遠東發展有限公司
Far East Consortium International Limited

Incorporated in the Cayman Islands with limited liability
於開曼群島註冊成立之有限公司

Stock Code 股份代號：035

2014 ANNUAL REPORT 年報

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
陳志興，EMBA
邱達成，B.A.
Craig Grenfell WILLIAMS，B.ENG. (CIVIL)

非執行董事

邱達強

獨立非執行董事

陳國偉
王敏剛，太平紳士
林廣兆

審核委員會

陳國偉(主席)
王敏剛
林廣兆

提名委員會

邱達昌(主席)
陳國偉
王敏剛
林廣兆

薪酬委員會

陳國偉(主席)
邱達昌
王敏剛

執行委員會

邱達昌
孔祥達
陳志興
邱達成
Craig Grenfell WILLIAMS
張偉雄

董事總經理

孔祥達

首席營運總裁

陳志興

首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

授權代表

邱達昌
張偉雄

法律顧問

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

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

主要來往銀行

香港

交通銀行股份有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking Group Limited
Bank of Western Australia
Commonwealth Bank of Australia Limited
Westpac Banking Corporation

中國內地

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行
大新銀行(中國)有限公司
星展銀行(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
永亨銀行(中國)有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

P.O. Box 1043, Ground Floor,
Caledonian House, Mary Street,
George Town,
Grand Cayman, Cayman Islands,
British West Indies

主要辦事處

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

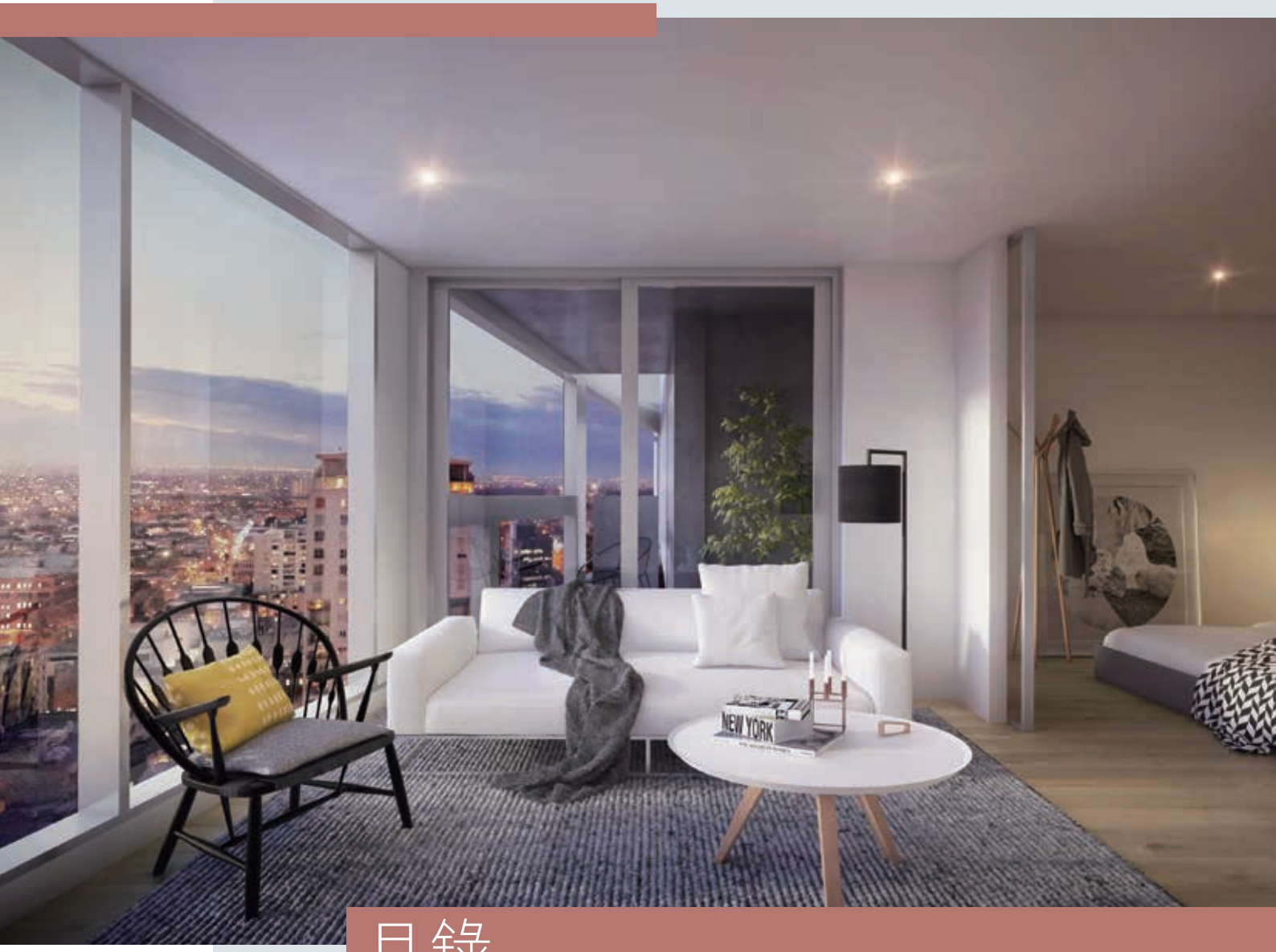
上市資料

普通股(編號：035)
2015年到期之可換股債券
（編號：4317）
5.875% 2016年到期之人民幣債券
（編號：85915）
香港聯合交易所有限公司

網址

http://www.fecil.com.hk

附註：本年報乃原先以英文編製，其後翻譯成中文。倘如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

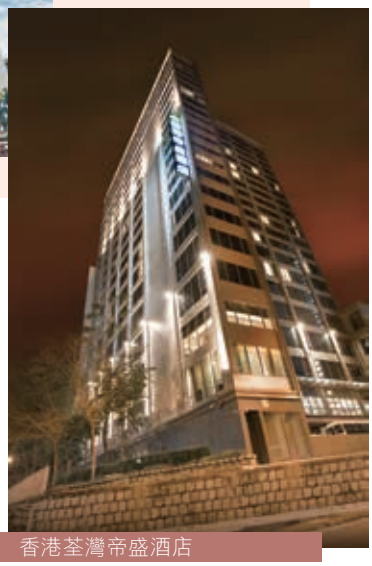


目錄

4 主席兼行政總裁報告書
6 董事總經理報告書
12 董事及高級管理層簡介
17 五年財務概要
18 管理層討論與分析
35 董事會報告
49 企業管治報告書
58 獨立核數師報告書
59 綜合損益表
60 綜合損益及其他全面收益表
61 綜合財務狀況表
63 綜合權益變動報表
65 綜合現金流量表
67 綜合財務報表附註
144 主要物業一覽表
162 字彙

P
CAR PARK
TICKET MACHINE

墨爾本 Upper West Side



香港荃灣帝盛酒店

主席兼行政總裁報告書

Far East Consortium International Limited(「本公司」,連同其附屬公司統稱「本集團」)延續過去數年的穩定增長,於本年度再次錄得創紀錄之財務表現,本人引以為傲。

儘管本集團經營所在的多個國家(如中國內地、香港及新加坡)政府均實施樓市降溫措施,但本集團憑藉其業務多元化優勢,收入和盈利繼續同時錄得增長。本人尤其欣慰的是,本集團不僅持續為股東創造價值,而且大大增進了在不同地區經營的經驗及知識。此等專業知識來之不易,亦因而使我們脫穎而出,能以更具競爭力的價格提供優質產品。

我們的業務地區遍及三大洲,覆蓋香港、中國內地、馬來西亞、倫敦及澳洲等地,我們業務拓展聚焦於住宅市場,以愈見強盛的中產階層為對象。我們的住宅產品專為區內日益增加的首次置業買家及年輕家庭而設。

酒店業務方面,承襲本公司過往的佳績並靠賴一個專心致志的管理團隊,帝盛酒店集團有限公司繼續造出令人振奮的成績。基於中國不斷壯大的中產階層仍視香港為理想旅遊目的地,本人深信集團專注於三、四星級酒店分層的策略最合適不過。

本集團除了一如以往透過增加自置停車場及管理停車場數目來維持穩定增長外,亦著手將停車場分部的業務範圍擴展至設施及樓宇管理,並已取得澳洲多份管理合約。與此同時,該分部正積極發掘可擴展地區業務範圍的商機,尤其馬來西亞市場。

展望將來,雖然全球利率於短期內很可能會維持於低水平,對整體物業市場有利,但本集團仍會時刻密切注意因各國政府出台的貨幣及利率政策變動而觸發的潛在風險及震盪。我們將採取審慎措施,管理資產負債表,並尋求透過預售住宅組合減低發展風險。

憑藉本集團過往所建立的穩固根基,本人深信本集團的長遠前景將一片明朗。本集團實力雄厚,足以讓我們乘風破浪,提升價值,令業績再創高峰。本人謹此代表本集團感謝股東、夥伴、僱員及客戶,本集團得以成功,彼等實居功至偉。

主席兼行政總裁

邱達昌

多元顯實力

董事總經理報告書

本人欣然向各位匯報，於截至二零一四年三月三十一日止財政年度再創佳績，收入約達港幣41億元；股東應佔純利達港幣9.14億元，較截至二零一三年三月三十一日止財政年度增加1.2%。就上一財政年度撥回稅項淨額港幣144,000,000元作出調整後，截至二零一四年三月三十一日止年度之股東應佔溢利增加20.4%。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，每股盈利為港幣51仙，較上一財政年度增加2.0%。盈利增加令董事會可宣佈增派末期股息，達每股港幣12仙，故截至二零一四年三月三十一日止財政年度股息共達每股港幣15仙，較截至二零一三年三月三十一日止財政年度之港幣13仙上升15.3%。

帝盛錄得酒店重估盈餘(未計少數股東權益)約港幣110億元(於二零一三年三月三十一日為港幣95億元)。盈餘部分源於香港荃灣帝盛酒店在年內落成。由於酒店資產乃按成本列賬，有關重估盈餘並未於本公司之綜合財務報表內確認。就酒店重估盈餘及少數股東權益調整後，每股資產淨值達致港幣9.12元，較二零一三年三月三十一日之港幣8.45元上升7.9%。

董事總經理報告書

本集團之資產值較二零一三年三月三十一日進一步增長，與本集團之業務發展步伐一致。就酒店重估盈餘調整後，資產總值為港幣329億元，而資產淨值為港幣209億元，較二零一三年三月三十一日分別增加14.1%及12.3%。儘管發展項目組合及資產基礎有所增長，本集團仍維持良好的資產負債比率淨額，於二零一四年三月三十一日為31.7%[i]（於二零一三年三月三十一日為24.1%）。

本集團達致均衡業務組合之策略已逐漸看見輪廓，酒店業務佔綜合收益約31.7%，物業發展佔51.3%以及停車場業務佔15.1%。

物業發展部

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，物業發展部錄得收益約港幣21億元（包括與新加坡Dorsett Residences有關之銷售港幣498,000,000元，其構成帝盛部分收益）。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團共推出四個項目。總可售樓面面積達約1,000,000平方呎。該等項目包括位於墨爾本的Manhattan at Upper West Side、香港清水灣道684號及位於上海的View Pavilion。位於吉隆坡的Dorsett Residence Bukit Bintang亦進行試推。連同其他已推出的項目，於二零一四年三月三十一日，累計已訂約預售金額為約港幣47億元。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團已收購以下4個住宅地盤，物業發展組合新增總可售樓面面積約2,830,000平方呎。

	成本	概約可售樓面面積（平方呎）
墨爾本The FIFTH地盤	10,000,000澳元	280,000
墨爾本250 Spencer Street	75,000,000澳元	2,200,000
香港沙頭角地盤	港幣143,000,000元	100,000
倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall 50	16,650,000英鎊	250,000[ii]

附註：

(i) 資產負債比率淨額乃由總債務及借貸減現金及投資證券結餘除以總權益及酒店資產重估盈餘賬面值計算得出。

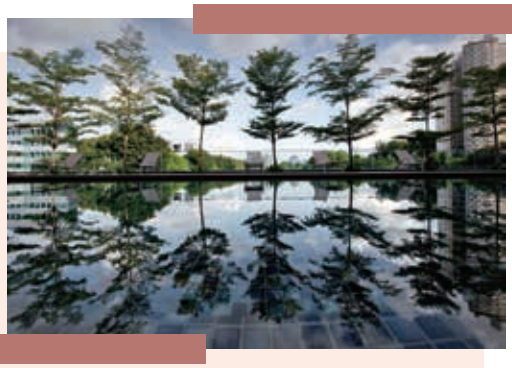
(ii) 待取得規劃批准

柏斯 Elizabeth Quay

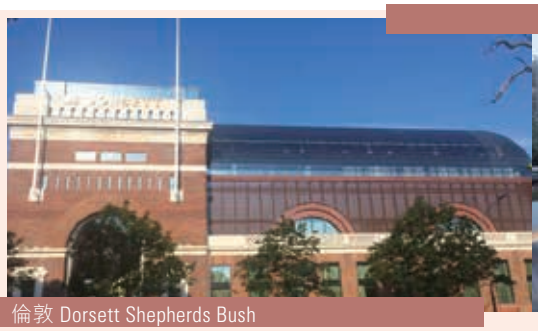
於本年度後，本集團公佈一項在柏斯市之酒店及住宅發展項目Elizabeth Quary。該發展項目將包括擁有200間房間之麗斯希爾頓酒店及住宅單位，可售樓面面積約為320,000平方呎。本集團亦增購2幅住宅發展用地，分別位於香港大圍及倫敦金絲雀碼頭Manilla Street。

本集團目前之發展項目組合狀況相當健康而多元化。本集團預期在截至二零一五年三月三十一日止財政年度內就五個新項目展開預售。該等項目包括香港的尚嶺(於二零一四年六月預售)、上海的錦秋花園(第16期)、廣州的Royal Riverside、墨爾本的The FIFTH(於二零一四年六月預售)及柏斯Elizabeth Quay地盤住宅發展項目。預售須得到有關機構之預售批准，並視乎市況方可開展。該五個項目的總可售樓面面積約為2,000,000平方呎。

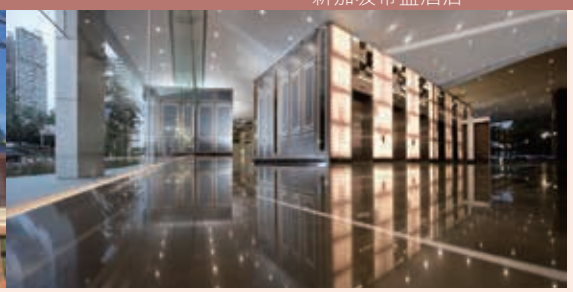
依循本集團擴大發展項目的開發容量及增強經常收入基礎的整體策略規劃，本集團於二零一四年六月二十三日與Chow Tai Fook Enterprises Limited(周大福企業有限公司)(「周大福」)及Echo Entertainment Group Limited(「Echo」)簽訂一份具約束力的諒解備忘錄(「備忘錄」)，合組財團出標競投澳洲Queen's Wharf Brisbane用地的娛樂區域及綜合度假村發展項目。作為協議的一部分，本集團及周大福將各提供發展綜合度假村所需資金的25%，並攜手負責住宅及其他相關部分。Echo將提供綜合度假村所需資金的50%，並根據博彩營運商協議作為度假村的博彩營運商。



董事總經理報告書(續)



倫敦 Dorsett Shepherds Bush



新加坡帝盛酒店

酒店

本集團透過其擁有74.07%權益之上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」,連同其附屬公司統稱「帝盛集團」)於香港、馬來西亞、中國內地、英國及新加坡經營酒店業務。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度,帝盛之業務表現繼續錄得穩定增長。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度,帝盛錄得收入約港幣1,300,000,000元(不包括與Dorsett Residences Singapore有關之銷售港幣498,000,000元),較上個財政年度增加11.6%。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度,帝盛57.0%之收入來自香港,香港乃其主要市場及重要收入來源。本年度酒店業務整體表現因香港酒店市場客房供應增加及集團在香港的旗艦酒店麗都酒店及九如坊蘭桂坊酒店進行翻新而遭受影響。

帝盛繼續加添新的酒店店址至其發展組合,從而擴展其酒店組合及網絡覆蓋。於二零一三年八月,帝盛收購中國內地江西省一間酒店,該酒店鄰近九江市著名旅遊景點廬山國家公園。該酒店於二零一四年六月開業。於二零一三年九月,帝盛進一步收購緊靠倫敦Dorsett Shepherds Bush酒店之「Walkabout」酒吧及餐廳物業。該物業將改建為酒店客房,與Dorsett Shepherds Bush酒店之業務構成互補,Dorsett Shepherds Bush已於二零一四年六月開業。

本集團繼續監察市場,並將在機會來臨時出售規模較小的酒店,實現其資金循環應用的策略。新增酒店客房將促進本集團營運的經常性收入來源增長。

停車場及設施管理分部

該分部錄得穩健增長,收入增加8.1%至港幣613,000,000元。

於二零一四年三月三十一日,本集團管理21個自置停車場,約有5,700個車位,亦管理284個第三方停車場,有47,700個車位。

該業務分部現正擴展,將澳洲的設施及樓宇管理收歸旗下。截至二零一四年三月三十一日止財政年度,本集團於澳洲取得逾10份樓宇管理合約。該分部亦於馬來西亞發掘商機,近期更於該國簽訂多份停車場及零售設施的管理合約。該分部有意進一步擴展其業務覆蓋範圍。

投資物業

本集團之投資物業組合主要包括位於墨爾本、上海、香港及新加坡之商舖及辦公室樓宇。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團之物業投資收入達至約港幣59,000,000元。此分部多年來一直為本集團提供穩定的經常性收入來源。

本集團年內因新加坡Pearl Centre發生的強制收購而確認收益港幣259,000,000元。

展望

由於中國內地、香港及東南亞推出緊縮措施，物業市場之宏觀經濟環境仍然充滿挑戰。

然而，本集團所採取之分區策略令業務組合更見均衡，並紓緩相關政府緊縮政策帶來之若干風險。本集團亦能及時作出收購，於不同地區之物業週期佔盡先機。

本集團於過去幾年已奠定穩建根基，中期增長清晰明朗。憑藉本集團已鎖定之預售收益，加上發展中之項目，相信來年物業發展部門可交出亮麗業績。

新增酒店及開發中酒店將加強本集團的經常性收入來源。有賴停車場及設施管理分部擴展業務及增加地理覆蓋率，該分部亦將繼續增長。

展望將來，本集團將繼續積極增強住宅物業發展組合及其酒店資產組合，亦將物色合適擴展機遇，例如最近公佈之澳洲Queen's Wharf Brisbane發展項目聯合投標。憑著本集團實力雄厚之項目組合，本集團穩踞有利位置，繼續透過股息分派及提升資產淨值，一如既往為股東帶來長遠價值。

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，六十歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。丹斯里拿督邱達昌為知名商人，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。他於中國內地、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。彼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兼行政總裁。於二零一一年九月八日，丹斯里拿督邱達昌獲委任為本公司之主席。彼亦為本公司多間附屬公司之董事。此外，彼為帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司，股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事及東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事會主席。

邱達昌先生對中國及香港的公益事務都不遺餘力，彼為第十二屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及於二零零八年擔任軍民同樂活動籌委會主席。彼現為「香港明天更好基金」信託人、軍民同樂活動籌委會名譽主席、羣力資源中心董事及委員、中美交流基金會委員、廣東外商公會名譽會長、香港總商會委員、工商界政改動力委員、香港地產建設商會委員、香港友好協進會會員、太平洋地區經濟理事會委員及香港三所裘錦秋中學之校董。在馬來西亞，他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」榮銜及更高的「丹斯裡拿督」榮譽名銜。彼亦於二零一三年獲得Asian Strategy & Leadership Institute頒發WCEF Lifetime Achievement Awards。彼為邱達成先生(本公司執行董事)及邱達強先生(本公司非執行董事)之兄。

孔祥達先生，B.ENG., ACA

(執行董事兼董事總經理)

孔先生，四十五歲，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為董事總經理，負責制定及執行集團整體業務發展策略。孔先生具備企業發展的豐富知識，並於收購合併及國際資本市場方面擁有廣泛經驗。

於未加入本集團之前，孔先生乃華彩控股有限公司(股份代號：1371)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，現仍為該公司之非執行董事。孔先生擔任投資銀行家逾十二年，曾於德意志銀行及瑞士聯合銀行出任高職，負責亞洲區企業財務業務。孔先生為本公司多間附屬公司之董事。孔先生亦為帝盛酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事、東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事及馬來西亞上市公司Land & General Berhad公司之非獨立及非執行董事。

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

陳志興先生，EMBA

(執行董事兼首席營運總裁)

陳先生，五十歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼自二零零四年三月升任為集團首席營運總裁。他主要負責香港及中國內地有關的商業管理、物業及酒店發展及投資，以及工程項目發展。彼亦領其銷售及營銷團隊以監管在香港及中國內地房地產業務之策略規劃。陳先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，他負責本集團之財務、司庫及會計職能。陳先生為本公司多間附屬公司的董事。彼為帝盛酒店集團有限公司(股份代號：2266，本公司之附屬公司)之非執行董事及恒鼎實業國際發展有限公司(股份代號：1393)之獨立非執行董事。

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

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

董事及高級管理層簡介(續)

邱達成先生，B.A.

