坡元。有關新加坡營運表現數據之進一步詳情載列如下。

新加坡	二零一九年財年		二零一八年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
入住率	82.2%	81.9%	86.3%	85.9%
平均房租(新加坡元)	170	176	174	173
平均每間客房 收益(新加坡元)	139	144	150	149

在中國內地，二零一九年財年之整體入住率與二零一八年財年相比上升4.2個百分點至72.6%，而平均房租則錄得每晚人民幣398元。因此，平均每間客房收益較二零一八年財年增加3.6%至每晚人民幣289元。二零一九年財年之收益增加1.6%至約人民幣218,000,000元，主要由於成都帝盛君豪酒店及武漢帝盛酒店之業績強勁增長所致。於二零一九年財年，成都帝盛君豪酒店之整體入住率上升6.2個百分點至72.4%，而平均每間客房收益增加7.8%至每晚人民幣251元。於二零一九年財年，武漢帝盛酒店之平均每間客房收益亦較上一年度強勁增長8.9%至每晚人民幣242元。

中國內地	二零一九年財年		二零一八年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
入住率	67.3%	77.8%	67.6%	69.2%
平均房租(人民幣)	406	390	401	415
平均每間客房 收益(人民幣)	274	304	271	287

管理層討論及分析

在英國，樓高三層之Dorsett City London於二零一八年二月正式開業，合共提供267間客房，由於增添其酒店客房，故二零一九年財年錄得酒店收益約24,000,000英鎊，較二零一八年財年增加約43%。儘管Dorsett City London於年內營運初步取得增長，整體入住率維持平穩於82.3%，而平均每間客房收益較去年上升10.2%至每晚97英鎊。在Dorsett City London繼續其開業初期的增長下，英國酒店之營運表現將繼續穩健增長。

英國	二零一九年財年		二零一八年財年	
	下半年	上半年	下半年	上半年
入住率	77.8%	86.9%	79.6%	87.6%
平均房租(英鎊)	121	116	107	105
平均每間客房 收益(英鎊)	94	101	85	92

於二零一八年四月完成收購TWC酒店集團後，其已開始為本集團二零一九年財年之業績貢獻十一個月收益。於二零一九年財年，來自TWC酒店集團之收益為港幣133,000,000元，整體入住率為57.1%，平均每間客房收益為每晚港幣343元。本集團正積極推動與帝盛集團及TWC酒店集團之合作，以為本集團在同一管理層下之整個酒店組合產生協同效應。該等業務已按計劃在收購後進行合併，本集團在擁有較大組合後將可受益於所增加的資源及精簡的業務。

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有28間營運之酒店(9間位於香港、6間位於馬來西亞、4間位於中國內地、1間位於新加坡、2間位於倫敦、1間位於黃金海岸(擁有25%股權)、3間位於德國、1間位於奧地利及1間位於捷克共和國)。透過二零一八年四月收購TWC新增合共572間客房後，本集團擁有約7,500間客房。

本集團擁有15間發展中酒店。除了兩間分別位於墨爾本及珀斯之麗思卡爾頓酒店、三間本集團擁有25%權益並位於布里斯本Queen's Wharf綜合度假村之世界級酒店(除一間帝盛酒店外)，及一間作為黃金海岸The Star Residences發展項目一分部之五星級酒店外，所有開發中酒店預期由帝盛集團經營。當所有開發中酒店投入營運，本集團將擁有43間酒店，營運約10,700間客房。本集團亦管理另外4間酒店(1間位於香港及3間位於馬來西亞)，擁有約970間客房。

此外，本集團已透過一間擁有50%權益的合營企業訂立合約，收購一幅位於悉尼商業中心區的土地，該幅土地可用作發展為悉尼第一間帝盛酒店，提供約280間客房。此新酒店加入本集團的發展項目，本集團將在澳洲各大城市取得土地興建帝盛酒店。

管理層討論及分析

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由「Care Park」品牌營運的停車場業務及由「APM」品牌營運的物業管理服務。

停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場，為本集團產生穩定經常性收入。Care Park於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一九年財年增加約10,275個泊車位後，本集團管理之組合於二零一九年三月三十一日增至494個停車場，約99,143個泊車位。本集團494個停車場當中，35個為自置停車場(23個位於澳洲、3個位於紐西蘭、1個位於英國、2個位於馬來西亞及6個位於匈牙利)，包括約10,649個車位，其餘88,494個泊車位位於澳洲、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。



Care Park

於二零一九年財年，本集團停車場業務善用中央監控系統Care Assist，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，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停車場。

於麥格理取得SKYCITY賭場及會議中心之三十年停車場特許權後，Care Park獲麥格理委任於二零一九年財年後管理及經營SKYCITY位於紐西蘭奧克蘭之停車場，為其項目組合額外增加3,300泊車位。

隨著停車場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，本集團於二零一九年三月三十一日擁有93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本集團經常性現金流之穩定增長來源。

4. 博彩業務及管理

歐洲

繼本集團投資參與QWB項目後，本集團已於二零一八年四月三十日完成收購TWC。於年內來自TWC博彩業務之收益港幣197,000,000元(已扣除博彩稅)，為自收購以來十一個月之貢獻。

TWC擁有及營運3間賭場(均位於捷克共和國)之項目組合。TWC所有賭場均設有賭桌及老虎機。賭場位於捷克邊界，鄰近德國及奧地利，服務該等國家之跨境客戶。隨著「亞洲足跡」策略之實施，本集團將致力向亞洲客戶引薦TWC產業，從地域上豐富本集團之酒店產品。



捷克共和國Route 55賭場

管理層討論及分析

TWC堅持高標準之監管規定及企業管治常規，於私有化及自市場除牌前一直在美國場外交易市場掛牌。此舉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，以尋求擴大博彩業務範圍。

TWC賭場於截至二零一九年三月三十一日止十一個月之若干經營數據載列如下：

	於二零一九年 三月三十一日
老虎機數量	513
賭桌數量	62
	截至二零一九年 三月三十一日止 十一個月
賭桌收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	51
老虎機收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	137
平均每桌贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	17.2%
平均每日每機贏率(港幣)	1,219

(i) 扣除博彩稅。

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

TWC博彩業務因捷克共和國之博彩規例變更並於二零一八年一月一日全面生效而受到影響，但已逐步復甦回勇，加上本集團與TWC之間產生之協同效應，包括交叉銷售機會等，預期TWC博彩業務將會為本集團帶來可觀回報。

澳洲

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

本集團從是次投資及策略聯盟協議中所獲策略性裨益如下：

- (i) 加強本集團與The Star之間既有關係；
- (ii) 就潛在綜合用途物業項目與The Star建立夥伴關係，並將該等項目納入本集團於澳洲之發展項目組合；
- (iii) 使本集團得以增加於QWB項目之參與度並享有The Star未來發展之裨益；



悉尼The Star

管理層討論及分析

- (iv) 受益於日後與The Star合作所帶來之交叉銷售，與本集團博彩平台產生協同效應；及
- (v) 受惠於The Star未來股息分派所得現金流，派息比率為除稅後正常化純利至少70%。

於二零一九年財年，本集團投資於The Star之收益為港幣62,000,000元，均為來自The Star之股息。

5. 其他業務

作為物業發展業務之延伸，本集團成立BCG業務。BCG專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。BCG業務與本集團物業發展業務高度協同，並具有顯著增長潛力。

於二零一九年三月三十一日，BCG業務之管理資產達617,000,000澳元，平均貸款價值比率為59.3%。BCG業務大部分按揭組合資金來自一間國際投資銀行。本集團亦已承諾提供融資75,000,000澳元，截至二零一九年三月三十一日已提供63,000,000澳元之資金，其已分類為投資證券。儘管處於初期發展階段，惟BCG業務於二零一九年財年為本集團之溢利貢獻港幣36,000,000元(不包括下文論述之本集團於BCG之權益價值上升而導致收益)。計及來自融資之利息收入後，BCG所作貢獻總金額達港幣70,000,000元。

BCG業務於過去一年之快速增長預計將會繼續，原因為得到物業發展商支持及多元化分銷渠道之獨特性。為維持增長，本集團已於二零一九年二月為BCG業務引入兩家新私募股權投資者(共同管理超過40,000,000,000美元之資產)。該交易涉及兩家新投資者以代價15,000,000澳元認購持有BCG業務的投資公司之25%股份，因此BCG業務之估值約為60,000,000澳元(交易後)，並由於本集團於BCG之權益價值上升而導致本集團於年內確認收益港幣176,000,000元。除購買BCG業務之股權外，新投資者亦預期於未來三年協助擴展BCG業務之平台，以使其管理之按揭貸款資產增加至5,000,000,000澳元。

鑒於該投資之優質資產支持，本集團將享有經風險調整後的高回報。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有約4,000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。



二零一八年度內部危機管理培訓



承先啟後



環境、社會及管治報告

關於環境、社會及管治報告

本報告為本公司刊發之第三份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告。通過於環境、社會及管治方面報告本集團的政策、措施及表現，本報告從而可令所有持份者瞭解本集團在可持續發展議題上的進程及發展方向。

報告範圍及期間

本報告著重於本集團在二零一九年財年之三大核心業務。

物業發展	酒店營運及管理 (「酒店」)	停車場營運及設施管理 (「停車場」)
辦公室及建築工地於： 香港 中國內地 英國 澳洲 新加坡	辦公室及酒店於： 香港 中國內地 英國 新加坡	辦公室及停車場用地於： 澳洲 英國 馬來西亞

與上一份報告比較，我們於本年度將報告範圍擴展至停車場。本報告並未涵蓋部分業務，但我們計劃於未來逐步擴展報告之範圍，為股東、投資者及其他持份者提供更全面及有意義的環境、社會及管治資料。

報告準則

本報告是根據上市規則附錄二十七所載環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)編製。於編製時，本集團秉持重要性、量化、平衡及一致性等原則。

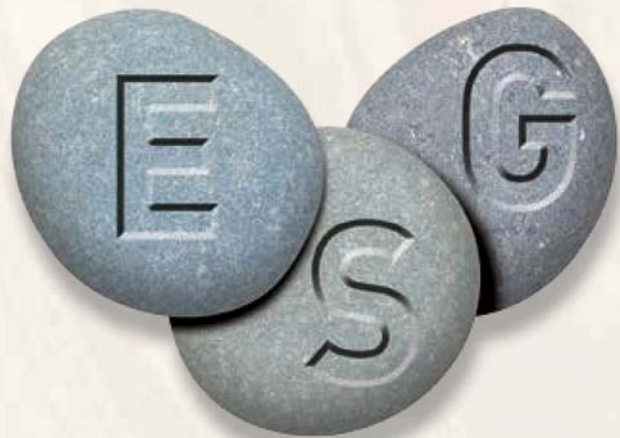
為向持份者提供本集團於環境、社會及管治方面之績效概要，本報告不僅根據環境、社會及管治報告指引載列之「不遵守就解釋」條文披露環境績效指標(「關鍵績效指標」)，亦須額外報告「建議披露」之社會關鍵績效指標。

數據編製

本集團已建立內部監控及正式審核流程，確保本報告中提供之任何資料盡可能準確可靠。董事會負責建立並披露相關措施及關鍵績效指標。本報告已於二零一九年六月獲董事會批准。

反饋機制

您的反饋及建議有助我們加強未來之可持續發展策略及績效。請瀏覽我們的網站www.fecil.com.hk，與我們分享您的看法。





管理層報告

世界正以前所未有之速度變化，隨之帶來以往意想不到之機遇及挑戰，影響我們生活之各方面。面對每天成為頭條新聞之社會及環境威脅，我們需要採取全盤措施以確保企業能夠可持續發展。

毫無疑問，科技在未來世界將發揮重要作用。儘管資源耗用無可避免，但遠東發展相信，科技進步將使企業及機構能夠減少資源耗用及降低生產成本，並可提高運營效率。在這一方針下，本集團展開其可持續發展的里程。

社會變遷及科技進步，使人們對可持續發展的生活產生新的期望、理解及引發更多可能性。共享是實現平等之基礎，而平等對於創造一個更適宜生活及更公平之世界至關重要。透過社會分享資源及時間，遠東發展將抓住機會，在創造一個更可持續發展之生活環境發揮作用。

本集團深明於不同市場共享時間日趨流行，並正研究將其元素納入業務之可行性，例如物業時光共享及汽車共享，以提供客戶新體驗，同時減少對環境的影響。我們三管齊下之業務發展，包括物業發展、酒店及停車場，使我們能夠有效地整合我們在不同地區之資源及專業知識，從而通過不同方法，達到建立一個更可持續生活方式之目標。

科技進步為提高運營效率之關鍵。日後，本集團將擴大應用可再生能源。為減少業務運營所消耗之能源，本集團正考慮擴大於馬來西亞及澳洲酒店採用太陽能電池板。此外，集團亦將擴展停車場營運單位之服務範圍，例如提供電動車充電設施及發展自動駕駛汽車導航系統，使社會人士能夠接受更環保之生活方式。

為應對環境急速轉變以及客戶數據私隱及氣候變化等全球可持續發展的議題，遠東發展將進一步加強其可持續發展管治，審查現行管理方法之有效性及審議各種改進措施。

下一代之利益對於現今一代同樣重要。本集團重視他們之建議，因為可持續發展策略能否成功實施，取決於各年齡層人士之合作。本集團著意鼓動更多年輕人才參與可持續發展策略之制定，以應付現今世界之種種挑戰。

邱達昌

主席兼行政總裁

二零一九年六月





可持續發展管治

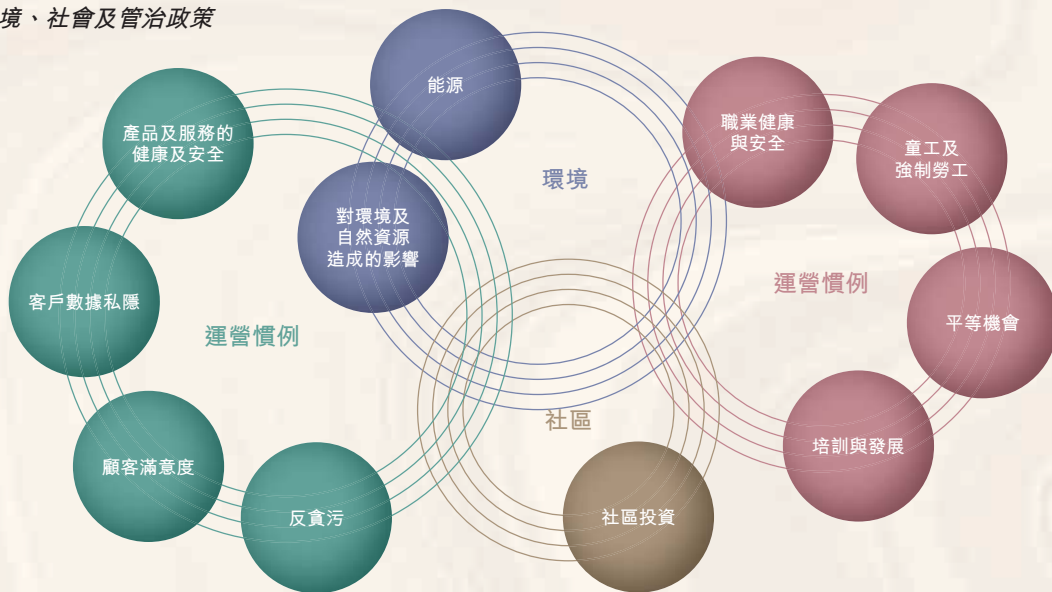
管治架構

良好之企業管治及運營慣例為本集團可持續發展管治及長期發展之基礎。董事會對本集團環境、社會及管治之政策、措施及表現負有最終監管責任。董事會監察及制定本集團環境、社會及管治政策，並有環境、社會及管治委員會支持其工作。該委員會由本公司執行董事邱詠筠女士帶領，負責支持環境、社會及管治工作，如實施環境、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。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。

為將可持續發展有效融入不同地區的日常運營中，本集團計劃透過在環境、社會及管治委員會轄下成立工作小組，以於日後增強可持續發展管治架構。此舉可為制訂具有更佳可實施性及相關環境、社會及管治的政策及措施提供精闢見解。

我們作為負責任之市場參與者，致力為持份者創造及維持經濟、環境及社會價值。我們一直審視及更新環境、社會及管治政策來支持我們對可持續發展的承諾及踐行。

集團環境、社會及管治政策



可持續發展風險管理

本集團透過持續維持及增強內部監控系統的有效性來衡量風險管理。董事會透過審核委員會有責任維持穩定及有效之風險管理及內部監控系統。審核委員會之首要任務為審核及監管對達致業務目標造成威脅之風險。於二零一九年財年內，本集團已對風險管理及內部監控系統進行年度審核，並認為現存之系統有效且充分，沒有發現可能影響本集團的重大風險關注領域。有關風險管理及內部監控系統的詳情，請參閱本年報第139頁至第142頁。

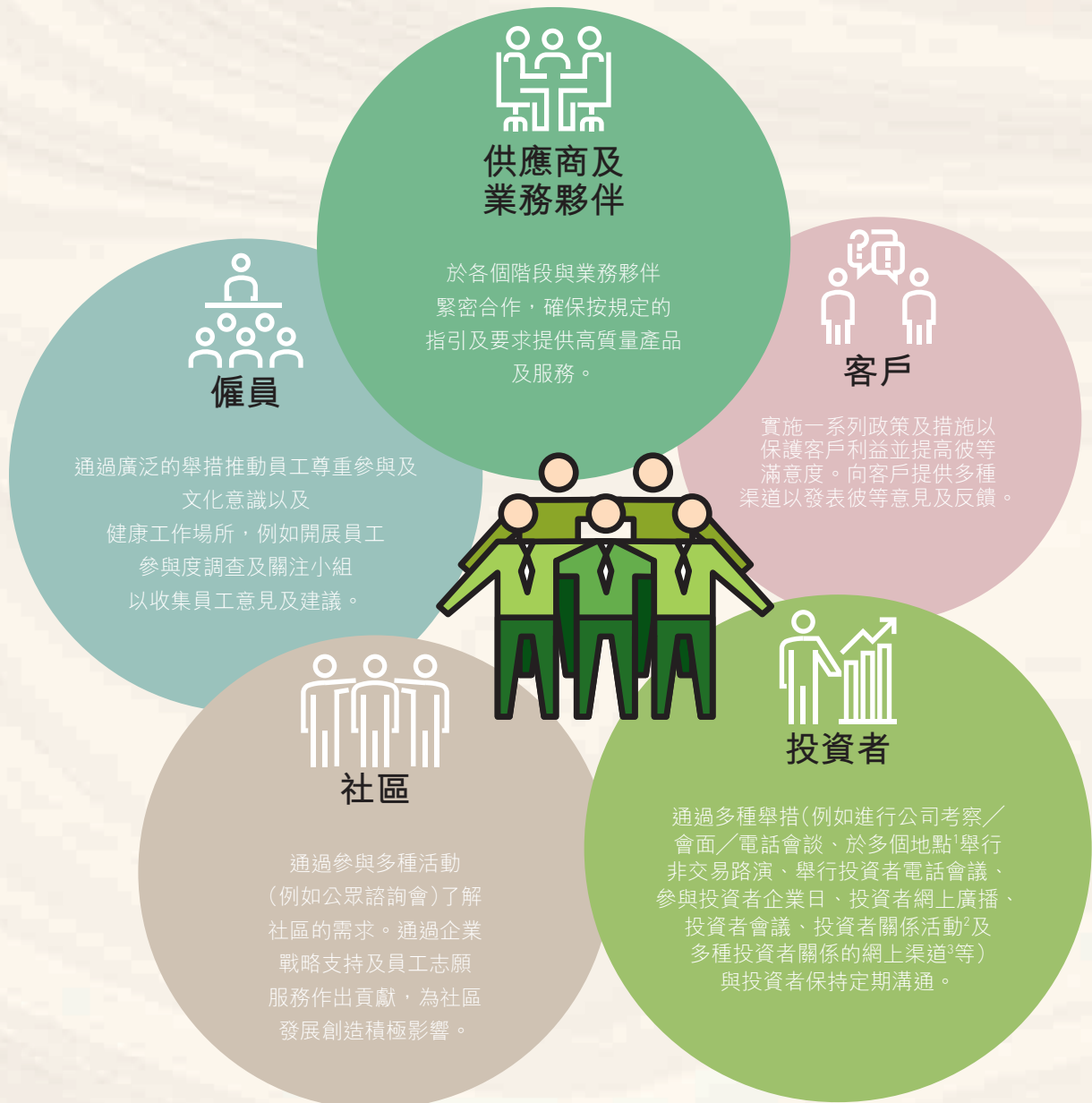
展望未來，本集團將繼續把推行風險管理作為持續工作，以評估迫在眉睫的環境及社會風險，並適時制定對該等風險的回應。



我們的持份者

在朝著可持續發展方向邁進的過程中，了解及滿足持份者需求對我們而言至關重要。每個反饋最終均能令本集團識別重大環境、社會及管治議題和管理相關風險及機遇。

我們的持份者與我們的業務之間具有相當大的相互影響。我們通過多種渠道促進主要持份者參與，以收集其反饋。我們會在日常運營過程中為內部及外部持份者群體舉行會議、座談會、研討會及其他交流活動。



¹ 包括香港、新加坡、深圳、北京、澳洲、馬來西亞、上海、倫敦、斯德哥爾摩及愛丁堡。

² 例如投資者貴賓發佈會、股評人午宴、場地考察、傳媒午宴及投資者聚會等。

³ 例如遠東發展企業通訊、有關遠東發展的傳媒報導及於微信上刊發的帖文。

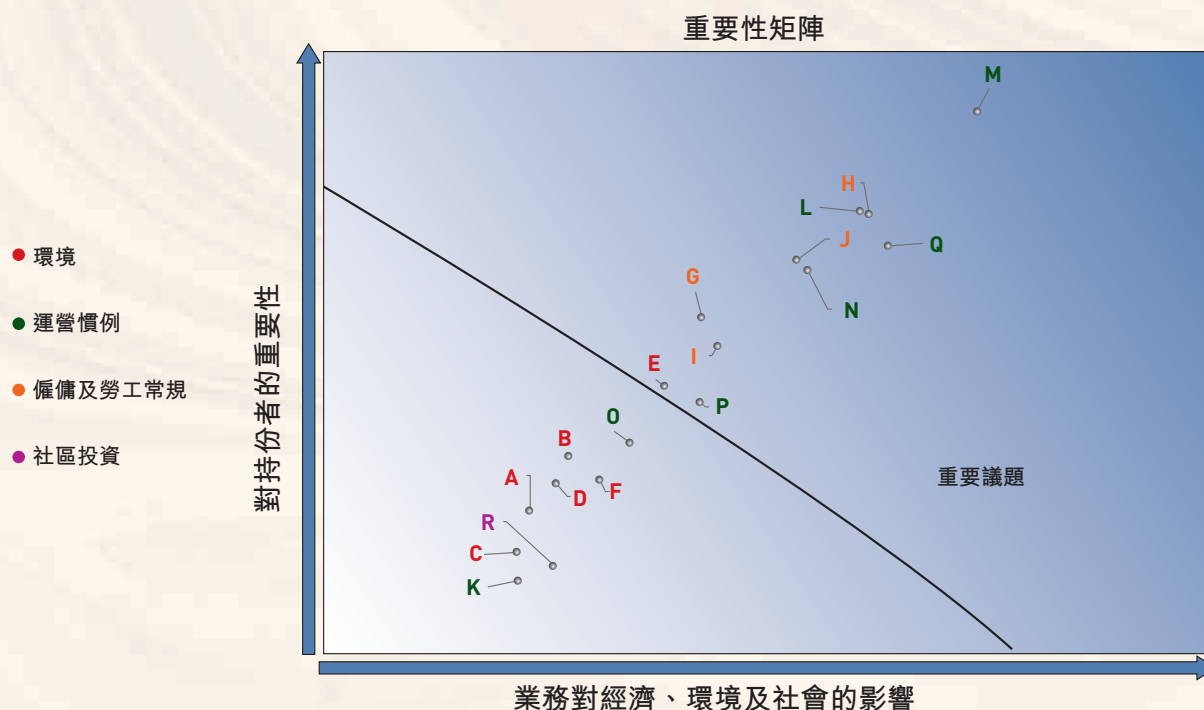


重要性評估

持份者參與能讓本集團更好地了解不同持份者的需求及期望。於二零一九年財年，本集團開展持份者參與度調查，收集內部及外部持份者的意見，以釐定各種環境、社會及管治議題的相對重要性。

階段	行動
1. 識別相關議題	<p>我們審視現有及過往參與結果並參考全球可持續發展議題以及本地及國際報告標準。</p> <p>透過審視，識別18項相關議題，內容涵蓋環境、僱傭及勞工常規、運營慣例及社區投資。</p>
2. 收集持份者反饋	<p>我們透過不同溝通活動，包括面談及調查問卷，收集三個業務部門(即物業發展、酒店及停車場)的內部及外部持份者反饋並評估每個相關議題的重要性。</p> <p>收回769份有效問卷並進行分析，以制定重要性矩陣。</p> <p>對比二零一八年財年進行的持份者參與度調查</p> <ul style="list-style-type: none"> • 調查回覆率增加28% • 擴展範圍至停車場
3. 識別重要議題	<p>根據有關議題對持份者的重要性及對我們的影響，評估每項相關議題的重要性。根據調查結果，建立了重要性矩陣。於18項議題中，有10項定為是需要優先處理的重要議題。</p>
4. 驗證	<p>重要性矩陣已提交予環境、社會及管治委員會審閱。該10項重要議題被確認為需要優先處理和匯報。</p>

二零一九年財年重要性評估的結果於以下重要性矩陣呈列。已識別的相關議題按重要性依次排序。於18項議題中，有10項定為是需要優先處理的重要議題。



排序	已識別的相關議題	類別	索引	重要議題
1	保護客戶資料及私隱	●	M	✓
2	安全健康的工作環境	●	H	✓
3	用戶(顧客及住戶)的健康及安全	●	L	✓
4	反貪污	●	Q	✓
5	勞工準則	●	J	✓
6	質量管理	●	N	✓
7	僱傭管理制度	●	G	✓
8	培訓及發展	●	I	✓
9	保護知識產權	●	P	✓
10	廢物產生及管理(處理及緩解措施)	●	E	✓
11	公平和負責任的營銷傳播及資訊	●	O	
12	水資源使用	●	B	
13	環境及天然資源	●	F	
14	溫室氣體及其他重大氣體排放及緩解措施	●	D	
15	能源使用及效率	●	A	
16	瞭解社區需要，並確保其活動考慮到社區的利益	●	R	
17	其他材料使用及效率	●	C	
18	供應鏈管理	●	K	



展望未來

為充分回應持份者的關注，本集團將根據所收集的持份者反饋識別重點改善範圍並制訂行動方案。我們將繼續定期與持份者溝通，以深入瞭解持份者的期望，從而引領我們制訂可持續發展策略。

我們的運營

維持業務長期發展乃建基於符合道德及負責任的運營及供應鏈。本集團一向的方針是致力提高服務質量，提倡道德價值觀及操守，以及管理風險和我們的價值鏈。我們正審視及更新我們的採購政策及產品責任政策，以強化運營管理。

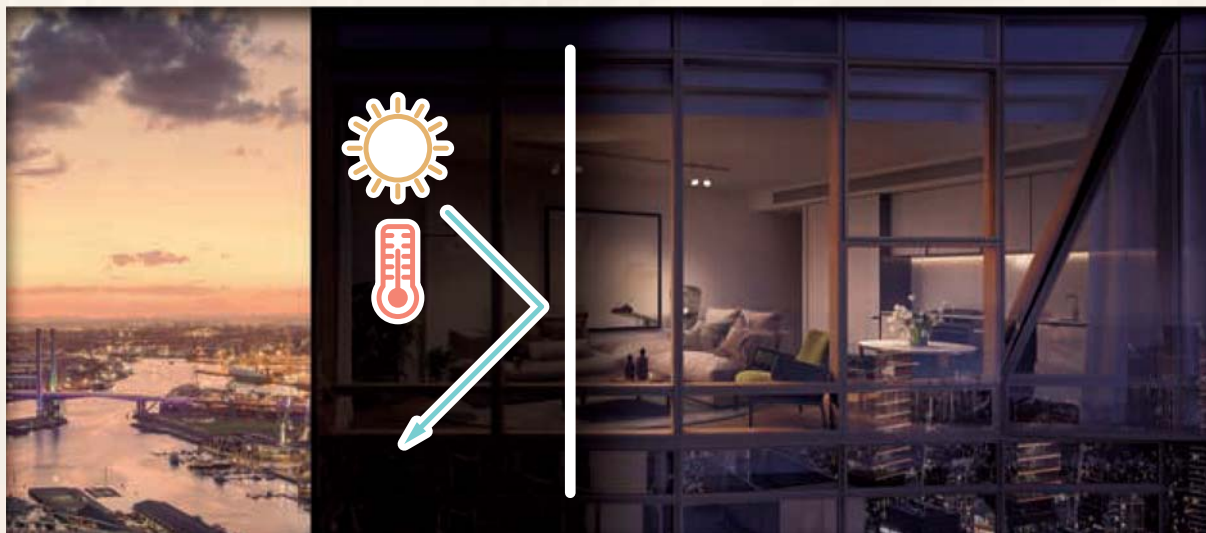
負責任的運營

物業發展

我們於物業發展各個方面(從建築設計、建築材料挑選到施工期間的質量管理)均保障客戶的健康及安全。根據我們的產品責任政策，我們於各階段與業務夥伴緊密合作，確保產品質量良好，於各方面均滿足客戶的需求。

物業設計

我們將客戶的健康考慮納入我們項目的物業設計工作中。舉例而言，就位於澳洲之West Side Place第一階段項目⁴而言，我們納入改善室內環境質素之設計，如室內空氣質素、熱舒適性及自然光等。於香港，我們採納根據健康建築標準的設計，結合城市窗戶設計，以改善室內空氣質量及空氣流通。



⁴ 設有一間麗思卡爾頓酒店、住宅大廈、零售店舖、休憩用地及設施之一個綜合用途項目。



材料監控

於採購過程中，我們根據當地法例揀選適當的材料。舉例而言，我們於香港採購低揮發性有機化合物之建築材料。位於澳洲的West Side Place 第一階段項目是我們根據可持續發展服務說明書設立揮發性有機化合物及甲醛含量上限(如酒店床鋪之低揮發性有機化合物床墊)的例子。