(執行董事)

邱先生，五十五歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。彼積極參與於中國內地、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生為於倫敦證券交易所上市公司Fortune Oil PLC之非執行董事及東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事。邱先生乃丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)之弟及邱達強先生(本公司非執行董事)之兄。

Craig Grenfell WILLIAMS先生，B.ENG. (CIVIL)

(執行董事)

WILLIAMS先生，六十二歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務。現居於澳洲墨爾本。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本公司之澳洲公司之前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。Williams先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，為St. Kilda Road Campaign Inc.前任總裁。彼為本公司多間附屬公司之董事及東京交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事。

邱達強先生

(非執行董事)

邱先生，五十三歲，於一九八四年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事。邱先生有多年中國內地貿易、石油貿易及基建投資之豐富經驗，並積極參與香港及中國內地多項投資計劃。邱先生亦為於倫敦證券交易所上市公司Fortune Oil PLC之主要股東及副主席。彼為Harrow International School之創辦人。邱先生乃丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事)及邱達成先生(本公司執行董事)之弟。

陳國偉先生

(獨立非執行董事)

陳先生，五十五歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為香港證券專業學會會員及澳洲公認會計師公會資深會員。陳先生為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任華人置業集團有限公司(股份代號：127)、中國興業控股有限公司(股份代號：132)、太興置業有限公司(股份代號：277)及樂聲電子有限公司(股份代號：213)之獨立非執行董事。

王敏剛先生，太平紳士

(獨立非執行董事)

王先生，六十五歲，於二零零七年五月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生畢業於加州柏克萊大學，並取得理學士學位及於一九八八年獲頒予「香港青年工業家獎」。彼具備逾38年從事工商界及公共服務之經驗。王先生為剛毅(集團)有限公司、西北拓展有限公司、文化資源開發有限公司、絲路酒店管理有限公司及絲路旅遊管理有限公司之董事長。王先生為香港中旅國際投資有限公司(股份代號：308)、建業實業有限公司(股份代號：216)、旭日企業有限公司(股份代號：393)、美高梅中國控股有限公司(股份代號：2282)、新時代能源有限公司(股份代號：166)、信和酒店(集團)有限公司(股份代號：1221)及新鴻基有限公司(股份代號：86)之獨立非執行董事，王先生亦為香港小輪(集團)有限公司(股份代號：50)之非執行董事。王先生為中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會代表。王先生於二零零三年榮獲香港特別行政區銅紫荊星章。

林廣兆先生

(獨立非執行董事)

林先生，八十歲，於二零一一年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為第十屆全國人民代表大會代表。林先生現為中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主席、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。此外，林先生為中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)(自二零零二年七月起)之非執行董事。彼現時亦為中國海外發展有限公司(股份代號：688)、閩港控股有限公司(股份代號：181)、信義玻璃控股有限公司(股份代號：868)及禹洲地產股份有限公司(股份代號：1628)之獨立非執行董事。林先生於二零零三年榮獲香港特別行政區銀紫荊勛章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。

董事及高級管理層簡介(續)

張偉雄先生

(首席財務總監兼公司秘書)

張先生，四十三歲，於二零一零年九月加入本公司為首席財務總監兼公司秘書。彼負責本公司所有財務事務、公司秘書之合規事務及投資者關係。彼現時亦為本公司若干附屬公司之董事，亦為東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之審核委員會成員。

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

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

五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
業績					
收益	2,342,235	1,654,446	1,760,951	3,732,172	4,066,494
除税前溢利	492,856	555,029	717,656	1,023,979	1,245,886
所得税抵免	(134,484)	(108,548)	(103,131)	54,391	(219,851)
年度溢利	358,372	446,481	614,525	1,078,370	1,026,035
每股盈利	18仙	21仙	23仙	50仙	51仙

	於三月三十一日				
	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	13,135,051	15,168,734	16,393,315	19,418,094	21,985,291
負債總值	(6,913,272)	(7,249,941)	(7,893,306)	(10,267,634)	(12,034,461)
	6,221,779	7,918,793	8,500,009	9,150,460	9,950,830
少數股東權益	(95,780)	(892,205)	(1,048,389)	(1,137,930)	(1,200,927)
股東資金	6,125,999	7,026,588	7,451,620	8,012,530	8,749,903

附註： 於二零零九／一零年前之數字已根據採納適用之香港財務報告準則重列。

管理層
討論與分析

WHARF MARKETS
CAR PARK
PAY & DISPLAY
CARE PARK
P
CASUAL PARKING
TICKET MACHINE

管理層討論與分析

墨爾本 The FIFTH

財務摘要

- 收益增加8.9%至約港幣41億元及毛利增加51.2%至約港幣16億元。
- 於二零一四年三月三十一日，發展中物業累計已訂約預售金額約為港幣47億元。
- 於二零一四年三月三十一日，股東應佔資產淨值為每股港幣4.73元。經調整酒店重估盈餘後，股東應佔資產淨值由每股港幣8.45元增至每股港幣9.12元(i)。
- 於二零一四年三月三十一日，資產負債比率淨額為31.7%(i)(ii)，而現金及投資證券結餘總額約為港幣32億元。
- 股東應佔純利增加1.2%至約港幣9.14億元。每股盈利為港幣0.51元。就截至二零一三年三月三十一日止年度一次性撥回稅項淨額港幣1.44億元作出調整後，股東應佔純利增加20.4%。
- 建議派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.12元(二零一三年：每股港幣0.11元)。

附註：

(i) *於二零一四年三月三十一日，酒店資產重估盈餘約為港幣10,954,000,000元(於二零一三年三月三十一日為港幣9,459,000,000元)，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值及資產負債比率淨額時就此調整。*

(ii) *資產負債比率淨額乃由總債務及借貸減現金及投資證券結餘除以總權益及酒店資產重估盈餘賬面值計算得出。*

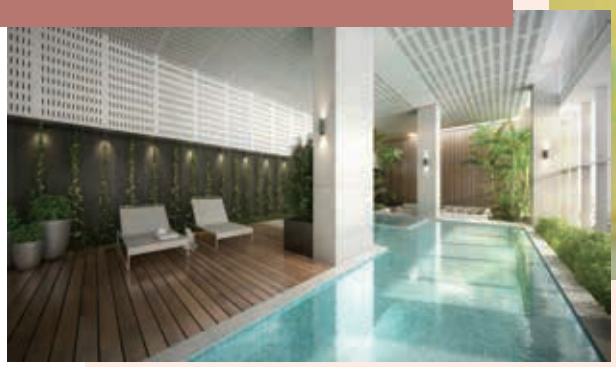
管理層討論與分析(續)

財務回顧

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	變動
收益			
銷售物業	2,087	1,946	7.2%
酒店業務及管理	1,287	1,153	11.6%
停車場業務及設施管理	613	567	8.1%
出租物業	59	62	(4.8%)
其他	20	4	
總收益	4,066	3,732	8.9%
毛利			
銷售物業	729	231	215.6%
酒店業務及管理	652	650	0.3%
停車場業務及設施管理	129	112	15.2%
租賃及其他	43	34	26.5%
總毛利	1,553	1,027	51.2%
除税前溢利	1,246	1,024	21.7%
股東應佔溢利	914	903	1.2%
每股盈利	港幣51仙	港幣50仙	
每股股息	港幣15仙	港幣13仙	

附註： 銷售物業已作調整，以計及新加坡Dorsett Residences之銷售港幣498,000,000元及總利潤港幣147,000,000元，其構成Dorsett部分收益及毛利。

管理層討論與分析(續)



1. 全年業績

本公司截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合收益約為港幣4,066,000,000元，較上個財政年度增加8.9%。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，銷售物業收益約為港幣2,087,000,000元，較上個財政年度增加7.2%。新加坡Dorsett Residences、上海The Royal Crest、墨爾本Upper West Side(第二期)及墨爾本Upper West Side(第一期)餘下單位為年內物業銷售之主要貢獻來源。

本年度，酒店業務及管理為本公司收益總額貢獻約港幣1,287,000,000元，而停車場業務及設施管理則為本公司收益總額帶來約港幣613,000,000元，分別較上個財政年度增加11.6%及8.1%。與物業投資有關之收益減少約港幣3,000,000元。

本公司截至二零一四年三月三十一日止財政年度之毛利及除税前純利分別約為港幣1,553,000,000元及港幣1,246,000,000元，分別較上個財政年度增加51.2%及21.7%。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度之本公司股東應佔純利約為港幣914,000,000元，較上個財政年度增加1.2%。

於截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團確認出售一間附屬公司(其持有位於香港堅尼地城的帝盛酒店)之收益約港幣458,000,000元，並記入撥回税項淨額約港幣144,000,000元。上述項目於截至二零一四年三月三十一日止財政年度不再出現。儘管如此，本集團錄得除税前純利及除税後純利增加，主要由於住宅發展項目落成數量增加，住宅發展項目之利潤率有所提升，以及新加坡當局強制收購新加坡Pearl's Centre錄得收益約港幣259,000,000元。

2. 流動資金及財務資源

下表載列本集團於二零一四年三月三十一日之銀行及現金結餘、與投資證券有關之結餘(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行借貸及權益。

	於 二零一四年 三月三十一日 港幣百萬元	於 二零一三年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、債券及借貸[i]		
於一年內到期	2,848	3,636
於一至兩年內到期	2,717	1,797
於二至三年內到期	2,881	1,756
三年以上到期	1,393	755
	9,839	7,944
投資證券	(1,060)	(290)
銀行及現金結餘	(2,147)	(3,167)
債務淨額[ii]	6,632	4,487
權益總額賬面值	9,951	9,150
加：酒店重估盈餘	10,954	9,459
就酒店重估盈餘作出調整之權益總額	20,905	18,609
資產負債比率淨額	31.7%	24.1%

附註：

(i) 根據貸款協議所載之計劃還款日期。

(ii) 銀行貸款、債券及借款總額減投資證券、銀行及現金結餘。

為加強管理本集團之流動資金狀況，年內本集團將部分現金調撥至有價定息證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券。

管理層討論與分析(續)

就未確認酒店重估盈餘作出調整後，本集團於二零一四年三月三十一日之綜合權益總額約港幣20,905,000,000元，較二零一三年三月三十一日增加12.3%。與二零一四年三月三十一日之負債淨額比較，本集團之資產負債比率淨額為31.7%。

於二零一四年三月三十一日，於綜合財務狀況表中，借貸賬面值包括約港幣1,463,000,000元(二零一三年三月三十一日：港幣1,115,000,000元)，該筆借貸毋須於一年內償還。然而，因對手方有權酌情要求即時償還，故有關借貸列作流動負債。

有數個住宅項目預定於財政年度結算日後竣工，其已經及將會為本集團帶來重大現金流來源。連同可供取用之信貸融資，本集團相信其擁有充足財政能力，滿足其全部業務之資金及經營需要。

3. 每股資產淨值

	於 二零一四年 三月三十一日 港幣百萬元	於 二零一三年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	8,750	8,013
加：酒店重估盈餘(就少數股東權益調整)	8,114	6,929
資產淨值總額	16,864	14,942
已發行股份數目*(百萬股)*	1,850	1,769
每股資產淨值(「資產淨值」)	港幣9.12元	港幣8.45元

經調整酒店資產於二零一四年三月三十一日之重估盈餘約港幣10,954,000,000元(於二零一三年三月三十一日為港幣9,459,000,000元)及少數股東權益後，於二零一四年三月三十一日之本公司每股資產淨值約為港幣9.12元。

4. 資本承擔

	以下年度	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	153,281	768,622
其他	107,679	12,180
	260,960	780,802
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
開發及翻新酒店物業	22,750	27,673
其他	16,474	16,474
	39,224	44,147
	300,184	824,949

管理層討論與分析(續)

業務概覽

1. 物業發展及投資

物業發展及物業投資為本集團三大核心業務之一。

本集團擁有一個多元化的住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、上海、廣州、香港、倫敦、吉隆坡及新加坡。為了在不同市場進行物業發展，本集團就該等市場各自成立實力雄厚之當地團隊。對本業務採取分區策略使本集團可善用不同市場物業週期所帶來之優勢。有關策略令本集團發展項目享有較低土地成本基礎。本集團大部分物業發展項目側重於大眾住宅市場，讓本集團可從日漸富裕之中產階層得益。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團收購四幅住宅發展用地，分別為(i) The FIFTH地盤及(ii) 250 Spencer Street地盤(兩者均位於墨爾本商業中心區，毗鄰本集團Upper West Side發展項目)；(iii)香港沙頭角住宅地盤(透過政府招標投得)；及(iv)位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall的住宅發展項目地盤。該四項收購涉及約港幣10億元，預期為本集團發展項目組合增加約4,000個住宅單位。於二零一四年三月三十一日，本集團物業發展組合之可售樓面面積達約1,100萬平方呎，足以支持本集團未來六至七年之物業發展。財政年度結算日後，本集團增購2幅住宅發展用地，分別位於香港大圍及倫敦金絲雀碼頭Manilla Street。本集團亦就收購澳洲柏斯Elizabeth Quay一個發展項目地盤達成協議。

於截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團推出四個新住宅發展項目之預售／前期推廣，總可售樓面面積約100萬平方呎。該等項目包括墨爾本Upper West Side(第4期)、上海View Pavilion、吉隆坡Dorsett Residences Bukit Bintang及香港清水灣道684號。

擁有清水灣道684號項目之附屬公司已於本財政年度出售，收益亦已於本財政年度確認為出售附屬公司之收益。就Dorsett Residences Bukit Bintang而言，由於僅就前期推廣期間之銷售入賬，故並無錄得已訂約預售金額。本集團預期將於下一個財政年度記錄實際預售金額。

於二零一四年三月三十一日，發展中住宅物業之已訂約預售金額之明細載列如下：

發展項目	位置	已訂約預售金額（港幣百萬元）
Upper West Side第二期	墨爾本	1,248
Upper West Side第三期	墨爾本	826
Upper West Side第四期	墨爾本	1,512
寶御	香港	518
晉嶺	香港	206
View Pavilion	上海	393
於二零一四年三月三十一日之預售總值		4,703

附註： 上表不包括馬來西亞的Dorsett Waterfront(屬一種合營企業安排)。

於二零一四年三月三十一日，發展中住宅物業之累計已訂約預售總值約有港幣4,703,000,000元。該等發展項目預計於未來三年完成及交付。由於收益僅於物業發展出售完成時確認，上述預售金額並未於綜合收益表中反映。

目前，本集團於各區合共持有22個正在進行的住宅發展項目，涉及可售樓面面積約為6,400,000平方呎，各發展項目處於不同階段。

五個新項目已確定在截至二零一五年三月三十一日止財政年度內預售。該等項目包括(i)香港的尚嶺；(ii)墨爾本的The FIFTH；(iii)廣州的Royal Riverside；(iv)上海的錦秋花園(第16期)；及(v)柏斯Elizabeth Quay地盤住宅發展項目。該五個項目的總可售面積預期將約為2,000,000平方呎。連同已推出項目之物業存貨，可銷售單位總值約港幣170億元。

管理層討論與分析(續)

墨爾本 Spencer Street 250 號

澳洲

Upper West Side項目為於墨爾本商業中心區之高層住宅發展項目，分四期進行。第一期於截至二零一三年三月三十一日止財政年度落成。第二期(「Madison at Upper West Side」)提供584個住宅單位，已於二零一四年三月開售及轉交予買家。第三期(「Midtown at Upper West Side」)及第四期(「Manhattan at Upper West Side」)分別提供282及641個住宅單位，正在興建中，預期分別於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度落成。於二零一四年三月三十一日，第三期及第四期的預售金額分別約為港幣826,000,000元及港幣1,512,000,000元，分別佔第三期及第四期發展項目預售金額約98%及71%。

於二零一三年四月，毗鄰現有Upper West Side發展項目之一幅地盤面積約12,000平方呎之土地(將發展及名為「The FIFTH」)已加入至住宅發展組合。The FIFTH擁有合共約400個住宅單位並已開始預售該項目。

於二零一三年六月，本集團收購另一幅土地，名為「250 Spencer Street 地盤」(靠近Upper West Side發展項目所在位置)，地盤面積約1.176公頃。250 Spencer Street 地盤目前擁有可作住宅發展用途的規劃許可證，總可售面積約2,200,000平方呎。該項目預期有約3,000個住宅單位並將分階段發展。

於截至二零一四年六月止財政年度後，本集團獲選為柏斯市Elizabeth Quay豪華住宅及酒店項目的發展商。該多用途項目預期包括2座建築物，設有五星級麗斯希爾頓酒店及商住單位。根據規劃許可證之批准，該發展項目之住宅部分所包括可售樓面面積預期約為320,000平方呎。

依循本集團擴大發展項目的開發容量及增強經常收入基礎的整體策略規劃，本集團於二零一四年六月二十三日與Chow Tai Fook Enterprises Limited(周大福企業有限公司)(「周大福」)及Echo Entertainment Group Limited(「Echo」)簽訂一份具約束力的諒解備忘錄(「備忘錄」)，合組財團出標競投Queen's Wharf Brisbane用地的娛樂區域及綜合度假村發展項目。根據備忘錄，該財團會就Queen's Wharf Brisbane項目制訂及共同提交計劃書。作為協議的一部分，周大福及本集團將各提供發展綜合度假村所需資金的25%，並攜手負責Queen's Wharf Brisbane項目的住宅及其他相關部分。Echo將提供發展綜合度假村所需資金的50%，並根據長期博彩營運商協議作為度假村的博彩營運商。

中國內地

上海錦秋花園為城鎮開發項目，涉及多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。於截至二零一四年三月三十一日止財政年度，錦秋花園其中一期項目(即The Royal Crest)提供288個住宅單位(可售面積約270,000平方呎)已落成。

目前在錦秋花園正興建三個住宅發展項目，共約1,000個單位(包括住宅單位及獨立洋房)，總可售面積約1,300,000平方呎。其中View Pavilion的306個住宅單位已推出，而其他期數項目(即第16期及The Royal Crest II)將陸續推出。

View Pavilion預期於截至二零一五年三月三十一日止財政年度落成。於二零一四年三月三十一日，View Pavilion之預售金額約為港幣393,000,000元，佔該發展項目約37%。

第16期提供479個住宅單位及90間獨立洋房，而The Royal Crest II提供180個住宅單位及42間獨立洋房。預計第16期及The Royal Crest II將分別於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度內落成。

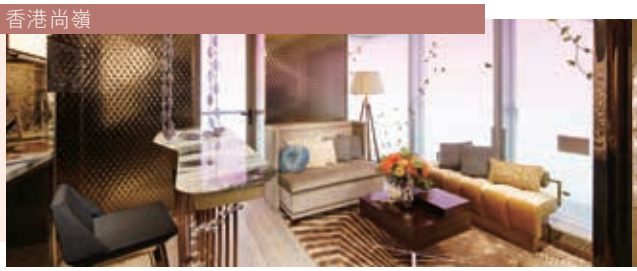
在廣州，一項五幢住宅樓宇之發展項目Royal Riverside(提供約600個高層住宅單位，總可售面積約700,000平方呎)預期於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。預售估計於截至二零一五年三月三十一日止財政年度開始。

上海錦秋花園－第十六期

上海錦秋花園－御璟

管理層討論與分析(續)

香港尚嶺



香港晉嶺

香港

本集團在香港積極經營發展項目組合。本集團繼續透過收購重建用地以及參與政府招標增加其土地儲備。

繼二零一二年十一月收購九龍黃大仙一個住宅重建地盤(可售樓面面積約70,000平方呎)後，本集團再於二零一三年十月透過政府招標方式，以港幣143,000,000元作價投得位於新界沙頭角的住宅發展地盤，項目可售面積約100,000平方呎，規劃興建不少於240個低層住宅單位。於財政年度結算日後(二零一四年四月)，本集團透過政府招標方式，以作價港幣148,000,000元投得大圍另一住宅發展地盤，建築面積約47,000平方呎。所有新收購之住宅發展項地盤目前正處於不同規劃及發展階段。

寶御為九龍紅磡一個住宅物業發展項目。該發展項目提供124個高層住宅單位，可售面積約45,000平方呎。於二零一四年三月三十一日，預售金額約為港幣518,000,000元，佔發展項目約75%。項目預期於截至二零一五年三月三十一日止財政年度竣工。

香港寶御

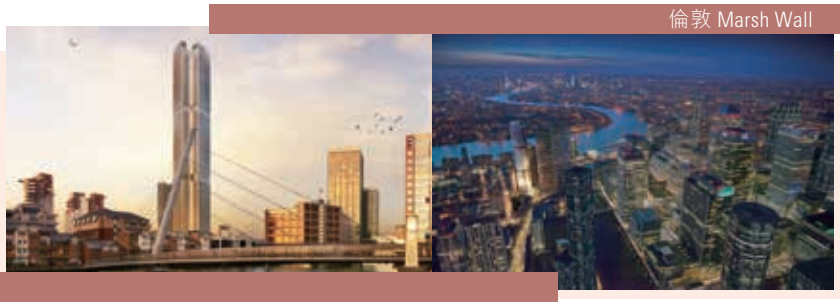
晉嶺為九龍深水埗一個住宅物業發展項目。該住宅發展項目可售樓面面積約30,000平方呎。於二零一四年三月三十一日，預售金額約達港幣206,000,000元，佔發展項目42%。項目預期於截至二零一五年三月三十一日止財政年度竣工。

港島區山道之尚嶺提供106個住宅單位，可售樓面面積約36,000平方呎。項目於二零一四年五月展開預售，並預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度竣工。

本集團於二零一三年十一月就發展元朗豐樂圍之住宅發展項目獲城市規劃委員會發出規劃許可。該住宅發展項目之總建築面積約為1,600,000平方呎。本集團於該發展項目擁有25.33%權益。該發展項目正處於規劃階段。

管理層討論與分析(續)

倫敦 Marsh Wall



英國倫敦

本集團於二零一四年一月以16,700,000英鎊作價收購金絲雀碼頭Marsh Wall的一個住宅發展地盤。待取得規劃許可批准後，本集團擬於該用地興建可售樓面面積約達250,000平方呎之住宅大樓。於二零一四年六月，本集團亦訂立協議，收購毗鄰Marsh Wall地盤之一個地盤，作價6,500,000英鎊。兩幅地盤目前均處於規劃階段。乘著發展項目組合之擴展勢頭及其已建立之專業知識，本集團將繼續收購及充實其於倫敦之土地儲備。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰Dorsett Regency Kuala Lumpur之住宅發展項目，提供252個高層住宅單位，可售面積約220,000平方呎，於二零一三年十月試推。項目預期於截至二零一七年三月三十一日止財政年度落成。

投資物業

本集團之投資物業主要包括位於上海、香港及澳洲之商舖及辦公室樓宇。於二零一四年三月三十一日，投資物業估值約港幣27億元。本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度就投資物業錄得公平值收益約港幣234,000,000元，主要受惠於新加坡Dorsett Residences及澳洲墨爾本Upper West Side第一期內之商舖物業先後落成。

吉隆坡 Dorsett Bukit Bintang

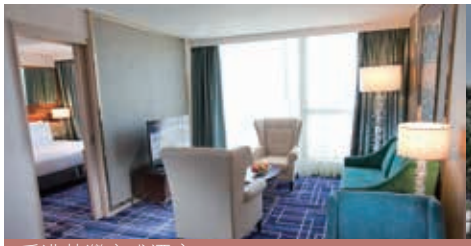
管理層討論與分析(續)

2. 酒店業務及管理－帝盛酒店集團有限公司

本集團透過其擁有74.07%股權的上市附屬公司帝盛經營其酒店業務。下列表格載列本集團所擁有的酒店於本財政年度的經營數據。

	截至三月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
香港		
入住率	93.9%	93.3%
平均房租(港幣)	942	997
平均每間客房收入(港幣)	885	930
中國大陸		
入住率	54.3%	70.2%
平均房租(港幣)	573	549
平均每間客房收入(港幣)	311	385
馬來西亞		
入住率	68.8%	68.4%
平均房租(港幣)	519	498
平均每間客房收入(港幣)	357	341
新加坡		
入住率	67.2%	–
平均房租(港幣)	1,275	–
平均每間客房收入(港幣)	857	–
本集團合計		
入住率	76.7%	81.5%
平均房租(港幣)	786	799
平均每間客房收入(港幣)	603	651

管理層討論與分析(續)



香港荃灣帝盛酒店

新加坡帝盛酒店

成都帝盛君豪酒店

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，集團在香港之酒店平均房租(「平均房租」)下跌5.5%，而入住率(「入住率」)則微升0.6個百分點。平均每間客房收入(「平均每間客房收入」)為港幣885元，較上一個財政年度下跌4.8%。香港為主要市場及收益貢獻來源，主要因酒店客房存量供應增長，以及旗艦酒店麗都酒店及蘭桂坊酒店進行翻新而遭受不利影響。儘管面臨重重挑戰，本集團團隊在銷售及營銷活動方面同心協力，致力開拓分銷渠道及採取持續經營策略調整房客組合，令香港業務得以承受壓力，而本集團預期會繼續締造佳績。

在中國內地，截至二零一四年三月三十一日止財政年度平均房租上升4.4%，而入住率則下降15.9個百分點，主要由於中國內地新開業之成都帝盛君豪酒店入住率較低，故平均每間客房收入下跌19.2%。本集團預期成都帝盛君豪酒店的經營於來年的表現將有所改善，並為區內整體表現帶來正面影響。

在馬來西亞，平均每間客房收入表現持續提升，錄得4.7%之平穩增長，至港幣357元，主要受惠於Dorsett Grand Labuan及Dorsett Grand Subang之強勁表現。與上一個財政年度比較，入住率升0.4個百分點至68.8%，而平均房租上升4.2%至港幣519元。

新加坡帝盛酒店於二零一三年三月底開業。平均每間客房收入達港幣857元，入住率及平均房租分別為67.2%及港幣1,275元。新加坡業務為本集團截至二零一四年三月三十一日止年度作出正面貢獻，本集團預期新加坡業務來年將繼續有上佳貢獻。

帝盛繼續擴充其酒店組合及網絡覆蓋範圍。

二零一三年八月，帝盛以人民幣176,000,000元收購中國內地江西省一項酒店物業。該酒店物業毗鄰著名景區九江市廬山國家公園，其為中國內地最著名旅遊勝地之一。酒店提供297間客房，於二零一四年六月開業。

為配合帝盛之「華人足跡」策略，以獲取不斷增長之中國海外遊客市場份額，於二零一三年九月，帝盛收購緊靠倫敦Dorsett Shepherds Bush酒店之「Walkabout」酒吧及餐廳物業。帝盛擬將該物業改建酒店客房，與Dorsett Shepherds Bush酒店之業務構成互補。Dorsett Shepherds Bush提供317間客房，於二零一四年六月開業。

管理層討論與分析(續)

香港荃灣帝盛酒店於二零一四年二月開業，酒店設有547間客房。於二零一四年三月三十一日，帝盛擁有及營運18間酒店(9間位於香港、5間位於馬來西亞、3間位於中國內地及1間位於新加坡)，擁有約5,400間客房，另擁有7間正在興建之酒店(1間位於香港、3間位於中國內地及3間位於英國)。當所有開發中酒店投入營運時，本集團將擁有及營運25間酒店，擁有約7,400間客房。

於二零一四年三月三十一日，帝盛根據管理合約管理香港兩間第三方擁有的酒店，涉及約237間客房。於二零一三年十一月，帝盛訂立管理合約，管理馬來西亞4間酒店，合共擁有約1,000間客房。該等酒店管理合約將提供平臺進一步擴張帝盛集團於東南亞的網絡並於未來提供穩定收入流。

3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場及設施管理業務包括停車場業權及經營及物業管理服務。

該分部涉及管理第三方停車場及自置停車場。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，該業務產生收益約達港幣613,000,000元，較上個財政年度增加8.1%。停車場業務錄得穩定增長，預期將繼續為本集團貢獻經常性收入。

於二零一四年三月三十一日，停車場組合包括由本集團管理之305個停車場，擁有約53,400個車位。當中21個停車場由本集團擁有(19個位於澳洲及2個位於吉隆坡)，提供約5,700個車位(約3,500個位於澳洲及2,200個位於吉隆坡)。其餘停車場包括位於澳洲及紐西蘭之約47,700個車位，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。第三方擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。

於截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團共新增26個受管理停車場，而車位數目增加約3,300個。

此業務分部正擴充其地域覆蓋，這將鞏固本集團之經常性收入業務。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，該分部擴展其業務，並透過收購一間以墨爾本為據點之公司，涉足物業管理服務。目前此分部擁有10份有關澳洲之物業管理合約(主要位於布裡斯本、墨爾本及阿德萊德)，以及1份有關馬來西亞Johor Bahru之合約。

董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零一四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二零一四年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註50、21及22。

業績及股息

本集團本年度之業績載於第59頁之綜合損益表內。

年內，本公司向股東派付每股港幣3仙之中期股息，合共約港幣55,132,516元。董事建議派發本年度末期股息每股港幣12仙(二零一三年：港幣11仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零一四年九月十一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為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)股東於二零一四年股東週年大會上批准擬派末期股息；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。就釐定將予配發之新股份數目而言，新股份市值將按現有股份於二零一四年九月十一日(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二零一四年九月二十二日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及／或新股票將於二零一四年十月二十四日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間之詳情如下：

(A) 就釐定出席二零一四年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所述，二零一四年股東週年大會訂於二零一四年八月二十八日星期四舉行。就釐定出席二零一四年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一四年八月二十六日星期二至二零一四年八月二十八日星期四(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席二零一四年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年八月二十五日星期一下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會報告(續)

(B) 就釐定收取擬派末期股息之權利而言

如上文所述，擬派末期股息須由股東於二零一四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，本公司將由二零一四年九月八日星期一至二零一四年九月十一日星期四(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年九月五日星期五下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

財務概要

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17頁。

可供分派儲備

董事認為，本公司於二零一四年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣651,024,000元(二零一三年：港幣676,528,000元)，相當於保留溢利。

投資物業

於二零一四年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值增加港幣29,994,000元，並已直接計入綜合收益表。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

物業、廠房及設備

年內，本集團動用約港幣873,182,000元於發展及翻新酒店物業。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於附註17。

主要物業

本集團於二零一四年三月三十一日之主要物業詳情載於第144至161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38。

購買、出售或贖回證券

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

董事

本公司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
陳志興先生
邱達成先生
Craig Grenfell WILLIAMS先生

非執行董事

邱達強先生

獨立非執行董事

陳國偉先生
王敏剛先生
林廣兆先生

根據章程細則，Craig Grenfell WILLIAMS先生、邱達強先生及林廣兆先生將於二零一四年股東週年大會輪值退任，彼等均符合資格於會上膺選連任。邱達強先生已向本公司表示彼不擬膺選連任，因此，彼將於二零一四年股東週年大會上退任，而Craig Grenfell WILLIAMS先生及林廣兆先生將於二零一四年股東週年大會上膺選連任。

董事服務合約

概無擬於二零一四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。

董事於重大合約之權益

於本年末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事於競爭業務之權益

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

董事會報告(續)

獨立非執行董事獨立性之確認

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

持續關連交易

酒店管理合約

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

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

Subang Jaya根據上述酒店管理合約之條款及條件應收之年度費用包括：

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

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

鑒於本集團自該等交易應收費用之估計年度上限總額超過港幣1,000,000元，而本公司至少一項適用百分比率超過0.1%惟不足5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章之申報、公佈及年度審核規定，但豁免遵守獨立股東批准規定。

有關該等交易之詳情於本公司日期為二零一三年十一月二十六日之公佈內披露。

獨立非執行董事已審閱該等持續關連交易並確認，訂立該等交易：

(i)　乃於本公司一般日常業務過程中進行；

(ii)　乃符合正常商業條款；及

(iii)　乃遵守規管該等交易之有關協議，且屬公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會所頒佈之香港保證工作準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之保證工作」並參考《實務指引》第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，匯報本集團之持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條之規定就上述本集團所披露之持續關連交易發出包含其發現及結論之無保留意見函件。本公司將向聯交所提供該核數師函件副本。

(i) 已獲董事會批准；

(ii) 乃根據規管該等交易之有關協議訂立；及

(iii) 並未超過本公司日期為二零一三年十一月二十六日之公佈內披露之上限。

除上文所披露者外，年內進行之不構成本公司關連交易或持續關連交易之關連方交易於該等綜合財務報表附註46內披露。董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

董事權益

於二零一四年三月三十一日，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份中擁有已載入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司之權益如下：

A. 本公司

A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之普通股數目	佔本公司已發行股本之概約百分比*
邱達昌	實益擁有人	14,384,757	0.78%
	配偶權益	582,830[(i)]	0.03%
	控制的法團權益	765,447,787[(i)]	41.39%
孔祥達	實益擁有人	2,093,033	0.11%
	共同權益	404,245[(ii)]	0.02%
陳志興	實益擁有人	2,800,000	0.15%
邱達成	實益擁有人	3,111	0.00%
	控制的法團權益	5,458,621[(iii)]	0.30%
邱達強	實益擁有人	44,561	0.00%
	控制的法團權益	3,877,218[(iv)]	0.21%

附註：

(i) 765,434,763股及13,024股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，582,830股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。

(ii) 404,245股股份由孔祥達先生與其妻子共同持有。

(iii) 1,581,403股及3,877,218股股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N V Limited及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。

(iv) 該等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之控制之法團權益內。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一四年三月三十一日之已發行股份。

A.2 於相關股份之長倉 — 實物結算非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	已授出購股權所涉相關股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比*
孔祥達	實益擁有人	10,400,000	0.56%
陳志興	實益擁有人	3,500,000	0.19%

根據上市規則須予披露的上述購股權的詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

* 百分比指擁有權益之相關股份數目除以本公司於二零一四年三月三十一日之已發行股份。

A.3 債權證

於二零一四年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌透過其控制法團Precious Stone Properties Limited持有由本公司發行之5.875% 2016年到期之人民幣債券，本金額為人民幣30,700,000元。

B. 相聯法團

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*
邱達昌	帝盛	配偶權益	8,861(i)	0.00%
		控制的法團權益	1,562,124,494(i)	74.46%
	愛德企業有限公司	控制的法團權益	250,000(ii)	25.00%
孔祥達	帝盛	共同權益	4,242(iii)	0.00%
陳志興	帝盛	實益擁有人	3,000	0.00%
邱達成	帝盛	實益擁有人	31	0.00%
		控制的法團權益	79,380(iv)	0.00%
邱達強	帝盛	控制的法團權益	58,158(v)	0.00%
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park	酌情信託之受益人	825(vi)	8.25%

附註：

(i) 8,244,844股帝盛股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Sumptuous Assets Limited持有。1,553,879,650股帝盛股份由本公司的全資附屬公司Ample Bonus Limited持有，其中丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約42.2%權益，因此被視作擁有該等帝盛股份權益。8,861股帝盛股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。

(ii) 此等愛德企業有限公司股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Commodious Property Limited持有。

(iii) 此等股份由孔祥達先生與其妻子共同持有。

(iv) 21,222股及58,158股帝盛股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N V Limited及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。

(v) 此等帝盛股份由邱達成先生及邱達強先生控制的公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之控制的法團權益內。

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

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以相關法團各自於二零一四年三月三十一日之已發行股份。

董事會報告(續)

B.2 於帝盛之相關股份之長倉 — 實物結算非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	已授出購股權所涉相關股份數目	佔帝盛已發行股本之概約百分比*
孔祥達	實益擁有人	2,836,363	0.14%
陳志興	實益擁有人	3,545,454	0.17%

根據上市規則須予披露的上述購股權的詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

* 百分比指擁有權益之相關股份數目除以帝盛於二零一四年三月三十一日之已發行股份。

除上文所披露外，於二零一四年三月三十一日，概無本公司之董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

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，本公司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的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，本公司根據本公司股東於二零一二年八月三十一日通過之決議案採納新的購股權計劃。

下表披露年內本公司購股權之變動情況：

承授人類別	授出日期	每股行使價港幣	購股權數目 於二零一三年四月一日未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效／註銷	於二零一四年三月三十一日未行使	行使期*
董事								
孔祥達	08.05.2009	1.500	1,850,000	–	(1,850,000)	–	–	16.09.2009–15.09.2019
			1,850,000	–	(150,000)	–	1,700,000	16.09.2010–15.09.2019
			1,850,000	–	–	–	1,850,000	16.09.2011–15.09.2019
			1,850,000	–	–	–	1,850,000	16.09.2012–15.09.2019
	27.03.2013	2.550	750,000	–	–	–	750,000	01.03.2014–28.02.2020
			1,000,000	–	–	–	1,000,000	01.03.2015–28.02.2020
			1,250,000	–	–	–	1,250,000	01.03.2016–28.02.2020
			2,000,000	–	–	–	2,000,000	01.03.2017–28.02.2020
			12,400,000	–	(2,000,000)	–	10,400,000	
陳志興	21.10.2004	2.075	500,000	–	(500,000)	–	–	01.01.2007–20.10.2014
			1,800,000	–	(1,800,000)	–	–	01.01.2008–20.10.2014
			2,000,000	–	(2,000,000)	–	–	01.01.2009–20.10.2014
	27.03.2013	2.550	525,000	–	–	–	525,000	01.03.2014–28.02.2020
			700,000	–	–	–	700,000	01.03.2015–28.02.2020
			875,000	–	–	–	875,000	01.03.2016–28.02.2020
			1,400,000	–	–	–	1,400,000	01.03.2017–28.02.2020
			7,800,000	–	(4,300,000)	–	3,500,000	
其他僱員(合共)	21.10.2004	2.075	250,000	–	–	–	250,000	01.11.2004–20.10.2014
			425,000	–	(100,000)	–	325,000	01.01.2006–20.10.2014
			1,075,000	–	(600,000)	–	475,000	01.01.2007–20.10.2014
			2,275,000	–	(700,000)	–	1,575,000	01.01.2008–20.10.2014
			2,975,000	–	(500,000)	–	2,475,000	01.01.2009–20.10.2014

董事會報告(續)

			購股權數目					
承授人類別	授出日期	每股行使價港幣	於二零一三年四月一日未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效／註銷	於二零一四年三月三十一日未行使	行使期*
其他僱員(合共)(續)	25.08.2006	3.290	450,000	–	–	–	450,000	01.01.2009–24.08.2016
			500,000	–	–	–	500,000	01.01.2010–24.08.2016
	27.03.2013	2.550	1,125,000	–	–	–	1,125,000	01.03.2014–28.02.2020
			1,500,000	–	–	–	1,500,000	01.03.2015–28.02.2020
			1,875,000	–	–	–	1,875,000	01.03.2016–28.02.2020
			3,000,000	–	–	–	3,000,000	01.03.2017–28.02.2020
			15,450,000	–	(1,900,000)	–	13,550,000	
總計			35,650,000	–	(8,200,000)	–	27,450,000	

* 購股權的有效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8.48%。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48。

(B) 帝盛購股權計劃

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

於本年度，帝盛購股權計劃之購股權變動詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股行使價港幣	購股權數目 於二零一三年四月一日未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效／註銷	於二零一四年三月三十一日未行使	行使期*
帝盛董事								
邱詠筠	11.10.2010	2.20	454,545	–	–	–	454,545	11.10.2011–10.10.2014
			454,545	–	–	–	454,545	11.10.2012–10.10.2015
			454,545	–	–	–	454,545	11.10.2013–10.10.2016
			454,545	–	–	–	454,545	11.10.2014–10.10.2017
			454,547	–	–	–	454,547	11.10.2015–10.10.2018
			2,272,727	–	–	–	2,272,727	
賴偉強	11.10.2010	2.20	318,181	–	–	–	318,181	11.10.2011–10.10.2014
			318,181	–	–	–	318,181	11.10.2012–10.10.2015
			318,181	–	–	–	318,181	11.10.2013–10.10.2016
			318,181	–	–	–	318,181	11.10.2014–10.10.2017
			318,185	–	–	–	318,185	11.10.2015–10.10.2018
			1,590,909	–	–	–	1,590,909	
孔祥達	11.10.2010	2.20	567,272	–	–	–	567,272	11.10.2011–10.10.2014
			567,272	–	–	–	567,272	11.10.2012–10.10.2015
			567,272	–	–	–	567,272	11.10.2013–10.10.2016
			567,272	–	–	–	567,272	11.10.2014–10.10.2017
			567,275	–	–	–	567,275	11.10.2015–10.10.2018
			2,836,363	–	–	–	2,836,363	
陳志興	11.10.2010	2.20	709,090	–	–	–	709,090	11.10.2011–10.10.2014
			709,090	–	–	–	709,090	11.10.2012–10.10.2015
			709,090	–	–	–	709,090	11.10.2013–10.10.2016
			709,090	–	–	–	709,090	11.10.2014–10.10.2017
			709,094	–	–	–	709,094	11.10.2015–10.10.2018
			3,545,454	–	–	–	3,545,454	

董事會報告(續)

			購股權數目					
承授人類別	授出日期	每股行使價港幣	於二零一三年四月一日未行使	於年內授出	於年內行使	於年內失效／註銷	於二零一四年三月三十一日未行使	行使期*
其他僱員(合共)	11.10.2010	2.20	1,663,631	–	–	(109,090)	1,554,541	11.10.2011–10.10.2014
			1,663,631	–	–	(109,090)	1,554,541	11.10.2012–10.10.2015
			1,663,631	–	–	(109,090)	1,554,541	11.10.2013–10.10.2016
			1,663,631	–	–	(109,090)	1,554,541	11.10.2014–10.10.2017
			1,663,651	–	–	(109,094)	1,554,557	11.10.2015–10.10.2018
			8,318,175	–	–	(545,454)	7,772,721	
總計			18,563,628	–	–	(545,454)	18,018,174	

* 購股權的有效期為自授出日期起至行使期開始。

於本年度內，概無購股權被註銷。帝盛購股權計劃及帝盛所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註48。

於本年報日期，根據帝盛購股權計劃可供發行之帝盛股份總數為181,981,826股，相當於帝盛於本年報日期之已發行股本約8.67%。

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，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。

主要股東權益

於二零一四年三月三十一日，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	佔相關已發行股本概約百分比*
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	765,434,763(i)（長倉）	41.38%
邱德根先生	實益擁有人	13,022,647（長倉）	0.70%
	受控法團權益	140,942,693(ii)（長倉）	7.62%
	配偶權益	1,624,301(ii)（長倉）	0.09%

附註：

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

(ii) 140,942,693股股份由邱德根先生控制的多間公司持有，1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一四年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文披露者外，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一四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(續)

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款約港幣6,944,000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。於二零一四年三月三十一日，本集團僱員之人數約3,100人。

本公司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資比較之市場統計數字建議。

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註48。

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49至57頁。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零一四年三月三十一日止年度內一直維持足夠之公眾持股量。

優先購買權

本公司之公司組織章程大綱及章程細則以及開曼群島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。

核數師

於二零一四年股東週年大會上將提呈續聘德勤 • 關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
主席兼行政總裁
邱達昌

二零一四年六月二十六日

企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零一四年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告書。

本公司之企業管治常規

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

本公司已應用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則。董事會認為，截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司一直遵守企管守則之守則條文(「守則條文」)，惟對該守則條文第A.2.1條及第E.1.2條之偏離除外。本公司主要企業管治原則及常規連同上述偏離守則條文之詳情在下文概述。

A. 董事會

A.1 責任及授命

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

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

A.2 董事會組成

董事會由九名董事組成，五名為執行董事，一名為非執行董事，三名為獨立非執行董事。有關董事會之構成，請參閱本年報「公司資料」。現任董事之相關詳情及彼等之間的關係於本年報「董事及高級管理層簡介」內披露。

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

於截至二零一四年三月三十一日止整個年度，本公司一直符合上市規則之規定，即三名獨立非執行董事中(佔董事會成員至少三分之一)，最少一名具備適當之專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。此外，本公司已接獲三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提供有關獨立身分之年度確認書。本公司認為彼等全屬獨立人士。

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

A.3 主席及行政總裁

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

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

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

A.4 董事委任、重選及罷免

董事委任、重選及罷免之程序及流程載於本公司之章程細則內。

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

根據細則第106和第107條規定，Craig Grenfell WILLIAMS先生(執行董事)、邱達強先生(非執行董事)及林廣兆先生(獨立非執行董事)須於二零一四年股東週年大會上輪值退任並符合資格膺選連任。邱達強先生已向本公司表示彼不擬膺選連任，因此，彼將於二零一四年股東週年大會上退任，而Craig Grenfell WILLIAMS先生及林廣兆先生將於二零一四年股東週年大會上膺選連任。

董事會建議再次委任於二零一四年股東週年大會上膺選連任之Craig Grenfell WILLIAMS先生及林廣兆先生。連同本年度報告寄發本公司之通函已根據上市規則要求載列有關Craig Grenfell WILLIAMS先生及林廣兆先生之詳細資料。

A.5 董事之培訓及持續發展

每位新委任之董事在首次接受委任時均會獲得全面的就任須知，以確保彼等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的職責。

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

於截至二零一四年三月三十一日止年度內，本公司已提供(i)有關法規更新的閱讀材料予其全體董事，即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、邱達強先生、陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生；及(ii)定期簡報予其董事有關企業管治及「上市規則」之更新。此外，陳志興先生、陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生出席了由其他專業公司／機構安排之其他研討會及培訓課程。

A.6 董事會會議

A.6.1 董事會常規及舉行會議

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

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

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

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

根據現行董事會常規，任何牽涉主要股東或董事利益衝突之重大交易，須於正式召開之董事會會議上提交董事會考慮及處理。章程細則載有條文，規定董事須於會議上就批准董事或彼等任何緊密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。

A.6.2 董事之出席記錄

本公司各董事於董事會及董事委員會會議及本公司於截至二零一四年三月三十一日止年度內舉行之股東大會的出席記錄載列如下：

	出席記錄/會議數目				
董事姓名	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	2/4	不適用	1/1	1/1	0/1
孔祥達先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
陳志興先生	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
邱達成先生	3/4	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
邱達強先生	0/4	不適用	不適用	不適用	0/1
陳國偉先生	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
王敏剛先生	4/4	2/2	1/1	1/1	0/1
林廣兆先生	3/4	2/2	不適用	1/1	0/1

此外，董事會主席亦於年內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 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。本公司經作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零一四年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則。

本公司亦已就很可能得悉本公司及／或其證券之未經刊發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。

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

A.8 企業管治職能

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

B. 董事委員會

截至二零一四年三月三十一日董事會已成立四個董事委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之特定方面。所有董事委員會有已界定之書面職權範圍，該等職權範圍已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站，惟執行委員會之書面職權範圍則除外。董事委員會須向董事會報告彼等之決策或推薦意見。

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

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

B.1 執行委員會

執行委員會目前包括丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生及張偉雄先生合共6位成員。執行委員會在董事會直接授權下以一般管理委員會形式運作，以增加經營決策的效率。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的營運，以及商討及決策有關本公司管理層及日常運作事宜。

B.2 審核委員會

審核委員會目前合共由3名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。審核委員會主席陳國偉先生生具備上市規則第3.10(2)條所要求的適當專業資格與會計及有關財務管理專長。