建築質量管理

我們於建築工程期間定期進行審查及審核，以確保建築質量。於香港，我們要求承建商根據ISO 9001標準制訂質量管理系統以確保建築質量。

酒店

顧客的健康、安全及福祉

為顧客提供健康及安全的環境一直為帝盛酒店的首要任務。我們的方法是以政策、標準化運營程序及培訓為基礎。於荃灣帝盛酒店及荃灣絲麗酒店等酒店，健康及安全委員會由酒店經理領導，每月召開一次會議，以評估現時的健康及安全措施以識別需要改進的範疇及於必要時採取跟進行動。健康及安全委員會由多個部門的代表組成，包括人力資源部、工程部、餐飲部、保安部、會計部、前台及客房部。

帝盛有專用危機管理團隊，以應對從自然災害至人為騷亂如恐怖襲擊的緊急事故。該團隊由各酒店總經理及公司辦公室的部門代表組成。緊急事故及危機管理指南為危機前及出現危機時提供指引，並載有有關緊急事故應對的資料以及識別、溝通及通報的程序。

為維持高標準的食物安全，餐廳須遵守內部食物衛生指引，而專門衛生人員須負責監控及檢查。於二零一九年財年，多間酒店(如蘭桂坊酒店@九如坊)安排員工參與由食物環境衛生署食物安全中心舉辦的食物安全研討會及工作坊(即二零一八年食物安全中心業界講座及食物安全重點控制工作坊)。

為宣傳健康及健身，灣仔帝盛酒店推出健康商務會議套餐，於酒店舉行兩日會議的公司可於休息時間選擇30分鐘免費瑜伽課程。





顧客滿意度

帝盛致力於為顧客創造驚喜愉快的體驗。每位顧客有各自的期望且其反饋指引我們繼續提高我們的顧客體驗。我們通過多種方式鼓勵公開交流及收集顧客反饋：

反饋渠道	帝盛品酒會	線上點評平台
<ul style="list-style-type: none"> 房內顧客問卷 房內智能手機 帝盛網頁的實時聊天室 專用電郵 	<ul style="list-style-type: none"> 於每個星期三為顧客舉行一小時活動，與管理層團隊分享建議及反饋，期間會提供免費飲品 	<ul style="list-style-type: none"> 由本集團所監察的社交平台，以提升顧客體驗



房內智能手機



於灣仔帝盛酒店的帝盛品酒會

所有員工均接受客戶服務及處理顧客直接投訴的培訓，並規定員工奉行及時回覆之政策。透過房內智能手機提出之投訴將發送至酒店客房部、前台、財務總監及總經理並需於一小時內回覆。關於書面投訴，保證於48小時內獲得回覆。於二零一九年財年，酒店共接獲1,357宗投訴，主要有關設施、補給品供應、服務質素、溫度、房務、清潔度、食品種類、過時功能及裝修，以及無線網絡等。管理層已大致瞭解有關範疇且相關部門已知悉該等事件，並採取後續行動。



於二零一八年十一月，帝盛開展其客戶忠誠度計劃「帝盛禮賞」，作為一項新客戶關係系統，旨在提升客戶體驗及數據庫管理。該計劃透過各式福利嘉獎及認可客戶，如會員獨家住房折扣、換取未來住房之積分累計機制、免費房間升級及生日祝福，為客戶住房提升價值並創造長久且值得回憶之住房經驗。





停車場

為提供優質的產品及服務，我們提供多元化的停車服務，並推出創新服務，以迎合客戶的不同需求。



客戶私隱

網絡攻擊日益頻繁，加上科技不斷進步，資料私隱及資料安全對於我們的全球業務至關重要。我們高度關注該等議題，並實施一系列政策和措施，確保我們於業務活動中處理的個人資料得到保護。誠如商業行為守則中所載，我們要求員工對本集團或其客戶或供應商所託付之專有資料保密。所收集的全部個人資料均儲存於安全伺服器中並有定期備份，防止資料在未經授權或意外情況下被查閱、披露或更改。

因我們的業務主要面對客戶，因此我們為酒店制定了具體的政策和程序。員工應遵守有關處理和保護資料私隱的政策和指引。我們就有關歐洲聯盟通用數據保障條例所規定的資料私隱及指南向員工提供培訓。

為尊重客戶的選擇，我們於登記確認前及於辦理入住時會告知顧客有關帝盛的私隱政策。顧客有權拒絕於直接營銷中使用其個人資料、查閱我們持有的任何個人資料或撤回所提供的任何同意書。為方便顧客和公眾，帝盛私隱政策可於帝盛網頁上查看。與酒店之做法相似，物業發展及停車場亦會就收集個人資料告知顧客。

本集團遵守有關產品責任的相關法律法規，包括但不限於香港《消費品安全條例》、《建築物條例》、《商標條例》及《個人資料(私隱)條例》、新加坡《保護消費者(公平交易)法令》(Consumer Protection (Fair Trading) Act)、以及在其他地區適用於營運的法律及法規。於二零一九年財年，本集團在所提供產品和服務的健康與安全以及私隱事宜方面並無任何重大違規個案。



商業道德

反貪污及反競爭行為

我們對任何形式的貪污(包括賄賂、敲詐、詐騙及洗黑錢)零容忍。我們的商業行為守則及員工手冊載列反貪污及反競爭行為的要求,包括內幕交易、利益衝突、政治捐獻、競爭及公平交易。於二零一九年,我們將於員工手冊中加入反貪污規定,包括賄賂、敲詐、洗黑錢、詐騙、盜竊及貪污。

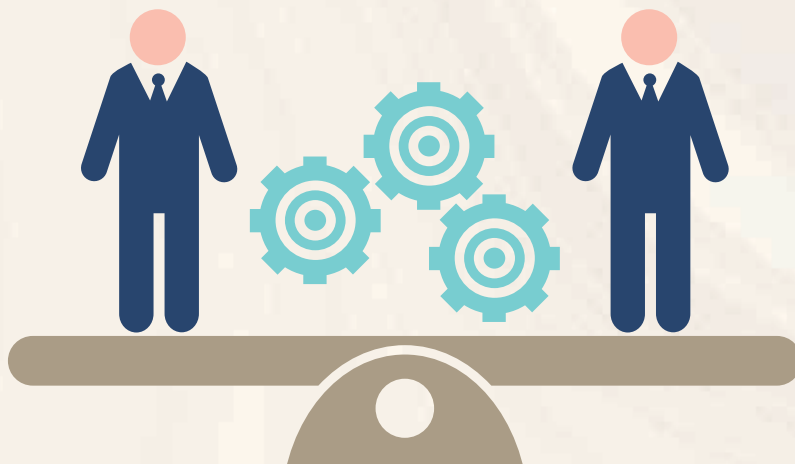
於對外方面,我們亦推行反貪污條例並於與大部分業務夥伴的合約中加入相關條文。

僱員及董事須嚴格遵守我們的政策。我們已設立違反守則的內部舉報程序供僱員舉報任何不當或不法行為;僱員可以口頭或書面向其上司、經理或其他合適人員舉報。我們亦提供專門熱線,以供員工有不適合與其上司或經理討論有關事宜之情況下加以使用。本集團對投訴者身份一律保密並保護投訴者不會遭受報復。本集團於二零一九年財年概無錄得任何舉報個案。

本集團遵守有關反貪污的相關法律及法規,包括但不限於香港《防止賄賂條例》以及在其他地區適用於營運的法律及法規。於二零一九年財年,並無對本集團或我們的僱員提出有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的重大違規或法律案件。

維護知識產權

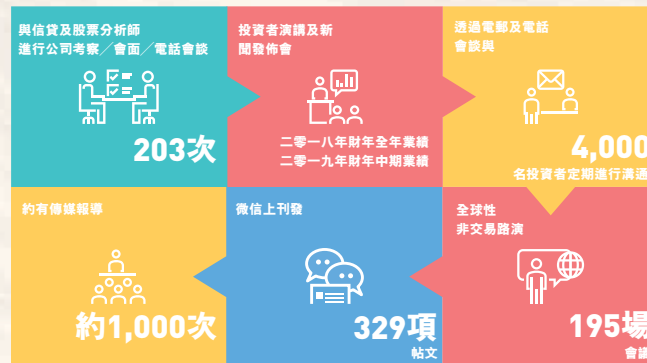
我們維護知識產權並要求我們的員工及高級職員維護由我們的客戶或供應商或本集團於業務活動期間提供的專有資料,包括商業秘密、專利、商標、版權、工程及製造構思及設計。





負責任的溝通方式 與投資者進行溝通

我們明白與投資者開展具透明度的溝通乃讓其了解本集團業務表現及策略之關鍵。於二零一九年財年，本集團以多個形式舉辦及參與活動，例如投資者電話會議、網上廣播、投資者會議及非交易路演，以與投資者保持定期溝通並提升資料透明度及投資者關係。有關重大投資者活動的資料如下：



媒體春茗



投資者年度午宴

日期	主辦單位	固定收益/股票	地點	會議/活動
二零一八年四月十六至十七日	工銀國際	股票	北京	非交易路演
二零一八年四月二十日	格隆匯	股票	深圳	企業日
二零一八年四月二十七至三十日	大華銀行	股票	香港	非交易路演
二零一八年五月十六日	德意志銀行	股票	新加坡	二零一八年度亞洲會議 (Access Asia Conference 2018)
二零一八年六月七日	聯昌國際銀行	股票	香港	企業日
二零一八年六月十二日	匯豐	固定收益	香港	第二屆亞洲信用年會 (2nd Annual Asia Credit Conference)
二零一八年六月二十七至二十九日	聯昌國際銀行/ 星展銀行/ 復星恒利證券	股票	香港	業績後非交易路演
二零一八年六月二十九日	花旗	股票	香港	二零一八年度花旗亞太房地產會議 (Asia Pacific Property Conference 2018)
二零一八年七月三日	尚乘	股票/固定收益	香港	業績後非交易路演
二零一八年七月四日	聯昌國際銀行	股票	馬來西亞	業績後非交易路演
二零一八年七月五日	聯昌國際銀行	股票	新加坡	業績後非交易路演
二零一八年七月九日	星展銀行	固定收益	新加坡	業績後非交易路演
二零一八年十月十五日	杰富瑞	股票	倫敦、斯德哥爾摩、 愛丁堡	非交易路演
二零一八年十月二十二日	摩根大通	股票	澳洲	非交易路演
二零一八年十一月七日	高盛	股票	深圳	二零一八年度中國會議 (China Conference 2018)
二零一八年十一月七日	路演中	股票	深圳	非交易路演
二零一八年十一月二十九至三十日	星展銀行	股票	香港	業績後非交易路演



日期	主辦單位	固定收益／股票	地點	會議／活動
二零一八年十二月三日	路演中／申萬宏源	股票	香港	投資者電話會議
二零一八年十二月四至五日	星展銀行	股票	新加坡	業績後非交易路演
二零一八年十二月六日	尚乘	股票／固定收益	香港	業績後非交易路演
二零一八年十二月七日	星展銀行	股票	馬來西亞	業績後非交易路演
二零一九年一月十日	FinancialPR	股票	深圳	企業日

本集團於全年及中期業績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。此舉有助投資者不受地理限制及日程表衝突而瞭解本集團業務進展。

遠東發展之分析覆蓋範圍亦已增加。於二零一九年財年，投行分析師共發佈12份有關遠東發展的分析報告，當中聯昌國際銀行增加目標價至港幣7.22元，維持買入評級；尚乘增加目標價至港幣5.69元，維持買入評級；星展唯高達增加目標價至港幣4.76元，維持買入評級；而永豐、工銀國際及中泰國際亦對遠東發展發佈非評級報告。

本集團將透過與投資者即時溝通及作定期企業披露，繼續提升其資訊透明度，以確保股價更好地反映本集團業務之真實價值。



二零一九年財年年度業績發佈會



深圳非交易路演

與客戶進行溝通

為維護我們客戶的權益，我們須確保所有公開呈現的材料是基於真實資料。所有相關文件均經過公共關係部門審閱，方可派發或刊發。

就物業發展而言，我們依據香港的一手住宅物業銷售條例規管我們的售樓書及營銷材料的內容。為確保我們的香港物業代理充分知悉物業資料及我們於營銷宣傳的要求，物業代理須參加我們的培訓班，方可進行銷售活動。

本集團遵守有關產品和服務的廣告及標籤的法律及法規，包括但不限於香港《商品說明條例》及《一手住宅物業銷售條例》，以及在其他地區適用於營運的法律及法規。於二零一九年財年，本集團並無發生任何違反有關產品及服務之廣告及商標法規的重大不合規個案。

我們的員工

作為一個關懷員工及負責任的企業，本集團致力於促進工作場所和諧共融，提供健康安全的工作環境，並支持僱員的發展。

我們在全球的僱員

本集團的業務遍及全球，於報告範圍內僱有2,272名僱員。



本集團認為我們的產品及服務質量主要依賴我們員工的盡心盡力及技能。公平及良好的僱傭制度是吸引及挽留國際人才其中一項要素。員工手冊詳列有關薪酬、招聘、晉升、培訓及發展、解僱、工作時數、假期、休息日及其他待遇及福利等條文，僱員可瞭解僱傭政策及條款。

僱員福利

本集團致力提供具競爭力及公平的薪酬及福利。員工福利按不同地區而有所不同。以下概述我們提供的福利及福祉措施。



假期

合適崗位的僱員享有除公眾假期之外的假期，例如產假、生日假、婚假及恩恤假



僱員援助

向遭遇不幸及有緊急需要的員工及其家人提供財務援助



僱員活動

為僱員組織富有趣味的活動，例如旅行及郊遊、團建活動、體育活動、年度聚餐、聚會及義工服務



親友折扣

帝盛僱員於帝盛擁有並管理的酒店享有一系列特價優惠，例如住宿與餐廳折扣



員工折扣

香港員工享有一系列折扣優惠，例如家人的牙科服務、參加健身會及購買健康制服鞋等



多元化及包容性

我們深明為僱員提供多元化工作環境的重要性，並致力創造及構建擁有平等機會及互相尊重的工作環境。我們有關平等機會、多元性及反歧視的政策載列於員工手冊。我們尋求聘用最合資格的人員擔任工作，考慮入職者的能力、工作經驗、發展潛力及其工作之其他特點。在僱傭各方面，僱員均獲得公平對待，不分種族、性別、語言、年齡、性取向、宗教或社會經濟地位等差異。

我們不容忍任何形式的歧視或騷擾。我們的反歧視及反騷擾立場載列於商業行為及僱員守則。我們要求所有僱員簽署商業行為守則知悉表，以確保僱員了解其責任。為加大力度促進包容性，我們開展反歧視培訓，作為香港公司辦事處的入職培訓計劃其中一環。我們將於二零二零年財年將該計劃推廣至香港之酒店。

僱員的參與

開放式溝通對連繫僱員至關重要。僱員可以向其直屬經理、部門主管或人力資源部門提出意見或作出投訴。

員工參與度調查

我們的年度員工參與度調查乃收集全球員工反饋的主要渠道。該評分方法於二零一六年財年引入，透過評估公司文化、領導力、工作與生活的平衡、個人發展、團隊合作及整體薪酬等，得出參與度水平。

二零一八年員工參與度調查的主題為「全在於你—加入我們•全情投入」，我們致力使更多僱員參與其中，參與率達99.4%。調查的結果及反饋發放予全球酒店經理分享，以提供真知灼見。為識別清晰的行動計劃，我們於業績公佈後進行焦點小組討論，以收集彼等對我們可以完善之處的意見。我們分析從焦點小組所收集的反饋，並將之納入個別管理團隊的改善行動計劃之內。

自員工參與度調查推行以來，作出的改善行動亮點



健康及福祉

- 舉辦健康活動，例如成立一支足球隊
- 每月水果日



培訓及發展

- 提供培訓活動，例如標準營運程序、培訓訓練員、管理發展課程以及領導才能及管理課程
- 韓語學習班
- 增加內部晉升機會



荃灣帝盛酒店足球隊



內部危機管理培訓



員工認同及參與

- 籌辦客房整理服務技能大賽
- 「創意強人」計劃，讓更多人聽到千禧一代的聲音



福利及休閒活動

- 為下午班提供膳食津貼
- 管理層遠足及於端午節舉辦的粽子製作活動

本集團遵守有關僱傭的相關法律及法規，包括但不限於香港《僱傭條例》以及在其他地區適用於營運的法律及法規。於二零一九年財年，並無發現有任何關於薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇及福利的重大不合規個案。

確保安全健康的工作環境

我們將僱員的健康和安全視為我們業務營運中的優先事項。除載列我們承諾及處理特定業務單位之安全風險的政策之外，我們亦制定僱員健康及安全政策，作為不同職能及業務單位之指導方針，並引入健康及安全措施。

僱員健康及安全

根據我們制定的行為守則，為每位僱員提供安全健康的工作環境乃我們的責任，與此同時，我們要求僱員及高級人員遵守相關安全守則、作業要求並以安全方法執行工作。

倘有任何安全隱患、事故、受傷及不安全的設備、作業或情況時，僱員及員工須即時向其主管報告，以便我們作出調查及跟進行動。我們採取必要預防措施及為僱員提供安全培訓以增強其安全意識。例如定期舉辦健康及安全講座、消防安全培訓，並於本集團旗下酒店舉行內部消防演習。



急救培訓



於武漢帝盛酒店進行消防安全培訓

良好的客房整理亦對保持乾淨安全的環境至關重要。於香港灣仔帝盛酒店、麗悅酒店及旺角帝盛酒店，工程及客房部負責對各種有害物質維持重大安全數據表。



酒店－安全管治

於荃灣帝盛酒店及荃灣絲麗酒店，由酒店經理帶領之健康及安全委員會已告成立，並由來自不同部門之委員會成員（其中包括人力資源、工程、餐飲、保安、會計、前台及房務）組成。每月召開會議討論所有健康及安全措施並就修正及改善提出建議行動。

本集團注重僱員的福祉及工作與生活取得平衡。我們實施了多項措施，包括體育活動及設備（例如荃灣帝盛酒店及荃灣絲麗酒店舉辦之足球錦標賽、保齡球、詠春、遠足及瑜伽）、郊遊、技能競賽、一年一度免費體檢等。

於二零一九年財年，概無與工作有關的傷亡，並錄得48宗與工作有關的受傷事故。該等事件主要為於我們酒店發生之小型受傷事故。我們已隨即進行調查及採取跟進行動。

工人健康及安全

作為負責任的物業發展商，我們致力透過與業務夥伴緊密合作，維持安全及健康的建築環境。承建商須嚴格遵守安全守則及相關監管規定，倘未能遵守，承建商將會受到處分或列入黑名單。

我們亦要求總承建商為其僱員及分包商提供有關健康、安全及環境風險及控制事宜的入職培訓。

香港

安全管治及管理系統	<ul style="list-style-type: none"> • 各項目已成立正式地盤安全委員會（由地盤安全經理、總承建商的營運工人及分包商的代表組成），以協調及監督安全措施之實施，並定期審視地盤的安全，並尋求作出改善 • 承建商須按照OHSAS 18001標準建立職業健康安全管理體系
安全風險管理	<ul style="list-style-type: none"> • 承建商進行定期風險評估，以檢查各地盤施工前之作業安全 • 倘工程現場安全管理出現任何不合規狀況，我們將立即要求承建商中止特定工作並進行改善工程，而彼等僅可於現場環境評估為安全之情況下方重新開始該工作
安全培訓	<ul style="list-style-type: none"> • 要求承建商為地盤工人提供安全培訓，包括於項目施工前向工人提供地盤安全簡介，並持續提供有關健康及安全之培訓
安全績效審閱	<ul style="list-style-type: none"> • 項目經理定期到現場巡視、檢查及評估各承建商之安全績效



本集團遵守與僱員健康安全相關的法律及法規，包括但不限於香港《職業安全及健康條例》以及在其他地區適用於營運的法律及法規。於二零一九年財年，概無發生與提供安全工作環境及保護僱員免受職業危害的重大不合規個案。

學習及發展

本集團致力向僱員提供足夠的培訓及發展機會，讓他們發揮潛能及在事業上取得發展。我們現正規劃發展及培訓政策以概述我們之方法；人力資源部門及分部／部門負責人評估提升僱員知識及技能以及發展彼等潛能之培訓及發展需求。

我們不時以不同方法向僱員提供各種根據職位及地點而設的培訓，例如非正式、在職、內部及外部培訓。於二零一九年財年，77%僱員已接受培訓。按類型劃分的培訓包括新員工入職培訓、領導技能、員工關懷、合規性，例如反歧視、反賄賂及健康安全。

本集團為其僱員制定了績效管理及發展流程。定期對僱員進行績效審閱，評估其於各績效指標及年度目標方面的表現。有關業務單位負責進行輔導談話及評估僱員之發展需求。



人才發展

為了促進人才發展及管理，帝盛於二零一八年財年推出人才發展計劃，列述各種課程，針對不同崗位員工的培訓需要：

客戶服務	人事管理	領導力
針對直接面對客戶之部門的培訓，以提高客戶服務技巧，例如服務補救、電話禮儀	針對有關人事管理職責的活動，專注於監督技巧、績效管理及導師培訓	提升員工於創新及領導力、策略管理及領導力指導方面的能力

領導能力發展課程

領先的帝盛，企業範圍的領導力發展課程，是香港理工大學酒店及旅遊業管理學院（「酒店及旅遊業管理學院」）設計編排的定制三個階段課程，其於二零一七年四月推出。領導力發展課程旨在：

- 向未來領導人提供專業領導力學習途徑；
- 於不同業務部門之間建立策略共識；及
- 推動跨區域及領域作出具意義的變革。

由香港理工大學酒店及旅遊業管理學院之教授開展的四個校園教育課程，專注於「酒店業之創新及領導力」、「策略管理」、「領導力輔導」及「管理組織變革」。於二零一八年四月，來自公司辦公室、地區辦公室及各酒店之38名高級管理人員完成該課程之最後階段。



於香港理工大學舉辦「帝盛領導能力發展課程」



帝盛領導能力發展課程



管理發展課程「管理發展課程」

管理發展課程由帝盛與香港職訓局合辦，幫助中層管理人員掌握其職位所需之必要管理技巧。該課程分別於二零一五年及二零一七年在香港及馬來西亞開辦。於二零一八年十二月，我們於中國內地優化並推出我們的課程，向超過100名主管及經理提供多天的學習體驗，以提升彼等的技巧。



人才審查程序於二零一九年財年內推行，以進一步發掘高潛質人才及加速主要人才之成長。評估方法通過評估員工在擔任更複雜職務中取得成功之潛力，從而進行跨地區部署，將參與度、能力及事業抱負等多方面潛質結合起來，以促進人員更替計劃。此舉可加強人才發展規劃，讓管理人員為員工準備個人發展計劃時可獲得深切的洞察力。

勞工準則

誠如商業行為守則所述，我們恪守道德行為責任，禁止任何形式之童工及強制勞工。為進一步提供實際指導方針以排除童工及強制勞工行為，我們現正編製防止童工及強制勞工政策，該政策將同樣適用於不同業務部門及地區以及供應商及承建商。

我們根據適用的法律及法規，嚴格遵守最低年齡規定。人力資源部於僱用員工前會檢查求職者之身份證明，以防止聘用童工。為防止強迫／強制勞工，不得採取任何工程相關類型之體罰或脅迫。

本集團遵守有關勞工準則的相關法律及法規，包括但不限於香港《僱傭條例》以及在其他地區適用於營運的法律及法規。於二零一九年財年，並無發生有關防止童工及強制勞工的重大不合規個案。

有關員工的關鍵績效指標，請參閱第93至94頁的關鍵績效指標一節。



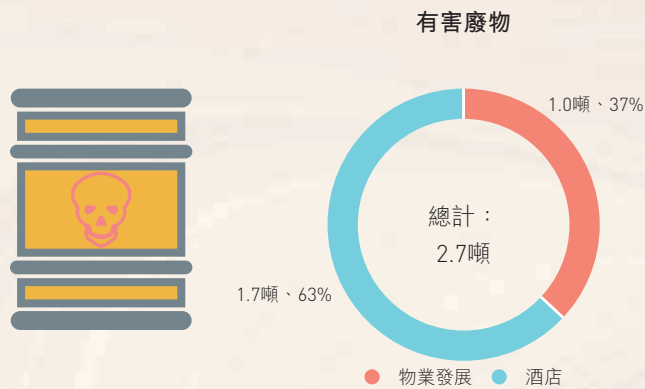
我們的環境

本集團致力於不斷改善我們業務運營的環境表現。我們正制定政策以列出我們管理排放物及資源使用以及盡量降低我們對環境及自然資源造成影響的方法。相關企業職能及業務單位根據該等政策負責設計及執行各自之策略及活動。

廢物管理

於二零一九年財年，本集團的業務產生21,471噸無害廢物，主要為物業發展所產生的搭建廢物。其他無害廢物包括辦公室及酒店產生的一般廢物及廚餘。所有無害廢物已經處置或回收。就有害廢物而言，共產生2.7噸，主要為油漆及熒光燈管，有害及無害廢物均由授權／特許回收商一併處理。

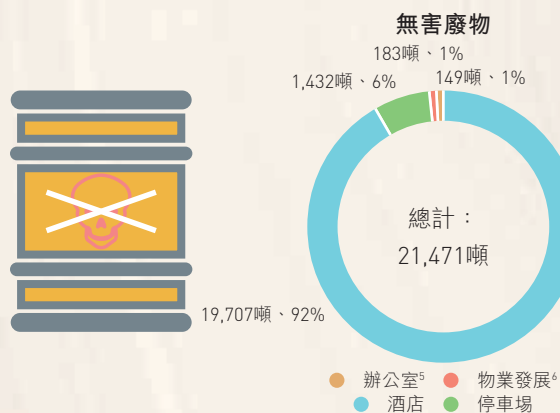
按業務單位劃分之有害廢物：



按業務單位劃分之有害廢物密度：

	有害廢物密度	單位
酒店 (按客房每晚計算)	0.0012	噸／千間客房每晚
物業發展 (按概約建築面積計算)	0.01	噸／千平方米

按業務單位劃分之無害廢物：



按業務單位劃分之無害廢物密度：

	無害廢物密度	單位
辦公室 (按建築面積計算)	1.4	噸／千平方呎
酒店 (按客房每晚計算)	1.0	噸／千間客房每晚
物業發展 ⁶ (按概約建築面積計算)	50	噸／千平方米
停車場 (按泊車位數量計算)	2.3	噸／千個泊車位

⁵ 由於數據有限，於澳洲停車場辦公室產生的一般廢物包括無害及有害廢物(例如氯氣漂白水及墨盒等)。

⁶ 僅包括在建項目或已建地基項目。



為鼓勵減少廢物及循環再用，本集團於二零一九年財年採納以下措施：

物業發展

就澳洲West Side Place之第一階段項目而言，我們要求承建商至少回收在地盤產生的所有廢物之90%。我們委任廢物管理供應商，監督建築廢物並每月向承建商報告。另一個在澳洲的例子為Perth Hub項目，其建築廢物、表土及開挖岩石均於現場或其他地點作為堆填物料重用。

於香港，所有項目之承建商必須定期提交環境監測報告，載有所產生的廢物量。我們亦鼓勵承建商回收建築材料，例如模板。

酒店

減少廢物

即棄類別

- 在我們的大部分酒店內，我們把一次性瓶裝肥皂替換成可重複使用的肥皂分配器，以減少塑膠瓶廢物的產生。
- 我們把所有賓客浴室用紙杯墊替換成硅膠杯墊，並將於二零二零年財年，於荃灣帝盛酒店及荃灣絲麗酒店進一步擴大更換為玻璃器皿。

回收



Dorsett Ecovalue+

肥皂

於香港荃灣絲麗酒店，我們將肥皂回收並贈予慈善機構以作進一步清潔及加工，被回收之肥皂將捐贈予社會上有需要之人士。於二零一九年財年內，我們已回收約66公斤已使用肥皂。

塑膠瓶

我們於大部分酒店的顯眼位置放置回收箱收集塑膠瓶。就化學清潔劑容器而言，我們與供應商聯絡以於香港荃灣帝盛酒店及荃灣絲麗酒店重複利用清潔劑容器。

毛巾及床單

於倫敦，我們向廠商租借床單，該等廠商將不再使用之床單捐獻給慈善機構。於新加坡帝盛酒店，我們將考慮把廢棄浴巾回收以作清潔工具之用或捐贈予慈善機構。

停車場

我們根據適用的法律及法規小心處理廢物。為盡量減少廢物，我們妥善實施廢物管理，進行源頭分類以至回收。

辦公室

為減少紙張浪費現象，我們鼓勵僱員以電子方式進行內部及外部交流。我們於辦公室放置回收箱收集廢紙及碳粉盒。在上海辦公室，在可能情況下，我們會於辦公室翻新時回收傢俬及固定裝置(如沙發、地板及座便器)。

環境、社會及管治報告

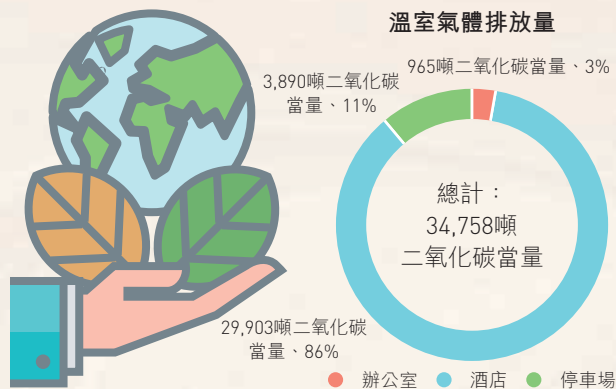
碳及能源管理

碳及能源績效

溫室氣體(「溫室氣體」)排放量(或「碳排放」)與氣候變化息息相關，而氣候變化昭示了業務的長期風險及機遇。為更好地理解、量化及管理於我們投資過程中與碳及氣候變化有關之影響、風險及機遇，將碳足跡之測量及披露作為第一步驟顯得尤為重要。此資料將作為發展更多相關減碳策略及制定減碳目標之基礎。

本集團委託專業顧問根據國際及國內指引進行碳評估，包括《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》、由中華人民共和國國家發展及改革委員會所發出的指引⁷以及溫室氣體議定書企業標準⁸。

按業務單位劃分之溫室氣體排放量：



按業務單位劃分之溫室氣體密度：

業務單位	溫室氣體密度	單位
辦公室 (按建築面積計算)	9.1	噸二氧化碳當量/千平方呎
酒店 (按客房每晚計算)	0.021	噸二氧化碳當量/每間客房每晚
停車場 (按泊車位數量計算)	0.049	噸二氧化碳當量/泊車位 ⁹