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

於截至二零一四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：

- 審閱及討論截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表及全年業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例以及有關審核結果；
- 審閱及討論截至二零一三年九月三十日止六個月之中期財務報表及中期業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例；
- 審閱及討論本集團之財務報告及內部監控制度；
- 討論及就重新委任外聘核數師提出推薦意見；及
- 檢討員工就可能出現之不正當行為而提出關注之安排。

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

各委員會成員於截至二零一四年三月三十一日止年度內舉行之審核委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

B.3 薪酬委員會

薪酬委員會目前合共由3名成員組成，分別為1名執行董事丹斯里拿督邱達昌及2名獨立非執行董事陳國偉先生及王敏剛先生。薪酬委員會之主席為陳國偉先生。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

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

於截至二零一四年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，並向董事會提出建議。各委員會成員於截至二零一四年三月三十一日止年度內舉行之薪酬委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

根據企業管治守則之守則條文第B.1.5條，高級管理人員於截至二零一四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。

本公司各名董事於截至二零一四年三月三十一日止年度酬金之詳情載列於綜合財務報表附註15。

B.4 提名委員會

提名委員會現時合共由4名成員組成，分別為1名執行董事丹斯里拿督邱達昌，及3名獨立非執行董事陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。提名委員會主席為丹斯里拿督邱達昌。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

提名委員會的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；考慮本公司董事之退任及重選並向董事會提供相關推薦建議；及評定本公司獨立非執行董事之獨立性。

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

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

於截至二零一四年三月三十一日止年度內，提名委員會已履行以下主要工作：

- 檢討董事會之架構、規模及組成以確保其取得專業知識、技能及經驗之平衡並適合本公司之業務要求；
- 建議重新委任於本公司二零一三年股東週年大會上膺選連任之董事；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二零一四年三月三十一日止年度內舉行之提名委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2節。

C. 董事於財務報表之責任

本公司董事知悉，彼等須負責編製本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表。

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

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

D. 內部監控

董事會負責維持足夠之內部監控制度，以保障股東之利益及本集團之資產，並每年對該制度之有效性進行檢討。高層管理人員定期檢討及評估監控程序，監控任何風險因素並向審核委員會匯報任何發現及提供解決變異及已識別風險之措施。截至二零一四年三月三十一日止年度內，董事會已對本公司內部監控制度之有效性進行檢討。

E. 公司秘書

截至二零一四年三月三十一日止年度內，本公司秘書張偉雄先生所參加之相關職業培訓不少於15小時。張先生之履歷載於本年報之「董事及高級管理層簡介」一節。

F. 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師就本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報表之申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告書」一節。

截至二零一四年三月三十一日止年度，就本集團外聘核數師提供之核數服務及非核數服務之已付及應付費用分析如下：

外聘核數師提供之服務類別	已付／應付費用 港幣元
核數服務－截至二零一四年三月三十一日止年度之核數費	11,400,000
非核數服務－有關審閱中期賬目及稅務諮詢服務之專業費用	2,814,000
總計：	14,214,000

G. 與股東之溝通

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

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

地址：　香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓
（收件人：首席財務總監）
傳真號碼：　(852)2815 0412

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

企業管治守則之守則條文第E.1.2條訂明，上市發行人之主席須出席發行之股東週年大會。本公司主席兼行政總裁丹斯里拿督邱達昌因彼必須處理其他公務，未能出席於二零一三年八月二十九日舉行之股東週年大會。丹斯里拿督邱達昌已安排其他董事及管理人員代其出席大會，該等人士熟知本公司之業務及狀況，可出席大會並與股東溝通。

H. 股東權利

為保障股東利益及權利，於股東大會將就各重大事項(包括選舉個別董事)獨立提呈決議案，以讓股東考慮及投票。此外，股東可按以下公司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)十分之一的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本公司股東大會並於會上投票之股東(擬被提名之人士除外)須發送一份書面通知(該書面通知須由股東簽署並載有股東提名該人士膺選之意圖)以及另一份由擬被提名人士簽署同意接受提名之通知。上述兩份通知須送交本公司之香港註冊辦事處或主要營業地點。提交上述兩份通知之期限由寄發該股東大會通告後當日起至該股東大會舉行日前七日止。

為免生疑問，股東須將原簽署妥當之書面要求、通告及聲明(視情況而定)送達本公司之香港主要辦事處，並提供全名、聯絡資料及身份識別資料，致使上述協議生效。股東之資料可能須根據法例規定而披露。

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

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

獨立核數師報告書

Deloitte.
德勤

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

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核列載於第59至143頁Far East Consortium International Limited（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的綜合財務報表，包括於二零一四年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及前香港公司條例第32章的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，當中涉及董事認為致使編製的綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述而言屬必要的內部控制。

核數師的責任

我們的責任是根據協定的委聘條款，依據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，只向整體股東作出報告，而不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映　貴集團於二零一四年三月三十一日的事務狀況以及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照前香港公司條例第32章的披露規定妥為編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零一四年六月二十六日

綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	8	4,066,494	3,732,172
銷售及服務成本		(2,298,312)	(2,547,512)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(215,210)	(158,010)
毛利		1,552,972	1,026,650
其他收入		41,176	16,282
出售一間附屬公司之收益	40	66,652	458,358
其他收益及虧損	9	484,767	217,844
行政支出			
–酒店業務及管理		(317,335)	(274,499)
–其他		(221,092)	(211,622)
開業前開支			
–酒店業務及管理		(13,596)	(26,107)
銷售及市場推廣開支		(69,714)	(85,646)
分佔聯營公司業績		6,360	73,656
分佔合營公司業績		(2,904)	(2,904)
融資成本	10	(281,400)	(168,033)
除税前溢利		1,245,886	1,023,979
所得税(開支)抵免	11	(219,851)	54,391
本年度溢利	12	1,026,035	1,078,370
可歸屬於：			
本公司股東		914,057	903,046
非控股權益		111,978	175,324
		1,026,035	1,078,370
每股盈利	13		
基本(港仙)		51	50
攤薄(港仙)		51	50

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	1,026,035	1,078,370
本年度其他全面(開支)收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之滙兑差額	(162,406)	16,228
可供出售投資重估增加	694	3,190
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	51,550	(7,593)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	2,768	(2,838)
對沖儲備重新分類至損益	(27,329)	(6,000)
本年度其他全面(開支)收益	(134,723)	2,987
本年度全面收益總額	891,312	1,081,357
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	782,291	906,092
非控股權益	109,021	175,265
	891,312	1,081,357

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	2,677,607	2,431,917
物業、廠房及設備	17	7,406,966	6,653,119
預付租賃款項	18	579,274	595,036
其他資產	19	–	296,250
商譽	20	68,400	68,400
聯營公司權益	21	316,184	315,608
合營公司權益	22(a)	43,956	47,115
投資證券	23	11,477	146,604
指定為對沖工具之衍生金融工具	36	35,122	–
購買物業、廠房及設備之按金		391,826	133,864
應收聯營公司款項	24	70,774	70,744
應收一間合營公司款項	47	27,295	27,295
應收一間接受投資公司款項	47	119,995	119,995
其他應收款項	25	17	45
已抵押存款	26	2,831	34,788
遞延稅項資產	37	33,644	5,000
		11,785,368	10,945,780
流動資產			
待售物業	27		
已落成物業		56,734	295,582
待發展／發展中物業		5,598,333	4,142,719
其他存貨		9,896	9,034
預付租賃款項	18	15,947	16,034
應收賬款、按金及預付款項	28	653,594	412,836
其他應收款項	25	685,751	142,365
可收回稅項		21,312	87,212
投資證券	23	1,011,640	137,982
衍生金融工具	32	2,238	5,354
已抵押存款	26	173,989	141,516
有限制銀行存款	26	62,568	257,117
金融機構存款	26	78,591	100,000
定期存款	26	–	12,500
銀行結餘及現金	26	1,829,330	2,620,653
		10,199,923	8,380,904
分類為持作出售之資產	29	–	91,410
		10,199,923	8,472,314

綜合財務狀況表(續)

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	1,137,842	837,209
已收客戶按金	30	515,027	958,346
財務租約承擔	31	3,159	158
應付關連公司款項	47	45,785	62,660
應付聯營公司款項	47	11,358	12,453
應付附屬公司之非控股股東款項	47	29,422	30,070
可換股債券	34	32,978	–
衍生金融工具	32	1,841	20,290
應繳稅項		208,502	185,506
有抵押銀行及其他借貸	33	4,252,487	4,713,839
		6,238,401	6,820,531
流動資產淨值		3,961,522	1,651,783
總資產減流動負債		15,746,890	12,597,563
非流動負債			
有抵押銀行及其他借貸	33	3,270,918	1,904,089
財務租約承擔	31	4,001	1,010
可換股債券	34	–	31,169
債券	35	2,252,691	1,250,000
指定為對沖工具之衍生金融工具	36	–	7,593
遞延稅項負債	37	268,450	253,242
		5,796,060	3,447,103
資產淨值		9,950,830	9,150,460
資本及儲備			
股本	38	184,951	176,891
股份溢價		2,802,276	2,617,925
儲備		5,762,676	5,217,714
本公司股東應佔權益		8,749,903	8,012,530
非控股權益	39	1,200,927	1,137,930
權益總額		9,950,830	9,150,460

第59頁至143頁之綜合財務報表於二零一四年六月二十六日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事 *董事*

綜合權益變動報表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	投資重估儲備	匯兑儲備	購股權儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一二年四月一日	195,976	2,822,611	2,500	13,808	(4,056)	428,224	12,424	–	1,478,901	2,501,232	7,451,620	1,048,389	8,500,009
本年度溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	903,046	903,046	175,324	1,078,370
換算海外業務之匯兑差額	–	–	–	–	–	16,287	–	–	–	–	16,287	(59)	16,228
可供出售投資重估增加	–	–	–	–	3,190	–	–	–	–	–	3,190	–	3,190
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	–	–	–	–	–	–	–	(7,593)	–	–	(7,593)	–	(7,593)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	–	–	–	–	(2,838)	–	–	–	–	–	(2,838)	–	(2,838)
對沖儲備重新分類至損益	–	–	–	–	–	–	–	(6,000)	–	–	(6,000)	–	(6,000)
本年度其他全面收益	–	–	–	–	352	16,287	–	(13,593)	–	–	3,046	(59)	2,987
本年度全面收益總額	–	–	–	–	352	16,287	–	(13,593)	–	903,046	906,092	175,265	1,081,357
發行股份代替現金股息	3,415	50,664	–	–	–	–	–	–	–	–	54,079	–	54,079
購回股份，扣除開支	(23,000)	(265,225)	23,000	–	–	–	–	–	–	(23,000)	(288,225)	–	(288,225)
收購附屬公司額外權益	–	–	–	–	–	–	–	–	(3,097)	–	(3,097)	(12,254)	(15,351)
確認股本結算之股份付款開支	–	–	–	–	–	–	2,135	–	–	–	2,135	2,591	4,726
行使認股權時之已發行股份	500	9,875	–	–	–	–	–	–	–	–	10,375	–	10,375
轉撥至保留溢利之購股權失效	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,161	1,161	(1,161)	–
確認為分派之股息(附註14)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(121,610)	(121,610)	–	(121,610)
已付非控股權益股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(74,900)	(74,900)
二零一三年三月三十一日	176,891	2,617,925	25,500	13,808	(3,704)	444,511	14,559	(13,593)	1,475,804	3,260,829	8,012,530	1,137,930	9,150,460

綜合權益變動報表(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔												
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	投資重估儲備	匯兑儲備	購股權儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本年度溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	–	914,057	914,057	111,978	1,026,035
換算海外業務之匯兑差額	–	–	–	–	–	(159,042)	–	–	–	–	(159,042)	(3,364)	(162,406)
可供出售投資重估增加	–	–	–	–	694	–	–	–	–	–	694	–	694
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	–	–	–	–	–	–	–	44,057	–	–	44,057	7,493	51,550
因出售可供出售投資而重新分類至損益	–	–	–	–	2,768	–	–	–	–	–	2,768	–	2,768
對沖儲備重新分類至損益	–	–	–	–	–	–	–	(20,243)	–	–	(20,243)	(7,086)	(27,329)
本年度其他全面收益	–	–	–	–	3,462	(159,042)	–	23,814	–	–	(131,766)	(2,957)	(134,723)
本年度全面收益總額	–	–	–	–	3,462	(159,042)	–	23,814	–	914,057	782,291	109,021	891,312
發行股份代替現金股息	7,240	169,306	–	–	–	–	–	–	–	–	176,546	–	176,546
行使認股權時之已發行股份	820	15,045	–	–	–	–	–	–	–	–	15,865	–	15,865
確認股本結算之股份付款開支	–	–	–	–	–	–	6,149	–	–	–	6,149	1,599	7,748
轉撥至保留溢利之購股權失效	–	–	–	–	–	–	–	–	–	249	249	(249)	–
確認為分派之股息(附註14)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(250,142)	(250,142)	–	(250,142)
收購一間附屬公司額外權益	–	–	–	–	–	–	–	–	6,415	–	6,415	(6,415)	–
非控股權益注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	15,105	15,105
已付非控股權益股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(56,064)	(56,064)
二零一四年三月三十一日	184,951	2,802,276	25,500	13,808	(242)	285,469	20,708	10,221	1,482,219	3,924,993	8,749,903	1,200,927	9,950,830

其他儲備乃來自(a)於一九九一年進行的集團重組，指所收購附屬公司資產淨值超出本公司就收購所發行股份之面值；(b)減持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；(c)已付代價超逾已收購間接附屬公司Care Park Pty Limited之額外權益應佔資產淨值之部分；及(d)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。

綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營業務		
除税前溢利	1,245,886	1,023,979
按下列各項調整：		
分佔合營公司業績	2,904	2,904
分佔聯營公司業績	(6,360)	(73,656)
折舊及攤銷	231,113	178,034
上市及未上市投資股息	(12,230)	(4,761)
利息收入	(5,875)	(6,754)
融資成本	281,400	168,033
出售一間附屬公司之收益	(66,652)	(458,358)
購回部分債券之收益	(2,067)	–
新加坡有關政府當局賠償之收益	(258,960)	–
於損益確認已對沖項目時將對沖儲備重新分類至損益之收益	(27,329)	–
於一間合營公司之權益之減值虧損	–	40,951
投資物業公平值變動	(234,252)	(298,603)
可換股債券發行開支攤銷	771	127
出售可供出售投資之虧損(收益)	2,768	(2,838)
持作買賣投資之公平值變動	35,733	(5,140)
衍生金融工具之公平值變動	(7,784)	11,380
確認股份付款開支	7,748	4,726
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	474	(424)
呆壞賬撥備	3,067	35,647
營運資金變動前之經營現金流量	1,190,355	615,247
待售物業增加	(1,359,796)	(365,333)
其他存貨(增加)減少	(862)	1,593
其他應收款項增加	(37,013)	–
應收賬款、按金及預付款項增加	(266,552)	(155,408)
按公平值計入損益之金融資產增加	(921,957)	(119,818)
衍生金融工具減少	1,286	2,321
應付賬款及應計賬款增加	356,129	206,388
已收客戶訂金(減少)增加	(443,319)	761,206
經營業務(所用)所得之現金	(1,481,729)	946,196
已繳所得税	(109,875)	(178,295)
經營業務(所用)所得之現金淨額	(1,591,604)	767,901

綜合現金流量表(續)

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資活動			
收購及發展物業、廠房及設備開支		(929,954)	(1,010,210)
發展開支及增添投資物業之成本		(25,332)	(32,763)
收購物業、廠房及設備之已付按金		(232,774)	–
分類為持作出售之資產之額外成本		–	(1,343)
一間聯營公司清盤時產生之分派		–	9,061
出售一間附屬公司之現金流入淨額	40	173,597	764,278
出售投資物業所得款項		–	17,275
出售物業、廠房及設備所得款項		480	1,359
出售持作出售資產所得款項		–	325,867
出售其他資產所得款項		41,464	–
收購可供出售投資		(726,581)	(189,389)
出售可供出售投資所得款項		869,423	78,394
已抵押銀行存款及有限制銀行存款存放		(27,882)	(270,791)
解除已抵押銀行存款及有限制銀行存款		221,915	206,265
解除(存放)到期日超過3個月之定期存款		12,500	(12,500)
已收聯營公司及合營公司股息及分派		6,039	5,145
已收上市投資股息		12,230	4,761
已收銀行利息		5,875	6,754
投資活動所用之現金淨額		(599,000)	(97,837)
融資活動			
發行債券所得款項		1,050,172	1,244,000
購回債券		(48,172)	–
發行股份所得款項		15,865	10,375
購回股份		–	(288,225)
關連公司墊款		–	16,495
收購附屬公司額外權益		–	(15,351)
新籌得銀行及其他借貸		4,640,103	2,505,270
償還銀行及其他借貸		(3,676,643)	(2,309,667)
支付財務租約之責任		(405)	(405)
償還款項予關連公司		(17,970)	–
償還款項予聯營公司		–	(424)
已付股息		(73,596)	(67,531)
已付附屬公司之非控股股東股息		(40,959)	(74,900)
已付利息		(419,074)	(343,246)
融資活動所得之現金淨額		1,429,321	676,391
現金及現金等值物(減少)增加淨值		(761,283)	1,346,455
承前現金及現金等值物		2,720,653	1,374,980
匯率變動之影響		(51,449)	(782)
結轉之現金及現金等值物		1,907,921	2,720,653
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		1,829,330	2,620,653
金融機構之存款		78,591	100,000
		1,907,921	2,720,653

綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址於本公司刊發的二零一四年年報「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、經營停車場及證券與金融產品投資。

本綜合財務報表以港幣列示，港幣亦為本公司的功能貨幣。

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，本集團已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，該等準則自二零一三年四月一日開始之本集團財政年度起生效。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

除下文所述者，於本年度應用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財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報表所載列之披露資料並無重大影響。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號乃一項新披露準則，適用於在附屬公司、合營安排及聯營公司擁有權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號導致須於綜合財務報表作出更廣泛的披露。

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本年度首次採納香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號以股權為基礎之付款範圍內之以股權為基礎之付款交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及類似公平值但並非公平值之計量(例如就計量存貨而言之可變現淨值或就減值評估而言之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平值界定為在現時市場狀況下於計量日期在一個主要(或最有利的)市場按有序交易出售一項資產將收取之價格(或倘為釐定負債之公平值，則為轉讓負債時將支付之價格)。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或使用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有更廣泛的披露規定。

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13號公平值計量(續)

香港財務報告準則第13號要求預先應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團並無針對二零一三年比較期間按香港財務報告準則第13號的規定作出任何新披露(有關二零一四年披露之詳情，請參閱附註6(c)及16)。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表所確認之金額構成任何重大影響。

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目的修訂

本集團已採納香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目的修訂。於採用香港會計準則第1號的修訂後，本集團之「全面收益表」被重命名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂為全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」可更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩份連續報表呈列損益及其他全面收益之選擇權。此外，香港會計準則第1號(修訂本)要求其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重分類至損益的項目及(b)在滿足特定條件時，其後將重分類至損益的項目。與其他全面收益項目相關的所得稅須按相同基礎進行分攤－有關修訂並無變更以稅前或稅後列示其他全面收益項目的選擇。有關修訂已予追溯應用，而其他全面收益項目的呈列因而進行了修改以反映這一變更。除上述呈列變更外，採納香港會計準則第1號(修訂本)並無對損益、其他全面收益及全面收益總額產生任何影響。

除上文所述者外，於本年度應用其他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財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報表所載列之披露資料並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的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：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零至二零一二年週期之年度改進[2]
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一至二零一三年週期之年度改進[2]
香港財務報告準則第9號	金融工具[3]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制生效日期[3]
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體[1]
香港財務報告準則第11號之修訂	就收購於合營業務之權益之會計[4]
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷之可接受方法之澄清[4]
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款[2]
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債[1]
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露[1]
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續[1]
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費[1]

1 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用
2 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，除下述者外。可提早應用
3 可供應用－強制生效日期將於香港財務報告準則第9號之未完成階段落實時釐定
4 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)包括有關金融負債之分類及計量及取消確認之規定，並於二零一三年進一步修訂，以納入對沖會計之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 屬香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體情況是，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，而只有股息收入通常於損益確認。

- 就指定為按公平值計入損益之金融負債計量而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動導致該負債公平值變動之金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。金融負債信貸風險變動應佔金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益表。根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。

新增一般對沖會計規定保留三種對沖會計法。然而，已就適用於對沖會計法之交易種類引入更大彈性，特別擴大合資格對沖工具之種類及適用於對沖會計法之非金融項目風險成分之種類。此外，已檢討修改成效測試及由「經濟關係」原則取代。不再需要對沖成效之追溯評估。就一實體之風險管理活動之經提高披露規定亦已被引入。

本公司董事預期，於未來採納香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債下所呈報之金額產生重大影響。

3. 主要會計政策

如下文所載會計政策詳述，綜合財務報表乃以歷史成本為編製基準，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量。歷史成本一般以用以交換貨品或服務之代價之公平值為基準。

綜合財務報表乃根據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及香港法例第32章前香港公司條例規定的適用披露。

3. 主要會計政策(續)

公平值為市場參與者之間於計量日期進行的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的資產或負債特徵。於該等綜合財務報表中計量及／或披露的公平值均在此基礎上予以釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的股份支付交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易及與公平值類似但並非公平值的計量(如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度及公平值計量的輸入數據對其整體的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的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接可觀察之輸入數據(第一級內包含的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

採納的主要會計政策如下：

綜合賬目之基準

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

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

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

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

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

倘有需要，將於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。

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

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

附屬公司之非控股權益與本集團之權益分開呈列。

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按股本交易入賬。本集團權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值兩者間之任何差額直接於其他儲備內確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額；與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營公司之投資成本。

業務合併

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

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債按公平值確認，惟下列各項除外：

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

商譽按所轉讓代價、於被收購公司之任何非控股權益之金額及收購公司早前持有被收購公司股權(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)所收購之可識別資產及所承擔負債於收購日之淨額超出所轉讓代價、於被收購公司任何非控股權益金額及收購公司早前持有被收購公司權益(如有)之公平值總和，則超出部份即時於損益確認為議價收購收益。

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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

倘本集團於業務合併時轉讓的代價包含因或然代價安排而產生的資產或負債時，則有關或然代價將按收購日的公平值計量，並被視為業務合併時所轉讓代價的一部分。符合作為計量期間調整的或然代價的公平值變動，需以追溯方式進行調整，並需於商譽內進行相應的調整。計量期間調整是指於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)，取得與收購日已存在的事實及情況相關的額外資訊而產生的調整。

並不合資格作為計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、*或然負債及或然資產*(取其適用者)於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

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於收購日期(即當本集團取得控制權之日)重新計量至公平值，而就此產生之收益或虧損(如有)則於損益中確認。於收購日期前因於被收購方之權益產生且以往已於其他全面收益確認之金額乃重新分類至損益(如出售該權益時有關處理屬適當)。

商譽

收購業務產生之商譽按成本減累計減值虧損列賬，並於綜合財務狀況表中分開呈列。

就減值測試而言，商譽乃分配至各預期將因合併而獲得協同效益之現金產生單位(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。就某一於報告期間因收購所產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位將於該報告期間結束前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損乃直接於損益內確認。商譽之已確認減值虧損不會於其後期間撥回。

於出售相關現金產生單位時，應佔商譽金額於釐定出售損益時計入。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值的物業，包括就此目的在建中的物業。投資物業包括持有未釐定未來用途之土地被視作以資本價值為目的。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。

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

於首次確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生的損益於變動產生的期間在損益表內列賬。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由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的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額計算)於取消確認該物業的年度在損益列賬。

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

當有證據顯示給予另一方的經營租賃開始時，物業存貨則轉撥至投資物業。公平值與賬面值於轉撥日期之差額於損益賬確認。

物業、廠房及設備

除發展中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損(如有)列賬。

除發展中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備項目的折舊，均以直線法按估計可使用年期，以將其成本撇減至剩餘價值，同時已考慮其估計剩餘價值計算。並無就未有使用之在建樓宇及酒店折舊計提撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準計及估計出現任何變動之影響。

按財務租約持有的資產按與自置資產相同的基準，於預計可使用年期或租賃年期(以較短者為準)計算折舊。然而，當擁有權未能在租賃期末合理地確定，則資產須以其租賃期及可使用年期(以較短者為準)折舊。

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

倘物業、廠房及設備項目因業主佔用完結而證明用途有變時轉撥至投資物業，則該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之差額，於其他全面收益內確認，並於資產重估儲備內累計。其後出售或報廢該資產，則資產重估儲備將直接轉撥至保留溢利。

當物業、廠房及設備於日常業務過程中停止使用及發展以作銷售時，物業、廠房及設備則按其賬面值轉撥至持作出售物業。

待發展／發展中物業

持有作自用的發展中酒店按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括發展開支，當中包括因發展而直接產生之專業費用及於發展期間撥充資本的利息。於酒店業務開始前，不會就樓宇成本作出折舊撥備。

當租賃土地上的樓宇正在發展作生產、而租賃土地部分乃入賬列作經營租約，則租賃土地之攤銷開支乃於建設期間計入在建中樓宇部分成本內。倘租賃土地列作財務租約，則土地成本計入發展中酒店物業內。

3. 主要會計政策(續)

待發展／發展中物業(續)

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

租賃

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

本集團作為出租人

經營租賃下的租金收入於各相關租賃期內以直線法於損益內確認。

本集團作為承租人

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

租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部分分類應被界定為融資或是經營租賃，惟兩個部分確實屬於經營租賃則作別論，於此情況下，整個租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何一筆過支付之預付款項)會按租賃期開始時的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。

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

聯營公司及合營公司的投資

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

合營公司指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之資產淨值享有權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有的控制，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的業績及資產與負債採用權益會計法綜合計入此等綜合財務報表。就類似交易及類似情況下的事件，聯營公司及合營公司採用權益會計法編製財務報表所使用之會計政策與本集團之會計政策一致。根據權益法，於聯營公司或合營公司的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的損益及其他全面收益。倘本集團應佔聯營公司或合營公司虧損超過本集團於該聯營公司或合營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司或合營公司的淨投資部分的長期權益)，則本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。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。

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司的投資(續)

於聯營公司或合營公司的投資於受投資公司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的投資時，任何投資成本超逾本集團應佔受投資公司之可識別資產及負債公平值淨額，均確認為商譽，並計入投資賬面值。任何本集團應佔可識別資產及負債公平值淨額超逾投資成本，在重新評估後，即時於收購投資期間在損益確認。

已採用香港會計準則第39號之規定，以釐定是否需要就本集團於聯營公司或合營公司之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產與可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)及賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份。有關減值虧損之任何回撥於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營公司交易(如出售或注入資產)，與該聯營公司或合營公司交易所產生的損益僅會在相關聯營公司或合營公司的權益與本集團無關的情況下，方會在本集團的綜合財務報表確認。

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的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的決策需共同控制的各方一致同意時存在。

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

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

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

當集團實體向合營業務(集團實體為合營企業方)銷售或注入資產，本集團被視為向合營業務之其他訂約方銷售或注入資產，而有關銷售或注入所產生之收益及虧損於本集團之綜合財務報表確認，惟僅以其他訂約方於合營業務之權益為限。

當集團實體向合營業務(集團實體為合營運作方)購買資產，本集團不會確認其應佔之收益及虧損，直至轉售該等資產予第三方為止。

3. 主要會計政策(續)

於業務合併中收購之無形資產

於業務合併中收購之無形資產乃與商譽分開確認，並初步按於收購日期之公平值(乃視作其成本)確認。

初步確認後，具有限可用年期之無形資產乃按成本減任何累計攤銷及任何累計減值虧損列賬，即其於重估日期之公平值減其後之累計攤銷及任何累計減值虧損。具有限可用年期之無形資產攤銷乃按直線法於其估計可用年期內計提。估計可用年期及攤銷法將於各報告期間結算日進行檢討，而任何估計變動之影響則按預期基準入賬。

分類為持作出售之資產

如非流動資產主要透過銷售交易而非持續使用而收回其賬面值，該資產將被分類為待售資產。只有當該銷售可以現狀立即出售時，方會視為符合此條件，僅須受限於銷售有關資產時之正常及常規條款，以及該銷售須為很大可能發生。管理層必須承諾此銷售，並預期於分類日起一年內合資格確認為完成此銷售。

分類為待售資產之非流動資產(投資物業除外)以該資產過往賬面值及公平值(以較低者計算)減去銷售成本計量。

存貨

待售物業

待售物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參照估計售價減銷售開支之數額後釐定。

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。成本按先入先出法計算。

金融工具

當一集團實體成為某工具的合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債會予以確認。

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

金融資產

本集團金融資產分為「按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產」、「可供出售投資」及「貸款及應收賬款」。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。所有定期買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場上的規則或慣例所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息開支的方法。實際利率乃按金融資產預計年期切實貼現估計日後現金付款(包括支付或收取的構成實際利率組成部分之費用、交易費用以及其它溢價或折讓)或初步確認時按較短期間貼現金融資產之賬面淨值(倘適用)之比率。

利息收入以債務工具的實際利率確認，惟分類為按公平值計入損益的該等金融資產除外，其利息收入計入收益或虧損淨額。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產分為兩類，包括持作買賣金融資產及於初步確認時被指定按公平值計入損益之金融資產。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要為於不久將來出售；或
- 於初次確認時，該金融資產構成本集團一併管理的已識別金融工具組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融資產以外之金融資產可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撇除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融資產組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團文件既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或以上嵌入式衍生工具之合約其中部分，而香港會計準則第39號允許整份合併合約(資產或負債)將指定按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量，而重估產生之收益或虧損在損益中確認。在損益中確認的損益淨值不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益或虧損」項目內。公平值按附註6所述之方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項均設有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價的非衍生金融資產。初步確認後，貸款及應收款項(包括應收聯營公司、受投資公司、合營公司及債務人款項、已抵押存款、受限制銀行存款、於一間金融機構的存款、定期存款及銀行結餘之款項)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何減值虧損入賬(參閱下文金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售投資

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別的非衍生工具。

本集團持有之分類為可供出售並於活躍市場上買賣之權益及債務證券於各報告期末按其公平值計量。與使用實際利率法計算之利息收入有關之可供出售貨幣金融資產之賬面值變動以及可供出售股本投資之股息已於損益中確認。可供出售金融資產之賬面值之其他變動於其他全面收入確認並累計至投資重估儲備項下。於投資被出售或被釐定為減值時，過往累計至投資重估儲備之累計收益或虧損會重新分類至損益(參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售投資(續)

可供出售股權工具之股息於本集團收取股息之權利確定時於損益確認。

對於並無在活躍市場上報價且其公平值無法可靠計量之可供出售股本投資，乃按成本減於各報告期末之任何已識別減值虧損計量(請參閱下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產減值

金融資產(不包括指定按公平值計入損益的金融資產)於各報告期間結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產初步確認後產生之一項或多項事項，使該等金融資產之估計未來現金流量受到影響，則該金融資產被視為已減值。

就可供出售股本投資而言，倘投資之公平值嚴重地或持續地低於其成本，其則被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違反合約，如未能繳付或拖延償還利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收貿易賬款)而言，並無單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過信貸期之逾期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產之原有實際利率折現之估計未來現金流現值間之差額。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按同一金融資產之當前市場回報率折現之估計未來現金流現值之間差異計量。該等減值虧損將不會於隨後期間撥回。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額會計入損益。

當可供出售金融資產被視為須減值時，先前於其他全面收益中確認的累計收益或虧損將於減值發生期間重新分類為溢利或虧損。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與於確認減值虧損後所發生之事件相連，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟減值被撥回當日之資產賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於日後期間透過損益撥回。減值虧損後任何公平值增加於其他全面收益中直接確認及於投資重估儲備中累計。就可供出售債務投資而言，倘投資的公平值增加可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則減值虧損隨後透過損益撥回。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具

集團實體發行的債券及股本工具乃根據所訂立合同安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明本集團於扣減所有負債後於實體資產中擁有的剩餘權益的任何合同。本集團發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產預計年期切實貼現估計日後現金付款(包括支付或收取的構成實際利率組成部分之費用、交易費用以及其他溢價或折讓)或初步確認時按較短期間貼現賬面淨值(倘適用)之比率。

利息收入以債務工具的實際利率確認。

金融負債

本集團的金融負債一般分類為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

可換股債券

本集團所發行之可換股債券如其轉換權乃透過交換固定現金金額或本公司本身股本工具之固定數目之方式償付，乃分為兩個部分：負債及權益部分。該可換股債券乃於初步確認為獨立分類為相關項目。

於初步確認時，負債部分之公平值乃按類似但不可換股之債務之現行市場利息釐定。發行可換股債券之所得款項總額與劃撥至負債部分之公平值的差額，即持有人將債券轉換為股權之轉換權，乃列入權益下之可換股債券權益儲備。

於往後期間，可換股債券之負債部分乃採用實際利息法以攤銷成本列賬。權益部分，即可將負債部分轉換為本公司普通股之期權將保留於可換股債券權益儲備，直至所附轉換權獲行使為止。在此情況下，可換股債券權益儲備之結餘將轉移至股份溢價。倘轉換權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益儲備之結餘將撥回保留溢利。選擇權轉換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

與發行可換股債券有關之交易成本按於所得款項總額之分配比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本直接自權益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值，並使用實際利息法在可換股債券期內攤銷。

當實體於到期前透過購回註銷可換股工具，且原定換股特權維持不變，則實體會將購回所付之代價及交易成本將於交易當日分配至有關工具之負債及權益部分。分配所付代價及交易成本至個別部分之方法與發行可換股工具當時分配所得款項至個別部分之原定方法一致。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

可換股債券(續)

一經分配代價，因而產生之收益或虧損乃根據有關部分適用之會計原則處理如下：

(a) 有關負債部分之收益或虧損金額於損益確認；及

(b) 有關權益部分之代價金額於權益確認。

按公平值計入損益之金融負債

倘金融負債分類為持作買賣或於首次確認時被指定為按公平值計入損益，其將被分類為按公平值計入損益之財務負債。

倘屬下列情況，金融負債交易分類為持作買賣：

- 產生該金融負債之目的主要為於不久將來購回；或
- 於初次確認時，該金融負債構成本集團一併管理之已識別金融工具投資組合其中部分，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 該金融負債為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

倘出現下列情況，持作買賣之金融負債以外之金融負債可於初步確認時指定按公平值計入損益：

- 有關指定撇除或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況；或
- 金融負債組成金融資產或金融負債之部分或兩者，並根據本集團既定風險管理或投資策略，按公平值基準管理及評估其表現，而分類資料則按該基準由內部提供；或
- 金融資產組成包含一種或多種嵌入式衍生工具之合約部分，而香港會計準則第39號允許將整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損則於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融負債支付之利息，並列入「其他收益及虧損」項目。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付關連公司、聯營公司、附屬公司非控股股東款項及銀行及其他借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

債券

本集團發行之債券採用實際利率法按攤銷成本計量。交易成本計入債券之賬面值並使用實際利息法於債券之期間攤銷。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日的公平值確認，其後於各報告期結束時之公平值重新計量。所產生的損益即時於損益內確認，除非該衍生工具被指定且為有效的對沖工具，在此情況下，於損益內確認的時間取決於對沖關係的性質。

對沖會計法

本集團指定若干衍生工具為對沖工具，用於現金流量對沖。在對沖關係開始階段，實體確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團確定對沖工具在抵消涉及對沖風險的對沖項目現金流量變動方面是否高效。

現金流量對沖

被指定及符合為現金流量對沖之衍生工具的公平值變動之有效部分於其他全面收益確認並於對沖儲備中累計。無效部分有關之盈虧即時於與對沖項目有關之損益中確認。

以往於其他全面收益內確認並於權益中(對沖儲備)累計之金額，於被對沖項目在損益內確認期間重新分類至損益。

以往於其他全面收益內確認並於對沖儲備中累計之金額，於被對沖項目在損益內確認期間重新分類至損益，列於綜合損益及其他全面收入表內已確認為對沖項目的同一行。

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

取消確認

本集團僅於資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報時取消確認金融資產。倘本集團轉移或保留擁有權絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，本集團會以其持續參與程度為限繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認金融資產，亦可就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

於取消確認整項金融資產時，金融資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益中確認並於權益累計的累計損益已於損益中確認。

本集團當且僅當本集團的責任獲解除、取消或到期時取消確認金融負債。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

收益確認

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

- 來自銷售物業之收入乃於相應物業已落成及交付買方時確認。於達到收益確認條件前自買方收取之訂金及分期款項乃記錄於流動負債項下之銷售訂金。
- 酒店業務產生的收入及酒店管理服務費於提供有關服務時確認入賬。
- 停車場業務之收益於提供有關設施時確認入賬。
- 經營租約項下物業之租金收入於相關租賃期內按直線法確認。
- 樓宇管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

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

當本集團收取付款之權利獲確立時，投資之股息收入將予以確認。

本集團對確認經營租賃收益之會計政策於上文「租賃」會計政策中闡述。

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以並非該實體之功能貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日之匯率轉換為其功能貨幣後予以確認。於每一呈報期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按當日適用匯率重新換算。以外幣計值之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。按歷史成本及以外幣計量之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目匯兑差額於產生之期間在損益中確認，惟以下各項除外：

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

就呈列綜合財務報表而言，本集團之外國業務之資產與負債按各呈報期間結算日當日之匯率換算為本集團之呈列貨幣。收益及開支項目則按年內平均匯率換算，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。產生之匯兑差額(如有)則於其他全面收益內確認，並於權益項下之匯兑儲備內累計。

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的資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃計入該等資產之部分成本，直至資產大致上可提供作擬定用途或銷售。以擬用作合資格資產之開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自符合作資本化之借款成本中扣除。

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列為開支確認。

股本結算之股份付款交易

於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

所獲服務之公平值乃按所授出購股權於授出日期之公平值釐定，並以直線法於歸屬期間列作開支，並相應增加購股權儲備。

於呈報期間結算日，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目估計。修訂對原有估計之影響(如有)乃於損益內確認，以致累計開支反映出經修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。

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

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

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

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。應課稅溢利與綜合全面收益及其他全面收益表所報溢利不同，此乃源於在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出項目及毋須課稅或扣減之項目。本集團之即期稅項負債採用於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率計算。

遞延稅項指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異予以確認，而就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產，則一般限於將有可用作抵銷該等可扣減暫時差異之應課稅溢利之情況。若暫時差異因商譽或因開始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)之其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債乃就與附屬公司、聯營公司及共同安排權益相關之應課稅暫時差異確認，除非倘本集團能夠控制及其不會在可見將來撥回，則該等暫時差異將不被確認。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差異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異及預期於可見將來可撥回時方會確認。

遞延稅項資產之賬面值將於各報告期末審閱，當全部或部分遞延稅項資產，因將來不可能再產生足夠應課稅溢利而不獲應用，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年度按於呈報期結算日已實施或基本上已實施之稅率(及稅項法例)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按本集團預期於呈報期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值所產生稅務責任。

就使用公平值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債時，假設這些物業之賬面值是透過出售時全數收回其賬面值，惟假設被駁回時則作別論。當投資物業屬可折舊及以一種商業模式持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。

即期及遞延稅項會於損益中確認，惟若其屬於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目，則即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

有形資產減值虧損

本集團於每個報告期間結算日檢討其有形資產之賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損之任何跡象。倘存在任何該等跡象，則估計該等資產之可收回金額以確定減值虧損(如有)的程度。

可收回金額指公平值減銷售成本與使用價值的較高者。於評估使用價值時，估計日後現金流量以反映當時市場對金錢時間價值及尚未調整日後現金流量估計的資產所特有風險的稅前貼現率貼現至其現值。

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

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)的賬面值增至其修正估計的可收回金額，但已增加的賬面值不可超過於過往年度並無確認之資產減值虧損之已釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

4. 估計不確定因素的主要來源

下列有關未來的主要假設，以及於呈報期結算日有重大風險導致須對未來12個月資產及負債的賬面金額作出重大調整的估計不確定因素的其他主要來源。

4. 估計不確定因素的主要來源(續)

公平值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團若干資產及負債按公平值計量。本集團的管理層使用可取得的於市場可觀察數據以評估資產或負債的公平值。當第一級輸入數據無法取得時，本集團便會外聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期末，本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作，共同訂立及決定適合的評估方法及第二級及第三級公平值計量的輸入數據。本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據，此輸入數據來自活躍市場可觀察的報價。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在第三級輸入數據中的估值方法。當資產的公平值出現重大變動時，變動的原因會匯報本公司董事。

釐定不同資產及負債之公平值時所用估值方法、輸入數據及主要假設之資料披露於附註6c及16。

5. 資本風險管理

本集團之政策為維持穩健資本基礎，以保障本集團有能力持續經營業務，以及維持未來業務發展。本集團之資本架構包括賬款淨額(當中包括分別於附註33及35披露之銀行及其他借貸及債券、已扣除銀行結餘及現金、定期存款、有限制銀行存款、已抵押存款及金融機構存款)及本公司擁有人應佔權益，包括已發行股本、股份溢價、儲備及非控股權益。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況調整資本架構。

本集團整體策略與去年維持不變。

6. 金融工具

(a) 金融工具分類

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入損益(按公平值計入損益)		
指定為按公平值計入損益	7,750	109,780
持作買賣	1,011,640	23,386
衍生金融工具	2,238	5,354
被指定為對沖工具的衍生金融工具	35,122	–
可供出售之投資	3,727	151,420
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值物)	3,064,054	3,815,428
	4,124,531	4,105,368
金融負債		
按公平值計入損益(按公平值計入損益)	1,841	20,290
被指定為對沖工具的金融工具	–	7,593
攤銷成本	10,839,797	8,660,788
	10,841,638	8,688,671

6. 金融工具(續)

(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的風險包括市場風險(利率風險、外幣風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載有如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

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

本集團有關金融負債的利率風險於流動資金風險管理一節詳述。

利率敏感度分析

有關敏感度分析只考慮對財務報表造成重大影響之借貸。有關敏感度分析乃假設於呈報期間結算日之未償還借貸於整個年度均尚未償還而編製。50個基點為利率於期內直至下一個呈報期結算日可能之轉變之最佳估計。

倘利率上調／下調50個基點(二零一三年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，本集團之除税後溢利將減少／增加港幣19,369,000元(二零一三年：港幣15,079,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣13,603,000元(二零一三年：港幣14,446,000元)。

管理層認為，敏感度分析不能代表所承受之利率風險，因為年末承受之風險並不能反映年內所承受之風險。

外幣風險

若干集團實體進行以外幣計值之交易，因而令本集團須承受外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外幣風險。

於報告期間結算日本集團以外幣計值之貨幣項目(不包括被指定為衍生工具的債券及衍生金融工具之賬面值)如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產		
澳元(「澳元」)	**62,466**	106,526
日圓(「日圓」)	**8,131**	8,403
人民幣(「人民幣」)	**34,700**	6,174
加拿大元(「加拿大元」)	**–**	4,588
美元(「美元」)	**15,046**	40,739
歐元(「歐元」)	**4,501**	679
新加坡元(「新加坡元」)	**9,505**	6,614
英鎊(「英鎊」)	**339**	39,745
印尼盾(「印尼盾」)	**–**	4,084

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

外幣風險(續)

外幣敏感度分析

由於港元兑美元維持聯繫匯率制度且管理層預期港元與美元之間之匯率波動並不會帶來重大風險，對於香港之個別集團實體，本集團承受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，本集團就港元兑有關外幣(美元除外)貶值10%(二零一三年：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，乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣計值之貨幣項目，並於港元兑相關外幣於年結日貶值10%時調整其換算率。倘港元兑相關外幣升值10%，將對溢利構成相等及相反之影響。

	除税後溢利增加	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
澳元	5,216	8,895
日圓	679	702
人民幣	2,897	515
加拿大元	–	383
歐元	376	57
新加坡元	794	552
英鎊	28	3,319
印尼盾	–	341

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。

價格風險

本集團承受因投資股本證券及其他歸類於可供出售投資的金融產品，被持作買賣之投資及衍生金融工具所產生之股本價格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呈報期結算日所承受股本價格風險釐定。

6. 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(續)

價格風險敏感度分析(續)

倘相關股本證券之價格上調／下調10%(二零一三年：10%)：

- 由於持作買賣投資公平值變動，故除税後溢利會增加／減少港幣85,119,000元(二零一三年：港幣8,088,000元)。

- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加港幣372,000元(二零一三年：港幣15,142,000元)。

信貸風險

於各呈報期結算日，本集團就交易對方未能履行彼等就各類已確認金融資產之承擔以導致本集團蒙受財務虧損所面對最大信貸風險為於綜合財務狀況表所載各相關已確認金融資產之賬面值及附註43所披露有關本集團所作出財務擔保有關之或然負債。為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為信貸風險被大幅降低。

本集團並無面對高度集中之信貸風險，惟應收受投資公司、聯營公司及合營公司款項及其他應收款項合共構成金融資產總額之9%(二零一三年：8%)以上，該等風險涉及多名交易對方及客戶。本集團審閱每項個別債項於每個呈報期結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。於釐定應收接受投資公司、聯營公司及合營公司款項之可收回性時，本集團考慮接受投資公司及聯營公司相關資產之公平值，以及該等接受投資公司、聯營公司及合營公司之未來業務及預期經營現金流量。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

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

流動資金風險

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

下表詳述本集團金融負債之餘下合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。尤其是，附帶按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。