購買電力產生之間接溫室氣體排放量為最大之排放來源，佔溫室氣體排放總量約89%。固定燃燒燃料(如酒店消耗煤氣及天然氣鍋爐)之直接排放為第二大來源，佔溫室氣體排放總量約8%。香港分部因處置廢紙而產生之其他間接排放、香港用於水及污水處理之電力及外地公幹時的飛行里數，共佔溫室氣體排放總量之1.5%。



EarthCheck銀徽認證(二零一九年度)

⁷ 《公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》。

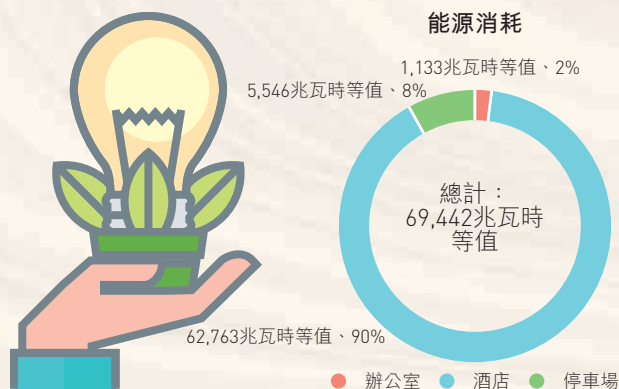
⁸ 《溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準(修訂版)》。

⁹ 僅包括本集團所擁有或管理之泊車位。



我們主要消耗的能源包括購買電力，佔能源消耗總量約76%。其他消耗的能源包括鍋爐及煮食設備所用的煤氣及天然氣。

按業務單位劃分之能源消耗：



按業務單位劃分之溫室能源密度：

	能源密度	單位
辦公室 (按建築面積計算)	10.7	兆瓦時等值／ 千平方呎
酒店 (按客房每晚計算)	0.044	兆瓦時等值／ 每間客房每晚
停車場 (按泊車位數量計算)	0.069	兆瓦時等值／ 泊車位 ¹⁰

能源節約及效益

提高能源效益是減少與使用能源相關的溫室氣體排放的基本策略。我們已於整體運營中實施多項節能及提高效益的措施：

酒店

- 在入住率較低及房間無使用的情況下關閉樓層
- 根據日常操作需要交替運作冷水機
- 於主空氣處理控制單元系統、賓客樓層走廊的天花板以及外部標誌及照明裝置上設置帶有時間表的定時控制裝置
- 安裝照明控制傳感器，自動調節樓梯等區域的照明裝置
- 用更高效的型號代替舊的耗能設備，如無油冷水機及燃氣熱水器
- 利用泉水代替鍋爐加熱





停車場

- 安裝具能源效益的照明裝置，例如LED燈或節能燈泡
- 於適當位置放置節能標誌

辦公室

- 參考產品標籤及認證，於採購過程中優先考慮較高能源效益之產品
- 於適當情況下安裝LED燈

考慮到酒店為能源使用之主要來源，本集團計劃通過以下途徑加強酒店的節能力度：

-  探索太陽能使用及節能技術之可行性
-  提高客房走廊和房屋空間背面等區域照明感應器之覆蓋範圍
-  將客房內的熱水溫度調較至最佳水平
-  用充電及操作所需電量較少之筆記型電腦代替桌上型電腦

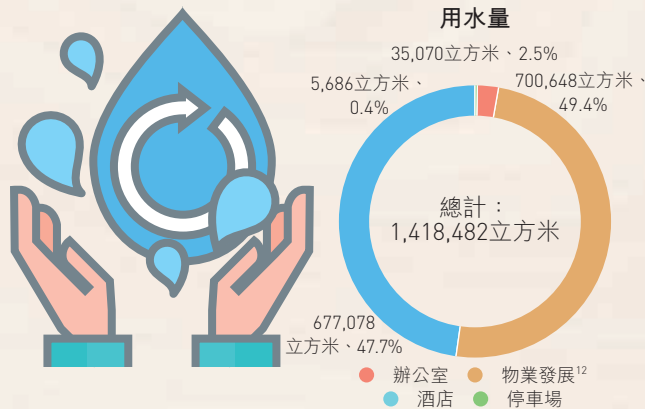
¹⁰ 僅包括本集團所擁有或管理之泊車位。



水管理

於二零一九年財年內，本集團主要自市政供水獲取足夠用水，於尋找適用水源上並無任何問題。

按業務單位劃分之用水量：



按業務單位劃分之耗水密度：

	耗水密度	單位
辦公室 (按建築面積計算)	0.33	立方米/平方呎
酒店 (按客房每晚計算)	0.47	立方米/每間客房每晚
物業發展 ¹² (按概約建築面積計算)	1.8	立方米/平方米
停車場 (按泊車位數量計算)	0.07	立方米/泊車位 ¹¹

本集團產生的廢水主要包括生活及工地廢水。生活污水排入市政廢水污水處理系統。因建築工地產生的廢水，本集團要求其承建商確保污水水質達到當地標準並遵守相關法律法規。在香港等地區的建築工地，已設置廢水處理系統，如清淤水箱系統和水處理系統，廢水經處理後方予排放。

本集團已確定並實施各種措施以減少用水及其營運產生的廢水：

酒店

- 實施床單重用計劃，客人可選擇是否需每天更換床單和毛巾
- 從空調系統中抽取冷凝水，並在系統需要時重新分配用水
- 將重複使用溫泉水進行戶外清潔、洗滌和園藝
- 安裝灰水回收系統並使用循環再用水沖廁
- 鼓勵客人善用水及重複使用床單，並放置標誌提高客人的意識
- 優先考慮且安裝節水設備，如水龍頭曝氣器、花灑頭及雙掣式沖廁系統

¹¹ 僅包括本集團所擁有或管理之泊車位。

¹² 包括在建項目或已建地庫項目。



物業發展

鼓勵其承建商：

- 於適用情況下使用循環水，在香港實現至少95%的節水型衛生設施
- 在位於澳洲之Perth Hub項目內，利用除泥網架以清除車輛泥土及污垢，取代用水清洗車輪

停車場

- 採用節約用水裝置，例如低流量水龍頭
- 於適當位置放置節約用水標誌

辦公室

- 參考產品標籤和認證，購買時優先考慮節水效率較高的產品
- 洗手間安裝節水設備，如水龍頭、花灑頭及雙掣式沖廁系統

廢氣排放管理

我們運營過程中的主要空氣污染物包括氮氧化物、硫氧化物及顆粒物，主要由酒店之鍋爐及煮食設備以及辦公室及酒店之乘用車所產生。

空氣污染物 ¹³	辦公室	酒店	單位
氮氧化物(NO _x)	146	1,843	千克
硫氧化物(SO _x)	2	12	千克
可吸入懸浮粒子(可吸入懸浮粒子)	8	91	千克

為了減少廢氣排放及空氣污染物相關的健康影響，本集團一直在探索進一步減少我們排放的方法。除了減少不必要的出行外，我們在購買新公司車輛時還優先考慮最省油的車型。

為了盡量減低業務運營對環境的影響，本集團將進一步修訂環保、社會及管治報告政策，為減少廢氣排放及溫室氣體排放提供進一步指導。

本集團遵守與廢氣排放有關的相關法律及法規，包括但不限於香港《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》及《廢物處置條例》以及在其他地區適用於營運的法律及法規。於二零一九年財年，本集團並無發生與空氣及溫室氣體排放、向水陸排放廢物及產生有害物質以及非有害廢物相關的重大不合規情況。

¹³ 於二零一九年財年內，停車場並無於其營運中產生重大廢氣排放。



環境與自然資源的保護

除排放物及資源的管理外，我們亦採取多項措施，盡量減低我們對環境和自然資源造成的影響。基於我們多樣化的業務運營，我們影響的程度及性質因不同業務單位而異。我們定期審視我們的運營慣例，為特定業務單位推出一系列措施，從開發綠色建築以至可持續採購慣例，無所不包。

綠色建築設計

通過在開發項目的早期階段納入綠色建築設計元素，我們可以進一步減少建築運營過程中對環境的影響，節約自然資源。

澳洲墨爾本West Side Place – 第一階段

West Side Place – 第一階段為我們位於澳洲之綜合用途住宅發展項目。目標為取得5星綠色之星 – 設計與建造認證，我們已將綠色建築設計納入該項目，並於可持續發展服務規範及綠色之星遠東發展定制技術手冊中列出我們的規定。除了透過綠化屋頂及自然景觀設計保護工地的生態價值外：



能源效益

- 建築圍護結構內的被動式設計功能
- 窗戶節能玻璃
- 內部百葉窗及／或供建築物住戶使用的防護罩以防眩光



用水效益

- 一個100,000公升的雨水儲水箱，用於收集灌溉用水、游泳池注水及消防系統測試
- 節水裝置及配件
- 使用濕度感應器進行滴水灌溉



室內環境品質

- 照明舒適度(如為每名住戶之照明水平之個別控制)
- 視覺舒適度(如在所有佔用空間安裝百葉窗)
- 室內空氣品質(限制揮發性有機化合物及甲醛)



可持續性運輸

- 為部分員工、住戶及短期訪客提供自行車停放處及相關設施
- 減少停車費用
- 基礎設施以支援低排放車輛之使用
- 車輛共享計劃



香港

我們遵守本地法規，以減少對環境之影響。項目開始之前，我們顧問進行環境影響評估，並採取跟進行動以管理發展規劃過程中之影響。如珀玥項目，我們種植額外之樹木以補償因我們的發展而帶來之植物損失，以滿足土地綠化率之要求。

除遵守法規外，我們還將綠色建築功能納入我們之項目內，並以獲得綠建環評計劃認證為目標。我們其中一個項目傲凱已獲得綠色建築議會綠建環評(BEAM Plus)新建築1.2版之暫定金級評級。

可持續採購常規

我們亦將可持續採購常規納入業務營運中。就酒店而言，我們於帝盛酒店浴室用品(如沐浴露、洗髮精及護髮乳)使用環保包裝物料，而我們大多數酒店均購買當地生產之食品。

我們的社區

支持社區發展與推動業務增長密不可分。我們尋求在滿足業務需求的同時，亦支持我們營運所在的社區。社區投資、贊助及捐贈政策強調了其承擔，該政策就社區投資活動為所有公司職能及業務單元制定一個共同及一致的框架。我們明白社區須隨時間進步，故我們正審視及更新有關政策。

我們致力通過多種渠道創造積極影響，包括撥款、社區參與及合作以及員工義工服務。我們的社區投資取向集中於四個重點領域：

青年教育及發展



與裘錦秋中學學生進行聚會

藝術及文化



帝盛小藝術家

環境



「勁減用量大獎」冠軍—荃灣帝盛酒店

社區福祉



吉隆坡帝盛酒店於雪蘭莪 Cheshire Home 進行排燈節企業社會責任活動

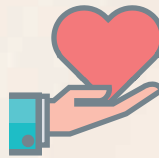




於二零一九年財年，本集團於本地社區作出約港幣8,800,000元策略捐贈及貢獻3,964小時義工服務時間。



聯合國兒童基金會慈善跑 2018



3,964小時
義工服務時間



港幣8,800,000元
策略捐贈

策略捐贈

支持青年教育及發展

本集團繼續支持下一代的高等教育及教育。帝盛於過去七年中提供了約港幣3,300,000元之獎學金，其中有超過1,030名獲獎者來自中學、職業學院及大學。



於過去七年提供
港幣3,300,000元
之獎學金



超過1,030名
來自中學、職業學院
及大學之得獎者

為了表揚學業成績及支持學生的個人發展，我們透過獎學金計劃，為職業訓練局以及葵涌、屯門及元朗的裘錦秋中學的學生，以及香港中文大學伍宜孫書院的新生提供資助。



香港專業教育學院獎助學金頒獎典禮



裘錦秋中學學生參觀荃灣絲麗酒店

此外，我們設立帝盛青年企業家獎學金，為伍宜孫書院及香港中文大學的學生提供經濟資助，該等學生於創辦自己的事業時表現出具有創新思維的創業才能。



社區參與及合作夥伴關係

我們重視社區中每一位成員的意見。為更好地了解彼等對有效項目規劃的需求及關注，我們已為物業發展舉辦社區參與活動。

曼徹斯特Northern Gateway－策略性重建架構之公眾諮詢

本集團與英國曼徹斯特市議會合作執行Northern Gateway發展項目，該項目強調設計的質素以及可持續發展、露天空間以及綠色步行及車路小徑，將在未來十年提供超過15,000間新住宅。

為讓持份者有一個平台以反映他們希望該地區如何發展，政府於二零一八年根據曼徹斯特市議會採納的社區參與聲明就策略性重建架構進行公眾諮詢：



諮詢期

- 從二零一八年八月至二零一八年十月為期八個星期，較標準的六星期諮詢期多兩個星期



溝通方式

- 寄送諮詢函及附帶問卷至物業單位
- 為公眾人士及土地所有者舉行八次免預約諮詢會
- 專用熱線、網站、電郵地址、免費郵寄地址
- 出版營銷材料
- 社交媒體推廣



持份者參與情況

- 不同界別的持份者參與，包括居民、商戶、土地所有者及業主、法團、地方議員、來自學校、社區中心、教會及社區團體等主要地方機構的代表等



諮詢反饋

- 423名持份者參加免預約會談
- 通過問卷及郵件收到98份書面回覆



通過諮詢，我們收到公眾對擬議策略性重建架構的積極回應，市民普遍表示支持鄰里發展原則。我們根據持續性基準考慮諮詢的反饋，以確保提出的問題能夠於修訂擬議策略性重建架構的過程中得到解決。我們期待於整個項目發展進程中進一步開展建設性對話。

倫敦Hornsey Town Hall – 社區參與

倘修復二級建築Hornsey Town Hall竣工將提供一個結合新藝術中心、咖啡廳、多用途社區、活動場地及一間酒店的寬敞社區空間。我們將投資超過20,000,000歐元於基本修復及古蹟工程，以保存Town Hall的歷史遺產，以參與及支持當地社區：



諮詢及問卷調查

- 於二零一八年財年的三場公眾諮詢活動，所有當地居民、持份者、當地政府官員及社區組織獲邀與建築師及遠東發展僱員接洽。其中亦包括參與問卷及公共廣場提案
- 於二零一九年財年，我們亦就未來藝術中心組織公開諮詢，以幫助我們了解當地社區的需要及我們如何解決彼等的要求



與當地社區及慈善機構合作

與當地組織聯繫，以

- 更新計劃進展(如舉辦居民座談會)
- 支持當地企業及有需要人士(如與當地餐廳合作僱用無家可歸的人士、委託當地人才設計室內陳設品)
- 修復工程開展後，即與Town Hall的居民討論搬遷時機

我們將持續透過各種措施(如計劃於二零一九年七月為居民及企業舉辦的創意活動CREATE)與持份者溝通，以一窺新藝術中心的未來面貌。



曼徹斯特MeadowSide – 支持地方營造倡議「城市之蜂(Bee in The City)」

公共藝術是構成一個充滿活力的公共空間的重要元素之一。「城市之蜂」是在整個曼徹斯特舉行的一場大型雕塑裝置活動，有超過100座由不同藝術家設計的巨型蜜蜂雕塑遍佈整個城市，另有131座小型蜜蜂雕塑是由城市內的小孩及青年人創作。為支持是項地方營造倡議，我們已贊助一隻3D蜜蜂，名為Cottonopolis，作為公共藝術裝置的一部分。



僱員義工服務

我們透過僱員義工服務支持地方社區並滿足社區的需要。於二零一九年財年，我們的僱員自願參加了一系列社區活動。



建設一個關懷與愛心的社區－探訪長者

大部分長者與外界聯繫很少。社交互動為這些老人家帶來快樂與關懷。於二零一九年財年，我們在香港的灣仔帝盛酒店、麗悅酒店及旺角帝盛酒店、遠東絲麗酒店、海景絲麗酒店及荃灣絲麗酒店以及在中國內地的成都帝盛君豪酒店的僱員自願作家居探訪或到護理院探望長者。我們的義工同事與老人聊天聚會，給他們分發日常用品。



建設一個關懷與愛心的社區－為有需要的人準備食物

當有大量食剩的食物被當做垃圾拋棄的時候，社會上卻有人得不到足夠的食物。為幫助減少食物浪費及飢餓問題，在墨爾本辦公室，我們參與了企業志願項目FareShare，將食剩的食物收集，並將之製成營養餐提供給有需要的人士。我們的僱員在FareShare廚房幫助準備飯菜，這些飯菜會分發給慈善機構，如流浪漢收容所、婦女避難所及社區食物銀行等。

環境、社會及管治報告

二零一九年財年關鍵績效指標

環境績效*

空氣污染物 ¹⁴	辦公室	酒店	單位
氮氧化物	146	1,843	千克
硫氧化物	2	12	千克
可吸入懸浮粒子	8	91	千克

溫室氣體排放量	辦公室	酒店	停車場	單位
範圍一排放量	90	2,971	140	噸二氧化碳當量**
範圍二排放量	660	26,627	3,750	噸二氧化碳當量 [^]
範圍三排放量	215	305	不適用	噸二氧化碳當量 [#]
溫室氣體排放總量	965	29,903	3,890	噸二氧化碳當量

	辦公室	酒店	停車場
噸二氧化碳當量／ 千平方呎		噸二氧化碳當量／ 每間客房每晚	噸二氧化碳當量／ 泊車位 ¹⁵
溫室氣體密度	9.1	0.021	0.049

* 辦公室包括總辦事處、地區辦事處及停車場辦公室，而停車場則包括停車場用地。

** 範圍一包括固定及流動來源燃燒燃料之直接排放以及設備及系統的逸散性排放。

[^] 範圍二包括購買電力產生之能源間接排放、購買電力、煤氣(用於香港之酒店)及熱力。

[#] 範圍三包括因棄置廢紙而於香港堆填區產生甲烷、用於食水及污水處理之電力產生之溫室氣體排放，以及僱員出外公幹時產生之間接排放。

¹⁴ 於二零一九年財年內，停車場並無於其營運中產生重大廢氣排放。

¹⁵ 僅包括本集團所擁有或管理之泊車位。

有害廢物總量		酒店	物業發展	單位
熒光燈管		1.2	不適用	噸
油漆		0.2	不適用	噸
溶劑		0.002	不適用	噸
其他		0.3	不適用	噸
石棉		不適用	1.0	噸

無害廢物總量	辦公室	酒店	停車場	物業發展 ¹⁷	單位
一般廢物 ¹⁶	150	1,126	184	1,037	噸
廚餘	不適用	96	不適用	不適用	噸
紙類	不適用	6	不適用	不適用	噸
塑膠	不適用	4	不適用	不適用	噸
金屬	不適用	1	不適用	不適用	噸
其他	不適用	199	不適用	不適用	噸
拆建廢物	不適用	不適用	不適用	18,645	噸
有機廢物	不適用	不適用	不適用	24	噸

廢物密度	辦公室	酒店	停車場	物業發展
	噸／千平方呎	噸／千間客房每晚	噸／千個泊車位	噸／千平方米
有害廢物密度	不適用	0.0012	不適用	0.01
無害廢物密度	1.4	1	2.3	50

¹⁶ 於澳洲停車場辦公室所產生的一般廢物包括無害及有害廢物(例如氯氣漂白水及墨盒等)，惟未能提供數據明細。

¹⁷ 僅包括在建項目或已建地基項目。



能源使用	辦公室	酒店	停車場	單位	
壓縮天然氣	不適用	0.3	不適用	兆瓦時等值	
柴油	不適用	9	不適用	兆瓦時等值	
天然氣	不適用	10,192.2	不適用	兆瓦時等值	
汽油	335	141	565	兆瓦時等值	
煤氣	不適用	5,170	不適用	兆瓦時等值	
電力	798	47,238	4,981	兆瓦時	
暖氣設備	不適用	12	不適用	兆瓦時等值	
能源消耗總量	1,133	62,763	5,546	兆瓦時等值	
		辦公室	酒店	停車場	
		兆瓦時等值／ 千平方呎	兆瓦時等值／ 每間客房每晚	兆瓦時等值／ 泊車位 ¹⁸	
能源密度		10.7	0.044	0.069	
用水	辦公室	酒店	停車場	物業發展	單位
總耗水量	35,070	677,078	5,686	700,648	立方米
	辦公室	酒店	停車場	物業發展	
	立方米／平方呎	立方米／每間客房每晚	立方米／泊車位 ¹⁹	立方米／平方米	
耗水密度	0.33	0.47	0.07	1.8	

¹⁸ 僅包括本集團所擁有或管理之泊車位。

¹⁹ 僅包括本集團所擁有或管理之泊車位。



社會績效

僱傭	指標	辦公室 ²⁰		酒店		停車場 ²¹		總計	
		數目	%	數目	%	數目	%	數目	%
僱員		259	11.4%	1,653	72.8%	360	15.8%	2,272	不適用
按性別劃分									
	男	137	52.9%	804	48.6%	271	75.3%	1,212	53.3%
	女	122	47.1%	849	51.4%	89	24.7%	1,060	46.7%
按地區劃分									
	香港	137	52.9%	694	42.0%	不適用	不適用	831	36.6%
	中國內地	49	18.9%	772	46.7%	不適用	不適用	821	36.1%
	新加坡	11	4.3%	69	4.2%	不適用	不適用	80	3.5%
	英國	34	13.1%	118	7.1%	17	4.7%	169	7.4%
	澳洲	28	10.8%	不適用	不適用	298	82.8%	326	14.4%
	馬來西亞	不適用	不適用	不適用	不適用	45	12.5%	45	2.0%
按年齡組別劃分									
	30歲或以下	45	17.4%	420	25.4%	118	32.8%	583	25.7%
	31-40歲	95	36.7%	433	26.2%	89	24.7%	617	27.1%
	41-50歲	63	24.3%	472	28.6%	72	20.0%	607	26.7%
	51歲或以上	56	21.6%	328	19.8%	81	22.5%	465	20.5%
按僱員類別劃分									
	高級管理層	49	18.9%	76	4.6%	20	5.5%	145	6.4%
	中級管理層	67	25.9%	301	18.2%	59	16.4%	427	18.8%
	普通員工	143	55.2%	1,276	77.2%	281	78.1%	1,700	74.8%
按僱傭類型劃分									
	全職	255	98.5%	1,650	99.8%	168	46.7%	2,073	91.2%
	兼職	4	1.5%	3	0.2%	192	53.3%	199	8.8%
新僱員		83	32.0%	459	27.8%	135	37.5%	677	29.8%
按性別劃分									
	男	38	27.7%	190	23.6%	98	36.2%	326	26.9%
	女	45	36.9%	269	31.7%	37	41.6%	351	33.1%
按地區劃分									
	香港	44	32.1%	248	35.7%	不適用	不適用	292	35.1%
	中國內地	-	0.0%	137	17.8%	不適用	不適用	137	16.7%
	新加坡	2	18.2%	46	66.7%	不適用	不適用	48	60.0%
	英國	32	94.1%	28	23.7%	-	0.0%	60	35.5%
	澳洲	5	17.9%	不適用	不適用	105	35.2%	110	33.7%
	馬來西亞	不適用	不適用	不適用	不適用	30	66.7%	30	66.7%
按年齡組別劃分									
	30歲或以下	28	62.2%	199	47.4%	62	52.5%	289	49.6%
	31-40歲	33	34.7%	106	24.5%	32	36.0%	171	27.7%
	41-50歲	14	22.2%	90	19.1%	27	37.5%	131	21.6%
	51歲或以上	8	14.3%	64	19.5%	14	17.3%	86	18.5%
僱員流失比率		80	30.9%	542	32.8%	82	22.8%	704	31.0%
按性別劃分									
	男	42	30.7%	257	32.0%	62	22.9%	361	29.8%
	女	38	31.2%	285	33.6%	20	22.5%	343	32.4%
按地區劃分									
	香港	42	30.7%	281	40.5%	不適用	不適用	323	38.9%
	中國內地	10	20.4%	161	20.9%	不適用	不適用	171	20.8%
	新加坡	2	18.2%	49	71.0%	不適用	不適用	51	63.8%
	英國	23	67.6%	51	43.2%	1	5.9%	75	44.4%
	澳洲	3	10.7%	不適用	不適用	58	19.5%	61	18.7%
	馬來西亞	不適用	不適用	不適用	不適用	23	51.1%	23	51.1%
按年齡組別劃分									
	30歲或以下	21	46.7%	224	53.3%	31	26.3%	276	47.3%
	31-40歲	32	33.7%	136	31.4%	22	24.7%	190	30.8%
	41-50歲	17	27.0%	107	22.7%	11	15.3%	135	22.2%
	51歲或以上	10	17.9%	75	22.9%	18	22.2%	103	22.2%
男女僱員比例		1.12:1		0.95:1		3.04:1		1.14:1	
健康與安全	指標	辦公室		酒店		停車場		總計	
		數目	%	數目	%	數目	%	數目	%
	因工死亡	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
	因工受傷	-	0.0%	47	2.8%	1	0.3%	48	2.1%
	因工傷損失工作日數 ²²	-	0.0%	616	0.1%	26	0.03%	642	0.1%

²⁰ 包括總辦事處及地區辦事處之僱員，不包括停車場辦公室。

²¹ 包括停車場辦公室及停車場用地之僱員。

²² 辦公室與停車場以及酒店用作計算損失工作日數之每年工作日數分別為260日及312日。

環境、社會及管治報告



學習及發展 ²³	指標	辦公室		酒店		停車場		總計	
		小時	%	小時	%	小時	%	小時	%
平均受訓時數及受訓僱員百分比		6.7	51.7%	15.5	78.6%	7.2	85.3%	13.2	76.6%
按性別劃分									
	男	6.5	47.4%	16.7	76.6%	8.7	83.4%	13.8	74.8%
	女	6.8	56.6%	14.4	80.6%	2.5	91.0%	12.6	78.7%
按地區劃分									
	香港	6.9	48.2%	6.6	75.2%	不適用	不適用	6.7	70.8%
	中國內地	6.7	87.8%	17.5	92.2%	不適用	不適用	16.8	92.0%
	新加坡	0.0	0.0%	14.4	58.0%	不適用	不適用	12.5	50.0%
	英國	9.5	38.2%	55.9	22.0%	22.1	29.4%	43.2	26.0%
	澳洲	4.5	42.9%	不適用	不適用	6.8	100%	6.6	95.1%
	馬來西亞	不適用	不適用	不適用	不適用	3.9	8.9%	3.9	8.9%
按僱員類別劃分									
	高級管理層	19.4	49.0%	15.8	68.40%	17.6	95.0%	13.9	65.5%
	中級管理層	15.1	62.7%	22.3	76.1%	6.7	86.4%	18.1	75.4%
	普通員工	9.2	47.6%	13.9	79.9%	6.5	84.3%	11.9	77.9%
僱員接受常規評核之百分比			43.6%		81.7%		96.7%		79.8%
與客戶進行溝通	指標	辦公室		酒店		停車場		總計	
		數目		數目		數目		數目	
接獲與產品及服務有關之投訴		-		1,357		-		1,357	
按地區劃分									
	香港	-		67		不適用		67	
	中國內地	-		194		不適用		194	
	新加坡	-		888		不適用		888	
	英國	-		208		-		208	
	澳洲	-		不適用		-		-	
	馬來西亞	不適用		不適用		-		-	
社區投資	指標	辦公室		酒店		停車場		總計	
		港幣元		港幣元		港幣元		港幣元	
捐款金額		\$8,500,000		\$300,000		-		\$8,800,000	
按專注範疇劃分									
	藝術及文化	\$300,000		\$100,000		-		\$400,000	
	環境	-		-		-		-	
	社會	\$7,000,000		\$100,000		-		\$7,100,000	
	教育	\$1,200,000		\$100,000		-		\$1,300,000	
按地區劃分									
	香港	\$7,720,000		\$100,000		不適用		\$7,820,000	
	中國內地	\$130,000		-		不適用		\$130,000	
	新加坡	-		-		不適用		-	
	英國	\$320,000		\$200,000		-		\$520,000	
	澳洲	\$330,000		不適用		-		\$330,000	
	馬來西亞	不適用		不適用		-		-	
社區投資	指標	辦公室		酒店		停車場		總計	
		數目	小時	數目	小時	數目	小時	數目	小時
義工及義工時數		40	204	409	3,760	-	-	449	3,964
按專注範疇劃分									
	藝術及文化	2	20	4	30	-	-	6	50
	環境	-	-	2	4	-	-	2	4
	社會	36	180	364	1,994	-	-	400	2,174
	教育	2	4	39	1,732	-	-	41	1,736
按地區劃分									
	香港	-	-	313	2,957	不適用	不適用	313	2,957
	中國內地	-	-	15	504	不適用	不適用	15	504
	新加坡	-	-	20	5	不適用	不適用	20	5
	英國	19	36	61	294	-	-	80	330
	澳洲	21	168	不適用	不適用	-	-	21	168
	馬來西亞	不適用	不適用	不適用	不適用	-	-	-	-

²³ 受訓僱員、培訓時數及僱員接受常規評核之數目包括於報告期間離開本集團之僱員。



環境、社會及管治報告指引內容索引

層面	內容	頁面索引／備註
A. 環境		
A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排污、有害及無害廢物的產生等之： (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。	第78頁、第83頁
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	第83頁、第90頁
A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	第80頁、第90頁
A1.3	所產生有害廢物總量及密度。	第78頁、第91頁
A1.4	所產生無害廢物總量及密度。	第78頁、第91頁
A1.5	描述減少排放量之措施及所取得之成果。	第80至83頁、第90至91頁
A1.6	描述處理有害及無害廢物的方法、減少產生量之計劃及所取得之成果。	第78至79頁、第91頁
A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)之政策。	第78頁
A2.1	按類型劃分之直接及／或間接能源消耗總量及密度。	第81頁、第92頁
A2.2	總耗水量及密度。	第82頁、第92頁
A2.3	描述能源使用效益計劃及所取得之成果。	第81頁、第92頁
A2.4	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。	第82至83頁、第92頁； 並無任何有關求取水源的問題
A2.5	製成品所用包裝材料總量。	製成品所用包裝材料對我們的核心業務而言並不重大
A3 環境及自然資源		
一般披露	有關減少發行人對環境及自然資源造成重大影響之政策。	第78頁
A3.1	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。	第84頁



層面	內容	頁面索引／備註
B. 社會		
B1 僱傭		
一般披露	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： (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。	第71至73頁
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地理區域劃分之僱員總數。	第71、93頁
B1.2	按性別、年齡組別及地理區域劃分之僱員流失比率。	第93頁
B2 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害之： (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。	第73頁、第75頁
B2.1	因工死亡之人數及比率。	第74頁、第93頁
B2.2	因工傷損失工作日數。	第93頁
B2.3	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。	第73至75頁
B3 發展及培訓		
一般披露	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。	第75至77頁
B3.1	按性別及僱員類別劃分之受訓僱員百分比。	第94頁
B3.2	按性別及僱員類別劃分之每名僱員完成受訓之平均時數。	第94頁
B4 勞工準則		
一般披露	有關防止童工及強制勞工之： (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。	第77頁
B4.1	描述檢討招聘慣例之措施以避免童工及強制勞工。	第77頁



層面	內容	頁面索引／備註
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。	第64頁
B6 產品責任		
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：	第64至70頁
	(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。	
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
B6.2	接獲關於產品及服務之投訴數目以及應對方法。	第65頁、第94頁
B6.3	描述有關遵守及保障知識產權之慣例。	第68頁
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	第64至67頁；概無對本集團業務產生重大影響之產品回收情況
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。	第67頁
B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗錢之：	第68頁
	(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。	
B7.1	於二零一九年財年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。	第68頁
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	第68頁
B8 社區投資		
一般披露	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。	第85頁
B8.1	專注貢獻範疇	第85至89頁、第94頁
B8.2	在專注範疇所動用資源。	第86至89頁、第94頁

獎項及榮譽



二零一八年四月一日至
二零一九年三月三十一日

- 第四屆香港投資者關係大獎
 - 最佳投資者關係(財務總監) — 遠東發展財務總監陳家邦先生
 - 最佳投資者關係公司
 - 企業交易最佳投資者關係
 - 最佳投資者會議
 - 最佳數碼投資者關係



- 2017/18 Mercury Awards :



- 金獎：年報 — 「封面設計組別」(地點／產品類別)
- 銀獎：「網頁／移動媒體組別」(投資者／股東關係網頁)
- 銅獎：「撰寫組別」(主席致函類別)
- 銅獎：年報 — 「整體呈報組別」(物業發展)
- 榮譽獎項：年報 — 「整體呈報組別」(房地產發展商)

- 《亞洲金融》雜誌「2018年亞洲管理公司最佳公司」評選「香港地區最佳中型企業」第一名



- 《亞洲金融》雜誌「2019年亞洲最佳管理公司」評選中七項大獎

- 香港最佳行政總裁 — 邱達昌
- 香港最佳財務總監 — 陳家邦先生
- 香港最佳中型企業第一名
- 香港最佳管理公司第二名
- 香港最佳增長策略第二名
- 香港最佳投資者關係第二名
- 最佳ESG報告第二名



獎項及榮譽

- 「第八屆亞洲卓越大獎2018」
 - 「香港最佳投資者關係公司」
 - 「亞洲最佳投資者關係行政總裁—遠東發展主席兼行政總裁邱達昌先生」
 - 「香港最佳投資者關係官—趙慧女士」



- 2018國際ARC大獎中多項獎項



- 「2018 國際 ARC Awards 年報大賽」
 - 傳統年報類別「物業發展：住宅物業」及內頁設計類別「物業發展：不同類型及多用途」和「房地產綜合發展及投資」之銀獎
 - 內頁設計「酒店及休閒」組別及傳統年報「房地產發展／服務及多用途」組別之銅獎
 - 傳統年報「物業發展：不同類型及多用途」組別及內頁設計「房地產發展／服務：多用途」組別之榮譽獎項

- 《投資者關係雜誌》兩項獎項—2018年度大中華區
 - 最佳多媒體運用獎
 - 最佳投資者關係：房地產組別



- 「2018年財資企業大獎」鉑金獎



- 「2018年iNOVA Awards」



- 「網上年報」組別內「綜合企業」組別銅獎
- 「企業官網」內「房地產」組別銀獎
- 「重新設計／重新推出」組別內「投資者關係」組別金獎
- 「路演中第二屆中國卓越IR」評選為「最佳案例獎」



- 香港社會服務聯會「商界展關懷2018/19」標誌



- 《資本雜誌》及《資本壹周》舉辦之「資本傑出發展商大獎2018」的「近郊住宅發展獎項」



帝盛酒店集團

- 飛豬頒發「年度雙11明星獎」



- 《Hong Kong Business》雜誌「2018年企業高飛成就大獎」(領先酒店管理組別)



獎項及榮譽

- 智遊網集團(Expedia Group)「連鎖酒店大獎」



哈達馬斯帝盛酒店

- 賓客網(Booking.com)「2018年度好評住宿獎」



- 好訂網(Hotels.com)「住客評分大獎」



納閩帝盛君豪酒店

- 賓客網「2018年度好評住宿獎」



- Travelmyth「2019年納閩島蜜月前三大酒店」



- 《全球品牌雜誌 Global Brand Magazine》2019年最佳商務酒店



- 酒店年度獎選為全球100強酒店 2018/19



吉隆坡帝盛酒店

- 安可達(Agoda)頒發最佳客戶評分酒店獎



- 賓客網頒發「好評住宿獎」



上海帝盛酒店

- 貓途鷹(TripAdvisor)「2018卓越獎」



- 好訂網「旅遊城市傑出貢獻獎」



- 智遊網「2018最佳酒店合作夥伴」



獎項及榮譽

- 飛豬「2018年最受歡迎酒店」



成都帝盛君豪酒店

- 好訂網「2018住客最喜愛酒店大獎」



- HOTELN「2018中國最受歡迎城市休閒酒店」



- 賓客網「2017年度好評住宿獎」
- 安可達「2018金杯獎」



- 成都日報「2018最具影響力商務會議綜合性酒店」



- 好訂網「2019住客最喜愛酒店大獎」



- 賓客網「2018年度好評住宿獎」



荃灣帝盛酒店

- 貓途鷹「2018卓越獎」



- 環境局「戶外燈光約章」證書



- 香港地球之友慈善有限公司「勁減用量大獎(餐飲業組、酒店組及學校組)」



- 「2018世界豪華酒店獎—豪華家庭酒店」



- 「CMO亞洲大獎—香港最佳主管(酒店業)」



獎項及榮譽

- 環境運動委員會「香港綠色機構認證」



- 香港社會服務聯會「商界展關懷 2018/19」標誌



蘭桂坊酒店 @ 九如坊

- 「2018年企業高飛成就大獎(雜誌精品酒店級別)」



灣仔帝盛酒店

- 「2018年企業高飛成就大獎—香港最佳家庭酒店」



- 攜程「2017-2018年度最暢銷酒店」



- 頒發「CMO亞洲大獎—2018年度香港品牌領袖大獎」



- 樂天旅遊「2017年度銅獎」



旺角帝盛酒店

- 智遊網「最佳合作夥伴獎2018」



- 好訂網「住客最喜愛酒店大獎」



- 貓途鷹「2018年度卓越獎」



香港麗悅酒店

- 智遊網「最佳合作夥伴獎2018」



獎項及榮譽

觀塘帝盛酒店

- 環境局「戶外燈光約章」金獎



- 貓途鷹「2018年度卓越獎」



- Orbitz「2018年度卓越獎」



- 香港社會服務聯會「5年Plus「商界展關懷」標誌」



- 香港社會服務聯會列作無障礙友善企業／機構



荃灣絲麗酒店

- 環境局「戶外燈光約章」證書



- 「2018世界豪華酒店獎—豪華特色酒店」



- 香港社會服務聯會「商界展關懷 2018/19」標誌



香港海景絲麗酒店

- 粵港澳酒店總經理協會年度卓越服務酒店大獎

- 粵港澳酒店總經理協會金球獎



香港遠東絲麗酒店

- 香港商報、經濟導報及全球商報聯盟「2019年度香港旅遊業十優推介酒店」



香港海景絲麗酒店 香港遠東絲麗酒店

- 香港社會服務聯會「商界展關懷 2018/19」標誌



- 簽訂環境局《節能約章2018》及《4Ts約章》



- 環境局「戶外燈光約章」金獎

英國



英國

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務



歐洲大陸

- 酒店業務
- 停車場業務
- 博彩及娛樂



新加坡

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務



新加坡 馬來西亞



珀斯

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

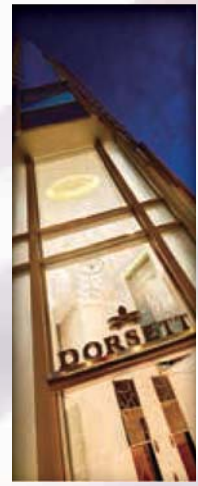
中國內地

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



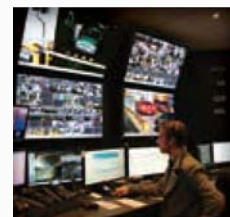
香港

- 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

● 悉尼

● 墨爾本

紐西蘭

主要項目

澳洲黃金海岸



項目名稱：The Star Residences(第一座)

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)：295,000

住宅單位數目：423個

酒店房間數目：316間(帝盛酒店)

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

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

澳洲黃金海岸

E P S I L O N
THE STAR RESIDENCES
GOLD COAST



項目名稱：The Star Residence – Epsilon (第二座)

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)：327,000

住宅單位數目：457個

酒店房間數目：276間

預計推出日期：二零二零年財年

預計完成日期：二零二三年財年

建築層數(包括零售部分)：64層

地理環境：

位於布羅德海灘島的The Star Gold Coast，毗鄰太平洋博覽會購物中心(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。

項目亮點：

第二階段的總體規劃包括綜合度假村，設有餐廳、酒吧、酒店、電影院、健身房、泳池及水療室等。

住宅設施：

- 23.5米泳池及池畔休息室／水療室
- 室外燒烤場、餐飲區及兒童會所遊樂區
- 蒸汽浴室、桑拿及健身房
- 休閒及私人餐飲區
- 瑜伽及伸展區
- 私人酒吧及休息室
- 餐廳及電影院

主要項目

澳洲珀斯

Perth
hub



項目名稱：Perth Hub

發展項目地址：

600 Wellington Street, Perth WA 6000

地區：珀斯核心商業區

物業網站：www.perth-hub.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：230,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：7,500

住宅單位數目：314個

酒店房間數目：263間(帝盛酒店)

預計完成日期：二零二二年財年

建築層數(包括零售部分)：30層

地理環境：

- Perth Hub為澳洲其中一個重大重建項目，獲政府資助約1,100,000,000澳元。該項目將在超過一百年後首次將核心商業區與北橋(Northbridge)及唐人街重新連接。這個曾經只為巴士及鐵路連接網絡的地區將會成為涵蓋住宅、商店、餐廳及辦公室等用地的嶄新地標；
- Perth Hub的盡頭為兩幢新的重要公共資產—Perth Arena及Yagan Square。將鐵路線及威靈頓街(Wellington Street)巴士站下降後將會形成一個佔地13.5公頃的區域，具有豐富的發展潛力。當Perth Hub竣工後，將會帶來結合住宅、辦公室、商店、餐廳、服務及娛樂於一身的地區。該項目將會建造成一個嶄新內城區，展現出珀斯獨有的生活方式及特色；
- Perth Hub將由一幢住宅大樓及帝盛酒店組成。地面層將設有酒吧、餐廳及咖啡廳等餐旅業場地。

主要項目

澳洲墨爾本

The Residences at
WEST SIDE PLACE
by For East Consortium



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)：2,217,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：69,300

酒店房間數目：257間客房(麗思卡爾頓酒店)
316間客房(帝盛酒店)

住宅單位數目：2,895個

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

建築層數(包括零售部分及連天台)

第一座：82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整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：

West Side Place之特色為涵蓋四幢高層大樓合共約3,000個住宅單位，而麗思卡爾頓酒店則位於第一座之頂層，將內城之豪華生活時尚引進全新境界。傲然座落於倫斯敦街(Lonsdale Street)及史賓莎街(Spencer Street)交界，West Side Place最高之大樓將高達82層，令人讚嘆不已，而知名之麗思卡爾頓酒店進駐頂層，成為全澳洲最高之酒店

項目亮點：

- West Side Place為綜合住宅發展項目，毗鄰Upper West Side發展項目。其包括有關住宅公寓之可銷售面積約2,200,000平方呎，一間有約257間客房之麗思卡爾頓酒店，提供316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
- 第三座的684個住宅單位已於二零一八年五月推出
- 第四座的835個住宅單位已於二零一七年六月推出

主要項目

澳洲布里斯本



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

物業網站：www.destinationbrisbaneconsortium.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：1,575,000

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900間客房

預計推出日期：第四座：二零二零年財年

第五座及第六座：規劃中

預計完成日期：第四座：二零二二年財年

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：

鑒於該項目位處於核心商業區，除了核心商業區本身的商業及零售活動外，周邊地區的土地用途包括旅遊及教育活動，其中包括：

- 文化地區(地盤對面鄰近Victoria Bridge)，當中包括昆士蘭表演藝術中心(QPAC)、昆士蘭音樂學院、昆士蘭博物館及科學中心、州立圖書館、昆士蘭藝術博物館與現代藝術博物館(QAGOMA)及布里斯本會展中心(BECC)；
- 南河套區(直向布里斯本河南岸)，包括區內的公園、零售及食肆(集中在Little Stanley Street及河傍地區)以及公園附近的娛樂場所；
- 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：

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

備註：

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

主要項目

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)：692,000

住宅單位數目：607個

完成日期：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分鐘車程即可達位於廣州的新國際機場。

規劃設計：

坐落江畔花街、擁抱自然之大型社區，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，100,000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

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：3,900

住宅單位數目：

87個(包括15個市區重建局預留單位)

預計完成日期：二零二零年財年

建築層數(包括零售部分)：27層

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

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：6,800

住宅單位數目：261個

完成日期：二零一九年財年

建築層數(包括零售部分)：6層

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二零一九年落成的蓮塘／香園圍口岸，將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：

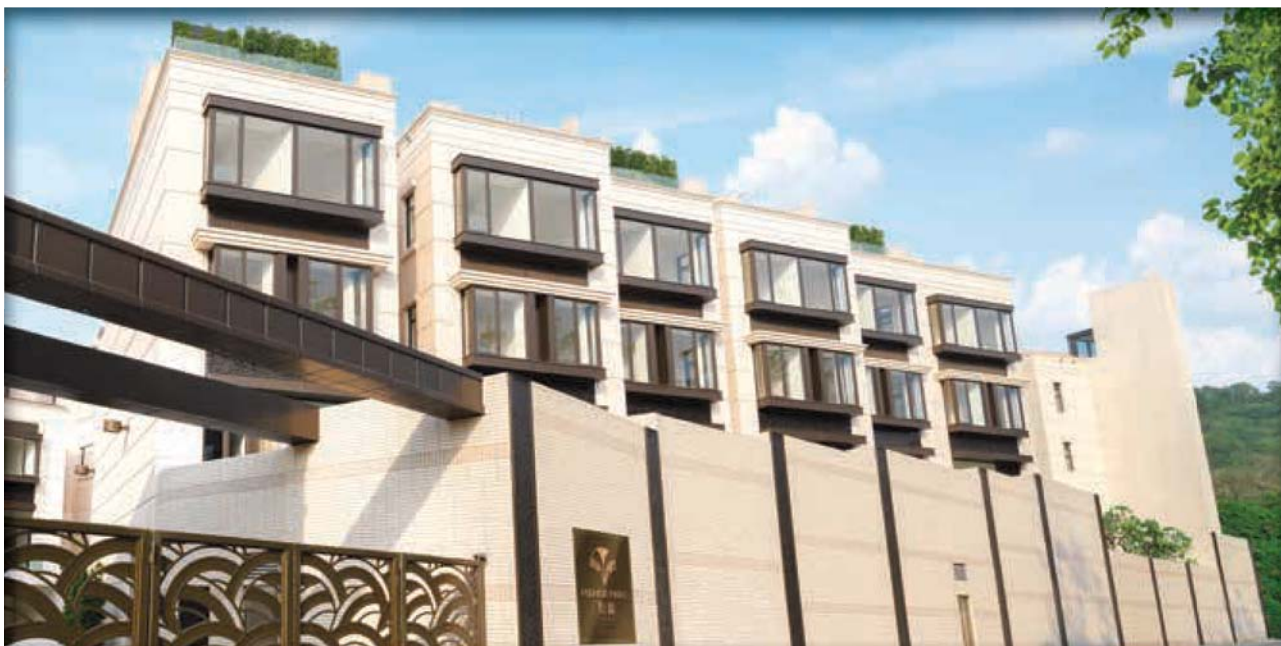
尚澄以低密度、度假式酒店的空間概念為設計藍本，採用「引入室」的獨特概念，透過戶戶的觀景露台，盡覽由會所泳池相連至沙頭角海岸的悠然景致。

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：珀爵

發展項目位址：
丹桂村里3號

地區：元朗唐人新村

項目網站：www.manorparc.com.hk

概約可售樓面面積(平方呎)：50,000

住宅單位：24個

完成日期：二零一九年財年

地理環境：

有利位置、設施、學校、交通、醫院及餐館的描述

- 位處國家銳意發展的粵港澳大灣區右方的戰略位置，受惠其協同效應，接連了各大策略性的千億基建系統，接通了深圳口岸、大嶼山新發展樞紐和大珠三角地區，成為整個新界西北地區的「區域經濟及文娛樞紐」；
- 位踞洪水橋發展區(規劃中)和元朗南發展區(規劃中)兩大發展區及經貿核心之間，盡佔香港及大灣區未來經濟增長中心的地利優勢；
- 鄰近規劃的西鐵洪水橋站，加上現行的輕鐵軌道及公路網絡，未來往返市區，機場或港珠澳大橋至國內亦可輕鬆到達。

項目亮點：

- 設計意念始於將時尚經典的建築美學融合於大宅設計之中，由入口的雕花大閘以至項目的石材及建材，選材用料皆為名師手筆，處處綻現超凡氣度。24座大宅採用並排式設計，視野遼闊開揚，匠心設計，品味非凡。
- 室內空間充足之外，部分洋房亦有大平台及天台，足夠讓一家大小享受天倫之樂。
- 每戶均設有專屬雙車位台，極致尊貴車庫，部份戶型更設有室內私屬電梯直達尊邸各層及天台。
- 尊屬的住客會所，動靜共融的私人空間，氣派不凡，為住客帶來舒適悠閒的尊貴生活。

主要項目

中國香港



項目名稱：珀玥

發展項目位址：
美田路28號

地區：沙田

物業網站：www.thegarrison.com.hk

概約可售樓面面積(平方呎)：29,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：5,100

住宅單位數目：118個

預計完成日期：二零二零年財年

建築層數(包括零售部分)：23層

項目亮點：

珀玥位處大圍市中心優越地段，是市中心區內近年少有的新盤供應。毗鄰大圍港鐵站，僅約4分鐘步程便可直達，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

△ R T ㄩ △



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

概約淨租賃樓面面積(平方呎)： 21,500

住宅單位數目： 400個

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： Hornsey Town Hall

發展項目地址：

Hornsey Town Hall, The Broadway, Crouch End

地區： 倫敦Haringey

物業網站： www.hornsey-townhall.co.uk

概約可售樓面面積(平方呎)： 108,000

住宅單位數目： 135個

酒店房間數目： 68間

預計完成日期： 二零二一年財年

建築層數(包括零售部分)： 7層

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)
- 有68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小時房務及保安

主要項目

英國倫敦



項目名稱：Consort Place

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)：390,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：6,700

住宅單位數目：

509個(私人住宅)

酒店房間數目：231間(帝盛酒店)

預計推出日期：二零二零年財年

預計完成日期：二零二三年財年

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

項目亮點：

- 兩幢高層大廈，設有634個住宅單位(包括125間經濟型公寓)
- 整個倫敦市區內外的壯觀景色
- 毗鄰倫敦金融中心
- 231間客房之帝盛酒店
- 配有多類消閒設施，包括健身室、水療池、多功能影音室及空中休息室
- 24小時房務及保安
- 醫療中心、咖啡廳及餐廳
- 兒童娛樂天地及新建公共區域
- 歷史公屋
- 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)： 558,000

住宅單位數目： 756個

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

預計完成日期： 第二期：二零二一年財年
 第四期：規劃中
 第五期：二零二一年財年

建築層數(包括零售部分)：

第二期—22層

第三期—17層

第四期—40層

第五期—12/9層

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

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)：1,645,000*

住宅單位數目：超過15,000個

項目狀態：於二零一九年財年獲總體規劃

預計推出日期：

- Addington Street：二零二零年財年
- Victoria Riverside：二零二一年財年
- 其他：規劃中

預計完成日期：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二零一九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、博彩營運及管理以及財務管理。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二零一九年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註50、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、英國及歐洲進行之業務活動。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「管理層討論及分析」、「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151頁之綜合損益表內。

董事會建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣18仙(二零一八年：港幣18仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零一九年九月二十三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)股東於二零一九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二零一九年九月二十三日(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二零一九年九月三十日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零一九年十月三十一日或前後寄發。

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) 就釐定出席二零一九年股東週年大會及於會上投票之權利而言

二零一九年股東週年大會訂於二零一九年九月十二日(星期四)舉行。就釐定出席二零一九年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一九年九月九日(星期一)至二零一九年九月十二日(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股份過戶。為符合資格出席二零一九年股東週年大會及於會上投票，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，必須於二零一九年九月六日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(該地址將自二零一九年七月十一日起更改為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，辦理登記手續。

(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二零一九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，本公司將由二零一九年九月十九日(星期四)至二零一九年九月二十三日(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股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，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，必須於二零一九年九月十八日(星期三)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司之上述地址，辦理登記手續。

董事會報告

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第31頁。

可供分派儲備

董事認為，本公司於二零一九年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣11,886,000元(二零一八年：港幣28,511,000元)，相當於本公司之保留溢利。

投資物業

於二零一九年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業之公平值增加港幣672,530,000元，並已直接計入綜合損益表。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、廠房及設備

於本年度，本集團動用約港幣1,194,000,000元於發展及翻新。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

主要物業

本集團於二零一九年三月三十一日之主要物業詳情載於第268至293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37。

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12,719,000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	
二零一八年四月	4,100,000	4.56	4.29	18,419,459.60
二零一八年七月	2,600,000	4.41	4.32	11,362,540.00
二零一八年八月	1,100,000	4.40	4.32	4,801,300.00
二零一八年九月	2,150,000	3.99	3.85	8,422,470.00
二零一九年一月	2,769,000	3.53	3.29	9,509,500.00

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

邱詠筠女士(於二零一九年六月三日獲委任)

獨立非執行董事

陳國偉先生

王敏剛先生(於二零一九年三月十一日辭世)

林廣兆先生

石禮謙先生(於二零一九年六月三日獲委任)

根據章程細則及上市規則的規定，孔祥達先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、林廣兆先生、邱詠筠女士及石禮謙先生將於二零一九年股東週年大會退任，而彼等均符合資格並願意於二零一九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

概無擬於二零一九年股東週年大會膺選連任之董事訂有任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事於交易、安排或重大合約之權益

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

董事於競爭業務之權益

根據上市規則，於本年度直至本報告日期，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。

董事會報告

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。

關連交易

於二零一九年二月二十一日，本公司訂立重組協議、股份認購協議及與BC Group內兩名新投資者（「新投資者」）之協議，新投資者將以15,000,000澳元（相當於約港幣83,400,000元）認購BC Group經發行有關股份擴大後之25%股份。就有關重組，本公司已促使BC Group向孔祥達先生（「孔先生」）及Craig Grenfell WILLIAMS先生（「WILLIAMS先生」）發行新股份（彼等均為執行董事，故為本公司關連人士），該等股份分別佔BC Group之4.41%及1.47%權益。於新投資者認購股份後，本集團、孔先生及Williams先生於BC Group之股權將分別攤薄至50.66%、3.30%及1.10%。BC Group餘下19.94%權益由BC Group之管理層團隊持有。

孔先生及WILLIAMS先生在建立BC Securities業務上扮演關鍵角色。於二零一七年，開始進行BC Securities業務後不久，本公司承諾提供業務之經濟利益以激勵彼等。如上文所述，BC Group向孔先生及WILLIAMS先生發行股份與該承諾一致。

有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年二月二十一日之公佈。

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有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及淡倉如下：

A. 本公司

A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 ^(iv)
邱達昌	實益擁有人	18,047,617	0.76%
	配偶權益	585,322 ⁽ⁱⁱ⁾	0.02%
	受控法團權益	1,090,839,657 ⁽ⁱⁱ⁾	46.38%
孔祥達	實益擁有人	13,234,771	0.56%
	共同權益	464,754 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.01%
邱達成	實益擁有人	4,040	0.00%
	受控法團權益	5,754,094 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.24%

董事會報告

附註：

- (i) 1,090,823,690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其配偶共同持有。
- (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。
- (iv) 百分比指董事擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一九年三月三十一日之已發行股份。

A.2 債權證

於二零一九年三月三十一日，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。

於二零一九年三月三十一日，孔祥達先生被視為擁有本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據權益，本金額為1,000,000美元，其中300,000美元由孔祥達先生持有，及700,000美元由孔祥達先生與彼之配偶共同持有。

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% ⁽ⁱⁱ⁾
孔祥達	BC Group	實益擁有人	653,429	3.30% ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Craig Grenfell WILLIAMS	BC Group	實益擁有人	217,810	1.10% ⁽ⁱⁱⁱ⁾

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。
- (ii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零一九年三月三十一日之已發行股份。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以BC Group於二零一九年三月三十一日之已發行股份。

除上文所披露外，於二零一九年三月三十一日，概無本公司董事或行政總裁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。

董事會報告

股票掛鈎協議

本公司訂立之股票掛鈎協議詳情披露於下文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註45。

購股權計劃

(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 ⁽ⁱ⁾
			於二零一八年 四月一日 未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效/ 註銷	於二零一九年 三月三十一日 未行使	
僱員(合共)	二零一三年三月二十七日	2.550	225,000	-	(225,000)	-	-	二零一四年三月一日至 二零二零年二月二十八日
			300,000	-	(300,000)	-	-	二零一五年三月一日至 二零二零年二月二十八日
			375,000	-	(375,000)	-	-	二零一六年三月一日至 二零二零年二月二十八日
			600,000	-	(600,000)	-	-	二零二零年二月二十八日 二零一七年三月一日至 二零二零年二月二十八日
			1,500,000	-	(1,500,000)	-	-	
總計			1,500,000	-	(1,500,000)	-	-	

附註：

- (i) 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6.68%。遠東購股權計劃及本公司所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註45。

董事會報告

(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。

於二零一九年三月三十一日，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

主要股東權益以及於股份及相關股份之淡倉

於二零一九年三月三十一日，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 ^(iv)
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	1,090,823,690 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	46.38%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.55%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	5.99%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	0.06%
惠理集團有限公司	受控法團權益	139,917,264 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	5.94%
惠理高息股票基金	實益擁有人	112,842,788 (長倉)	4.79%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- (ii) 140,942,693股股份由邱德根先生之遺產項下之多間公司持有及1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成彼部分遺產。
- (iii) 該等股份由惠理集團有限公司所控制之多間公司持有。
- (iv) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一九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)於二零一九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8,800,000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。於二零一九年三月三十一日，本集團僱員之人數約為4,000人。

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

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註45。

企業管治

有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於第132至144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

於二零一八年九月十九日，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1,700,000,000元之有期融資協議(「融資協議」)。最終到期日為融資協議日期起計37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二零一八年九月十九日之公佈。

核數師

於二零一九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

二零一九年六月二十日

企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零一九年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告書。

本公司之企業管治常規

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

本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度已應用企管守則之原則。董事會認為，截至二零一九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不遵守情況及偏離守則條文之詳情在下文概述。

A. 董事會

A.1 責任及授權

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

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

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.21條，上市發行人之審核委員會最少須由三名成員組成。根據上市規則第3.25條，上市發行人之薪酬委員會之大部分成員須為獨立非執行董事。於截至二零一九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，即所委任之獨立非執行董事（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。於王敏剛先生辭世後，獨立非執行董事之人數低於上市規則第3.10(1)條所規定之最少人數。本公司審核委員會成員人數減至兩名，低於上市規則第3.21條及本公司相關職權範圍所規定之最少人數。本公司薪酬委員會成員人數減至兩名，低於上市規則第3.25條就薪酬委員會之組成規定及本公司相關職權範圍所規定之最少人數。此外，本公司已接獲獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提供有關獨立身份之年度確認書。本公司認為彼等均屬獨立人士。

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，Craig Grenfell WILLIAMS先生(執行董事)及林廣兆先生(獨立非執行董事)須於二零一九年股東週年大會上輪值退任；而根據章程細則第112條，邱詠筠女士及石禮謙先生(分別於二零一九年六月三日獲董事會委任為執行董事及獨立非執行董事)將任職直至二零一九年股東週年大會為止。上述所有退任董事均符合資格並願意於二零一九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，惟本公司董事總經理孔祥達先生將於二零一九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五位於二零一九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五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。

於截至二零一九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、陳國偉先生、王敏剛先生(於二零一九年三月十一日辭世)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(於二零一九年三月十一日辭世)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二零一九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	4/4	不適用	2/2	1/1	1/1
孔祥達先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
邱達成先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
Craig Grenfell WILLIAMS先生	3/4	不適用	不適用	不適用	0/1
陳國偉先生	4/4	3/3	2/2	1/1	1/1
王敏剛先生 ⁽ⁱ⁾ (於二零一九年三月十一日 辭世)	3/3	2/2	2/2	1/1	0/1
林廣兆先生	4/4	3/3	不適用	1/1	1/1

附註：

- (i) 王敏剛先生於二零一九年三月十一日辭世。於彼離世前，截至二零一九年三月三十一日止年度共舉行三次董事會會議、兩次審核委員會會議、兩次薪酬委員會會議、一次提名委員會會議及一次股東週年大會。

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，彼等於截至二零一九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

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

執行委員會目前包括丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、邱詠筠女士及陳家邦先生合共六位成員。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

審核委員會目前合共由三名成員組成，為三名獨立非執行董事陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生。審核委員會主席陳國偉先生具備上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格與會計及相關財務管理專業知識。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前合夥人。誠如本公司日期為二零一九年三月十二日之公佈所披露，王敏剛先生於二零一九年三月十一日辭世後，本公司並不符合上市規則第3.21條有關審核委員會必須最少由三名成員組成之規定以及審核委員會之相關職權範圍，直至委任石禮謙先生為獨立非執行董事兼審核委員會成員(自二零一九年六月三日起生效)為止。

企業管治報告書

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

於截至二零一九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：

- 審閱及討論截至二零一八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；
- 審閱及討論截至二零一八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二零一九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