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

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

	加權平均利率 %	應要求或一年內 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一四年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	936,998	–	–	–	936,998	936,998
應付關聯公司款項	不適用	45,785	–	–	–	45,785	45,785
應付聯營公司款項	不適用	11,358	–	–	–	11,358	11,358
應付附屬公司非控股股東款項	不適用	29,422	–	–	–	29,422	29,422
銀行及其他借款							
浮息工具	2.73	4,410,523	3,245,029	2,276,675	245,399	10,177,626	7,523,405
可換股債券	3.63	35,322	–	–	–	35,322	32,978
財務租約之債務	2.70	3,165	4,286	–	–	7,451	7,160
債券	5.93	133,600	1,443,761	1,092,933	–	2,670,294	2,252,691
		5,606,173	4,693,076	3,369,608	245,399	13,914,256	10,839,797

	加權平均利率 %	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	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一三年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	645,340	10,000	–	–	655,340	655,340
應付關聯公司款項	不適用	62,660	–	–	–	62,660	62,660
應付聯營公司款項	不適用	12,453	–	–	–	12,453	12,453
應付附屬公司非控股股東款項	不適用	30,070	–	–	–	30,070	30,070
銀行及其他借款							
浮息工具	2.71	4,880,500	1,564,168	224,128	174,003	6,842,799	6,602,928
定息工具	8.53	15,311	–	–	–	15,311	15,000
可換股債券	3.63	1,214	34,715	–	–	35,929	31,169
財務租約之債務	2.70	164	1,138	–	–	1,302	1,168
債券	5.875	73,438	1,390,875	–	–	1,464,313	1,250,000
		5,721,150	3,000,896	224,128	174,003	9,120,177	8,660,788

6. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

附帶應要求還款條款之銀行借款在上述到期日分析計入「應要求或一年內」之時間範圍內。於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，該等銀行借款之未折現本金總額分別為港幣1,623,614,000元及港幣1,813,495,000元。經計及本集團之財務狀況後，董事相信銀行將不會行使酌情權要求即時還款。董事認為，該等銀行貸款預期將根據每年分期償還的貸款還款計劃於截至二零一八年三月止(二零一三年：二零一八年三月)償還。按此基準，「浮息工具」及「定息工具」的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
於二零一四年三月三十一日						
浮息工具	**3,020,339**	**4,399,894**	**2,506,849**	**413,449**	**10,340,531**	**7,523,405**
於二零一三年三月三十一日						
浮息工具	3,843,378	2,363,015	634,478	174,003	7,014,874	6,602,928
定息工具	15,311	–	–	–	15,311	15,000
	3,858,689	2,363,015	634,478	174,003	7,030,185	6,617,928

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

(c) 金融工具之公平值

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

本集團若干金融工具於各報告期末按公平值計量。下表列載之資料，乃關於釐定該等金融工具公平值之方法(特別是估值技巧及所用輸入數據)，以及公平值計量歸屬之公平值分層等級(第一至三級)，此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

6. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公平值(續)

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)		於二零一四年三月三十一日之公平值 港幣千元	公平值分層	估值技巧及主要輸入數據
1a)	分類為可供出售投資之上市股本證券	3,035	第1級	活躍市場所報買入價
1b)	分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	5,429	第1級	活躍市場所報買入價
2)	分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	245,616	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孳息曲線為主要數據作出估計
3)	分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	760,595	第2級	相關投資基金所報贖回價，已參考基金之相關資產(主要為上市證券)
4)	分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款	7,750	第3級	折現現金流量 未來現金流量乃根據資本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上市股本證券及外幣之認購／認沽期權	資產 – 2,238 負債 – (1,841)	第2級	期權定價模式 估值乃基於對手方就類似工具之波幅、外幣現貨價及遠期匯率
6)	分類為衍生金融工具及指定為對沖工具之交叉貨幣掉期	35,122	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(來自於報告期末之可觀察遠期匯率及利率)及訂約遠期匯率及利率，並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現，以作出估計

於截至二零一四年三月三十一日止年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

第三級金融資產公平值計量之對賬

於截至二零一四年三月三十一日止年度，結構存款之公平值概無變動。

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

7. 分部資料

本集團按主要經營決策者定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於下文所述各地區之物業發展、物業投資、酒店業務及管理以及停車場業務、證券與金融產品投資及其他業務(主要包括提供工程服務及次按貸款)。

分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。分部溢利(虧損)即各分部未分配中央行政成本、董事薪金及若干融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業發展				
–澳洲	958,509	1,838,519	268,444	159,995
–香港	14,573	95,174	46,112	24,825
–馬來西亞	86	478	(2,813)	1,790
–於中華人民共和國其他地區(不包括香港)(「中國」)	615,660	11,377	351,558	(13,070)
–英國	–	–	(365)	–
	1,588,828	1,945,548	662,936	173,540
物業投資				
–香港	33,548	32,769	56,531	372,992
–中國	13,662	12,848	(27,716)	(17,789)
–新加坡	12,031	16,166	256,119	(14,241)
	59,241	61,783	284,934	340,962

7. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
帝盛及其附屬公司之業務：包括酒店業務及管理、物業發展及投資及證券及金融產品投資				
–香港	733,388	744,712	174,638	702,899
–馬來西亞	310,003	288,140	58,890	45,486
–中國	169,959	120,090	(69,913)	(43,675)
–新加坡(附註)	572,500	–	262,647	(13,366)
–英國	–	–	(11,571)	979
	1,785,850	1,152,942	414,691	692,323
停車場業務				
–澳洲	595,752	549,812	57,697	38,308
–馬來西亞	16,776	17,548	6,772	7,559
	612,528	567,360	64,469	45,867
證券及金融產品投資	19,937	4,535	17,914	3,765
其他業務	110	4	(5,822)	(71,602)
分部收益／分部溢利	4,066,494	3,732,172	1,439,122	1,184,855
未分配企業開支			(79,097)	(92,848)
融資成本			(114,139)	(68,028)
除税前溢利			1,245,886	1,023,979
所得税(開支)抵免			(219,851)	54,391
本年度溢利			1,026,035	1,078,370

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。

附註： 截至二零一四年三月三十一日止年度之分部收益及該分部之分部溢利(虧損)包括於新加坡銷售物業，分別為港幣498,392,000元(二零一三年：無)及港幣131,506,000元(二零一三年：虧損港幣3,488,000元)。

7. 分部資料(續)

分部資產

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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業發展		
–澳洲	**2,197,602**	1,196,815
–香港	**1,632,401**	1,220,918
–馬來西亞	**383,806**	373,007
–中國	**2,261,219**	2,430,818
–英國	**223,138**	–
	6,698,166	5,221,558
物業投資		
–香港	**2,149,237**	2,151,464
–中國	**4,657**	6,887
–新加坡	**507,150**	297,758
	2,661,044	2,456,109
帝盛及其附屬公司之業務：包括酒店業務及管理、物業發展及投資及證券及金融產品投資		
–香港	**5,082,139**	3,640,069
–馬來西亞	**1,071,002**	1,077,778
–中國	**2,286,087**	2,059,279
–新加坡	**880,293**	943,753
–英國	**934,554**	558,740
	10,254,075	8,279,619
停車場業務		
–澳洲	**683,177**	721,398
–馬來西亞	**149,807**	154,050
	832,984	875,448
證券及金融產品投資	**507,243**	300,204
其他業務	**315,136**	294,022
分部資產	**21,268,648**	17,426,960
未分配企業資產	**716,643**	1,991,134
資產總值	**21,985,291**	19,418,094

7. 分部資料(續)

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(不包括金融工具及遞延稅項資產)之地區資料。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港	801,557	877,194	5,400,498	4,928,945
中國	799,281	144,315	2,594,886	2,383,882
澳洲	1,554,261	2,388,331	742,872	723,702
馬來西亞	326,864	306,166	1,112,146	1,153,874
新加坡	584,531	16,166	749,602	868,646
英國	–	–	884,209	482,260
	4,066,494	3,732,172	11,484,213	10,541,309

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：

	二零一四年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務及管理 港幣千元	停車場業務 港幣千元	證券及金融產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
呆壞賬撥備	(2,362)	(372)	(333)	–	–	–	(3,067)
折舊及攤銷	(841)	(10,995)	(196,474)	(19,878)	–	(2,925)	(231,113)
投資物業公平值增加	58,010	45,372	130,870	–	–	–	234,252
持作買賣之投資公平值變動	–	–	(18,242)	–	(17,491)	–	(35,733)
出售可供出售投資之虧損	–	–	–	–	(2,768)	–	(2,768)
衍生金融工具公平值增加	–	–	676	–	15,943	–	16,619
於損益確認對沖項目時重新分類對沖儲備至損益之收益	–	–	27,329	–	–	–	27,329
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	–	6	(233)	(99)	–	(148)	(474)
出售一間附屬公司之收益	66,652	–	–	–	–	–	66,652
部分購回債券之收益	–	–	2,067	–	–	–	2,067
來自新加坡相關政府當局之補償收益	–	258,960	–	–	–	–	258,960
分佔聯營公司業績	–	6,321	–	–	–	39	6,360
分佔合營公司業績	–	–	–	–	–	(2,904)	(2,904)
聯營公司權益	–	256,221	59,963	–	–	–	316,184
合營公司權益	32,339	–	–	–	–	11,617	43,956
(出售)添置非流動資產(不包括金融工具)	(258)	33,439	873,182	63,958	–	1,567	971,888

7. 分部資料(續)
地區資料(續)

	二零一三年						
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務及管理 港幣千元	停車場業務 港幣千元	證券及金融產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
呆壞賬撥備	(11,806)	(207)	(80)	–	–	(23,554)	(35,647)
折舊及攤銷	(4,468)	(7,673)	(137,879)	(21,249)	–	(4,665)	(175,934)
無形資產攤銷	–	–	–	(2,100)	–	–	(2,100)
投資物業公平值(減少)增加	(135)	298,738	–	–	–	–	298,603
持作買賣之投資公平值變動	–	–	–	–	5,140	–	5,140
出售可供出售投資之收益	–	–	–	–	2,838	–	2,838
衍生金融工具公平值增加(減少)	–	–	(8,307)	–	(3,073)	–	(11,380)
出售物業、廠房及設備之收益	–	–	424	–	–	–	424
出售一間附屬公司之收益	–	–	458,358	–	–	–	458,358
合營公司之減值虧損	–	–	–	–	–	(40,951)	(40,951)
分佔聯營公司業績	–	74,578	–	–	–	(922)	73,656
分佔合營公司業績	–	–	–	–	–	(2,904)	(2,904)
聯營公司權益	–	255,082	59,963	–	–	563	315,608
合營公司權益	32,387	–	–	–	–	14,728	47,115
添置非流動資產(不包括金融工具)	75	39,695	1,008,662	23,564	–	26,208	1,098,204

主要經營決策者並未定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列分部負債資料。

8. 收益
收益乃指來自出售物業所得款項總額、出租物業之租金總額、酒店業務及管理收入、停車場業務、提供物業管理服務、金融工具之利息收入及其他業務，載列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售物業	2,060,217	1,934,048
出租物業	121,561	108,512
酒店業務及管理	1,221,814	1,105,394
停車場業務	612,528	567,404
提供物業管理服務	13,302	12,275
金融工具之利息收入	36,962	4,535
其他業務	110	4
	4,066,494	3,732,172

9. 其他收益及虧損

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資物業公平值變動	29,994	298,603
出售可供出售投資之(虧損)收益	(2,768)	2,838
持作買賣投資之公平值變動	(35,733)	5,140
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益(附註16)	204,258	–
衍生金融工具公平值變動	16,619	(11,380)
於損益確認已對沖項目時由對沖儲備重新分類至損益之收益	27,329	–
新加坡有關政府當局賠償之收益(附註)	258,960	–
購回部分債券之收益(附註35)	2,067	–
於一間合營公司之權益之減值虧損	–	(40,951)
匯兑虧損淨額	(12,418)	(1,183)
呆壞賬撥備	(3,067)	(35,647)
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(474)	424
	484,767	217,844

附註： 於二零一三年四月二十四日，本集團自新加坡有關當局(「新加坡政府」)收訖合共88,900,000新加坡元(相當於港幣554,736,000元)之補償，此乃關於強制收購本集團於新加坡之若干物業(「強制收購之新加坡物業」)。於二零一三年四月二十四日，已取消確認有關物業之賬面值(先前分類為其他資產)為港幣295,776,000元。本集團收訖之補償金額與賬面值之差額已於損益確認。截至二零一四年三月三十一日，本集團已自新加坡政府收取6,645,000新加坡元(相當於港幣40,601,000元)，而本集團將收取之餘額82,255,000新加坡元(相當於港幣505,868,000元)則計入其他應收款項(附註25)。

10. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
利息：		
銀行借貸		
–須於五年內悉數償還	274,681	314,817
–毋須於五年內悉數償還	29,290	27,110
須於五年內悉數償還之其他貸款	2,897	4,550
可換股債券	2,252	2,182
財務租約	15	21
債券	136,978	5,432
減：交叉貨幣掉期合約之淨利息收入	(26,303)	–
前期費用攤銷	17,881	15,215
其他	2,431	1,338
總利息成本	440,122	370,665
減：發展中物業資本化金額		
–投資物業	(4,054)	(3,239)
–業主佔用物業	(31,354)	(45,749)
–待售物業	(123,314)	(153,644)
	281,400	168,033

11. 所得稅開支(抵免)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
所得稅開支(抵免)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	35,445	47,488
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	81,993	49,560
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	31,912	–
澳洲所得稅	37,409	22,005
馬來西亞所得稅	5,786	6,248
新加坡所得稅	24,889	1,166
	217,434	126,467
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	3,273	4,312
中國土地增值稅(附註)	–	(192,657)
澳洲所得稅	(17,516)	–
馬來西亞所得稅	122	43
新加坡所得稅	(521)	–
	(14,642)	(188,302)
遞延稅項(附註37)	17,059	7,444
	219,851	(54,391)

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

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例按25%的稅率計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅乃按視作稅率徵收。

澳洲、馬來西亞及新加坡的內地法定稅率為本年度估計應課稅溢利的30%、25%及17%。

附註： 截至二零一三年三月三十一日止年度，中國當地稅務機關同意按視作稅率計算本集團已出售並於過往年度在綜合財務報表中確認為收益的若干物業發展項目的中國土地增值稅，而有關土地增值稅已按累進稅率計提撥備。此舉產生的中國土地增值稅超額撥備港幣192,657,000元已於截至二零一三年三月三十一日止年度撥回。

11. 所得稅開支(抵免)(續)

本年度之所得稅開支與綜合全面收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	總計 港幣千元
二零一四年							
除稅前溢利	108,228	255,785	308,465	60,944	518,534	(6,070)	1,245,886
適用所得稅稅率	16.5 %	25%	30%	25%	17%	16.5%至35%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	17,858	63,946	92,539	15,236	88,151	(696)	277,034
不可扣稅開支之稅務影響	41,233	10,700	67,020	3,464	3,396	2,766	128,579
毋須課稅收益之稅務影響	(37,407)	(1,586)	(19,670)	(1,567)	(66,502)	(2,070)	(128,802)
動用未確認可扣稅暫時差額	–	–	–	–	(161)	–	(161)
中國土地增值稅	–	31,912	–	–	–	–	31,912
中國土地增值稅之稅務影響	–	(7,978)	–	–	–	–	(7,978)
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	7,085	–	–	482	–	–	7,567
未確認稅項虧損之稅務影響	12,034	17,100	4	–	–	–	29,138
確認稅項虧損之稅務影響	–	–	–	(26,817)	–	–	(26,817)
使用過往未確認之稅項虧損	(5,205)	–	(56,889)	(12,571)	–	–	(74,665)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(1,049)	–	–	–	–	–	(1,049)
分佔合營公司業績之稅務影響	–	(639)	–	–	–	–	(639)
過往年度撥備不足	3,273	–	(17,516)	122	(521)	–	(14,642)
其他	838	(464)	–	–	–	–	374
本年度所得稅開支(抵免)	38,660	112,991	65,488	(21,651)	24,363	–	219,851

	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	總計 港幣千元
二零一三年							
除稅前溢利(虧損)	1,010,460	(94,369)	97,524	36,845	(29,612)	3,131	1,023,979
適用所得稅稅率	16.5 %	25%	30%	25%	17%	16.5%至35%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	166,726	(23,592)	29,257	9,211	(5,034)	1,001	177,569
不可扣稅開支之稅務影響	25,973	11,206	6,132	6,698	7,229	131	57,369
毋須課稅收益之稅務影響	(136,627)	(429)	(1,636)	(2,229)	(5,379)	(1,132)	(147,432)
過往年度中國土地增值稅超額撥備	–	(192,657)	–	–	–	–	(192,657)
中國土地增值稅之稅務影響	–	48,164	–	–	–	–	48,164
未確認可扣稅暫時差額之稅務影響	1,790	–	–	1,979	–	–	3,769
未確認稅項虧損之稅務影響	11,914	12,060	–	–	2,272	–	26,246
使用過往未確認之稅項虧損	(5,984)	(1,044)	(14,011)	(6,989)	(1)	–	(28,029)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(12,153)	–	–	–	–	–	(12,153)
分佔合營公司業績之稅務影響	–	726	–	–	–	–	726
過往年度撥備不足	4,312	–	–	43	–	–	4,355
其他	5,265	–	2,263	(243)	397	–	7,682
本年度所得稅開支(抵免)	61,216	(145,566)	22,005	8,470	(516)	–	(54,391)

有關遞延稅項之詳情載於附註37。

12. 本年度溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	1,332,282	1,678,976
核數師酬金	11,400	10,774
折舊		
帝盛及附屬公司之業務	187,003	129,234
停車場業務	19,878	21,249
其他	14,164	13,315
	221,045	163,798
預付租賃款項攤銷	10,632	13,256
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	(564)	(1,120)
	10,068	12,136
無形資產攤銷	–	2,100
於一間合營公司投資之攤銷(已於分佔合營公司業績列賬)	2,904	2,904
呆壞賬撥備	3,067	35,647
員工成本		
董事酬金(附註15(a))	18,918	19,220
其他員工	549,370	465,898
其他員工購股權付款開支	3,791	3,861
	572,079	488,979
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	(1,196)	1,705
並計入：		
租金收入－扣除支出港幣49,524,000元(二零一三年：港幣24,068,000元)	72,037	87,785
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	12,086	2,265
可供出售投資	144	2,496
	12,230	4,761
銀行利息收入	5,875	6,754

13. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司股東應佔綜合溢利港幣914,057,000元(二零一三年：港幣903,046,000元)及股份數目計算如下：

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,800,908	1,816,434
可攤薄潛在普通股之影響－本公司購股權	4,776	1,076
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,805,684	1,817,510

計算兩個年度之每股攤薄盈利時並無假設轉換本公司之未償還可換股債券，乃因其行使將導致每股盈利增加。此外，計算兩個年度時並無假設其間接附屬公司帝盛之購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於帝盛股份年內之平均市價。

14. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一四年中期股息每股港幣3仙 (二零一三年：二零一三年中期股息每股港幣2仙)	55,133	35,122
二零一三年末期股息每股港幣11仙 (二零一三年：二零一二年末期股息每股港幣5仙)	195,009	86,488
	250,142	121,610

董事建議就截至二零一四年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣12仙(二零一三年：港幣11仙)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發現金方式收取年內建議派發及派付之股息代替本公司新股份。年內按股東選擇收取股份而發行的股份載於附註38。

15. 董事、行政總裁及五名最高薪酬僱員之酬金

(a) 董事及行政總裁之酬金

已支付及須支付本公司每名董事之酬金如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅及其他福利 港幣千元	退休福利計劃供款 港幣千元	股份付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一四年三月三十一日止年度					
執行董事：					
邱達昌	25	2,268	15	–	2,308
邱達成	25	1,257	71	–	1,353
Craig Grenfell WILLIAMS	25	4,473	231	–	4,729
陳志興	25	1,732	15	1,705	3,477
孔祥達	25	4,134	15	2,252	6,426
非執行董事：					
邱達強	25	–	–	–	25
獨立非執行董事：					
陳國偉	200	–	–	–	200
王敏剛	200	–	–	–	200
林廣兆	200	–	–	–	200
	750	13,864	347	3,957	18,918

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅及其他福利 港幣千元	退休福利計劃供款 港幣千元	股份付款開支 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零一三年三月三十一日止年度					
邱達昌	25	2,268	15	–	2,308
邱達成	25	3,419	71	–	3,515
Craig Grenfell WILLIAMS	25	8,819	201	–	9,045
陳志興(於二零一二年八月三十一日獲委任為董事)	15	935	9	475	1,434
孔祥達(於二零一二年八月三十一日獲委任為董事)	15	1,879	9	390	2,293
非執行董事：					
邱達強	25	–	–	–	25
獨立非執行董事：					
陳國偉	200	–	–	–	200
王敏剛	200	–	–	–	200
林廣兆	200	–	–	–	200
	730	17,320	305	865	19,220

15. 董事、行政總裁及五名最高薪酬僱員之酬金(續)

(a) 董事及行政總裁之酬金(續)

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

僅支付／應付予Craig Grenfell WILLIAMS並計入薪金及其他福利的表現掛鈎獎勵付款港幣1,525,000元(二零一三年：港幣4,030,000元)乃參考其表現釐定。

截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度，概無行政總裁或任何董事獲豁免任何酬金。

(b)

本公司若干執行及非執行董事根據本公司及帝盛採納的購股權計劃授出購股權以認購本公司及帝盛之股份。有關購股權計劃之詳情披露於附註48。

(c) 僱員酬金

於本集團五名最高薪酬人士中，其中三名(二零一三年：三名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下兩名(二零一三年：兩名)人士之酬金如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金及其他福利	9,360	6,918
退休福利計劃供款	15	15
股份付款開支	187	294
	9,562	7,227

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一四年 僱員數目	二零一三年 僱員數目
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	–	1
港幣3,000,001元至港幣4,000,000元	1	–
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	–	1
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	1	–
	2	2

於該兩年內，並無向董事及五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團或加入後之獎勵或作為離職之補償。

16. 投資物業

	已落成物業 港幣千元	發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年四月一日	2,107,469	349,000	2,456,469
添置	16,318	24,684	41,002
出售	(17,275)	–	(17,275)
轉撥至物業、廠房及設備(附註17)	(73,500)	–	(73,500)
轉讓至其他資產(附註19)	(296,250)	–	(296,250)
公平值增加	142,287	156,316	298,603
匯兑調整	22,868	–	22,868
於二零一三年三月三十一日	1,901,917	530,000	2,431,917
添置	513	28,873	29,386
轉撥至物業、廠房及設備(附註17)	(74,802)	–	(74,802)
轉撥自已落成待售物業	270,069	–	270,069
公平值增加(減少)	86,867	(56,873)	29,994
匯兑調整	(8,957)	–	(8,957)
於二零一四年三月三十一日	2,175,607	502,000	2,677,607

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	612,827	659,290
中期租約	991,268	898,929
在香港以外地區：		
永久業權	76,791	76,198
長期租約	188,496	–
中期租約	808,225	797,500
	2,677,607	2,431,917