薪酬委員會目前合共由三名成員組成，為一名執行董事丹斯里拿督邱達昌及兩名獨立非執行董事陳國偉先生及石禮謙先生。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。誠如本公司日期為二零一九年三月十二日之公佈所披露，王敏剛先生於二零一九年三月十一日辭世後，本公司並不符合上市規則第3.25條有關薪酬委員會大部分成員必須為獨立非執行董事之規定以及薪酬委員會之相關職權範圍，直至委任石禮謙先生擔任獨立非執行董事兼薪酬委員會成員(自二零一九年六月三日起生效)為止。

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。

企業管治報告書

於截至二零一九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二零一九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，高級管理層於截至二零一九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。

各名董事於截至二零一九年三月三十一日止年度之薪酬詳情載列於綜合財務報表附註14。

B.4 提名委員會

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

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

為本公司物色候任董事時，提名委員會可參照若干準則，如本公司之需要、董事會成員之多樣性、候選人之誠信、經驗、技能、專業知識，以及彼就履行職務及職責將能投放之時間及精神。於有需要時，本公司或會委聘外部之招聘專業人士進行選任工作。

本公司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並於二零一八年作出修訂，據此，提名委員會負責監督董事會成員多元化政策之實施，及從多元化之角度評估董事會組成(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經歷)。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。於二零一八年十一月，本公司亦已制定董事提名政策，訂明提名及遴選董事的方法及程序。

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

企業管治報告書

於截至二零一九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；
- 就續聘於本公司二零一八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二零一九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二零一九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，本集團已對風險按不同業務進行分類，並釐定本集團願意承擔之風險性質及程度。

企業管治報告書

風險管治架構

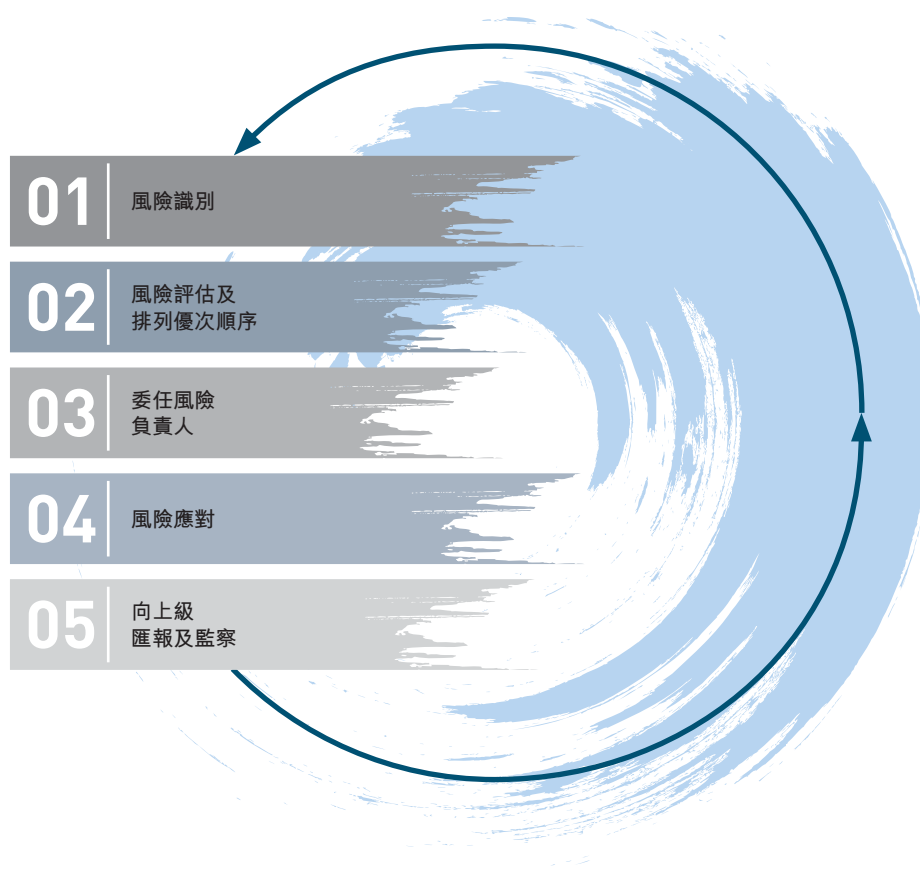
本集團已制定與「三道防線」模式一致之企業風險管理架構，釐定就獨立監督、風險監察及審視及風險控制處理這三大層面之角色及責任。



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。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。

企業管治報告書

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。透過風險識別及更新問卷徵集管理層對各業務面對之風險變更的意見，從而刷新集團的總體風險。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

本集團已於截至二零一九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。

通過管理層的確認，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

於截至二零一九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。

企業管治報告書

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二零一九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。

截至二零一九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—截至二零一九年三月三十一日止年度之核數費	16,261,000
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	2,049,000
總計：	18,310,000

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。

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。

企業管治報告書

H. 股東權利

為保障股東利益及權利，於股東大會將就各重大事項(包括選舉個別董事)獨立提呈決議案，以讓股東考慮及投票。此外，股東可按以下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。

I. 股息政策

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

獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致遠東發展有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第151至267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，此財務報表包括於二零一九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二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露要求妥為擬備。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們於該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中之其他道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們之意見提供基礎。

關鍵審核事項

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

獨立核數師報告書

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

投資物業估值

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

投資物業位於澳洲、香港、中華人民共和國及新加坡。於二零一九年三月三十一日，投資物業之賬面值為港幣5,426,396,000元，相當於 貴集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務報表內資產總值約14%。誠如綜合財務報表附註8所披露，投資物業公平值變動港幣672,530,000元已於截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

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

我們的審核如何處理關鍵審核事項

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

來自物業銷售之已確認收益

由於收益確認在數量上對綜合損益表非常重要，故我們將收益確認視為關鍵審核事項。於釐定確認物業銷售之收益的適當確認時間點以及貴集團是否應隨時間或於某個時間點確認物業銷售之收益時會涉及判斷。過渡至香港財務報告準則第15號對二零一八年四月一日保留溢利之影響於綜合財務報表附註2披露。

物業銷售之收益於達成履約責任時確認，即當與特定履約責任相關的物業的「控制權」轉移至客戶時確認。誠如附註4所披露，當貴集團在履行銷售合約過程並無產生對貴集團具有替代用途的資產，且貴集團對迄今為止已完成的履約行為擁有可強制執行的獲得付款的權利時，物業銷售之收益隨時間確認；否則，該收益於買方獲得已落成物業之控制權的時間點確認。

截至二零一九年三月三十一日止年度，貴集團確認收益港幣3,755,000,000。

我們就來自物業銷售之已確認收益所採取之程序包括：

- 評估管理層確認來自物業銷售之收益之程序及控制適當確認時間點，以及貴集團是否應隨時間或於某個時間點確認物業銷售之收益；
- 透過抽樣審閱合約條款及合約適用法例對可強制執行的獲得付款的權利進行評估；
- 透過抽樣方式檢查隨時間確認來自物業銷售之收益之合約及證明文件，以評估管理層之預算合約收益及預算合約成本估計之合理性；
- 根據迄今已產生累計實際成本佔總預算成本，透過抽樣方式評估完成階段計算之準確度；及
- 就於某個時間點已確認之銷售物業之收益抽樣評估買賣協議所載條款並取得有關交付已竣工物業之憑證，其中包括(倘相關)竣工證明書及交付通知書，以評估物業之控制權是否已轉移至買方及本集團現時是否獲得付款的權利。

獨立核數師報告書

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鑒證，並按照我們商定的委聘條款僅向全體股東出具載有我們意見的核數師報告書。除此以外，我們的報告不可作其他用途。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理鑒證是高水平鑒證，但不能保證按照香港審計準則進行審核時總能發現錯誤陳述(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)

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，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書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
二零一九年六月二十日

綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	7	6,842,319	5,831,127
銷售及服務成本		(3,835,645)	(2,854,767)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(397,075)	(342,125)
毛利		2,609,599	2,634,235
其他收入		65,880	32,321
其他收益及虧損	8	978,918	504,558
行政支出			
— 酒店業務及管理		(463,766)	(387,941)
— 其他		(363,396)	(272,669)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		(1,541)	(7,096)
銷售及市場推廣開支		(165,509)	(128,139)
分佔聯營公司業績		17,803	9,819
分佔合營公司業績		2,122	—
融資成本	9	(367,624)	(228,955)
除稅前溢利		2,312,486	2,156,133
所得稅開支	10	(543,761)	(570,735)
本年度溢利	11	1,768,725	1,585,398
可歸屬於：			
本公司股東		1,713,659	1,566,722
非控股權益		55,066	18,676
		1,768,725	1,585,398
每股盈利	12		
基本(港幣仙)		74	69
攤薄(港幣仙)		74	69

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利	1,768,725	1,585,398
本年度其他全面(開支)收益		
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
按公平值計入其他全面收益		
(「按公平值計入其他全面收益」)之股本工具公平值變動	(298,100)	-
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	(775,077)	652,241
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	23,154	115,637
本年度其他全面(開支)收益	(1,050,023)	797,709
本年度全面收益總額	718,702	2,383,107
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	675,718	2,361,950
非控股權益	42,984	21,157
	718,702	2,383,107

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	5,426,396	3,229,437
物業、廠房及設備	16	9,690,089	8,175,004
預付租賃款項	17	483,454	518,752
商譽	18	68,400	68,400
聯營公司權益	19	1,061,726	943,884
合營公司權益	20(a)	661,069	410,417
投資證券	21	1,081,626	13,564
衍生金融工具	29	2,366	-
購買物業、廠房及設備之按金		94,426	100,576
應收聯營公司款項	44	66,831	66,831
應收合營公司款項	44	64,808	27,248
應收一間接受投資公司款項	44	119,995	119,995
應收貸款	22	233,253	80,489
已抵押存款	23	15,280	4,419
遞延稅項資產	36	49,640	48,410
		19,119,359	13,807,426
流動資產			
待售物業	24		
已落成物業		2,754,840	1,148,197
發展中物業		9,695,682	10,094,565
其他存貨		11,222	8,547
預付租賃款項	17	13,782	14,569
應收賬款、按金及預付款項	25	467,846	522,674
託管客戶按金	26	196,665	512,548
應收貸款	22	20,244	11,827
合約資產	27	215,565	-
合約成本	28	360,748	-
應收合營公司款項	44	114,494	39,085
應收聯營公司款項	44	24,452	27,750
可收回稅項		68,940	185,745
投資證券	21	3,340,828	3,506,479
衍生金融工具	29	4,646	518
已抵押存款	23	20,660	17,604
有限制銀行存款	23	175,725	1,547,853
金融機構存款	23	1,561	11,633
銀行結餘及現金	23	2,470,604	3,031,929
		19,958,504	20,681,523

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	1,531,578	1,725,479
已收客戶按金		-	1,936,950
合約負債	31	974,166	-
財務租約承擔	32	6,697	5,629
應付關連公司款項	44	623	19,095
應付聯營公司款項	44	28,057	27,149
應付一間合營公司款項	44	-	3,177
應付非全資附屬公司股東款項	34	7,786	8,232
衍生金融工具	29	-	2,211
票據及債券	35	-	907,995
應繳稅項		313,698	361,136
銀行及其他借貸	33	4,235,896	5,285,719
		7,098,501	10,282,772
流動資產淨值			
		12,860,003	10,398,751
總資產減流動負債			
		31,979,362	24,206,177
非流動負債			
財務租約承擔	32	12,476	11,518
應付一名非全資附屬公司股東款項	34	392,024	269,491
衍生金融工具	29	-	37,439
票據及債券	35	3,509,499	3,498,958
銀行及其他借貸	33	13,602,647	6,661,703
遞延稅項負債	36	795,228	583,186
其他負債		35,226	-
		18,347,100	11,062,295
資產淨值			
		13,632,262	13,143,882
資本及儲備			
股本	37	235,169	230,179
股份溢價		4,479,650	4,297,682
儲備		8,698,257	8,442,951
本公司股東應佔權益		13,413,076	12,970,812
非控股權益		219,186	173,070
權益總額		13,632,262	13,143,882

第151至267頁之綜合財務報表於二零一九年六月二十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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔												
	按公平值計入其他											非控股	
	股本	股份溢價	資本		全面收益	匯兌儲備	購股權			保留溢利	總額	權益	總額
			贖回儲備	重估儲備			儲備	儲備	對沖儲備				
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一七年四月一日	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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,566,722	1,566,722	18,676	1,585,398
物業、廠房及設備轉移至 投資物業之物業重估收益	-	-	-	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
本年度其他全面收益	-	-	-	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
調整(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,714	85,714	3,132	88,846

綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													
	按公平值計入其他											非控股		
	股本	股份溢價	資本		全面收益	匯兌儲備	購股權			其他儲備	保留溢利	總額	權益	總額
			贖回儲備	重估儲備			儲備	儲備	對沖儲備					
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一八年四月一日(經重列)	230,179	4,297,682	28,458	54,727	-	(28,339)	1,241	(22,170)	1,057,764	7,436,984	13,056,526	176,202	13,232,728	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,713,659	1,713,659	55,066	1,768,725	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(762,995)	-	-	-	-	(762,995)	(12,082)	(775,077)	
指定為現金流對沖之														
交叉貨幣掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	23,154	-	-	23,154	-	23,154	
按公平值計入其他全面收益之														
股本工具公平值變動	-	-	-	-	(298,100)	-	-	-	-	-	(298,100)	-	(298,100)	
本年度其他全面(開支)收益	-	-	-	-	(298,100)	(762,995)	-	23,154	-	-	(1,037,941)	(12,082)	(1,050,023)	
本年度其他全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(298,100)	(762,995)	-	23,154	-	1,713,659	675,718	42,984	718,702	
確認為分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(506,247)	(506,247)	-	(506,247)	
發行股份代替現金股息	6,202	231,613	-	-	-	-	-	-	-	-	237,815	-	237,815	
因行使購股權而發行股份	150	4,917	-	-	-	-	(1,241)	-	-	-	3,826	-	3,826	
購回普通股	(1,362)	(54,562)	1,362	-	-	-	-	-	-	-	(54,562)	-	(54,562)	
於二零一九年三月三十一日	235,169	4,479,650	29,820	54,727	(298,100)	(791,334)	-	984	1,057,764	8,644,396	13,413,076	219,186	13,632,262	

其他儲備主要包括(a)就於一九九一年進行之集團重組確認貸方結餘港幣1,038,709,000元(指所收購附屬公司資產淨值超逾本公司就收購所發行股份面值之部分)；(b)於截至二零一零年三月三十一日止年度就減持一間前非全資上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)權益之收益確認貸方結餘港幣440,192,000元；(c)於截至二零一三年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度就已付代價超逾已收購間接附屬公司Care Park Group Pty Limited之額外權益應佔資產淨值之部分確認借方結餘港幣3,097,000元及港幣1,416,000元；(d)於截至二零一四年三月三十一日止年度就已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值超逾代價之部分確認貸方結餘港幣6,415,000元；(e)於截至二零一五年三月三十一日止年度就已付代價超逾已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值之部分確認借方結餘港幣746,000元；(f)於截至二零一六年三月三十一日止年度貸方結餘港幣23,568,000元(指本集團於向非全資附屬公司股東收購之資產淨值中擁有之權益與收購帝盛剩餘權益所支付代價之差額以及先前就帝盛於其他儲備確認之淨金額港幣445,861,000元轉撥至收購產生之保留溢利)。

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	2,312,486	2,156,133
按下列各項調整：		
分佔合營公司業績	(2,122)	-
分佔聯營公司業績	(17,803)	(9,819)
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	-	(11,715)
折舊及攤銷	407,698	355,382
利息收入	(16,654)	(16,930)
融資成本	367,624	228,955
投資物業公平值變動	(672,530)	(277,389)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	63,837	36,959
衍生金融工具公平值變動	(144,738)	6,153
解散附屬公司收益	(36,552)	-
出售一間附屬公司收益	-	(320,130)
出售聯營公司收益	(51,677)	-
出售物業、廠房及設備收益	(509)	(11,082)
折讓價收購收益	(108,000)	-
信貸虧損撥備	12,278	11,387
收購物業、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	2,113,338	2,177,904
待售物業增加	(2,896,967)	(1,321,420)
其他存貨增加	(2,675)	(410)
應收貸款增加	(161,934)	(197)
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	434,953	(400,092)
持作買賣之投資增加	(55,818)	(1,888,376)
衍生金融工具(增加)減少	(2,099)	20,656
應付賬款及應計費用(減少)增加	(231,056)	852,435
已收客戶按金減少	-	(218,620)
合約資產增加	(215,565)	-
合約成本減少	202,866	-
合約負債減少	(545,930)	-
經營業務所用之現金	(1,360,887)	(778,120)
已繳所得稅	(268,781)	(487,502)
經營活動所用之現金淨額	(1,629,668)	(1,265,622)

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資活動			
收購附屬公司，扣除銀行結餘及所得現金	38(a)	(277,327)	-
收購及發展物業、廠房及設備之開支		(1,132,721)	(475,323)
於聯營公司之資本投資		(141,329)	(273,069)
於合營公司之資本投資		(125,100)	(58,844)
購買、發展開支及增添投資物業之成本		(553,445)	(9,221)
通過收購附屬公司收購投資物業，扣除銀行結餘及所得現金	38(b)	(533,493)	-
購買可供出售投資		-	(159,172)
購買按公平值計入其他全面收益之股本證券		(1,366,163)	-
存放結構性存款		(166,205)	-
提取結構性存款		270,936	-
購買債務證券		(2,407,336)	-
購買投資基金		(1,492,366)	-
出售債務證券所得款項		2,641,401	-
出售投資基金所得款項		1,311,203	-
出售一間附屬公司所得款項	38(c)	-	400,605
出售聯營公司所得款項		51,677	-
出售投資物業所得款項		49,120	42,465
出售物業、廠房及設備所得款項		711	20,254
存放已抵押存款		(29,573)	(728)
解除已抵押存款		15,656	7,763
存放有限制銀行存款		(175,632)	(1,515,124)
解除有限制銀行存款		1,547,760	267,803
一間聯營公司之還款		3,298	10,077
(預付一間合營公司之墊款)一間合營公司之還款		(116,193)	1,773
一間合營公司之還款		-	77,313
已收聯營公司及一間合營公司股息及分派		41,707	29,030
已收銀行利息		16,654	16,930
投資活動所用之現金淨額		(2,566,760)	(1,617,468)

綜合現金流量表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
融資活動		
非全資附屬公司之股東之墊款	122,087	3,507
支付購回股份款項	(54,562)	-
發行股份所得款項	3,826	29,198
發行票據所得款項淨額	-	1,156,383
償還債券	(1,012,905)	-
新籌得銀行及其他借貸	11,931,345	6,587,313
償還銀行及其他借貸	(6,444,568)	(5,137,784)
支付財務租約承擔	(5,972)	(4,156)
(償還款項予)墊款來自一間關連公司	(17,691)	2,280
墊款來自一間聯營公司	2,509	19,963
其他方之墊款	33,109	-
(償還款項予)墊款來自一間合營公司	(3,177)	3,177
已付股息	(268,432)	(212,138)
已付利息	(621,132)	(484,803)
融資活動所得之現金淨額	3,664,437	1,962,940
現金及現金等值物減少淨值	(531,991)	(920,150)
承前現金及現金等值物	3,043,562	3,893,339
匯率變動之影響	(39,406)	70,373
結轉之現金及現金等值物	2,472,165	3,043,562
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	2,470,604	3,031,929
金融機構存款	1,561	11,633
	2,472,165	3,043,562

綜合財務報表附註

截至二零一九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。最終控股股東為丹斯里拿督邱達昌。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司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二零一九年年報公司資料一節內披露。

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、博彩及相關業務以及證券與金融產品投資。主要附屬公司之詳情載列於附註50。

本綜合財務報表以港幣(「港幣」)列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用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新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
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
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
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
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則 第9號金融工具
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
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

除下文所述外，於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之表現及財務狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九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15號來自客戶合約之收益

本集團首次於本年度應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累積影響已於二零一八年四月一日初始應用當日確認。於初始應用日期產生之任何差額已於期初保留溢利(或其他權益部分(如適用))確認，而並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成之合約追溯應用該準則並就所有於初次應用當日前發生之合約修改使用可行權宜方法，所有修訂之整體影響於初次應用當日反映。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

本集團確認來自以下主要來源並從客戶合約產生的收益：

- 出售物業；
- 出租物業；
- 酒店業務及管理；
- 停車場業務及設施管理；
- 物業管理服務；
- 博彩及相關業務；及
- 金融工具之利息及股息收入。

出租物業之收入以及利息及股息收入分別繼續按照香港會計準則第17號租賃及香港財務報告準則第9號金融工具列賬。

有關因採用香港財務報告準則第15號對本集團履約責任及會計政策之資料分別於附註7及附註3披露。

綜合財務報表附註

截至二零一九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15號來自客戶合約之收益(續)

初始應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

下表概述於二零一八年四月一日過渡至香港財務報告準則第15號對保留溢利之影響。

	附註	於二零一八年 四月一日 採納香港財務 報告準則 第15號之影響 港幣千元
保留溢利		
物業銷售隨時間確認，減相關銷售成本及融資成本	(a)	44,273
確認合約成本	(b)	60,599
稅務影響	(a)、(b)	(16,026)
於二零一八年四月一日之影響		88,846
可歸屬於：		
本公司股東		85,714
非控股權益		3,132
		88,846

本集團已對於二零一八年四月一日之綜合財務狀況表內確認之金額作出以下調整。概無包括未受變動影響之項目。

	附註	於二零一八年 三月三十一日 先前呈報 之賬面值 港幣千元	重新分類 港幣千元	重新計量 港幣千元	於二零一八年 四月一日根據 香港財務報告 準則第15號 之賬面值 港幣千元
流動資產					
待售物業					
—發展中物業	(a)、(b)	10,094,565	(221,208)	(372,581)	9,500,776
合約成本	(b)	-	221,208	60,599	281,807
資本及儲備					
保留溢利	(a)、(b)	7,351,270	-	85,714	7,436,984
非控股權益	(a)	173,070	-	3,132	176,202
流動負債					
已收客戶按金	(a)、(c)	1,936,950	(1,520,096)	(416,854)	-
合約負債	(c)	-	1,520,096	-	1,520,096
非流動負債					
遞延稅項負債	(a)、(b)	583,186	-	16,026	599,212

綜合財務報表附註

截至二零一九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15號來自客戶合約之收益(續)

初始應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要(續)

附註：

- (a) 經計及新加坡及馬來西亞之合約條款、業務慣例以及法律及監管環境，有關物業銷售之銷售合約賦予本集團強制執行權，可收取迄今已完成而本集團並無替代用途之物業之履約款項，因此於應用香港財務報告準則第15號時須隨時間確認。於初始應用香港財務報告準則第15號當日，根據香港財務報告準則第15號應於過往年度確認有關於該日尚未完成之合約之額外收益金額港幣416,854,000元，且此於已收客戶按金作出調整。相關銷售成本為港幣343,403,000元，且先前已資本化融資成本港幣29,178,000元已於發展中物業作出調整。相關物業在可供出售後產生的融資成本不符合資本化。相關遞延稅項影響港幣11,582,000元已確認為遞延稅項負債。上述調整之影響淨額港幣32,691,000元已確認為保留溢利，相當於本公司股東應佔溢利港幣29,559,000元及非控股權益應佔溢利港幣3,132,000元。
- (b) 本集團產生就取得與客戶之物業銷售合約向中介人支付／應付的增量佣金。於初始應用香港財務報告準則第15號當日，取得合約之增量成本港幣60,599,000元(先前已於損益支銷)與於二零一八年四月一日尚未完成之合約有關。此金額及相關遞延稅項影響港幣4,444,000元已於保留溢利中確認，並於採納香港財務報告準則第15號後分別重新分類至合約成本及遞延稅項負債。採納香港財務報告準則第15號後，先前資本化至待發展／發展中物業之餘額港幣221,208,000元已重新分類至合約成本。
- (c) 有關物業銷售收取客戶之預付所得款項(包括已收客戶按金港幣1,520,096,000元)已重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一九年三月三十一日之綜合財務狀況表以及本年度之綜合損益表及綜合現金流量表項下各受影響項目所造成之影響。概無包括不受變動影響之項目。

對綜合財務狀況表之影響

	附註	如呈報 港幣千元	調整 港幣千元	未經應用香港 財務報告準則 第15號之金額 港幣千元
流動資產				
待售物業				
— 發展中物業	(a)、(b)	9,695,682	1,197,791	10,893,473
合約資產	(a)	215,565	(215,565)	-
合約成本	(b)	360,748	(360,748)	-
資本及儲備				
保留溢利	(a)	8,644,396	(179,511)	8,464,885
非控股權益	(a)	219,186	(51,709)	167,477
流動負債				
已收客戶按金	(a)、(c)	-	(1,867,289)	(1,867,289)
合約負債	(c)	974,166	(974,166)	-
非流動負債				
遞延稅項負債	(a)	795,228	(40,425)	754,803

綜合財務報表附註

截至二零一九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15號來自客戶合約之收益(續)

對綜合損益表之影響

	附註	如呈報 港幣千元	調整 港幣千元	未經應用香港 財務報告準則 第15號之金額 港幣千元
收益	(a)	6,842,319	(1,108,688)	5,733,631
銷售及服務成本	(a)	(3,835,645)	867,265	(2,968,380)
銷售及市場推廣開支	(b)	(165,509)	(63,896)	(229,405)
融資成本	(a)	(367,624)	33,674	(333,950)
所得稅開支	(a)	(543,761)	40,425	(503,336)
非控股權益應佔溢利	(a)	55,066	(51,709)	3,357

對綜合現金流量表之影響

	附註	如呈報 港幣千元	調整 港幣千元	未經應用香港 財務報告準則 第15號之金額 港幣千元
經營活動				
除稅前溢利	(a)(b)	2,312,486	(271,645)	2,040,841
融資成本	(a)	367,624	(33,674)	333,950
待售物業增加	(a)(b)	(2,896,967)	(1,164,117)	(4,061,084)
合約資產增加	(a)	(215,565)	215,565	-
合約成本減少	(a)	202,866	(202,866)	-
已收客戶按金減少	(c)	-	910,807	910,807
合約負債減少	(c)	(545,930)	545,930	-

附註：

- (a) 根據香港財務報告準則第15號，本集團隨時間確認物業銷售之收益港幣1,108,688,000元，且此於已收客戶按金及合約資產作出調整。相關銷售成本港幣867,265,000元及融資成本港幣33,674,000元均已於發展中物業作出調整。相關遞延稅項影響港幣40,425,000元已確認為遞延稅項負債。上述調整之影響淨額港幣231,220,000元已確認至保留溢利，相當於本公司股東應佔溢利港幣179,511,000元及非控股權益應佔溢利港幣51,709,000元。
- (b) 根據香港會計準則第18號，於二零一九年三月三十一日應分別於發展中物業以及銷售及市場推廣開支確認之取得合約增益成本港幣296,852,000元及港幣63,896,000元於採納香港財務報告準則第15號後重新分類至合約成本。
- (c) 有關物業銷售收取客戶之預付所得款項(包括已收客戶按金港幣974,166,000元)已重新分類至合約負債。

綜合財務報表附註

截至二零一九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

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及其他香港財務報告準則相關之相應修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債之分類及計量；及(2)金融資產及合約資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及(3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式下之減值)追溯應用於二零一八年四月一日(初始應用日期)尚未終止確認之工具，惟並無將該等規定應用於二零一八年四月一日已終止確認之工具。於二零一八年三月三十一日的賬面值與於二零一八年四月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及其他權益組成部分中確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量所編製之比較資料作比較。

應用香港財務報告準則第9號導致之會計政策於附註3披露。

初始應用香港財務報告準則第9號之影響概述

下表說明於二零一八年四月一日之初始應用日期，金融資產及金融負債之分類及計量以及受香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下之預期信貸虧損規限之其他項目。

	附註	可供出售投資 港幣千元	應收賬款、 按金及 預付款項 港幣千元	持作買賣 投資 港幣千元	按公平值 計入損益 之股本證券 港幣千元	投資基金 港幣千元	按公平值 計入損益 之債務工具 港幣千元	指定 按公平值 計入損益 之金融資產 港幣千元	結構性存款 港幣千元
於二零一八年三月三十一日之期末結餘									
— 香港會計準則第39號		159,987	522,674	3,319,556	-	-	-	40,500	-
初始應用香港財務報告準則第9號 產生之影響									
重新分類									
來自可供出售投資	(a)	(159,987)	688	-	12,876	-	146,423	-	-
來自持作買賣	(b)	-	-	(3,319,556)	62,218	588,929	2,668,409	-	-
來自指定按公平值計入損益之金融資產	(b)	-	-	-	-	-	-	(40,500)	40,500
於二零一八年四月一日之期初結餘		-	523,362	-	75,094	588,929	2,814,832	-	40,500

綜合財務報表附註

截至二零一九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)

初始應用香港財務報告準則第9號之影響概述(續)

附註：

(a) 可供出售投資

自可供出售股本投資轉為按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)

於初始應用香港財務報告準則第9號日期，本集團先前按香港會計準則第39號項下成本減值計量之股本投資港幣12,876,000元自可供出售投資重新分類為按公平值計入損益之股本證券。

自可供出售債務工具轉為按公平值計入損益

由於公平值為港幣146,423,000元之債務證券並非於以收回合約現金流量或一併收回及銷售合約現金流量為目的之業務模式中持有，故債務證券自可供出售投資重新分類為按公平值計入損益之債務工具。

(b) 按公平值計入損益之金融資產

指定按公平值計入損益之持作買賣投資及金融資產

本集團已根據香港會計準則第39號重新評估其上市股本證券、上市及非上市債務證券以及分類為持作買賣之投資基金之投資，猶如本集團於初始應用日期購買該等投資。根據於初始應用日期之事實及情況，本集團投資港幣3,257,338,000元不再持作買賣，惟繼續按公平值計入損益計量，此乃由於(i)該等金融資產之合約現金流量並非僅為部分本金及尚未償還之本金的利息，或(ii)該等金融資產並非於以收回合約現金流量或一併收回及銷售合約現金流量為目的之業務模式中持有。上市股本證券之投資港幣62,218,000元繼續持作買賣並按公平值計入損益計量。

本集團不再指定其結構性存款按公平值計入損益計量。於初始應用日期，本集團之結構性存款按公平值基準管理及評估表現，其自指定為按公平值計入損益之金融資產重新分類至按公平值計入損益之金融資產。

(c) 預期信貸虧損模式項下之減值

本集團應用香港財務報告準則第9號之簡化方式，使用全期預期信貸虧損以就合約資產及應收貿易賬款計量預期信貸虧損。除根據香港會計準則第39號被釐定為信貸減值之該等款項外，應收貿易賬款已根據減值評估之逾期狀況進行分組及合約資產已單獨進行減值評估。合約資產與未開單在建工程進度款有關，並與同類合約之應收貿易賬款之風險特徵大致相同。因此，本集團按相同基準估計應收貿易賬款及合約資產之預期虧損率。

就按攤銷成本計量之其他金融資產(主要包括其他應收款項、已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘、託管客戶按金、應收貸款以及應收聯營公司、合營公司及一間被投資公司款項)作出之虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損基準計量，原因為自初始確認以來信貸風險並無顯著增加。董事認為預期信貸虧損之計量並無對本集團於二零一八年四月一日之保留溢利產生重大影響。

香港會計準則第40號之修訂轉讓投資物業

該等修訂澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或已不再符合投資物業之定義，並以證明已發生用途變更之憑證作支持。該等修訂進一步澄清，香港會計準則第40號所列者外之情況或可證明用途變更，而該用途變更可能適用於在建中物業(即用途變更不限於已落成物業)。

應用香港會計準則第40號之修訂對本集團於二零一八年四月一日或二零一九年三月三十一日之資產淨值或本集團截至該日止年度之損益並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九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)

應用所有新訂準則對期初綜合財務狀況表之影響

由於上述會計政策之變動，期初綜合財務狀況表已予重列。不受變動影響之項目並無包括在內。

	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	香港財務報告 準則第15號 港幣千元	香港財務報告 準則第9號 港幣千元	二零一八年 四月一日 港幣千元
非流動資產				
投資證券				
— 可供出售投資	13,564	-	(13,564)	-
— 按公平值計入損益之股本證券	-	-	12,876	12,876
流動資產				
待售物業				
— 發展中物業	10,094,565	(593,789)	-	9,500,776
應收賬款、按金及預付款項	522,674	-	688	523,362
合約成本	-	281,807	-	281,807
投資證券				
— 可供出售投資	146,423	-	(146,423)	-
— 持作買賣投資	3,319,556	-	(3,319,556)	-
— 按公平值計入損益之債務工具	-	-	2,814,832	2,814,832
— 指定按公平值計入損益之金融資產	40,500	-	(40,500)	-
— 結構性存款	-	-	40,500	40,500
— 按公平值計入損益之股本證券	-	-	62,218	62,218
— 投資基金	-	-	588,929	588,929
流動負債				
已收客戶按金	1,936,950	(1,936,950)	-	-
合約負債	-	1,520,096	-	1,520,096
非流動負債				
遞延稅項負債	583,186	16,026	-	599,212
資本及儲備				
保留溢利	7,351,270	85,714	-	7,436,984
非控股權益	173,070	3,132	-	176,202

除上文所披露者外，於本年度應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂對該等綜合財務報表所載列之呈報金額及／或披露並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九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

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
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 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ⁴
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 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償 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 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 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待定期限或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 就收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間初或之後的業務合併及資產收購生效

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除以下所述新訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則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。此外，香港財務報告準則第16號規定銷售租回交易根據香港財務報告準則第15號有關轉讓相關資產是否應作為銷售入賬的規定而釐定。香港財務報告準則第16號亦包括有關分租及租賃修改的規定。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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(續)

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確認預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號導致該等資產之分類出現潛在變動，取決於本集團將使用權資產單獨呈列還是呈列於相應有關資產(倘擁有)所呈列之同一項目內。

除亦適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號內出租人會計法規定，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42所披露，於二零一九年三月三十一日，本集團有不可撤銷之經營租約承擔港幣412,222,000元。初步評估顯示，該等安排符合香港財務報告準則第16號下租賃之定義。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。已付可退還租賃按金之調整將被視為額外租賃款項並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。

應用新規定可能導致上述計量、呈列及披露有所變動。本集團擬選擇可行權宜方法，將香港財務報告準則第16號應用於先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約，而並無將該準則應用於先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號並未識別為包括租賃的合約。因此，本集團將不會重新評估合約是否為或包括於初始應用日期前已存在的租賃。此外，本集團(作為承租人)擬選擇經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並將確認初始應用對期初保留溢利的累計影響，而並無重列比較資料。

綜合財務報表附註

截至二零一九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。

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

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

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

主要會計政策載列如下。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

倘本集團未能擁有被投資方之大多數投票權，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關活動時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，其中包括：

- 本集團持有投票權之規模相對其他投票權持有人所持之規模及分散程度；
- 本集團、其他投票權持有人或其他各方持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生之權利；及
- 於需要作出決定(包括先前股東大會上之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

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。

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

倘有需要，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、開支以及現金流量於綜合入賬時全面對銷。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，指現時擁有權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔相關附屬公司資產淨值。

本集團於現有附屬公司之權益變動

本集團於附屬公司之權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。

將相關權益部分重新歸類後之非控股權益調整金額與已付或已收代價公平值兩者間之任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司股東。

當本集團失去附屬公司之控制權時，取消確認該附屬公司之資產與負債及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額；與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)及負債先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定/許可之另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港財務報告準則第9號/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。

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其公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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

屬現時擁有權益且於清盤時賦予其持有人權利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。

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按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於其後報告日期之公平值重新計量，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)則於損益或其他全面收益(如適用)中確認。倘本集團已直接出售先前所持股本權益，則於收購日期前因於被收購方之權益產生且以往已於其他全面收益確認並根據香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號計量之金額將按與規定相同的基準入賬。

收購一間不構成業務之附屬公司

當本集團收購一組不構成業務之資產及負債時，本集團首先按該等資產及負債各自之公平值將購買價分配至隨後按公平值模式計量之投資物業及金融資產／金融負債，隨後按於購買日期各自之相對公平值將購買價餘額分配至其他可識別資產及負債，藉此識別並確認所收購之個別可識別資產及所承擔負債。該項交易並無產生商譽或折讓價收購收益。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽

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

就減值測試而言，商譽乃分配至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。

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

本集團就收購一間聯營公司及一間合營公司所產生商譽之政策載於下文。

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。

當持有物業之用途從在一般業務過程中出售轉變為賺取租金或資本增值，而且有證據顯示向另一方訂立經營租約時，本集團將物業由存貨轉為投資物業。倘有證據顯示於二零一八年四月一日前與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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

包括持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途之樓宇、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中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、預付租賃款項攤銷及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借貸成本。該等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發展中樓宇及酒店之折舊計提撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準入賬估計出現任何變動之影響。

根據財務租約持有之資產按與自置資產相同之基準於其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。

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，該項目於轉撥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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產以及合約成本(商譽除外)之減值虧損

本集團於各報告期間結算日檢討其有形資產及合約成本之賬面值，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。

有形資產之可收回金額個別估計，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。

在本集團根據香港財務報告準則第15號將資本化資產減值虧損確認為合約成本前，本集團按適用準則評估及確認任何與相關合約有關之其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務之代價餘額減與直接關於提供該等貨品或服務之成本(尚未確認為開支)，則確認為合約成本之資本化資產之減值虧損(如有)。作為合約成本之資本化資產屆時就評估相關現金產生單位減值，而計入其所屬之現金產生單位之賬面值。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量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)之可收回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。於分配減值虧損時，減值虧損將首先被分配，以減低任何商譽之賬面值(如適用)，其後再基於單位中之各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不能扣減至低於公平值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零三者間之較高者。分配至資產之減值虧損數額則按比例分配至單位之其他資產。減值虧損即時於損益確認，除非有關資產按另一準則以重估金額列賬，在該情況下，減值虧損根據該準則視作重估減少處理。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產以及合約成本(商譽除外)之減值虧損(續)

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。

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。

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)。

經營租約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者除外。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

倘本集團作出付款之物業權益同時包括租賃土地及樓宇部分，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，惟兩個部分確實屬於經營租約則作別論，於此情況下，整個物業計入經營租約。具體而言，全部代價(包括任何一筆過支付之預付款項)會按初始確認時租賃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。

倘能可靠地分配租相關賃款項，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。倘未能可靠地於租賃土地及樓宇部分之間分配款項，則整個物業會作出一般分類，猶如為財務租約下之租賃土地。

聯營公司及合營公司之投資

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九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)

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

本集團評估是否有客觀證據顯示聯營公司或合營公司之權益可能減值。倘存在任何客觀證據，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產透過將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損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。

倘本集團對聯營公司失去重大影響力或於合營公司擁有共同控制權時，其入賬列作出售被投資方之全部權益，所產生之收益或虧損於損益確認。倘根據香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號之範圍，本集團保留於前聯營公司或合營公司之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為於初步確認時之公平值。於聯營公司或合營公司之賬面值與任何保留權益之公平值及出售於聯營公司或合營公司任何相關權益之任何所得款項之差額，乃計入釐定出售聯營公司或合營公司之損益。此外，本集團會將先前在其他全面收益就該聯營公司或合營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司或合營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司或合營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。本集團會於出售／部分出售相關聯營公司或合營公司時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

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

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

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營公司交易，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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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。

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

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

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

存貨

待售物業

待售物業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。

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。

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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工具之合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債會予以確認。所有以常規方式買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。以常規方式買賣為須按市場上之規定或慣例所制定之時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計算，惟來自客戶合約之應收貿易款項除外，其自二零一八年四月一日起初步根據香港財務報告準則第15號計量。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益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。

實際利率法乃用於計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃按金融資產或金融負債預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率組成部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本以及其他溢價或折扣)準確折現至初步確認時賬面淨值之利率。

從本集團正常業務過程中產生之利息收入乃按收入呈報。

金融資產

金融資產之分類及其後計量(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號後)

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

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。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產而言，利息收入乃採用實際利率法進行確認。除其後發生信貸減值之金融資產外(見下文)，利息收入乃通過金融資產之帳面總值採用實際利率法計算。就其後發生信貸減值之金融資產，利息收入自下一個報告期起通過金融資產之攤銷成本採用實際利率法進行確認。倘發生信貸減值之金融工具之信貸風險改善，使得金融資產不再有信貸減值，則從釐定該項資產不再有信貸減值之後之報告期初起，利息收入通過金融資產之帳面總值採用實際利率法進行確認。

(ii) 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

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

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

(iii) 按公平值計入損益之金融資產

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

按公平值計入損益之金融資產按各報告期末之公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額不包括該金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項下。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號後)

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產(包括應收貿易賬款、其他應收款項、託管客戶按金、應收關聯方款項、已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘、應收貸款及合約資產)確認預期信貸虧損之虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初次確認以來之信貸風險變動。

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

本集團一直就應收貿易賬款及合約資產確認全期預期信貸虧損，而該等資產的預期信貸虧損根據逾期狀況分別進行個別評估。

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

(i) 信貸風險大幅增加

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

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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

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

(ii) 違約之定義

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

無論上述者如何，本集團認為，當金融資產已逾期超過90日，則已經發生違約，除非本集團具有合理有據之資料展示更為滯後的違約準則更為合適。

(iii) 信貸減值金融資產

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

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

(iv) 撤銷政策

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第9號後)(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約虧損率(即出現違約時的虧損幅度)及違約風險。違約可能性及違約虧損率的評估乃根據以前瞻性資料作出調整之歷史數據進行。預期信貸虧損的估計反映以發生的相關違約風險作為加權數值而確定的無偏概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款而言，根據香港會計準則第17號租賃用於釐定預期信貸虧損之現金流量與用於計量租賃應收款之現金流量一致。

管理層定期審閱有關分組，以確保各組別的組成部分仍然具有類似信貸風險特徵。

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

本集團通過調整所有金融工具之賬面值於損益確認該等金融工具之減值收益或虧損，惟應收貿易賬款及合約資產除外，其相應調整透過信貸虧損撥備賬確認。

金融資產的分類及其後計量(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)

金融資產分類為下列特定類別：按公平值計入損益之金融資產、持有至到期投資、可供出售(「可供出售」)金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於初步確認時釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

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。

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，而分組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不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，其計入「其他收益及虧損」項目。公平值按附註47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)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及其後計量(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

可供出售金融資產(續)

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)。

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(包括應收關連方款項、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，惟確認利息屬無關重要之短期應收款項除外。

金融資產減值(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)

除按公平值計入損益之金融資產外的金融資產於各報告期間結算日評定有否減值跡象。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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第9號前)(續)

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。

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，則從撥備賬撇銷。此前撇銷之款項於隨後收回後計入損益。

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並無確認減值時應有之攤銷成本。

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，減值虧損其後透過損益撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一九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)

取消確認金融資產

本集團僅於自資產收取現金流量之合約權利屆滿時取消確認金融資產。

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

當取消確認本集團於應用香港財務報告準則第9號後在初步確認時選擇以按公平值計入其他全面收益計量的股本工具投資時，先前累計於投資重估儲備的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留溢利。

金融負債及股本工具

分類為債務及股本

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

股本工具

股本工具為證明實體在扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本公司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。

金融負債

所有金融負債隨後採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

按公平值計入損益之金融負債

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。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債包括應付賬款、應付關連公司、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、銀行及其他借貸以及其他負債，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

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。

取消確認金融資產

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。

來自客戶合約之收益(根據附註2過渡條文應用香港財務報告準則第15號後)

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時(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。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(根據附註2過渡條文應用香港財務報告準則第15號後)(續)

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

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

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時確認。

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

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

與同一份合約有關之合約資產及合約負債均按淨額基準入賬及呈列。

具有多項履約責任之合約(包括交易價格之分配)

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

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

物業銷售

倘本集團並未產生對本集團有替代用途之資產，且本集團有強制執行權，以收回迄今已履約部分之款項，則隨時間流逝確認物業銷售收益；否則，物業銷售收益於向客戶交付或轉讓已竣工物業之時間點確認，即客戶獲得已竣工物業之控制權之時間點。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(根據附註2之過渡於採納香港財務報告準則第15號後)(續)

物業銷售(續)

就隨時間確認之完全履行履約責任之進度而言，收益使用投入法按照合約完成階段予以確認。

本集團與客戶之銷售合約包含付款時間表，當中規定一旦達到特定里程碑，則須按施工期支付階段付款。

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

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取按金。

於收益確認日期之前就售出物業收取之按金列賬為流動負債項下之合約負債。

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

酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、物業管理服務

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

博彩及相關業務

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

獲得合約之增量成本

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認(於二零一八年四月一日前)

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品及提供服務之應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)：

- 物業銷售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按金及分期付款項乃記錄為流動負債項下之銷售按金。
- 酒店業務及酒店管理服務費之收益於提供有關服務時確認。
- 停車場業務及設施管理之收益於提供有關設施時確認。

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。

當確立股東收取付款之權利時，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通行匯率予以確認。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按當日通行匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日通行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

由結算貨幣性項目及重新換算貨幣性項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認。

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

截至二零一九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。於二零一八年四月一日應用香港財務報告準則第15號後，本集團停止資本化因為發展中物業所產生之借貸成本，而收益於有關物業可供本集團出售時儘快確認。

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。

授予僱員之購股權

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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

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

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

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

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。

當有合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關徵收之所得稅有關及本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可予抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

即期及遞延稅項會於損益中確認，惟若其與其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，於該情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項源自業務合併初步數額，則稅項影響計入業務合併的會計處理中。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

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。

(i) 應用會計政策時之重大會計判斷

隨時間流逝確認物業銷售收益

當本集團之履約並不創造一項對本集團而言有替代用途之資產且本集團擁有對迄今完成履約付款之可強制執行權利時，部分物業銷售收益隨時間流逝確認；否則，該收益按買方取得已竣工物業之時間點確認。由於與買方之合約限制，本集團不可更改或替換物業單位，或改變物業單位之用途，因此該物業單位對本集團而言並無替代用途。釐定是否具有對付款之可強制執行權利(取決於銷售合約之條款及規管該等銷售合約之適用法律的詮釋)時須由管理層作出重大判斷。管理層在詮釋適用法律及作出判斷時已識別於新加坡及馬來西亞之銷售合約擁有強制執行權以收回迄今已履約部分之款項，而於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳洲之銷售合約並無有關權利。

投資物業之遞延稅項

就計量使用公平值模式計量之投資物業所產生遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，本公司董事已檢討本集團之投資物業組合併斷定(a)本集團於香港及新加坡之投資物業並非以業務模式為旨在隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益而持有；(b)本集團於中國及澳洲之投資物業以業務模式為旨在隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益而持有。因此，於釐定本集團於香港及新加坡之投資物業遞延稅項時，本集團董事確定以公平值模式計量之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設並沒有被推翻。本集團位於中國及澳洲之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設已被推翻，該等投資物業公平值變動之遞延稅項已根據相關稅務規則確認。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(ii) 估計不確定因素之主要來源

公平值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團若干資產及負債按公平值計量。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。

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47披露。

遞延稅項

於二零一九年三月三十一日，有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產港幣68,021,000元(二零一八年：港幣69,793,000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。

由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

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(當中包括銀行及其他借貸、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、託管客戶按金及金融機構存款)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、股份溢價及儲備)。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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載按各地理位置劃分之業務性質：

- 物業發展（包括由相同管理團隊開發及管理之投資物業）
- 物業投資
- 酒店業務及管理（包括由酒店管理團隊所管理納入酒店建築部分之投資物業）
- 停車場業務及設施管理
- 博彩業務
- 證券與金融產品投資
- 提供按揭服務
- 其他業務（主要包括提供工程服務）

於完成收購Trans World Corporation（「TWC」）後，博彩業務成為新增可報告分部。此外，博彩業務亦包括於澳洲從事博彩業務之The Star Entertainment Group Limited之投資（於本年度分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具）。鑒於擴大提供按揭貸款業務，有關業務過往呈列為其他業務之一部分，故提供按揭服務於現年度呈列作新增可報告分部。比較數字已予重新呈列。

(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)	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	572,064	1,310,716	133,586	332,817
— 香港（「香港」）	1,323,159	-	357,019	(40,461)
— 馬來西亞	20,705	385,672	2,778	184,672
— 於中華人民共和國其他地區 （不包括香港）（「中國」）	743,670	1,733,112	637,132	1,108,991
— 新加坡	1,150,194	-	235,694	(53,548)
— 英國（「英國」）	1,425	1,295	(1,583)	(16,056)
	3,811,217	3,430,795	1,364,626	1,516,415
物業投資				
— 澳洲	4,242	5,894	2,241	5,317
— 香港	38,276	43,418	191,853	251,003
— 中國	21,572	16,361	(12,468)	(20,090)
	64,090	65,673	181,626	236,230

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
酒店業務及管理				
— 香港	846,830	776,474	228,005	476,134
— 馬來西亞	227,375	237,786	21,073	34,703
— 中國	263,488	254,898	280,889	(27,065)
— 新加坡	93,623	96,098	28,324	27,785
— 英國	253,249	172,546	55,031	20,594
— 歐洲(英國除外)	133,057	—	6,500	—
	1,817,622	1,537,802	619,822	532,151
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	668,772	639,086	37,443	56,770
— 歐洲	43,190	19,046	1,805	52,654
— 馬來西亞	8,496	8,248	7,517	6,314
	720,458	666,380	46,765	115,738
博彩業務				
— 澳洲	62,432	—	62,425	—
— 捷克共和國	196,864	—	9,617	—
	259,296	—	72,042	—
證券及金融產品投資	131,715	126,024	64,327	89,915
提供按揭服務				
— 澳洲	34,415	—	238,761	781
— 香港	3,487	1,335	4,364	5,810
	37,902	1,335	243,125	6,591
其他業務	19	3,118	(6,738)	18,826
分部收益/分部溢利	6,842,319	5,831,127	2,585,595	2,515,866
折讓價收購收益			108,000	—
未分配企業收入及開支			(13,485)	(130,778)
融資成本			(367,624)	(228,955)
除稅前溢利			2,312,486	2,156,133
所得稅開支			(543,761)	(570,735)
本年度溢利			1,768,725	1,585,398

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資產

以下為於報告期間結算日本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產為各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金以及金融機構存款)所持有之資產。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	5,056,114	4,335,197
— 香港	2,521,993	3,195,592
— 馬來西亞	524,652	533,121
— 中國	2,446,147	2,434,798
— 新加坡	5,780,657	3,289,337
— 英國	1,117,764	827,832
	17,447,327	14,615,877
物業投資		
— 澳洲	270,049	180,808
— 香港	2,464,766	2,349,987
— 中國	5,566	5,949
	2,740,381	2,536,744
酒店業務及管理		
— 澳洲	1,537,990	—
— 香港	3,236,558	4,401,624
— 馬來西亞	851,487	912,235
— 中國	2,007,458	1,963,512
— 新加坡	586,652	618,394
— 英國	1,200,863	1,327,038
— 歐洲(英國除外)	290,935	—
	9,711,943	9,222,803
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	894,177	927,723
— 歐洲	446,390	394,673
— 馬來西亞	137,797	140,375
	1,478,364	1,462,771
博彩業務		
— 澳洲	1,091,762	—
— 捷克共和國	308,965	—
	1,400,727	—

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資產(續)

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
證券及金融產品投資	3,019,617	3,366,478
提供按揭服務		
— 澳洲	568,095	81,449
— 香港	233,947	151,879
	802,042	233,328
其他業務	5,297	7,386
分部資產	36,605,698	31,445,387
未分配企業資產	2,472,165	3,043,562
資產總值	39,077,863	34,488,949

(c) 地區資料

下表載列(i)本集團按經營所在地釐定來自外部客戶之收益及(ii)按資產所在地劃分之本集團非流動資產之地區資料，惟不包括投資證券、衍生金融工具、應收聯營公司款項、應收合營公司款項、應收一間接受投資公司款項、貸款應收款項、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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
澳洲及紐西蘭	1,341,925	1,955,696	3,864,363	2,034,183
捷克共和國	329,921	—	544,063	—
香港	2,343,485	950,369	5,521,502	5,574,954
馬來西亞	256,576	631,706	978,109	1,009,697
中國	1,028,730	2,004,371	3,264,554	2,551,594
新加坡	1,243,818	96,098	1,704,597	602,564
英國	278,709	185,119	1,309,885	1,172,598
歐洲(英國除外)	19,155	7,768	298,487	500,880
	6,842,319	5,831,127	17,485,560	13,446,470

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(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：

	二零一九年								
	物業發展	物業投資	酒店業務 及管理	博彩業務	停車場業務 及設施管理	證券及 金融產品投資	提供按揭服務	其他業務	綜合
	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
信貸虧損撥備	(410)	(5,632)	(4,097)	-	(2,139)	-	-	-	(12,278)
折舊及攤銷	(3,562)	(1,931)	(344,384)	(17,916)	(34,817)	-	-	(5,088)	(407,698)
投資物業公平值變動	274,016	117,050	281,464	-	-	-	-	-	672,530
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	-	1,832	-	-	(65,669)	-	-	(63,837)
衍生金融工具公平值變動	-	14,985	8,423	-	-	(2,517)	123,847	-	144,738
分佔聯營公司業績	(2,132)	19,935	-	-	-	-	-	-	17,803
分佔合營公司業績	893	-	-	-	1,229	-	-	-	2,122
聯營公司權益	792,796	268,930	-	-	-	-	-	-	1,061,726
合營公司權益	363,704	-	117,325	-	3,557	-	176,483	-	661,069
收購物業、廠房及設備	30,301	2,541	1,325,189	298,465	63,343	-	-	229	1,720,068
投資證券	5	-	16,611	1,065,010	-	2,981,450	359,378	-	4,422,454
合約成本	360,748	-	-	-	-	-	-	-	360,748

	二零一八年						
	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	證券及 金融產品投資	其他業務	綜合
	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
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

主要經營決策者並無定期審閱有關分部負債之資料，因此，並無呈列分部負債資料。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 收益

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
出售物業	3,755,246	3,407,758
酒店業務		
– 房間收益	1,512,783	1,303,404
– 食物與飲料	243,267	168,166
停車場收入	721,498	667,014
博彩收益	196,864	–
提供物業管理服務	24,506	15,305
其他業務	775	3,118
來自客戶合約之收益	6,454,939	5,564,765
出租物業	155,331	139,003
貸款利息收入	3,487	1,335
金融工具之利息收入及股息收入	228,562	126,024
	6,842,319	5,831,127
來自客戶合約之收益之確認時間		
– 按時間點	3,052,838	不適用
– 隨時間流逝	3,402,101	不適用
	6,454,939	不適用

按地理位置劃分之收入與附註6之分部披露相符。

下列為來自客戶合約之收益與披露於分部資料之金額之對賬。

	截至二零一九年三月三十一日止年度				
	分部收益 港幣千元	調整			綜合入賬 港幣千元
		租賃物業及 停車場收入 港幣千元	食物與飲料 港幣千元	利息及 股息收入 港幣千元	
出售物業	3,811,217	(55,971)	–	–	3,755,246
酒店收益	1,817,622	(60,816)	(244,023)	–	1,512,783
停車場收入	720,458	1,040	–	–	721,498
博彩收益	259,296	–	–	(62,432)	196,864
提供物業管理服務	–	24,506	–	–	24,506
食物與飲料	–	–	243,267	–	243,267
其他業務	19	–	756	–	775
來自客戶合約之收益	6,608,612	(91,241)	–	(62,432)	6,454,939
出租物業	64,090	91,241	–	–	155,331
提供按揭服務	37,902	–	–	(34,415)	3,487
金融工具之利息收入及股息收入	131,715	–	–	96,847	228,562
收益總額	6,842,319	–	–	–	6,842,319

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 收益(續)

客戶合約之履約責任

按時間點確認物業銷售

就與客戶訂立之物業銷售合約而言，合約內所訂明的相關物業乃基於客戶的特定規格要求而不作其他用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關判例，本集團斷定，除於新加坡及馬來西亞之銷售物業外，本集團在將相關物業移交予客戶之前並無可執行之收款權利。因此，銷售該等住宅物業之收益於向客戶移交已竣工物業時(即客戶取得已竣工物業的控制權及本集團當時有權收取款項且有可能收取代價的時點)確認。

於不同地點與客戶簽署買賣協議時，本集團向客戶按合約價值之1%至20%收取按金。該等按金導致於物業建設期確認合約負債。

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

隨時間流逝確認物業銷售

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

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

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

倘該等成本可在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會採用可行權宜方法，支銷獲得合約之所有增量成本。

酒店收益

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

7. 收益(續)

客戶合約之履約責任(續)

停車場收入

來自客戶之停車場收益於提供服務及設施時採用投出法隨時間流逝確認。

博彩收益

博彩收益指博彩輸贏總淨差。

提供物業管理服務

來自物業管理服務之收益於提供服務及設施時隨時間流逝確認為收入。

食物與飲料

就來自食物與飲料之收入而言，收益於食物與飲料交付予客戶時確認。

分配至客戶合約之餘下履約責任之交易價格

於二零一九年三月三十一日分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)之交易價格及預期確認收益之時間如下：

	物業銷售 港幣千元
1年內	3,121,906
超過1年但不超過2年	5,426,810
超過2年	6,176,401
	14,725,117

上文披露之金額不包含獲分配予屬於初始預期期限為一年或以內之合約一部分之履行責任之交易價格，及本集團根據該等條款每月收取定額款項之物業管理服務合約。

於二零一九年三月三十一日，就來自博彩業務、酒店收益及停車場收入之收入而言，未履行履約責任之客戶合約之初始預期期限為一年或以內。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

8. 其他收益及虧損

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業公平值變動	672,530	277,389
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(63,837)	(36,959)
衍生金融工具公平值變動	144,738	(6,153)
匯兌收益(虧損)淨額	41,027	(31,259)
出售一間附屬公司收益	-	320,130
出售聯營公司收益	51,677	-
解散附屬公司收益	36,552	-
信貸虧損撥備	(12,278)	(11,387)
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	-	11,715
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	509	11,082
折讓價收購收益(附註38(a))	108,000	-
	978,918	504,558

9. 融資成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	550,497	343,763
其他貸款	21,955	975
票據及債券利息	143,768	154,954
前期費用攤銷	11,527	11,729
其他	32,528	1,602
總利息成本	760,275	513,023
減：發展中物業資本化金額：		
－業主佔用物業	(55,263)	(6,965)
－待售物業	(337,388)	(277,103)
	367,624	228,955

於本年度源於本集團一般借貸組合之借貸成本資本化之計算方法為對合資格資產開支應用每年1.99%至4.50% (二零一八年：2.54%至6.17%)之資本化率。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	78,970	22,143
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	92,045	248,385
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	94,226	144,639
澳洲所得稅	16,685	44,361
馬來西亞所得稅	4,049	32,602
新加坡所得稅	5,241	6,427
英國所得稅	8,293	3,293
捷克共和國所得稅	4,528	-
	304,037	501,850
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	17,934	2,005
中國企業所得稅	10,890	25,000
澳洲所得稅	(2,038)	(76,240)
馬來西亞所得稅	182	(750)
新加坡所得稅	3	(12,171)
	26,971	(62,156)
遞延稅項(附註36)	212,753	131,041
	543,761	570,735

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

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，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稅率徵收。

澳洲、馬來西亞、新加坡、英國及捷克共和國的國內法定稅率分別為兩個年度估計應課稅溢利的30%、24%、17%、19%及19%。

綜合財務報表附註

截至二零一九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
二零一九年 除稅前溢利	571,958	895,395	464,169	19,176	187,566	174,222	2,312,486
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	24%	17%	19%至 30%	
按適用所得稅率計算之稅項	94,373	223,849	139,251	4,602	31,886	33,984	527,945
不可扣稅開支之稅務影響	55,622	11,308	30,710	2,275	9,430	1,546	110,891
毋須課稅收入之稅務影響	(64,425)	(10,236)	(93,818)	(605)	(2,283)	(25,041)	(196,408)
中國土地增值稅	-	94,226	-	-	-	-	94,226
使用過往未確認之稅項虧損	(19,204)	(1,589)	(212)	-	(430)	-	(21,435)
中國土地增值稅之稅務影響	-	(23,557)	-	-	-	-	(23,557)
過往未確認之須課稅暫時差額之稅務影響	-	13,538	132	-	-	-	13,670
使用過往未確認之可扣稅暫時差額	(1,022)	-	-	(2,071)	-	-	(3,093)
未確認稅項虧損之稅務影響	13,495	12,265	-	455	-	-	26,215
分佔聯營公司業績之稅務影響	(3,289)	-	640	-	-	-	(2,649)
分佔一間合營公司業績之稅務影響	(350)	-	-	-	-	-	(350)
就過往未確認之稅務虧損撥備遞延稅項資產	(10,000)	-	-	-	-	-	(10,000)
過往年度(超額撥備)撥備不足	17,934	10,890	(2,038)	182	3	-	26,971
其他	(21)	(1,789)	842	(223)	(1,714)	4,240	1,335
本年度所得稅開支	83,113	328,905	75,507	4,615	36,892	14,729	543,761