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團於二零一二年八月二十九日接獲新加坡政府的土地收購通知後，以公平值47,400,000新加坡元(相當於港幣296,250,000元)轉撥若干位於新加坡之投資物業至其他資產(見附註19)。

截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度，本集團更改若干投資物業的用途，因而自投資物業按於轉撥日期的公平值轉撥至物業、廠房及設備。

截至二零一四年三月三十一日止年度，當經營租約開始證明用途已有所轉變時，本集團將賬面值為港幣65,811,000元之若干已落成待售物業按公平值港幣270,069,000元轉撥至投資物業。轉撥已落成待售物業至投資物業產生的收益合共為港幣204,258,000元，已據此於綜合損益表確認(附註9)。

16. 投資物業(續)

於二零一四年三月三十一日、二零一三年三月三十一日及由已落成待售物業轉撥至已落成投資物業當日，在香港及香港以外地區之已落成投資物業及發展中投資物業之公平值，按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師於該日之估值釐定：

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

附註： 該等專業估值師獲本集團委聘以評估香港境外物業於二零一三年三月三十一日之公平值。

已落成投資物業(屬公平值層級第三級)的估值已參考類似地點同類物業之市場交易價或參考於有關市場所得可比較租金後估計之未來租金的資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位的市場租金乃參照本集團的可出租單位以及毗鄰相似物業的該等出租單位已取得的租金作出。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業的收益率作出並結合估值師根據各物業的特質進行調整。

發展中投資物業(屬公平值層級第三級)的估值乃採納直接比較法，並參考市場上可資比較物業達致，並已作出調整，以計及發展成本的差額及適當撥備，及於估值日就完成發展項目將會支銷的間接成本以及發展商於估值日發展物業而面臨的相關風險，以及開發商在物業開發完工時所期待的回報，該回報乃根據估值師對有關地區的近期土地交易和同類已完工物業市場價值的分析而釐定。

於報告期間結算日，發展中投資物業的賬面值包括已撥充資本的利息開支港幣13,785,000元(二零一三年：港幣9,731,000元)。

本集團於二零一四年三月三十一日之主要投資物業的公平值計量及公平值層級資料列載如下：

根據收入資本化法，為已落成投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為使用資本化比率及市場租值。採用之資本化比率稍微上升將導致投資物業之公平值顯著減少，反之亦然。單位月租大幅上升將使公平值大幅上升，反之亦然。

根據收入資本化法之重大不可觀察輸入數據詳情如下:

物業類別	資本化比率	市場租值
位於香港之辦公室部分	年利率3%至3.75%	每平方呎港幣26元至港幣40元
位於香港之商舖	年利率3%至5%	每平方呎港幣10元至港幣234元
位於中國之零售部分	年利率6%至8.5%	每平方米人民幣33元至人民幣197元
位於中國之辦公室部分	年利率4.5%	每平方米人民幣41元至人民幣45元
位於澳洲之商舖	年利率7%至10.5%	每平方米610澳元至1,844澳元

16. 投資物業(續)

位於新加坡之商舖按直接比較法進行估值，以市場單位價格作為主要輸入數據。位於新加坡之商舖所採用之市場單位價格為每平方米47,664新加坡元。市場單位價格大幅上升將使公平值大幅上升，反之亦然。

發展中投資物業按直接比較法進行估值，採用為開發總值及發展商之溢利為主要輸入數據。所採用之開發總值為每平方呎港幣16,500元，而發展商之溢利為10%。如發展總值較高，則公平值上升。倘估計至完工成本或發展商之估計溢利息差風險增加，則公平值減少。倘該等輸入數據減少，情況則正好相反。

年內估值方法並無變更。於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為彼等之現時用途。

17. 物業、廠房及設備

	物業		樓宇裝修、傢俬、裝置及設備	
	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元	 港幣千元	總額 港幣千元
成本				
於二零一二年四月一日	4,291,765	1,838,781	439,054	6,569,600
添置	2,186	944,795	125,289	1,072,270
發展完成後轉撥	351,625	(411,169)	59,544	–
轉撥自投資物業(附註16)	73,500	–	–	73,500
出售	–	–	(15,095)	(15,095)
出售一間附屬公司	(294,936)	–	(36,927)	(331,863)
匯兑調整	4,170	(1,122)	(651)	2,397
於二零一三年三月三十一日	4,428,310	2,371,285	571,214	7,370,809
添置	63,618	818,123	60,761	942,502
發展完成後轉撥	1,685,087	(2,055,150)	370,063	–
轉撥自投資物業(附註16)	28,442	46,360	–	74,802
出售	–	–	(8,245)	(8,245)
匯兑調整	(114,373)	63,088	(23,083)	(74,368)
於二零一四年三月三十一日	6,091,084	1,243,706	970,710	8,305,500

17. 物業、廠房及設備(續)

	物業		樓宇裝修、傢俬、裝置及設備	總額
	已落成 港幣千元	發展中 港幣千元	港幣千元	港幣千元
折舊及減值				
於二零一二年四月一日	443,266	–	138,332	581,598
年度撥備	101,520	–	62,278	163,798
出售時抵銷	–	–	(14,160)	(14,160)
出售一間附屬公司時抵銷	(7,477)	–	(5,144)	(12,621)
匯兑調整	72	–	(997)	(925)
於二零一三年三月三十一日	537,381	–	180,309	717,690
年度撥備	136,759	–	84,286	221,045
出售時抵銷	–	–	(7,291)	(7,291)
匯兑調整	(20,621)	–	(12,289)	(32,910)
於二零一四年三月三十一日	653,519	–	245,015	898,534
賬面值				
於二零一四年三月三十一日	5,437,565	1,243,706	725,695	7,406,966
於二零一三年三月三十一日	3,890,929	2,371,285	390,905	6,653,119

上述酒店、其他物業及停車場之賬面值包括：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
在香港之租賃土地及樓宇：		
長期租約	480,619	464,199
中期租約	2,803,209	2,505,930
在香港以外地區之永久業權土地及樓宇	2,260,132	1,929,308
在香港以外地區之租賃土地所建樓宇：		
長期租約	371,063	371,997
中期租約	766,248	990,780
	6,681,271	6,262,214

17. 物業、廠房及設備(續)

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

於報告期間結算日，發展中物業之賬面值包括資本化利息開支港幣20,584,000元(二零一三年：港幣87,426,000元)。

本集團正取得位於香港以外地區賬面值為港幣305,306,000元(二零一三年：港幣312,344,000元)之若干物業之擁有權。

其他資產已計入賬面值合共港幣1,482,000元(二零一三年：港幣1,927,000元)之按財務租約持有之資產。

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團透過出售一間附屬公司向獨立第三方出售香港的一間名為「香港帝盛酒店」的酒店，代價為港幣801,532,000元，有關交易之詳情載於附註40(b)。

18. 預付租賃款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年初結餘	611,070	616,352
攤銷	(10,632)	(13,256)
匯兑調整	(5,217)	7,974
年終結餘	595,221	611,070
在香港以外地區租賃土地之賬面值：		
租賃期為99年之長期租賃	310,335	316,008
租賃期為35年之中期租賃	284,886	295,062
	595,221	611,070
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	579,274	595,036
流動資產	15,947	16,034
	595,221	611,070

19. 其他資產

於二零一二年八月二十九日，本集團接獲新加坡政府就強制收購之新加坡物業發出的土地收購通知(見附註9)。預期新加坡政府將於二零一四年八月佔用該等物業。因此，相關物業已按其於轉撥之日的公平值47,400,000新加坡元(相當於港幣296,250,000元)(見附註16)由投資物業轉撥至其他資產，並成為於二零一三年三月三十一日進行會計處理的視作成本。於本集團接納新加坡政府提出的賠償方案後，有關物業予以出售及終止確認賬面值，因此獲得賠償收益港幣合共258,960,000元，並據此於綜合損益表確認(附註9)。

20. 商譽

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

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

21. 聯營公司權益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市投資，按成本	86,539	86,539
分佔收購後業績，扣除已收股息	229,645	229,069
	316,184	315,608

主要聯營公司均在香港(除另有所指外)註冊成立及經營，其於報告期末之詳情如下：

聯營公司名稱	持股類別	本公司間接持有之註冊資本／已發行股本面值比例 二零一四年	二零一三年	主要業務
Bermuda Investments Limited	普通	25	25	物業投資
諸暨麗悅度假村有限公司 (「諸暨」)#	不適用	18	18	物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50	50	樓宇管理
Omicron International Limited*	普通	30	30	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通	25	25	物業投資

\# 在中國成立及經營之中外合營企業

* 在英屬處女群島註冊成立

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

對本集團不屬個別重大之本集團聯營公司於截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止各年度之本集團應佔權益之綜合財務資料概要載列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團應佔除税後溢利	6,360	73,656
本集團應佔全面收益總額	6,360	73,656

21. 聯營公司權益(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應佔該等聯營公司虧損之金額(包括年內及累計數字)如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度未確認應佔虧損	(28)	(23)
累計未確認應佔虧損	(50,295)	(50,267)

22. 合營企業權益

(a) 合營企業

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市投資，按成本	52,668	55,574
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	32,239	32,492
減：減值	(40,951)	(40,951)
	43,956	47,115

於報告期間結算日本集團主要合營企業之詳情如下：

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
		二零一四年	二零一三年	
商丘永遠公路有限公司(「商丘永遠」)(附註)	中國	68%	68%	經營收費公路
廣東新時代房地產有限公司	中國	50%	50%	物業開發

22. 合營企業權益

(a) 合營企業

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

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

對本集團不屬個別重大之本集團合營企業於截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止各年度之本集團應佔權益之綜合財務資料概要載列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本集團應佔除税後虧損	2,904	2,904
本集團應佔全面開支總額	2,904	2,904

截至二零一三年三月三十一日止年度，董事已評估預期將由合營企業產生之預期未來現金流量，並已就於合營企業的權益計提減值虧損港幣40,951,000元。

(b) 合營業務

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

於二零一四年三月三十一日，就合營業務於綜合財務報表確認之資產(賬面值為馬幣8,800,000元(相當於港幣21,030,000元)(二零一三年：馬幣8,800,000元(相當於港幣22,138,000元))指過往分類為物業、廠房及設備之永久業權土地之成本)已計入流動資產項下之待發展物業。合營業務於年內之收入及開支並不重大。

23. 投資證券

(a) 可供出售投資

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
上市股本證券(附註6(c))：		
香港	3,035	3,172
海外	–	7,865
	3,035	11,037
非上市：		
股本證券	4	4
債務證券	–	98,571
會所會籍	688	688
投資基金	–	41,120
	692	140,383
	3,727	151,420

(b) 按公平值計入損益之金融資產

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持作買賣投資(附註6(c))		
於海外上市之股本證券	5,429	23,386
上市債務證券	245,616	–
投資基金	760,595	–
	1,011,640	23,386
指定按公平值計入損益之金融資產(附註6(c))		
上市債務證券	–	102,030
結構性存款	7,750	7,750
	7,750	109,780
	1,019,390	133,166
總計	1,023,117	284,586
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	11,477	146,604
流動資產	1,011,640	137,982
	1,023,117	284,586

24. 應收聯營公司款項

應收聯營公司款項為無抵押、免息且本集團預期不會於報告期末起未來十二個月內償還。

於釐定應收聯營公司款項之可收回性時，本集團考慮相關資產之公平值、聯營公司之未來營運及現金流量。

25. 其他應收款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賠償(附註9)	505,868	–
應收承兑票據及應計利息	149,626	142,365
第二按揭貸款	30,303	74
	685,797	142,439
減：一年內到期並列作流動資產之款項		
一其他應收款項	(685,751)	(142,365)
一應收賬款、按金及預付款項	(29)	(29)
一年後到期款項	17	45

為數82,255,000新加坡元(相當於港幣505,868,000元)的賠償於根據強制收購而交出新加坡物業業權契據及於二零一四年八月移交有關物業擁有權予新加坡政府時到期結算。於二零一四年三月三十一日後，本集團接獲新加坡政府另一筆為數43,133,000新加坡元(相當於港幣265,364,000元)之款項。

本金總額為17,500,000美元(相當於港幣135,625,000元)之承兑票據相當於於二零一零年二月向一名獨立第三方出售若干香港境外物業之應收代價之餘額。該等票據由已出售物業之優先按揭留置權及質押買方於持有物業之實體之股本權益作抵押。該等票據連同首年按年利率2厘，其後按年利率4厘計算之應計利息將於二零一四年二月到期及後來於二零一四年五月結付。

第二按揭貸款及應收利息乃由借款人之物業作抵押。貸款於第一年免息，於第二年及第三年分別按6%及9%之利率計息，並於第三年年底到期。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮借款人之信貸質素及按揭項下相關物業價值之任何變動。董事相信，毋須進一步計提撥備。

26. 銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金

包括在非流動資產之已抵押存款按介乎0.05%至0.50%(二零一三年：0.10%至0.50%)之年利率計息。該等存款已抵押以獲得須於一年後償還之銀行貸款。

包括在流動資產之已抵押存款包括存款港幣118,000元(二零一三年：港幣20,000,000元)，該等存款按固定年利率0.8%(二零一三年：0.10%)計息，餘下已抵押存款按介乎0.05%至0.50%(二零一三年：2.72%)之市場年利率計息。該等存款的到期日介乎1至6個月，並已抵押以獲得須於一年內償還之銀行借貸。

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

金融機構存款按介乎0%至0.1%(二零一三年：介乎0%至0.1%)之利率計息。

到期日短於三個月之銀行存款及銀行結餘按介乎0.00%至3.40%(二零一三年：0.0%至3.75%)之市場年利率計息。

於二零一三年三月三十一日，到期日超過三個月之定期存款按3.08%之固定年利率計息。

27. 待售物業

待售物業包括賬面值港幣3,716,383,000元(二零一三年：港幣3,608,653,000元)預期未來十二個月內不會變現之物業。

賬面值包括為共同發展而於過往年度自物業、廠房及設備轉撥之馬幣8,800,000元(相當於港幣21,030,000元)(二零一三年：馬幣8,800,000元(相當於港幣22,138,000元))之永久業權土地，有關詳情載於附註22(b)。

28. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收貿易賬款	162,886	79,902
預付承包商墊款	5,909	14,029
公用事業及其他按金	69,145	22,270
可收回增值税	–	6,331
權益持有人應收款項	242,164	108,498
預付款項及其他應收款項	173,490	166,806
出售一間附屬公司所得款項結餘(附註40(b))	–	15,000
	653,594	412,836

28. 應收賬款、按金及預付款項(續)

以下為應收貿易賬款於報告期末按發票日期(與其各自之收入確認日期相近)之賬齡分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至60日	77,229	70,863
61至90日	3,776	2,818
90日以上	81,881	6,221
	162,886	79,902

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。租金於出付催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

出售物業所得款項乃根據買賣協議付款條款結付。應收貿易賬款包括金額12,040,000新加坡元(相當於港幣74,169,000元)，該金額指買方已清付的部分所得款項，並於託管賬戶持有。該款項將於新加坡政府當局發出相關證書後移交予本集團，預期將於報告期結束後一年內落實。

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。因此，董事相信，毋須進一步提取超過已計提撥備之信貸撥備。

年內就應收貿易賬款計提之呆賬撥備及變動載述如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年初結餘	10,055	9,443
確認減值虧損	1,134	2,707
撇銷無法收回之金額	(415)	(2,093)
本年度已收回款項	–	(2)
年終結餘	10,774	10,055

29. 分類為持作出售之資產

分類為持作出售之資產由下列項目組成：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分類為持作出售之資產：		
其他物業、廠房及設備	–	91,410

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團決定出售根據中期租約持有之若干香港物業。先前計劃作業主佔用之該等物業自物業、廠房及設備重新分類為持作出售之資產。該等物業於截至二零一四年三月三十一日止年度出售予獨立第三方。

30. 應付賬款及應計費用／已收客戶按金

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付賬款及應計費用		
應付貿易賬款		
－建築成本及應付保固金	115,442	152,576
－其他	67,488	72,690
	182,930	225,266
建築成本及資本資產的應付保固金	145,661	94,711
租金及預訂按金及預先收取墊款	50,928	49,304
購買證券之應付經紀款項	2,085	43,951
收購位於澳洲之待發展物業之代價結餘	360,903	–
其他應付款項及應計費用	395,335	423,977
	1,137,842	837,209

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
零至60日	146,821	140,680
61至90日	1,832	1,374
超過90日	34,277	83,212
	182,930	225,266

30. 應付賬款及應計費用／已收客戶按金(續)

已收客戶按金

已收客戶按金中，預期一筆港幣零元(二零一三年：港幣77,657,000元)的款項會於報告期間結算日起計十二個月內確認為收益。

31. 財務租約承擔

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
財務租約項下應付款項：				
須於一年內償還	3,162	164	3,159	158
須多於一年但不多於五年內償還	4,286	1,138	4,001	1,010
	7,448	1,302	7,160	1,168
減：未來財務費用	(15)	(134)	–	–
租約承擔現值	7,433	1,168	7,160	1,168
減：一年內到期之款項(列作流動負債)			(3,159)	(158)
一年後到期之款項			4,001	1,010

本集團採取出租其按財務租約持有之若干汽車及設備之政策，平均租期為一至五年。實際平均借貸年利率為2.7%(二零一三年：2.7%)。息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，且並無就或然租賃付款訂定任何安排。

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

32. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
利率上限及掉期(附註a)	–	–	–	(680)
上市股本證券及外幣之認購／認沽期權(附註b)	2,238	5,354	(1,841)	(10,774)
交叉貨幣掉期合約(附註c)	–	–	–	(8,836)
	2,238	5,354	(1,841)	(20,290)
就報告目的之分析如下：				
流動資產	2,238	5,354	–	–
流動負債	–	–	(1,841)	(20,290)
	2,238	5,354	(1,841)	(20,290)

附註：

(a) 本集團就減低其於報告期末尚未償還之銀行借貸之利率波動風險而訂立利率上限及掉期合約。利率上限及掉期合約並無根據對沖會計處理。於二零一三年三月三十一日，該等利率上限及掉期合約之主要條款載列如下：

(i)
- 合約日期：二零零八年九月十九日
- 生效日期：二零零八年九月二十五日
- 名義款額：合共港幣1,900,000,000元
- 到期日：二零一三年九月，可由本集團提早終止
- 應付利息：支付三個月香港銀行同業拆息，年利率最高為7.5厘及收取三個月香港銀行同業拆息連同預付款項

(ii)
- 合約日期：二零一零年七月二十八日
- 生效日期：二零一零年十月七日
- 名義款額：10,000,000新加坡元
- 到期日：二零一三年十二月
- 應付利息：支付固定利率1.46厘及按三個月新加坡元掉期拆息收取利息

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

32. 衍生金融工具(續)

附註：(續)

(c) 本集團就減低其與二零一八年債券有關之貨幣匯率波動風險而訂立貨幣掉期合約。於二零一三年三月三十一日，交叉貨幣掉期合約之主要條款載列於下文：

(i)	合約日期：	二零一三年三月二十五日
	生效日期：	二零一三年四月三日
	名義款額：	人民幣500,000,000元
	到期日：	二零一八年四月三日
	應付利息：	每半年就人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及就80,606,158美元的款項按4.97%的固定年利率支付利息
	已兑換本金金額：	80,606,158美元
(ii)	合約日期：	二零一三年三月二十七日
	生效日期：	二零一三年四月三日
	名義款額：	人民幣350,000,000元
	到期日：	二零一八年四月三日
	應付利息：	每半年就人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及就56,397,035美元的款項按4.952%的固定年利率支付利息
	已兑換本金額：	120,365,912美元

於二零一三年三月三十一日，交叉貨幣掉期合約並無根據對沖會計處理。本年度發行二零一八年債券後，貨幣掉期合約被指定為對沖工具，詳情載於附註36。

33. 有抵押銀行及其他借貸

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行貸款	7,543,836	6,571,300
其他貸款	–	62,500
	7,543,836	6,633,800
減：前期費用	(20,431)	(15,872)
	7,523,405	6,617,928
就報告目的之分析如下：		
流動負債	4,252,487	4,713,839
非流動負債	3,270,918	1,904,089
	7,523,405	6,617,928
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：		
應要求償還或一年以內	2,809,980	3,614,915
一年以上但不超過兩年	1,462,728	1,757,649
兩年以上但不超過五年	2,915,286	1,090,249
五年以上	355,842	170,987
	7,543,836	6,633,800

33. 有抵押銀行及其他借貸(續)

由於交易對手擁有要求立即償還之酌情權，借貸(包括根據計劃還款日期毋須於一年內償還之款項港幣1,462,938,000元(二零一三年：港幣1,114,796,000元))之賬面值列作流動負債。

以不同貨幣列值之銀行貸款分析如下：

貨幣	利率	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
港元	香港銀行同業拆息加0.80%至3.00%(二零一三年：香港銀行同業拆息加0.80%至1.30%及至港元優惠借貸利率減1.5%)	4,731,362	4,346,216
人民幣	100%的1年中國人民銀行指定利率至1至3年中國人民銀行指定利率130%(二零一三年：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125%)	1,119,022	942,364
人民幣	固定利率8.53%	–	15,000
新加坡元	新加坡元掉期拆息加1.25%(二零一三年：新加坡元掉期拆息加1.25%至1.85%)	398,100	476,383
馬幣	馬來西亞基本借貸利率減1.50%(二零一三年：馬來西亞基本借貸利率減1.50%至馬來西亞基本借貸利率加1.5%)	325,938	364,998
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率加1.45%至2.50%(二零一三年：澳洲銀行票據掉期參考利率加1%至1.50%)	712,054	369,121
英鎊	倫敦銀行同業拆息加2.80%(二零一三年：倫敦銀行同業拆息加2.80%)	257,360	119,718
		7,543,836	6,633,800

34. 可換股債券

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於四月一日	31,169	30,074
於損益扣除之攤銷利息	2,252	2,182
支付票據利息	(1,214)	(1,214)
攤銷發行費用	771	127
於三月三十一日	32,978	31,169
就報告目的之分析如下：		
流動負債	32,978	–
非流動負債	–	31,169
於三月三十一日	32,978	31,169

債券到期日為二零一五年三月五日，按3.625厘計息，可由持有人選擇按經調整兑換價每股港幣3.21元兑換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股。於報告期末之賬面值指本金額為港幣33,500,000元(二零一三年：港幣33,500,000元)之可換股債券負債部分。

35. 債券

	二零一六年 債券 港幣千元	二零一八年 債券 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年四月一日	–	–	–
發行債券	1,244,000	–	1,244,000
年內扣除利息	5,432	–	5,432
匯兑調整	568	–	568
於二零一三年三月三十一日	1,250,000	–	1,250,000
發行債券	–	1,062,500	1,062,500
交易成本	–	(12,328)	(12,328)
年內購回	–	(50,239)	(50,239)
年內扣除利息	74,699	62,279	136,978
年內已付利息	(74,030)	(61,263)	(135,293)
匯兑調整	(669)	1,742	1,073
於二零一四年三月三十一日	1,250,000	1,002,691	2,252,691