	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(超額撥備)撥備不足	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

有關遞延稅項之詳情載於附註36。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

11. 本年度溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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		
— 隨時間流逝	854,492	—
— 按時間點	1,589,434	1,725,470
	2,443,926	1,725,470
核數師酬金	16,261	10,131
折舊	397,311	345,756
預付租賃款項攤銷	10,387	9,626
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
合約成本攤銷	94,781	—
員工成本(包括銷售及服務成本港幣477,927,000元 (二零一八年：港幣396,514,000元))		
— 董事酬金(附註14(a))	20,788	21,210
— 其他員工	872,819	713,603
	893,607	734,813
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,556	1,540
並計入：		
租金收入，扣除支出港幣30,758,000元 (二零一八年：港幣10,558,000元)	124,573	128,445
銀行利息收入	16,654	16,930

綜合財務報表附註

截至二零一九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1,713,659,000元(二零一八年：港幣1,566,722,000元)及股份數目計算如下：

	二零一九年 千股	二零一八年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,317,488	2,267,150
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司購股權	391	1,747
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,317,879	2,268,897

13. 股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一九年中期股息每股港幣4.0仙 (二零一八年：二零一八年年中期股息每股港幣4.0仙)	93,491	91,574
二零一八年末期股息每股港幣18.0仙 (二零一八年：二零一七年末期股息每股港幣15.0仙)	412,756	337,398
	506,247	428,972

二零一九年中期股息及二零一八年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價分別為每股港幣3.262元及港幣4.040元。年內就股東選擇股份而發行之股份載於附註37。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二零一九年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣18.0仙(二零一八年：港幣18.0仙)，合共港幣423,304,000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

截至二零一九年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員

(a) 董事及行政總裁之酬金

年內已支付及須支付本公司每名董事及行政總裁之酬金，根據適用之上市規則及公司條例(「公司條例」)披露如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅 及其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
<i>截至二零一九年三月三十一日止年度</i>				
<i>執行董事：</i>				
邱達昌	25	2,120	12	2,157
邱達成	25	2,912	4	2,941
Craig Grenfell WILLIAMS	25	5,124	145	5,294
孔祥達	25	9,693	18	9,736
<i>獨立非執行董事：</i>				
陳國偉	220	-	-	220
王敏剛(於二零一九年三月十一日辭世)	220	-	-	220
林廣兆	220	-	-	220
	760	19,849	179	20,788

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)

(a) 董事及行政總裁之酬金(續)

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅 及其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一八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	3,921	76	4,022
Craig Grenfell WILLIAMS	25	5,233	149	5,407
孔祥達	25	8,601	18	8,644
非執行董事：				
陳志興(於二零一八年一月一日辭任)	166	-	-	166
獨立非執行董事：				
陳國偉	220	-	-	220
王敏剛	220	-	-	220
林廣兆	220	-	-	220
	926	20,023	261	21,210

丹斯里拿督邱達昌亦為本公司行政總裁且其上述披露酬金包括其作為行政總裁所提供服務之酬金。

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

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

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2,887,500元(二零一八年：港幣2,980,000元)是參考其表現釐定。

截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度，概無行政總裁或任何董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零一九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授出的購股權認購本公司之股份。有關購股權計劃之詳情披露於附註45。

(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(二零一八年：三名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下兩名(二零一八年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金及其他福利	6,461	6,282
退休福利計劃供款	36	24
	6,497	6,306

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：

	二零一九年 僱員人數	二零一八年 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	1
	2	2

於該兩年內，並無向董事或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

截至二零一九年三月三十一日止年度

15. 投資物業

	港幣千元
於二零一七年四月一日	3,001,786
添置	9,221
重新分類至物業、廠房及設備	(198,360)
自物業、廠房及設備以及預付租賃款項重新分類	42,840
出售	(42,465)
公平值增加	277,389
匯兌調整	139,026
於二零一八年三月三十一日	3,229,437
添置	553,445
於收購附屬公司時購入	1,132,950
自竣工待售物業重新分類	16,343
出售	(49,120)
公平值增加	672,530
匯兌調整	(129,189)
於二零一九年三月三十一日	5,426,396

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	70,200	105,630
中期租約	1,738,174	1,626,813
在香港以外地區：		
永久業權	258,234	168,079
長期租約	160,618	166,415
中期租約	3,199,170	1,162,500
	5,426,396	3,229,437

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團將若干竣工待售物業按公平值港幣16,343,000元轉撥至投資物業（二零一八年：將物業、廠房及設備以及預付租賃款項按公平值港幣42,840,000元轉撥至投資物業）。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

截至二零一八年三月三十一日止年度，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。

於二零一九年三月三十一日、二零一八年三月三十一日及轉撥當日，在香港及香港以外地區之竣工投資物業之公平值，已按以下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 Colliers International (WA) Pty Ltd	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司	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	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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

本集團於二零一九年三月三十一日及二零一八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。

重大不可觀察輸入數據詳情如下：

物業類別	賬面值 港幣千元		資本化率	市場租值
	二零一九年	二零一八年		
收入資本化法				
位於香港之 辦公室部分	508,200	472,900	年利率2%至2.375% (二零一八年：年利率2.25%至 2.5%)	每平方呎港幣29元至港幣41.3元 (二零一八年：每平方呎 港幣28.5元至港幣40.4元)
位於香港之 零售部分	1,300,174	1,259,543	年利率2.75%至3.5% (二零一八年：年利率2.75%至 3.5%)	每平方呎港幣14元至港幣243.5元 (二零一八年：每平方呎 港幣12.5元至港幣240元)
位於中國之 零售部分	1,433,250	1,024,058	年利率4.5%至6.5% (二零一八年：年利率5%至6.5%)	每平方米人民幣(「人民幣」) 37元至人民幣266元 (二零一八年：每平方米 人民幣42元至人民幣234元)
位於中國之 辦公室部分	60,840	64,692	年利率4.5% (二零一八年：年利率4.5%)	每平方米人民幣56元 (二零一八年： 每平方米人民幣54元)
位於澳洲之 零售部分	270,049	180,808	年利率4.5%至12.5% (二零一八年：年利率4.75%至 10.0%)	每平方米711澳元(「澳元」) 至2,200澳元(二零一八年： 每平方米674澳元至2,273澳元)
直接比較法				市場單價
位於中國之停車場	86,580	73,750	不適用	每個停車場人民幣262,000元 (二零一八年：每個停車場 人民幣197,000元)
位於中國之住宅部分	485,550	-	不適用	每平方米人民幣14,015元
位於新加坡之 零售部分	148,803	153,686	不適用	每平方米40,031新加坡元 (「新加坡元」)(二零一八年： 每平方米40,031新加坡元)
位於新加坡之住宅	1,132,950	-	不適用	每平方米42,871新加坡元
	5,426,396	3,229,437		

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	物業		租賃物業	總計
	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				
於二零一七年四月一日	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
添置	95,651	1,035,512	62,971	1,194,134
於收購附屬公司時購入	525,934	-	-	525,934
轉撥自發展中物業	-	446,557	-	446,557
出售	-	-	(4,517)	(4,517)
匯兌調整	(189,341)	(59,244)	(58,447)	(307,032)
於二零一九年三月三十一日	8,829,226	1,706,240	1,479,600	12,015,066
折舊及減值				
於二零一七年四月一日	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
年度撥備	219,581	-	177,730	397,311
出售	-	-	(4,315)	(4,315)
匯兌調整	(25,638)	-	(27,367)	(53,005)
於二零一九年三月三十一日	1,480,810	-	844,167	2,324,977
賬面值				
於二零一九年三月三十一日	7,348,416	1,706,240	635,433	9,690,089
於二零一八年三月三十一日	7,110,115	283,415	781,474	8,175,004

綜合財務報表附註

截至二零一九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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
在香港之租賃土地及樓宇		
長期租約	290,457	300,002
中期租約	2,945,046	2,989,785
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	3,442,917	3,001,140
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇		
長期租約	1,657,173	284,875
中期租約	719,063	817,728
	9,054,656	7,393,530

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、廠房及設備的其他項目按年利率10%至20%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111,058,000元(二零一八年：港幣112,791,000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根據財務租約持有之資產之賬面值合共港幣23,664,000元(二零一八年：港幣18,764,000元)。

17. 預付租賃款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
年初結餘	533,321	500,957
攤銷	(10,387)	(9,626)
轉撥至投資物業	-	(3,322)
匯兌調整	(25,698)	45,312
年終結餘	497,236	533,321
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	283,569	293,681
租賃期為35年之中期租約	213,667	239,640
	497,236	533,321
就報告目的分析如下：		
非流動資產	483,454	518,752
流動資產	13,782	14,569
	497,236	533,321

綜合財務報表附註

截至二零一九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%(二零一八年：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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市投資，按成本	824,459	718,076
分佔收購後業績，扣除已收股息	237,267	225,808
	1,061,726	943,884

於報告期間結算日，於香港註冊成立及經營之主要聯營公司(除另有所指外)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
		二零一九年	二零一八年	
Bermuda Investments Limited	普通股	25%	25%	物業投資
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

* 於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立且於香港經營
[†] 於澳洲註冊成立及經營

本公司董事認為上表列載之本集團聯營公司主要影響本集團之業績或資產。董事認為，列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一九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(相當於香港財務報告準則)編製之綜合財務報表內所示之金額。

有關DBC於截至二零一九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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	742,238	746,959
非流動資產	2,856,811	2,350,960
流動負債	(121,389)	(48,829)
非流動負債	(317,476)	(449,250)

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	-	-
除稅後虧損	(4,874)	(11,006)
本年度全面開支總額	(4,874)	(11,006)

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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	3,160,184	2,599,840
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	790,046	649,960

非個別重大之聯營公司匯總資料：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本集團分佔除稅後溢利	19,022	12,570
本集團分佔全面收益總額	19,022	12,570
本集團於該等聯營公司權益之賬面值總額	271,680	293,924

綜合財務報表附註

截至二零一九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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度未確認分佔虧損	-	(707)
累計未確認分佔虧損	(51,153)	(51,153)

20. 合營公司權益

(a) 合營公司

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非上市投資，按成本	655,059	406,121
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	6,015	4,301
減：減值	(5)	(5)
	661,069	410,417

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
		二零一九年	二零一八年	
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 Ltd	澳洲	25%	25%	停車場業務
QWB Residential Precinct Holdings Pty Ltd	澳洲	50%	50%	物業發展及投資
BC Group Holdings Limited (「BC Group」)	開曼群島	50.66%	-	提供按揭服務
Destination Gold Coast Investments Pty Ltd	澳洲	25%	25%	酒店管理
Cuscaden Homes Pte Limited	新加坡	10%	-	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

截至二零一九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

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

有關QWB Residential於截至二零一九年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	14,997	9,469
非流動資產	426,736	415,737
流動負債	(12,073)	(35,856)
上述資產金額包括如下： 現金及現金等值物	14,257	8,872

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
合營公司之資產淨值	429,660	389,350
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	214,830	194,675

- (ii) 於BC Group Holdings Limited(「BC Group」)之投資源自BC Group管理層進行的一系列重組工作，該工作導致本集團於本年度出售於若干聯營公司之權益以換取於BC Group之50.66%股權。BC Group於報告期間結算日被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法於綜合財務報表內入賬。有關此合營公司之財務資料概要載於下文，指合營公司根據國際財務報告準則(相當於香港財務報告準則)編製之綜合財務報表內所示之金額。

綜合財務報表附註

截至二零一九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(續)

(ii) (續)

有關BC Group自二零一九年二月二十八日(收購日期)至二零一九年三月三十一日期間資產及負債之財務資料概要如下：

	二零一九年 港幣千元
流動資產	338,519
非流動資產	3,553,987
流動負債	(114,458)
非流動負債	(3,731,390)
上述資產及(負債)金額包括如下：	
現金及現金等值物	268,774
應收貸款	3,488,280
票據	(3,685,180)
收益	4,145
開支	(9,285)
本期間虧損及全面開支總額	(5,140)

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：

	二零一九年 港幣千元
合營公司之資產淨值	46,658
本集團於合營公司所有權權益之百分比	50.66%
本集團分佔合營公司之資產淨值	23,637
商譽	142,336
本集團於合營公司權益之賬面值	165,973

(iii) 非個別重大之合營公司匯總資料：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本集團分佔除稅後溢利	-	-
本集團分佔全面收益總額	-	-
本集團於該等合營公司權益之賬面值總額	280,266	215,742

綜合財務報表附註

截至二零一九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。

於二零一九年三月三十一日，本集團就合營業務於綜合財務報表確認賬面值為港幣258,667,000元(二零一八年：港幣198,129,000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124,800,000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。發展活動及竣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(指銷售收益減竣工物業之土地公平值、發展成本及營銷開支)。

於二零一九年三月三十一日，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16,965,000元)(二零一八年：馬幣8,800,000元(相當於港幣17,864,000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

截至二零一九年三月三十一日止年度

21. 投資證券

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
(i) 可供出售投資		
非上市：		
股本證券，按成本	-	12,876
會所會籍，按成本	-	688
債務證券，按公平值	-	146,423
	-	159,987
(ii) 按公平值計入損益之金融資產		
(a) 持作買賣之投資		
上市股本證券	79,874	62,218
上市債務證券	-	2,625,529
非上市債務證券	-	42,880
投資基金	-	588,929
	79,874	3,319,556
(b) 指定按公平值計入損益之金融資產		
結構性存款	-	40,500
(c) 按公平值計入損益之股本證券		
非上市股本證券	14,483	-
(d) 按公平值計入損益之債務工具		
上市債務證券	2,076,376	-
非上市債務證券	409,959	-
	2,486,335	-
(e) 投資基金(附註)	774,618	-
(iii) 按公平值計入其他全面收益之股本工具		
非上市股本證券	2,133	-
於海外上市之股本證券	1,065,011	-
	1,067,144	-
總計	4,422,454	3,520,043

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

21. 投資證券(續)

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	1,081,626	13,564
流動資產	3,340,828	3,506,479
	4,422,454	3,520,043

附註：投資基金指組合投資，包括於多個市場之股本及債務證券。

22. 應收貸款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貸款	253,497	92,316
減：一年內到期之款項(分類為流動資產)	(20,244)	(11,827)
一年後到期之款項	233,253	80,489

應收貸款主要指賬面值為港幣253,497,000元(二零一八年：港幣82,292,000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170,829,000元(二零一八年：港幣20,531,000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46,750,000元(二零一八年：港幣59,617,000元)首三年免息，其後按優惠年率計息並分期償還；港幣26,368,000元整個貸款期間之利率介乎優惠利率與優惠利率加2%之間，及港幣9,550,000元(二零一八年：港幣12,168,000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、按揭項下相關物業價值、貸款利息之歷史結算及其他前瞻性資料之任何變動。減值評估之詳情載於附註47。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

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3.19%(二零一八年：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3.27%(二零一八年：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。

有限制銀行存款按介乎0.35%至1.55%(二零一八年：0.35%至1.05%)之市場利率計息，指本集團就若干銀行融資安排而存放於銀行之託管存款及僅可用作結算指定物業項目之發展成本之存款。

於一間金融機構之存款按介乎0.00%至0.55%(二零一八年：0.00%至0.50%)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2.50%(二零一八年：0.00%至2.40%)之市場年利率計息。

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10,735,435,000元(二零一八年：港幣9,795,742,000元)之物業。

25. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)	138,809	123,034
預付承包商墊款	685	11,310
公用事業及其他按金	78,852	25,888
預付款項及其他應收款項	194,807	204,722
其他可收回稅項	34,693	56,892
就購買物業支付之按金及印花稅	20,000	100,828
	467,846	522,674

以下為於報告期間結算日扣除信貸虧損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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
零至60日	112,476	94,203
61至90日	6,857	6,745
超過90日	19,476	22,086
	138,809	123,034

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

25. 應收賬款、按金及預付款項(續)

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。租金於出示催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予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。

於二零一九年三月三十一日，本集團應收貿易款項結餘包括賬面值合共港幣24,487,000元於報告日期已逾期之應收賬款。於已逾期結餘中，港幣18,344,000元已逾期90日或以上及未被視為違約，但經計及該等借貸人之信譽、過往還款記錄及於報告期間結算日可得之前瞻性資料，該等借貸人之違約風險較低，故上述逾期不被視作違約。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。截至二零一九年三月三十一日止年度之貿易及其他應收款項之減值評估之詳情載於附註47。

於二零一八年三月三十一日，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。

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
1至30日	6,745
超過30日	22,086
	28,831

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
年初結餘	10,688
已確認減值虧損	11,387
年終結餘	22,075

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

26. 託管客戶按金

該款項指物業買主已結算且現由託管賬戶持有之銷售所得款項部分。於建設期間，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。

27. 合約資產

合約資產指隨時間確認之出售物業之未開票金額。

合約資產與本集團考慮工作績效及未開票之權利有關，因該等權利以集團之未來表現為條件。當權利成為無條件時，合約資產轉撥至應收貿易賬款。

本集團之若干銷售合約包括付款時間表，有關時間表規定一旦達成若干特定里程碑後即於建築期內收取階段付款。本集團要求若干客戶提供合約總值中特定百分比作為前期按金，為其信貸風險管理政策之一部分。

28. 合約成本

於二零一九年三月三十一日資本化之合約成本與向物業代理支付遞增銷售佣金有關，彼等之銷售活動導致客戶簽訂買賣協議，購買本集團於本報告日期仍屬在建之物業。於有關物業銷售之收益確認期間，合約成本於綜合損益表中確認為銷售及市場推廣開支之一部分。年內於損益中確認之資本化成本金額為港幣94,781,000元。年內並無就資本化成本之期初結餘或年內資本化之成本計提減值。

倘本集團另行確認資產攤銷期為一年或一年以下，則本集團運用權宜方法並於獲得有關竣工物業及服務之銷售合約之遞增成本產生時將其確認為一項開支。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

29. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
指定為對沖工具並 按公平值列賬之衍生工具：				
現金流量對沖－交叉貨幣掉期合約(附註)	4,366	-	-	(22,170)
並無指定對沖會計關係之 持作買賣衍生工具：				
非上市股本證券及外幣之認購／認沽期權	-	468	-	-
遠期外匯合約	-	50	-	-
交叉貨幣掉期合約	99	-	-	(11,604)
溢利保證安排產生之資產(負債)	2,547	-	-	(5,876)
	7,012	518	-	(39,650)
就報告目的之分析如下：				
流動	4,646	518	-	(2,211)
非流動	2,366	-	-	(37,439)
	7,012	518	-	(39,650)

附註：交叉貨幣掉期合約

該等交叉貨幣掉期合約指定為對沖工具，以對沖現金流量波動。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

30. 應付賬款及應計費用

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	939,681	883,501
— 其他	122,873	100,306
	1,062,554	983,807
建築成本及資本資產之應付保固金	36,038	69,453
租賃按金及預收租金	73,728	85,104
其他應付款項及應計費用	359,258	587,115
	1,531,578	1,725,479

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
零至60日	1,005,701	894,855
61至90日	13,502	16,541
超過90日	43,351	72,411
	1,062,554	983,807

31. 合約負債

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (附註)
出售物業	974,166	1,520,096

附註：本欄金額乃經應用香港財務報告準則第15號後作出調整。截至二零一九年三月三十一日止年度，金額港幣1,204,973,000元已確認為收益。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

32. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	7,763	6,582	6,697	5,629
須於一年後但五年內償還	13,610	12,431	12,476	11,518
	21,373	19,013	19,173	17,147
減：未來財務費用	(2,200)	(1,866)	-	-
租約承擔現值	19,173	17,147	19,173	17,147
減：一年內到期之款項(列為流動負債)			(6,697)	(5,629)
一年後到期之款項			12,476	11,518

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6.71%（二零一八年：6.69%）。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

截至二零一九年三月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行貸款	17,034,260	11,788,642
其他貸款	835,824	182,756
減：前期費用	(31,541)	(23,976)
	17,838,543	11,947,422
就報告目的之分析如下：		
有抵押	15,050,084	10,531,398
無抵押	2,820,000	1,440,000
	17,870,084	11,971,398
流動負債	4,235,896	5,285,719
非流動負債	13,602,647	6,661,703
	17,838,543	11,947,422
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	3,199,157	4,103,156
一年以上但不超過兩年	4,222,741	1,845,979
兩年以上但不超過五年	10,180,824	5,365,854
五年以上	267,362	656,409
	17,870,084	11,971,398

根據計劃還款日期，借貸之賬面值包括為數港幣1,044,413,000元(二零一八年：港幣1,193,830,000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

截至二零一九年三月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸(續)

貨幣	利率	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加0.75%至2.1% (二零一八年：香港銀行同業拆息加1.00%至3.00%)	8,920,580	6,623,210
人民幣	5年或以上中國人民銀行指定利率(「中國人民銀行 指定利率」)100%(二零一八年：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%)	564,560	701,713
新加坡元	新加坡元掉期利率(「新加坡元掉期利率」)加0.68%至1.1% (二零一八年：新加坡元掉期利率加1.10%至1.20%)	4,152,572	2,234,410
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%(二零一八年：馬來西亞基本 借貸利率減1.50%至加1.50%)	94,788	244,415
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1.55%(二零一八年： 澳洲銀行票據掉期參考利率加1.40%至2.50%)	3,155,739	1,368,193
英鎊	倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」) 加2.00%至2.75%(二零一八年：倫敦銀行 同業拆息加2.00%至2.80%)	888,033	799,457
歐元 (「歐元」)	捷克倫巴德利率(捷克倫巴德利率)加1.95%至3.1%	93,812	-
		17,870,084	11,971,398

34. 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(指支付年度預算所計提之經營開支(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

截至二零一九年三月三十一日止年度

35. 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
於二零一七年四月一日	-	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)
於12個月內到期並計入				
其他應付款項之應付利息	(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
到期贖回	-	-	(907,995)	(907,995)
年內扣除利息	54,783	92,235	-	147,018
年內已付利息	(11,496)	(76,849)	-	(88,345)
於12個月內到期並計入				
其他應付款項之應付利息	(41,107)	(11,502)	-	(52,609)
匯兌調整	1,489	2,988	-	4,477
於二零一九年三月三十一日	1,167,006	2,342,493	-	3,509,499

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。於二零一九年三月三十一日，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1,176,000,000元）（二零一八年：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」）。二零二一年票據按年利率3.75%計息，並須每半年派息一次。於二零一九年三月三十一日，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2,352,000,000元）（二零一八年：300,000,000美元（相當於港幣2,349,000,000元））。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

35. 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到期及本金總額為人民幣850,000,000元(相當於港幣1,062,500,000元)之債券(「二零一八年債券」)。二零一八年債券按年利率6.17%計息，並須每半年派息一次。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)。二零一八年債券到期時已全額贖回。

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

36. 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
於二零一七年四月一日	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
自資產重估儲備扣除	-	-	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
調整(附註2)	-	-	-	-	-	16,026	16,026
於二零一八年四月一日 (經重列)	88,578	176,330	76,450	34,261	(69,793)	244,976	550,802
自損益(入賬)扣除	(2,411)	147,369	-	(4,950)	236	72,509	212,753
收購附屬公司(附註38(a))	-	-	-	15,921	-	-	15,921
匯兌調整	83	(17,246)	(6,002)	(319)	1,536	(11,940)	(33,888)
於二零一九年三月三十一日	86,250	306,453	70,448	44,913	(68,021)	305,545	745,588

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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
遞延稅項資產	(49,640)	(48,410)
遞延稅項負債	795,228	583,186
	745,588	534,776

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，此乃由於該等物業估計將透過銷售全面收回。

於二零一九年三月三十一日，本集團可用以抵銷日後溢利之未動用稅項虧損為港幣1,447,678,000元(二零一八年：港幣1,384,764,000元)。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣292,873,000元(二零一八年：港幣391,825,000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1,154,805,000元(二零一八年：港幣992,939,000元)確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

36. 遞延稅項(續)

於二零一九年三月三十一日，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395,769,000元(二零一八年：港幣356,441,000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3,875,961,000元(二零一八年：港幣3,830,419,000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。

37. 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：		
於二零一七年四月一日	2,238,370,717	223,837
發行股份代替現金股息(i)	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
購回股份	(13,619,000)	(1,362)
發行股份代替現金股息(ii)	62,023,162	6,202
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	1,500,000	150
於二零一九年三月三十一日	2,351,690,302	235,169

(i) 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中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0.10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) 於二零一九年二月十四日及二零一八年十月十一日，本公司分別按港幣3.262元及港幣4.040元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零一八年十二月二十八日及二零一八年九月三日宣佈之以股代息計劃領取本公司股份以取代二零一九年中中期股息及二零一八年末期股息之現金)發行及配發16,412,149股及45,611,013股每股面值為港幣0.10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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

37. 股本(續)

(iii) 截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司透過其附屬公司購回下列若干自有股份：

購回月份	購買 普通股數目	每股價格 最高價 港幣元	最低價 港幣元	已付 總代價 港幣千元
二零一八年五月	5,000,000	4.38	4.67	21,800
二零一八年八月	3,700,000	4.00	4.40	15,540
二零一八年九月	2,150,000	3.78	4.18	8,084
二零一九年一月	2,769,000	3.26	3.50	9,138

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

截至二零一九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。

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

38. 收購／出售附屬公司

(a) 收購業務

於二零一八年四月三十日，本集團收購於美國註冊成立之公司TWC之全部股本。TWC之主要業務為酒店及博彩業務。收購事項按購買法入賬。

	於被收購方 財務記錄之 賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	資產淨值公平值 港幣千元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	445,986	79,948	525,934
應收賬款、按金及預付款項	64,486	-	64,486
銀行結餘及現金	55,339	-	55,339
應付賬款及應計費用	(38,733)	-	(38,733)
銀行借貸	(153,825)	-	(153,825)
遞延稅項負債	(3,278)	(12,643)	(15,921)
	369,975	67,305	437,280
折讓價收購收益			(108,000)
以現金償付之代價			329,280
收購所產生現金流出淨額：			
現金代價			329,280
就收購產生之成本			3,386
所收購銀行結餘及現金			(55,339)
			277,327

折讓價收購收益是指因預期於捷克共和國博彩監管及經營環境發生變動，收購方於被收購方之退出股東出售已變現投資所產生之資產公平值淨額中超過收購代價之權益超出部分。

由於TWC於二零一八年四月一日至四月三十日(收購日期)所貢獻之收益及虧損對本集團而言屬微不足道，因此倘收購事項於二零一八年四月一日完成，本公司董事預計本集團本年度之收益及溢利概不會受到重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

38. 收購／出售附屬公司(續)

(b) 收購資產

於二零一八年七月，本集團收購峰達投資有限公司之全部股本，該公司間接擁有位於新加坡21 Anderson Road之21 Anderson Royal Oak Residence物業。所收購資產及所承擔負債並不構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定之業務，因此，收購事項以資產收購入賬。

是項交易所收購資產及所承擔負債如下：

	港幣千元
投資物業	1,132,950
應收賬款、按金及預付款項	419
銀行結餘及現金	42,650
應付賬款及應計費用	[4,405]
銀行借貸	(595,471)
所收購附屬公司之資產淨值	576,143
以下列方式償付之總代價：	
已付現金代價	576,143
收購所產生現金流出淨額：	
已付現金代價	576,143
銀行結餘及所得現金	[42,650]
	533,493

(c) 出售一間附屬公司

於二零一七年五月，本集團出售於Double Advance Group Limited之全部股權(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)，並向該附屬公司轉讓股東貸款。是項交易中出售之資產淨值為港幣107,091,000元，其中已收現金代價為港幣407,614,000元。出售所得現金流入淨額為港幣400,605,000元。

39. 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237,815,000元(二零一八年：港幣216,834,000元)。

本集團就收購資產訂有財務租約安排，於租約開始時之資本總值為港幣2,200,000元(二零一八年：港幣9,934,000元)。

誠如附註20(a)(ii)所述，BC Group為一間控股公司，對整個涉及若干本集團聯營公司之重組計劃而言至關重要。作為計劃的一部分，本集團以8,900,000澳元代價將其於若干聯營公司的權益出售予BC Group，致使於年內在損益確認出售聯營公司收益港幣51,677,000元。同日，本集團行使其於聯營公司所持有之認購期權(經修訂)，賦予本集團權利以相當於其於聯營公司所持有認購期權之市場價值之金額認購BC Group之股份。此外，本集團於損益確認認購期權之公平值收益港幣123,847,000元，相關金額視作本集團於BC Group權益成本扣除。於完成重組後，本集團持有BC Group之50.66%股權，而本集團根據股東契據作出安排之決定將該投資分類為合營公司之權益，而BC Group及其附屬公司之營運及財務政策或活動決定須得到本集團及其他股東之一致同意。BC Group及其附屬公司主要從事提供按揭服務。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

40. 資產抵押

於報告期間結算日，港幣15,050,084,000元(二零一八年：港幣10,531,398,000元)之未償還銀行及其他借款以及港幣19,173,000元(二零一八年：港幣17,147,000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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業	2,416,776	2,058,974
物業、廠房及設備	5,612,513	6,429,653
預付租賃款項	497,236	533,321
待售物業	11,774,893	6,985,792
銀行存款	35,940	22,023
投資證券	1,073,723	432,340
	21,411,081	16,462,103

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。

41. 資本承擔

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	877,949	1,596,141
向合營公司提供信貸融資之承擔	65,000	-
其他	28,273	30,714
	971,222	1,626,855

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

42. 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4,293,446,000元(二零一八年：港幣3,187,707,000元)之投資物業及港幣19,994,000元(二零一八年：港幣20,222,000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155,331,000元(二零一八年：港幣139,003,000元)，其中包括投資物業之租金港幣138,765,000元(二零一八年：港幣138,948,000元)。

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	118,639	101,837
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	200,400	239,427
超過五年	83,839	108,488
	402,878	449,752

租約經議定，租金於一至二十年(二零一八年：一至二十年)年期內訂定。

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低租約款項。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
房屋	413,817	366,768
設備	584	2
	414,401	366,770

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	100,550	80,568
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	255,380	192,444
超過五年	56,292	27,453
	412,222	300,465

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

截至二零一九年三月三十一日止年度

43. 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
聯營公司提供樓宇管理服務	2,342	2,771
向合營公司提供顧問服務	2,307	-
向合營公司提供包銷服務	35,736	-

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

關連公司為受若干執行董事或其近親控制之公司，彼等透過於本公司之直接及間接股權對本集團有重大影響力。

(b) 本集團訂立三份酒店管理服務合約，以向馬來西亞若干由本公司一名董事控制之公司提供酒店管理服務。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團已根據該等合約收取港幣1,914,000元(二零一八年：港幣1,794,000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。

44. 應收／應付關連方款項

應收／應付聯營公司、合營企業、一間接受投資公司及關連公司之款項載於綜合財務狀況表。該等款項乃無抵押、免息及須應要求償還或無固定還款期。關連公司為受若干執行董事或其近親控制之公司，彼等透過於本公司之直接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，本集團並不預期於報告期間結算日起計未來十二個月內獲償還。

就分類為非流動負債之款項而言，於報告期間結算日起計十二個月內，本集團毋須清償結餘。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 購股權計劃

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

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

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

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。

於二零一九年三月三十一日，根據遠東購股權計劃尚未行使購股權數目為零(二零一八年：1,500,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之0%(二零一八年：0.07%)。

所授出之購股權詳情如下：

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

截至二零一八年三月三十一日及二零一九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	於二零一七年 四月一日	於二零一八年 年內行使 三月三十一日	於二零一八年 年內行使 三月三十一日	於二零一九年 年內行使 三月三十一日	於二零一九年 三月三十一日
第一批	二零一三年 三月二十七日	925,000	(700,000)	225,000	(225,000)	-
第二批	二零一三年 三月二十七日	2,500,000	(2,200,000)	300,000	(300,000)	-
第三批	二零一三年 三月二十七日	3,125,000	(2,750,000)	375,000	(375,000)	-
第四批	二零一三年 三月二十七日	6,400,000	(5,800,000)	600,000	(600,000)	-
		12,950,000	(11,450,000)	1,500,000	(1,500,000)	-
加權平均行使價		2.550	2.550	2.550	2.550	-
於年結日可行使購股權之數目		12,950,000		1,500,000		-

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

45. 購股權計劃(續)

本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約為港幣3,826,000元(二零一八年：港幣29,198,000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4.00元(二零一八年：港幣3.96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。

46. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃管理局規則及規例為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並存放於由信託人管理之基金。供款金額按參與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。該計劃之資產於獨立管理基金中與本集團之資產分開持有。定額供款計劃之退休金成本指於會計期間應計入該計劃之供款額。

於本年度自損益扣除之退休福利開支總額為港幣52,892,000元(二零一八年：港幣46,875,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
金融資產		
可供出售投資	-	159,987
按公平值計入損益之金融資產	3,355,310	3,360,056
按公平值計入其他全面收益之股本工具	1,067,144	-
按攤銷成本計量之金融資產	3,823,541	-
貸款及應收款項(包括現金及現金等值物)	-	5,772,749
衍生金融工具	7,012	518
	8,253,007	9,293,310
金融負債		
衍生金融工具	-	39,650
攤銷成本	23,146,380	18,032,832
	23,146,380	18,072,482

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)、信貸風險及減值評估以及流動資金風險。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*

由於銀行存款及浮息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。此外，本集團亦面對與按公平值計入損益計量之債務證券投資有關的利率風險。

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(二零一八年：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42,716,000元(二零一八年：港幣21,629,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣36,255,000元(二零一八年：港幣33,167,000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

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

外幣風險

若干集團實體進行以外幣計值之交易，因而令本集團須承受外幣風險。本集團透過訂立遠期外匯合約及交叉貨幣掉期合約減低匯率波動之影響，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之賬面值如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產		
澳元	14,309	244,109
日圓(「日圓」)	5,123	5,123
人民幣	946	1,006
美元	752	7,661
歐元	81,871	105,643
新加坡元	104,654	53,907
英鎊	159,822	211,546

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%(二零一八年：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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
澳元	1,002	17,088
日圓	428	428
人民幣	71	75
美元	63	640
歐元	6,836	8,821
新加坡元	8,686	4,474
英鎊	12,786	16,924

管理層認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

價格風險

本集團承受按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收益之股本工具所產生之股價風險及市場價格風險。

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期間結算日所承受股權及債務價格風險釐定。

倘相關股本及債務證券之價格上調／下調5%(二零一八年：5%)

- 由於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139,480,000元(二零一八年：港幣140,282,000元)。
- 由於按公平值計入其他全面收益之股本工具(二零一八年：可供出售投資)之公平值變動，故投資重估儲備會增加／減少港幣53,355,000元(二零一八年：港幣7,999,000元)。

信貸風險及減值評估

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。

本集團亦投資債務證券，使本集團承擔信貸風險。投資委員會定期審閱債務證券組合並評估發行人信貸質量。為此，本公司董事認為有關持作買賣之債務證券之信貸風險並不重大。

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應收貸款除外，該等款項合共構成金融資產總額之8%(二零一八年：4%)以上。本集團積極監控各債務人結欠之未償還款項，並及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損之風險。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。此外，於應用香港財務報告準則第9號後，本集團根據預期信貸虧損模式(二零一八年：已產生虧損模式)就未償還結餘進行減值評估。

客戶合約產生之應收貿易賬款及合約資產

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已制定政策以確保向具適當財務實力及適當首付比例之買家銷售物業。已設立監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團在應用香港財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模式(二零一八年：已產生虧損模式)，按照逾期狀況對貿易結餘進行減值評估。合約資產以個別基準作減值評估。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

應收貸款／應收關連方款項／銀行結餘及存款

應收貸款及應收關連方款項之信貸虧損乃透過內部程序加以管理。本集團積極監控各債務人結欠之未償還款項，使用逾期資料評估自初步確認以來信貸風險是否大幅增加。本公司董事認為在評估交易對方之財務背景及關連方所持相關資產後違約概率極低。

已抵押按金、受限制銀行存款、於金融機構存款以及銀行結餘及存款之信貸風險有限，乃由於交易對方為國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行／金融機構。

本集團之內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸評級	說明	貿易應收款項／ 合約資產	其他金融資產
低風險	交易對方違約之風險較低，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 －未產生信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	債務人在到期日後頻繁還款，但通常結清	全期預期信貸虧損 －未產生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	根據內部制定之資料或外部資源認定信貸風險自初步確認以來大幅增加	全期預期信貸虧損 －未產生信貸減值	全期預期信貸虧損 －未產生信貸減值
虧損	有證據顯示資產已產生信貸減值	全期預期信貸虧損 －產生信貸減值	全期預期信貸虧損 －產生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，且本集團切實認為無法收回款項	撇銷款項	撇銷款項

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團需進行預期信貸虧損評估之金融資產及其他項目所面對之信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或 全期預期信貸虧損	賬面值總額 港幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產					
應收貿易賬款	25	不適用	(附註1) 虧損	全期預期信貸虧損 (未產生信貸減值) 產生信貸減值	144,572 24,353
應收貸款	22	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	253,497
應收關連方款項	44	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	390,580
已抵押銀行存款/ 受限制銀行存款	23	A以上 (附註3)	不適用	12個月預期信貸虧損	211,665
銀行結餘/ 於一間金融機構之存款	23	A以上 (附註3)	不適用	12個月預期信貸虧損	2,472,165
其他應收款項	25	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	160,160
合約資產	27	不適用	(附註1)	全期預期信貸虧損 (未產生信貸減值)	215,565
託管客戶按金	26	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	196,665

附註：

- 應收貿易賬款及合約資產
就應收貿易賬款及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方式按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。惟未償還結餘重大或已產生信貸減值之債務及金融資產除外，本集團會依照應收賬款賬齡分組使用撥備矩陣釐定該等債務之預期信貸虧損。合約資產會作個別減值估計。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團會對其客戶應用應收賬款賬齡。相關債務信貸風險敞口為根據於二零一九年三月三十一日撥備矩陣作出之評估，屬全期預期信貸虧損(未產生信貸減值)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：(續)

1. 應收貿易賬款及合約資產(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團根據撥備矩陣就貿易應收款項計提港幣5,763,000元減值撥備。就產生信貸減值之應收賬款作出港幣2,278,000元減值撥備。

當收益超出向買方開票之金額時，合約資產為銷售物業導致之未開票金額。本公司董事經計及相關物業之價值、對手方過往清償情況及其他前瞻性資料後認為，合約資產之信貸風險偏低。相關物業之公平值高於合約資產於報告期末之未償還金額。合約資產之違約虧損率被視為對本集團而言並不重大，且概無就合約資產計提信貸虧損撥備。

2. 應收貸款／應收關連方款項／託管客戶按金／其他應收款項

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：(續)

2. 應收貸款／應收關連方款項／託管客戶按金／其他應收款項(續)

託管客戶按金指存置於託管帳戶持有之銷售所得款項部分。於相關政府機關發出相關證明文件後，該資金將匯予本集團。董事認為信貸風險為低。

就其他應收款項而言，本公司董事考慮信貸風險、過往清償情況及其他前瞻性資料。其他應收款項之12個月預期信貸虧損違約率介乎2%至3%，於年內確認信貸虧損撥備港幣4,237,000元。

3. 就已抵押按金、受限制銀行存款、銀行結餘及於一間金融機構之存款而言，其預期信貸虧損評估乃參考違約概率及由國際信貸機構發佈之信貸虧損評級。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	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
於二零一九年三月三十一日							
應付賬款	不適用	1,315,449	-	-	-	1,315,449	1,315,449
其他負債	不適用	-	8,095	4,176	22,955	35,226	35,226
應付一間關連公司款項	不適用	623	-	-	-	623	623
應付聯營公司款項	不適用	28,057	-	-	-	28,057	28,057
應付非全資附屬公司股東款項	不適用	7,786	392,024	-	-	399,810	399,810
銀行及其他借貸	2.88	4,647,753	8,480,343	5,775,210	173,825	19,077,131	17,838,543
財務租約承擔	2.70	7,527	13,847	-	-	21,374	19,173
票據及債券	4.00	1,079,523	2,584,945	1,235,154	-	4,899,622	3,509,499
		7,086,718	11,479,254	7,014,540	196,780	25,777,292	23,146,380

	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	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	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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

附帶應要求還款條款之銀行及其他借貸計入上述到期日分析中之「應要求或一年內」之時段內。於二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日，該等銀行及其他借貸之未折現本金總額分別為港幣1,813,162,000元及港幣2,529,554,000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(二零一八年：二零二三年九月)止償還。按此基準，浮息工具之利息及本金現金流量將如下：

	應要求 或一年內 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現 現金流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一九年三月三十一日						
浮息工具	3,625,105	9,032,433	6,232,078	287,824	19,177,440	17,838,543
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

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產及金融負債(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1至3級)，此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元		
1a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	79,874	62,218	第1級	活躍市場所報買入價
1b) 分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具之上市股本證券	1,065,011	-	第1級	活躍市場所報買入價
1c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市股本證券(二零一八年：可供出售投資)	14,483	12,876	第2級	折現現金流量 未來現金流量乃根據資金加權平均成本、接受投資公司之增長率及盈利作出估計
1d) 分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具之非上市股本證券	2,133	-	第3級	折現現金流量 未來現金流量乃根據資金加權平均成本、接受投資公司之增長率及盈利作出估計
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	2,076,376	2,625,529	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	50,581	42,880	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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元		
2c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市債務證券(二零一八年：分類為可供出售投資之債務證券)	359,378	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
3) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	774,618	588,929	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性存款	-	40,500	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	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
6) 分類為衍生金融工具之遠期外匯合約	-	資產-50	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，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零一九年 三月三十一日 港幣千元	二零一八年 三月三十一日 港幣千元		
7) 分類為指定為對沖工具之衍生金融工具之交叉貨幣掉期合約	資產-4,366	負債-(22,170)	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)以及訂約遠期匯率及利率，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計
8) 分類為衍生金融工具之交叉貨幣掉期合約	資產-99	負債-(11,604)	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)以及訂約遠期匯率及利率，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計
9) 溢利保證安排產生之資產/(負債)	資產-2,547	負債-(5,876)	第3級	收入法 將可供分配予擁有人之未來無債務現金流量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。

於截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度，第1、2及3級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

金融資產及負債第3級公平值計量之對賬

	結構性存款 港幣千元	溢利保證 安排產生之 資產/(負債) 港幣千元	分類為 可供出售之 非上市 債務證券 港幣千元	非上市 股本證券 港幣千元	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產之 非上市 債務證券 港幣千元
於二零一七年四月一日	33,900	-	-	-	-
添置	6,600	20,000	146,423	-	-
公平值變動	-	(14,124)	-	-	-
於二零一八年四月一日	40,500	5,876	146,423	-	-
香港財務報告準則第9號 之影響－重新分類	-	-	(146,423)	-	146,423
贖回	166,205	-	-	2,133	212,955
出售	(207,936)	-	-	-	-
公平值變動	1,231	(8,423)	-	-	-
於二零一九年三月三十一日	-	(2,547)	-	2,133	359,378

就分類為按公平值計入損益之金融資產之結構性存款及按公平值計入其他全面收益之股本證券而言，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

截至二零一九年三月三十一日止年度

48. 融資活動所產生負債之對賬

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

	銀行及 其他借貸 港幣千元 (附註33)	票據及債券 港幣千元 (附註35)	應付股息 港幣千元	應付 關連公司 款項 港幣千元 (附註44)	應付 聯營公司 款項 港幣千元 (附註44)	應付一間 合營公司款項 港幣千元 (附註44)	應付非全資 附屬公司 股東款項 港幣千元 (附註34)	財務 租約承擔 港幣千元 (附註32)	其他負債 港幣千元	總額 港幣千元
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	1,113,881	998,722	(212,109)	2,280	19,963	3,177	3,477	(4,156)	-	1,925,235
非現金變動	-	-	(216,863)	-	-	-	-	9,934	-	(206,929)
融資成本	344,679	154,954	-	-	-	-	-	-	-	499,633
確認為分派之股息	-	-	428,972	-	-	-	-	-	-	428,972
外匯換算	357,177	122,735	-	-	-	-	599	-	-	480,511
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
融資現金流量	4,901,689	(1,048,949)	(268,432)	(17,691)	2,509	(3,177)	122,087	(5,972)	33,109	3,715,173
收購一間附屬公司	749,296	-	-	-	-	-	-	-	-	749,296
非現金變動	-	-	(237,815)	-	-	-	-	2,200	-	(235,615)
融資成本	580,729	147,018	-	-	-	-	-	-	-	727,747
確認為分派之股息	-	-	506,247	-	-	-	-	-	-	506,247
外匯換算	(340,593)	4,477	-	(781)	(1,601)	-	-	5,798	2,117	(330,583)
於二零一九年 三月三十一日	17,838,543	3,509,499	-	623	28,057	-	399,810	19,173	35,226	21,830,931

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

49. 本公司之財務狀況表

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產 於附屬公司之權益	9,670,548	9,718,921
流動資產 銀行結餘、存款及現金	15,229	9,160
	15,229	9,160
流動負債 應付賬款及應計費用 銀行借貸	32,135 -	32,091 124,000
	32,135	156,091
流動負債淨額	[16,906]	[146,931]
資產總值減流動負債	9,653,642	9,571,990
資本及儲備 股本 股份溢價 儲備	235,169 4,479,650 670,536	230,179 4,297,682 687,040
	5,385,355	5,214,901
非流動負債 來自一間附屬公司之貸款 應付一間附屬公司之款項 票據及債券 遞延稅項負債	702,000 56,535 3,509,499 253	812,500 45,378 3,498,958 253
	4,268,287	4,357,089
	9,653,642	9,571,990

* 本公司董事認為本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本公司業績及財務狀況產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

49. 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
於二零一七年四月一日	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
年內溢利及其他全面收益	-	-	-	-	-	490,984	490,984
股息	-	-	-	-	-	(506,247)	(506,247)
購回普通股	(1,362)	(54,562)	1,362	-	-	(1,362)	(55,924)
發行股份代替現金股息	6,202	231,613	-	-	-	-	237,815
行使購股權時發行股份	150	4,917	-	(1,241)	-	-	3,826
於二零一九年三月三十一日	235,169	4,479,650	29,820	-	628,830	11,886	5,385,355

50. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
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
21st Century Resorts a.s.	捷克共和國	23,533股1,000捷克克朗股份	100	-	投資控股及物業業主
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
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
Anderson International Properties Pte Ltd	新加坡	1,000股1新加坡元股份	100	-	物業投資
Anderson Raffles Limited	毛里裘斯	5,000,000股1美元股份	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
Black Capital Finance Services Pty Ltd	澳洲	125,000股1澳元股份	60	-	貸款融資
Boundary Farm Car Park Ltd	英屬處女群島	2股1美元股份	88.85	-	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2股港幣10元股份	100	100	物業發展
Bravo Trade Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Bryce International Limited	英屬處女群島	100股1美元股份	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	30,000股港幣100元股份	100	100	物業投資
捷彩有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業發展
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
振華集團有限公司	香港	200股港幣1元股份	100	100	物業發展
源建有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	貸款融資

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
Complete Delight Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Crouch End (FEC) Limited	英國	1股1英鎊股份	100	-	物業發展
Dorsett Bukit Bintang Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	物業發展
帝盛酒店集團有限公司	開曼群島	2,100,626,650股港幣0.1元股份	100	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
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.	荷蘭	99,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000股港幣100元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 235股42.55澳元可贖回優先股	100	100	投資控股
遠東發展有限公司	香港	830,650,000股港幣1元股份	100	100	投資控股及物業投資
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 225股44.44澳元可贖回優先股	100	100	投資控股及物業投資
遠東發展地產代理有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	銷售代理服務
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	60,000股港幣100元股份	100	100	投資控股及貸款融資
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 375股10,000澳元可贖回優先股	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
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	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.	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.	新加坡	2股1新加坡元股份	100	100	投資控股及物業發展
FEC Overseas (Singapore) Pte Ltd	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	投資控股
FEC Skyline Pte. Ltd.	新加坡	4,000,000股1新加坡元股份	70	70	物業發展
FEC Skypark Pte. Ltd.	新加坡	3,000,000股1新加坡元股份	80	-	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.	新加坡	1,000,000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
Highest Reach Investments Limited	英屬處女群島	494,808股1美元股份	100	-	投資控股
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股港幣1元股份	100	100	貸款融資
健烽有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業發展
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	澤西島/香港	100股1英鎊股份	100	100	投資控股
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4股港幣1元股份	100	100	投資控股
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
晉捷投資有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營
柏倡有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
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
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
Raffles Legend Properties Pte Ltd	新加坡	1股1新加坡元股份	100	-	物業投資
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
SC98A s.r.o.	捷克共和國	1股100,000捷克克朗股份	100	-	投資控股
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
星橋發展有限公司	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
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
Trans World Corporation	捷克共和國	22,968股1捷克克朗股份	100	-	博彩及酒店經營
Trans World Hotels & Entertainment a.s.	捷克共和國	400股75,000捷克克朗股份及 100股700,000捷克克朗股份	100	-	博彩及酒店持有人及 營運商
Trans World Hotels Austria GmbH	奧地利	1股40,000歐元股份	100	-	酒店持有人及營運商
Trans World Hotels Germany GmbH	德國	1股20,000歐元股份	100	-	酒店持有人及營運商
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
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

綜合財務報表附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零一九年	二零一八年	
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(ii)	中國	註冊及繳足資本29,800,000美元	100	100	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本38,000,000美元	100	100	物業發展
上海帝盛酒店有限公司(iii)	中國	註冊及繳足資本人民幣500,000元	100	100	酒店經營

(i) 在中國註冊之外國投資企業。

(ii) 在中國註冊之中外合資合營企業。

(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。

除帝盛於二零一三年四月三日發行且於本年度全額贖回之二零一八年債券外，於年末，概無其他附屬公司曾發行任何債務證券。

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－酒店及博彩
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個泊車位	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%
7. 寶山區 祁連社區 W12-1601編製單元E1B-01地塊	98.2%
廣州	
1. 越秀區 建設橫路 新時代大廈	50%
2. 荔灣區 花地大道以東地段 甘棠苑	100%
3. 荔灣區 茶滘廟前街北10號 遠東御江豪庭	100%

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)
23,444	S	已完成	現存
21,942	F	已完成	現存
12,563	CP	已完成	現存
4,607	R	已完成	現存
5,259	R	已完成	現存
-	R	規劃階段	不適用
53,301	R	規劃階段	不適用
21,343	R	規劃階段	不適用
47,080	R	規劃階段	不適用
27,093	R及S	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
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. 元朗豐樂園	25.33%
5. 荃灣 青山道15至23號 荃灣花園第1期 地下低層及地下高層多個舖位	100%
6. 荃灣 荃錦公路川龍	100%
7. 元朗 丹桂村里3號 珀爵	100%
8. 西貢北港多個地段	100%
9. 荃灣油柑頭	100%
10. 荃灣 青山公路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)
1,362	R及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
3,908	S	已完成	現存
5,400	R	規劃階段	不適用
4,651	R	已完成	現存
-	A	規劃階段	不適用
-	A	規劃階段	不適用
3,469	S及O	已完成	現存
835	S	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
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 沙田嶺	100%
澳洲	
1. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街605-611號 The FIFTH	100%
2. 西澳洲珀斯 核心商業區邊緣及天鵝河畔 沿靠巴拉克街(Barrack Street) 海濱長廊以東 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. 西澳洲珀斯 Wellington Street及Milligan Street 2號及3A號 Perth Hub	100%
5. 昆士蘭布里斯本 皇后碼頭(Queen's Wharf) -第四座 -第五座 -第六座	50% 50% 50%
6. 昆士蘭黃金海岸 布羅德海灘島Casino Drive The Star Residences -第一座 -第二座—Epsilon -第三至第五座	33.3% 33.3% 33.3%
7. 維多利亞墨爾本 Flinders Street Rebecca Walk	100%
8. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街第313-349號 Upper West Side	100%

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)
3,208	S及R	建設中	二零二零年
8,095	S及R	已完成	現存
2,244	S及R	建設中	二零二零年
7,760	R	建設中	不適用
297	S	已完成	現存
29,866	R及S	部分完成	現存／二零二零年
212,392	R及S	建設中	二零二一年及以後
22,038	R及S	規劃階段	二零二二年
149,478	R及S R及S R及S	建設中 規劃階段 規劃階段	二零二二年 不適用 不適用
151,582	R及S	建設中 規劃階段 規劃階段	二零二二年 二零二三年 不適用
809	S	已完成	現存
2,722	S	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
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%
2. 新加坡第十區 Holland Road	80%
3. 新加坡第九區 Cuscaden Road	10%
4. 新加坡 21 Anderson Road	100%
英國	
1. 倫敦 63-69 Manilla Street & 50 Marsh Wall Consort Place	100%
2. 倫敦 the Broad Way, Crouch End Hornsey Town Hall	100%
3. 曼徹斯特 Angel Meadows, Aspin Lane MeadowSide	100%
4. 曼徹斯特 Northern Gateway - Addington Street	100%
- Victoria Riverside	100%
-其他	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)
422,907 ⁽ⁱ⁾	A	規劃階段	不適用
2,869	R	已完成	現存
21,788	S及R	建設中	二零二一年
22,354	R	規劃階段	二零二三年
17,625	R	規劃階段	二零二三年
7,948	R	已完成	現存
36,842	R及S	規劃階段	二零二三年
10,550	R及O	規劃階段	二零二一年
51,849	S及R	建設中	二零二一年及以後
4,404	R	規劃階段	不適用
36,801	R	規劃階段	不適用
111,654	規劃中	規劃階段	不適用

(i) 此指佔地面積。

主要物業一覽表

酒店及博彩

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

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. 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 & S	已完成	現存
18,149	H & S	已完成	現存
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, J Hotel	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. 倫敦 58 Shepherd's Bush Green 倫敦Dorsett Shepherds Bush	100%
2. 倫敦 9 Aldgate High Street 倫敦Dorsett City	100%
3. 倫敦 56 Shepherd's Bush Green 倫敦Dorsett Shepherds Bush II	100%
4. 倫敦 63-69 Manilla Street & 50 Marsh Wall Consort Place	100%
5. 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	二零二零年
16,226	H & S	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
8,866	H	建設中	二零二三年
2,746	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 麗思卡爾頓	100%
2. 澳洲 珀斯Elizabeth Quay 麗思卡爾頓	100%
3. 澳洲 布里斯本 皇后碼頭	25%
4. 昆士蘭黃金海岸 71 Sea World Drive, Main Beach, Sheraton Grand Mirage Resort	25%
5. 澳洲 墨爾本West Side Place第三座 Dorsett Melbourne	100%
6. 澳洲 珀斯City Link Dorsett at Perth City Link	100%
7. 澳洲昆士蘭 Casino Drive, Broadbeach Dorsett Gold Coast	33.3%
8. 昆士蘭布羅德海灘 布羅德海灘島Casino Drive The Star Residences—Epsilon	33.3%
9. 澳洲悉尼 Union Street, Pyrmont 悉尼帝盛酒店	50%

主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
36,817	H	建設中	二零二二年
29,183	H	建設中	二零二零年
110,412	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	規劃階段	二零二二年
15,280	H	規劃階段	二零二三年
15,610	H	建設中	二零二三年
12,771	H	規劃階段	二零二三年
2,573 ⁽ⁱ⁾	H	規劃階段	不適用

(i) 此指佔地面積。

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
歐洲	
1. 德國 Seligenstadt Hotel Columbus	100%
2. 德國 Hann Münden Hotel Freizeit Auefeld	100%
3. 德國 Much Hotel Kranichhöhe	100%
4. 奧地利林茲 Hotel Donauwelle	100%
5. 捷克與奧地利邊境 Hotel Savannah	100%
6. 捷克與德國邊境 Ceska Kubice	100%
7. 捷克與奧地利邊境 Dolni Dvoriste	100%
8. 捷克與奧地利邊境 Hate Casino	100%

主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
7,124	H	已完成	現存
30,654	H	已完成	現存
11,987	H	已完成	現存
9,897	H	已完成	現存
9,443	H	已完成	現存
2,943	H	已完成	現存
3,479	H	已完成	現存
3,295	H	已完成	現存

主要物業一覽表

停車場物業

物業名稱及地點	本集團所佔權益
澳洲	
1. 澳洲 南澳阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	77.75%
2. 澳洲 維多利亞巴拉瑞特 25 Doveton Street South Central Square	77.75%
3. 澳洲 塔斯曼尼亞德文港 Fenton Street	77.75%
4. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 Willis Street Gasworks	77.75%
5. 澳洲 維多利亞丹頓農 15-23 Langhorne Street Hub Arcade	77.75%
6. 澳洲 塔斯曼尼亞Hobart 133-141 Melville Street	77.75%
7. 澳洲 維多利亞班迪哥 2-6 Mundy Street	77.75%
8. 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
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
9. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 94 York Street Quadrant Plaza	77.75%
10. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 Dell Lane	77.75%
11. 澳洲 昆士蘭布里斯本 344 Queen Street	77.75%
12. 澳洲 南澳阿德萊德 15 Roper Street	77.75%
13. 澳洲 維多利亞Shepparton 14-40 Stewart Street	77.75%
14. 澳洲 維多利亞墨爾本 360 St Kilda Road	77.75%
15. 澳洲 維多利亞Toorat 521 Toorak Road Toorak Place	77.75%

主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
369個泊車位	CP	已完成	現存
4個泊車位	CP	已完成	現存
51個泊車位	CP	已完成	現存
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

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
16. 澳洲 維多利亞Docklands 767 Bourke Street Watergate	77.75%
17. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 124 York Street York Street Central	77.75%
18. 澳洲 維多利亞South Yarra 9 Yarra Street	77.75%
19. 澳洲布里斯本 53 Charlotte Street Festival Car Park	19.44%
20. 澳洲 維多利亞677 Victoria Street Abbotsford Eden	77.75%
21. 澳洲新南威爾斯 Chatswood 20 Endeavour Street Monkey Bar	77.75%
22. 澳洲 維多利亞墨爾本港120 Bay Street Bianca	77.75%
23. 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. 漢密爾頓 Knox Street, 41 Hood Street	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 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

「二零一九年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一九年九月十二日(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。
「BC Group」或「BCG」	指	BC Group Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之公司，於本公司日期為二零一九年二月二十一日之公佈所述之重組後為BC Securities之控股公司。
「BC Securities」	指	BC Securities Pty Ltd、BC Finance Services Pty Ltd、BC Investment Group Pty Ltd、BC Investment Group (HK) Limited、BC Securities (HK) Limited及其各自之附屬公司，其主要業務為向住宅物業國際買家提供受監管之第一按揭融資。
「BCG業務」	指	BCG品牌旗下國際按揭貸款平台。
「董事會」	指	董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「複合年增長率」	指	複合年增長率。
「Care Park」	指	Care Park Group Pty. Ltd.，於澳洲註冊成立之有限公司，為一間間接非全資附屬公司。
「商業中心區」	指	商業中心區。
「企管守則」	指	上市規則附錄14載列之《企業管治守則》。
「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。
「捷克克朗」	指	捷克法定貨幣捷克克朗。
「董事」	指	本公司董事。

字彙

「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於其私有化前為本公司之上市附屬公司(前股份代號：2266)，於二零一五年十月成為一間間接全資附屬公司。
「帝盛集團」	指	帝盛及其附屬公司。
「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。
「歐元」	指	歐元區法定貨幣歐元。
「遠東購股權計劃」	指	本公司根據於二零零二年八月二十八日及二零一二年八月三十一日由股東通過之決議案所採納之購股權計劃。
「財政年度」	指	截至三月三十一日止財政年度。
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊。
「開發總值」	指	開發總值。
「建築面積」	指	建築面積。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區。
「當地貨幣」	指	當地貨幣。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則。
「麥格理」	指	Macquarie Principal Finance Group。
「曼徹斯特市議會」	指	曼徹斯特市議會。
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣。
「整體入住率」	指	整體入住率。
「百分比率」	指	具上市規則第14.07條所賦予該詞之涵義。
「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。
「QWB項目」	指	布里斯本Queen's Wharf項目。

字彙

「平均每間客房收益」	指	平均每間客房收益。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。
「股東」	指	股份持有人。
「平方呎」	指	平方呎。
「平方米」	指	平方米。
「策略性重建架構」	指	策略性重建架構。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「附屬公司」	指	本公司之附屬公司。
「The Star」	指	The Star Entertainment Group Limited。
「TWC」	指	Trans World Corporation。
「TWC酒店集團」	指	TWC旗下酒店。
「英國」	指	英國。
「市區重建局」	指	市區重建局。
「美元」	指	美國法定貨幣美元。
「揮發性有機化合物」	指	揮發性有機化合物。
「本年度」或「二零一九年財年」	指	本公司財政年度，由二零一八年四月一日至二零一九年三月三十一日。
「%」	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54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