35. 債券(續)

二零一六年債券

於二零一三年三月四日，本公司向獨立第三方按二零一六年三月四日到期之三年期本金之100%之發行價發行本金總額人民幣1,000,000,000元(相當於約港幣1,250,000,000元)之債券(「二零一六年債券」)。二零一六年債券按年利率5.875厘計息，須於每半年派息一次。

二零一八年債券

於二零一三年四月三日，帝盛按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一八年四月三日到期及本金總額為人民幣850,000,000元(相當於港幣1,062,500,000元)之債券(「二零一八年債券」)。二零一八年債券按年利率6厘計息，並須於每半年派息一次。

截至二零一四年三月三十一日止年度，帝盛購回部分本金額為人民幣39,660,000元(相當於港幣49,972,000元)而賬面值為人民幣39,832,000元(相當於港幣50,239,000元)之二零一八年債券，代價為港幣48,172,000元。有關購回部分二零一八年債券之收益港幣2,067,000元已於損益中確認。

二零一六年債券及二零一八年債券的主要條款：

(a) 除截止期間以外及在二零一六年債券及二零一八年債券之付款代理協議條款之規限下，債券可無限制地轉讓。

(b) 除非先前被贖回或購買及註銷，本公司將於到期日按其100%本金額連同未付之應計利息，贖回每份二零一六年債券及二零一八年債券。

(c) 因應開曼群島或香港之適用稅法或規例出現任何變動或修訂，本公司可根據二零一六年債券及二零一八年債券之條款及條件於任何時間向債券持有人發出不少於30日及不多於60日之通知(有關通知須為不可撤銷)，於贖回日期按本金額連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部而並非僅部分二零一六年債券及二零一八年債券。

(d) 倘本公司控制權出現變動，每名二零一六年債券及二零一八年債券之債券持有人將有權按其本身選擇，要求本公司按本金額之101%連同自就贖回所定之日期應計之利息，贖回全部或僅部分其所持二零一六年債券及二零一八年債券。

(e) 二零一六年債券及二零一八年債券將構成本公司之直接、非後償、無條件及(視乎二零一六年債券及二零一八年債券之條款及條件而定)無抵押責任，而債券無論何時均不分先後或次序享有同等權益。

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

36. 指定為對沖工具之衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現金流量對沖				
－交叉貨幣掉期	35,122	–	–	7,593

本集團訂立交叉貨幣掉期合約，作為對沖工具，以減低其現時就二零一六年債券及二零一八年債券承受之匯率波動風險，本集團分別於二零一三年三月四日及二零一四年四月三日發行二零一六年債券及二零一八年債券。

誠如附註35所述，就購回部分本金額為人民幣39,660,000元之二零一八年債券而言，本集團已撤銷現有對沖關係，而交叉貨幣掉期合約所產生之公平值收益港幣27,329,000元(過往於其他全面收入確認並於對沖儲備累計)已於本年度重新分類至損益。本集團繼而註銷交叉貨幣掉期合約部分金額，並重新指定交叉貨幣掉期合約之部分金額對沖本集團債券餘額造成之現金流量波動，其中本集團將基於交叉貨幣掉期合約名義款額合共人民幣810,000,000元按固定年利率6%收取利息，以及每半年基於名義款額合共130,555,987美元按固定年利率4.952%至4.97%支付利息，為期五年，到期日為二零一八年四月三日。

交叉貨幣掉期合約所產生之公平值收益港幣51,550,000元(二零一三年：公平值虧損港幣7,593,000元)於權益中作為對沖儲備遞延入賬。當對沖項目已於損益中確認時，金額為港幣27,329,000元(二零一三年：港幣6,000,000元)的收益已由對沖儲備重新分類至期內之損益。

於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，交叉貨幣掉期合約之主要條款如下：

(1)	合約日期：	二零一三年二月二十六日
	生效日期：	二零一三年三月四日
	名義款額：	人民幣250,000,000元
	到期日：	二零一六年三月四日
	應付利息：	每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及基於40,178,075美元按固定年利率4.65%支付利息
	已兑換本金額：	40,178,075美元
(2)	合約日期：	二零一三年二月二十五日
	生效日期：	二零一三年三月四日
	名義款額：	人民幣750,000,000元
	到期日：	二零一六年三月四日
	應付利息：	每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及基於120,365,912美元按固定年利率4.675%支付利息
	已兑換本金額：	120,365,912美元

36. 指定為對沖工具之衍生金融工具(續)

(3)

合約日期：	二零一三年三月二十五日
生效日期：	二零一三年四月三日
名義款額：	人民幣476,500,000元
到期日：	二零一八年四月三日
應付利息：	每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於76,817,669美元按固定年利率4.97%支付利息
已兑換本金額：	76,817,669美元

(4)

合約日期：	二零一三年三月二十七日
生效日期：	二零一三年四月三日
名義款額：	人民幣333,500,000元
到期日：	二零一八年四月三日
應付利息：	每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於53,738,318美元按固定年利率4.952%支付利息
已兑換本金額：	53,738,318美元

37. 遞延税項

本集團確認之主要遞延税項(資產)負債及其於現行及過往年度之變動如下：

	加速税項折舊	投資物業重估	資產重估	業務合併之公平值調整	税項虧損	其他	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年四月一日	54,451	82,207	84,398	41,731	(24,564)	(3,335)	234,888
出售一間附屬公司	(5,265)	–	–	–	5,265	–	–
自損益扣除(入賬)	13,947	(2,976)	(1,701)	(1,245)	92	(673)	7,444
匯兑調整	–	2,916	2,994	–	–	–	5,910
於二零一三年三月三十一日	63,133	82,147	85,691	40,486	(19,207)	(4,008)	248,242
自損益扣除(入賬)	10,856	7,815	(1,701)	(1,245)	(31,182)	32,516	17,059
匯兑調整	–	(10,258)	(15,813)	–	60	(4,484)	(30,495)
於二零一四年三月三十一日	73,989	79,704	68,177	39,241	(50,329)	24,024	234,806

37. 遞延税項(續)

就呈列綜合財務狀況報表而言，若干遞延税項(資產)負債已予以抵銷。以下為就財務報告而作出的遞延税項結餘分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
遞延税項資產	(33,644)	(5,000)
遞延税項負債	268,450	253,242
	234,806	248,242

本集團就位於中國之投資物業之公平值變動確認遞延税項，此乃由於該等物業乃以隨着時間的推移耗盡包括在該等投資物業內的絕大部分經濟利益(即將該等物業用作出租用途)為目標的業務模式持有。

於二零一四年三月三十一日，本集團未使用税項虧損為港幣1,145,956,000元(二零一三年：港幣1,291,432,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等虧損而確認入賬之遞延税項資產為港幣237,019,000元(二零一三年：港幣95,016,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之税項虧損港幣908,937,000元(二零一三年：港幣1,196,416,000元)並無作遞延税項資產確認入賬。

於二零一四年三月三十一日，本集團之可扣減暫時差額為港幣352,200,000元(二零一三年：港幣307,333,000元)。由於並無應課税溢利將用作抵銷可動用可扣減暫時差額，概無就有關可扣減暫時差額確認遞延税項資產。

根據中國企業所得税法，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税。並無就中國附屬公司於二零零八年一月一日後所產生之溢利港幣773,629,000元(二零一三年：港幣552,652,000元)之暫時差額作出遞延税項撥備，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。

38. 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
已發行及繳足股本：		
於二零一二年四月一日	1,959,757,076	195,976
購回股份	(230,000,000)	(23,000)
發行股份代替現金股息	34,152,460	3,415
於行使購股權時以每股港幣2.075元發行	5,000,000	500
於二零一三年三月三十一日	1,768,909,536	176,891
發行股份代替現金股息	72,404,902	7,240
於行使購股權時以每股港幣2.075元發行	6,200,000	620
於行使購股權時以每股港幣1.50元發行	2,000,000	200
於二零一四年三月三十一日	1,849,514,438	184,951

於二零一四年二月十四日，本公司按每股港幣2.917元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一三年十一月二十七日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一四年中期股息)發行及配發8,813,915股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

於二零一三年十月二十四日，本公司按每股港幣2.372元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一三年六月十九日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一三年末期股息)發行及配發63,590,987股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

於二零一三年二月八日，本公司按每股港幣2.10元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一二年十一月二十八日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一三年中期股息)發行及配發7,819,503股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

於二零一二年十月二十五日，本公司按每股港幣1.43元向股東(該等股東選擇根據本公司於二零一二年六月二十日宣佈的以股代息計劃以本公司股份(而非現金)領取二零一二年末期股息)發行及配發合共26,332,957股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。

截至二零一四年三月三十一日止兩個年度內發行之所有股份與本公司現有股份在所有方面享有同等權益。

年內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。

39. 非控股權益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔附屬公司資產淨值	1,190,567	1,129,327
附屬公司購股權儲備	9,953	8,603
對沖儲備	407	–
	1,200,927	1,137,930

40. 出售附屬公司

(a) 於二零一三年十月八日，本集團以代價港幣160,017,000元向一名獨立第三方出售其於遠東高爾夫國際有限公司之全部股權。

出售之資產淨值如下：

	港幣千元
分類為持作出售之資產	91,410
按金及預付款項	547
應計費用	(12)
已出售資產淨值	91,945
出售收益：	
代價	160,017
產生之交易及其他直接成本	(1,420)
已收及應收代價	158,597
已出售資產淨值	(91,945)
出售收益	66,652
出售一間附屬公司所產生現金流入淨額	
已收及應收代價，扣除交易成本	158,597

40. 出售附屬公司(續)

(b) 於上一年度，本集團以代價港幣801,532,000元向一名獨立第三方出售其於香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)之全部股權。香港特區酒店為香港帝盛酒店之擁有人及營運者。

	港幣千元
所出售之資產淨值如下：	
物業、廠房及設備	319,242
存貨	92
應收賬款、按金及預付款項	2,495
銀行結餘及現金	428
應付賬款及應計費用	(909)
已出售資產淨值	321,348
出售收益：	
代價(附註)	801,532
產生之交易及其他直接成本	(21,826)
已收及應收代價	779,706
已出售資產淨值	(321,348)
出售收益	458,358
出售一間附屬公司所產生現金流入淨額	
已收及應收代價，扣除交易成本－二零一二年	779,706
已收代價－本年度	(15,000)
出售之銀行結餘及現金	(428)
	764,278

附註： 根據就此項交易訂立之補充協議，在總代價港幣801,532,000元當中，為數港幣15,000,000元之款項將於獲取屋宇署批准香港帝盛酒店若干樓層之用途變更後償付。批文已於二零一三年三月二十八日取得，截至二零一三年三月三十一日，港幣15,000,000元之款項尚未償付並被計入附註28所披露之「應收賬款、按金及預付款」一節。有關款項其後於二零一三年四月三日收取。

41. 重大非現金交易

年內，本集團就收購資產訂有之財務租約安排於租約開始時之資本總值為港幣6,382,000元(二零一三年：港幣860,000元)。

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176,546,000元(二零一三年：港幣54,079,000元)。

42. 資產抵押

於報告期間結算日，賬面值合共港幣7,543,836,000元(二零一三年：港幣6,633,800,000元)之未償還銀行及其他貸款乃以下列本集團之資產連同物業業主之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資物業	2,083,704	2,020,374
物業、廠房及設備	5,482,237	5,559,131
預付租賃款項	588,919	604,171
其他資產	–	262,500
待售物業	2,571,939	2,701,624
分類為持作出售的資產	–	91,410
銀行存款	176,820	176,304
	10,903,619	11,415,514

此外，於報告期末，若干附屬公司之股份已抵押，作為本集團獲授之若干銀行融資之担保。

43. 或然負債

(a) 截至二零一四年三月三十一日止年度，Management Corporation Strata Title No. 512(「MCST 512」)就本公司於新加坡之附屬公司Tang City Holdings Pte. Ltd.向新加坡高等法庭提出上訴通知，就強制收購之新加坡物業之未經批准加建建築面積索償有關利益及／或收入達23,492,000新加坡元(相當於港幣144,710,000元)。截至本報告日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師後，董事認為MCST 512之上訴並無充分理據，故得直機會不大。因此，並無於綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。

(b) 截至二零一零年三月三十一日止年度，香港特區酒店就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向香港特區酒店提出港幣25,841,000元之反索償。香港特區酒店於本年度被出售，惟本集團承諾盡一切努力完結該訴訟。審訊於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月。被告及原告雙方均已於二零一三年九月及二零一三年十月遞交結案陳詞及回覆。截至本報告日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師，董事認為，該訴訟勝數甚大，因此，並無於綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

44. 資本承擔

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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：		
酒店物業收購、開發及翻新	153,281	768,622
其他	107,679	12,180
	260,960	780,802
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	22,750	27,673
其他	16,474	16,474
	39,224	44,147
	300,184	824,949

45. 經營租約安排

本集團為出租人：

於報告期間結算日，賬面值港幣2,175,607,000元(二零一三年：港幣1,910,917,000元)之投資物業、港幣零元(二零一三年：港幣296,250,000元)之其他資產及港幣23,788,000元(二零一三年：港幣33,166,000元)之待售物業按經營租約租出。年內，賺取之租金收入總額為港幣121,561,000元(二零一三年：港幣111,853,000元)，其中包括投資物業之租金港幣110,810,000元(二零一三年：港幣107,558,000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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	89,719	90,882
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	165,859	161,265
超過五年	77,481	83,059
	333,059	335,206

租約為經議定，租金於一年至二十年年期內已定(二零一三年：一至二十年)。

45. 經營租約安排(續)

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低租約款項為：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
房屋	355,471	297,667
設備	32	68
	355,503	297,735

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如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	57,636	72,598
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	85,458	126,259
超過五年	10,314	–
	153,408	198,857

租約為經議定，平均年期為兩年，而其租金亦於租期內訂定。

46. 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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
聯繫人士提供物業管理服務	4,066	3,942

聯繫人士、合營企業、附屬公司非控股股東、受投資公司及關聯公司於報告期末之詳情載於綜合財務狀況表及相關附註。

關聯公司為受若干透過於本公司之直接或間接股權對本集團有重大影響力之執行董事或其近親所控制之公司。

(b) 於本年度，本集團與馬來西亞若干由本公司一名董事控制之公司訂立四份酒店管理服務合同。年內，本集團並無產生酒店管理服務收入。

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

47. 應收／應付關聯方款項

應收／應付聯繫人士、合營企業、受投資公司、關聯公司及附屬公司非控股股東之款項載於綜合財務狀況表。該款項乃無抵押、免息及須應要求償還或無固定還款期。

於報告期間結算日起計未來十二個月期間內，本集團並不預期合營企業及受投資公司償還其結欠之款項，故該等款項分類為非流動資產。

關聯公司為受若干執行董事或其近親透過於本公司之直接或間接股權對本集團有重大影響力所控制之公司。

48. 購股權計劃

(a) 遠東發展有限公司之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)

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

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

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

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

於二零一四年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使購股權數目為27,450,000份(二零一三年：35,650,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大股本之1.48%(二零一三年：1.98%)。

48. 購股權計劃(續)

(a) 遠東發展有限公司之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)(續)

所授出之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣元
於二零零四年十月二十一日授出之購股權			
第一批	二零零四年十月二十一日至二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至二零一四年十月二十日	2.075
第二批	二零零四年十月二十一日至二零零五年十二月三十一日	二零零六年一月一日至二零一四年十月二十日	2.075
第三批	二零零四年十月二十一日至二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至二零一四年十月二十日	2.075
第四批	二零零四年十月二十一日至二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零一四年十月二十日	2.075
第五批	二零零四年十月二十一日至二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至二零一四年十月二十日	2.075
於二零零六年八月二十五日授出之購股權			
第三批	二零零六年八月二十五日至二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至二零一六年八月二十四日	3.290
第四批	二零零六年八月二十五日至二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至二零一六年八月二十四日	3.290
第五批	二零零六年八月二十五日至二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至二零一六年八月二十四日	3.290
於二零零九年五月八日授出之購股權			
第一批	二零零九年五月八日至二零零九年九月十五日	二零零九年九月十六日至二零一九年九月十五日	1.500
第二批	二零零九年五月八日至二零一零年九月十五日	二零一零年九月十六日至二零一九年九月十五日	1.500
第三批	二零零九年五月八日至二零一一年九月十五日	二零一一年九月十六日至二零一九年九月十五日	1.500
第四批	二零零九年五月八日至二零一二年九月十五日	二零一二年九月十六日至二零一九年九月十五日	1.500
於二零一三年三月二十七日授出之購股權			
第一批	二零一三年三月二十七日至二零一四年二月二十八日	二零一四年三月二日至二零二零年二月二十八日	2.550
第二批	二零一三年三月二十七日至二零一五年二月二十八日	二零一五年三月二日至二零二零年二月二十八日	2.550
第三批	二零一三年三月二十七日至二零一六年二月二十九日	二零一六年三月二日至二零二零年二月二十八日	2.550
第四批	二零一三年三月二十七日至二零一七年二月二十八日	二零一七年三月二日至二零二零年二月二十八日	2.550

48. 購股權計劃(續)

(a) 遠東發展有限公司之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)(續)

截至二零一三年三月三十一日及二零一四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	於二零一二年四月一日	年內授出/失效	於二零一三年三月三十一日	年內授出	年內行使	於二零一四年三月三十一日
第一批	二零零四年十月二十一日	250,000	–	–	250,000	–	250,000
第二批	二零零四年十月二十一日	425,000	–	–	425,000	(100,000)	325,000
第三批	二零零四年十月二十一日	2,775,000	–	(1,200,000)	1,575,000	(1,100,000)	475,000
第四批	二零零四年十月二十一日	5,875,000	–	(1,800,000)	4,075,000	(2,500,000)	1,575,000
第五批	二零零四年十月二十一日	6,975,000	–	(2,000,000)	4,975,000	(2,500,000)	2,475,000
		16,300,000	–	(5,000,000)	11,300,000	(6,200,000)	5,100,000
第四批	二零零六年八月二十五日	450,000	–	–	450,000	–	450,000
第五批	二零零六年八月二十五日	500,000	–	–	500,000	–	500,000
		950,000	–	–	950,000	–	950,000
第一批	二零零九年五月八日	1,850,000	–	–	1,850,000	(1,850,000)	–
第二批	二零零九年五月八日	1,850,000	–	–	1,850,000	(150,000)	1,700,000
第三批	二零零九年五月八日	1,850,000	–	–	1,850,000	–	1,850,000
第四批	二零零九年五月八日	1,850,000	–	–	1,850,000	–	1,850,000
		7,400,000	–	–	7,400,000	(2,000,000)	5,400,000
第一批	二零一三年三月二十七日	–	2,400,000	–	2,400,000	–	2,400,000
第二批	二零一三年三月二十七日	–	3,200,000	–	3,200,000	–	3,200,000
第三批	二零一三年三月二十七日	–	4,000,000	–	4,000,000	–	4,000,000
第四批	二零一三年三月二十七日	–	6,400,000	–	6,400,000	–	6,400,000
		–	16,000,000	–	16,000,000	–	16,000,000
		24,650,000	16,000,000	(5,000,000)	35,650,000	(8,200,000)	27,450,000
加權平均行使價		1.949	2.55	2.075	2.201	1.935	2.281
於年結日可行使購股權的數目					19,650,000		13,850,000

48. 購股權計劃(續)

(a) 遠東發展有限公司之購股權計劃(「遠東購股權計劃」)(續)

本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約港幣15,865,000元(二零一三年:港幣10,375,000元)。

本公司股份緊接購股權行使日期前之加權平均收市價為港幣2.75元(二零一三年:港幣2.65元)。

於截至二零一三年三月三十一日止年度授出之購股權於授出日期採用二項式模式釐定之估計公平值約港幣14,169,000元。

在計算於二零一三年三月二十七日授出之購股權之公平值時運用以下假定:

	第一批	第二批	第三批	第四批
行使價	2.550	2.550	2.550	2.550
無風險比率	0.887%	0.887%	0.887%	0.887%
股息率	2.549%	2.549%	2.549%	2.549%
於授出日期購股權的價值	0.77	0.82	0.86	0.88
預期購股權有效期	6.9	6.9	6.9	6.9
波幅	44.029%	44.029%	44.029%	44.029%

二項式模式乃用於估計購股權之公平值。於計算購股權之公平值時所用之變數及假設乃基於董事之最佳估計釐定。購股權的價值隨着若干主觀假設變數的不同而變化。

年內,本公司就已授出的購股權確認的購股權開支總額為港幣6,149,000元(二零一三年:港幣2,135,000元)。

(b) 帝盛購股權計劃

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

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

48. 購股權計劃(續)

(b) 帝盛購股權計劃(續)

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

於二零一四年三月三十一日，根據帝盛購股權計劃尚未行使之購股權數目為18,018,145份(二零一三年：18,563,628份)，倘全數獲行使，則相當於帝盛經擴大股本之0.85%(二零一三年：0.92%)。10,810,887份(二零一三年：7,425,438份)購股權可於報告期間結算日行使。

於二零一零年十月十一日按行使價每股港幣2.20元授予僱員之購股權詳情如下：

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價港幣元	年內授出	年內失效	於二零一三年三月三十一日	年內失效	於二零一四年三月三十一日
第一批	二零一零年十月十一日至二零一一年十月十日	二零一一年十月十一日至二零一四年十月十日	2.20	4,530,899	(818,180)	3,712,719	(109,090)	3,603,629
第二批	二零一零年十月十一日至二零一二年十月十日	二零一二年十月十一日至二零一五年十月十日	2.20	4,530,899	(818,180)	3,712,719	(109,090)	3,603,629
第三批	二零一零年十月十一日至二零一三年十月十日	二零一三年十月十一日至二零一六年十月十日	2.20	4,530,899	(818,180)	3,712,719	(109,090)	3,603,629
第四批	二零一零年十月十一日至二零一四年十月十日	二零一四年十月十一日至二零一七年十月十日	2.20	4,530,899	(818,180)	3,712,719	(109,090)	3,603,629
第五批	二零一零年十月十一日至二零一五年十月十日	二零一五年十月十一日至二零一八年十月十日	2.20	4,530,940	(818,188)	3,712,752	(109,094)	3,603,658
				22,654,536	(4,090,908)	18,563,628	(545,454)	18,018,174

概無購股權於截至二零一四年三月三十一日止年度內獲授出且概無獲授出之購股權於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度內獲行使。

購股權於授出日期以二項式模式釐定之公平值約為港幣18,001,000元。年內，本集團就所授出之購股權確認總開支約港幣1,599,000元(二零一三年：港幣2,591,000元)。

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

49. 退休福利計劃

符合強制性公積金管理局規例及規定之本集團香港合資格僱員均已加入強積金計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並存放於由信託人管理之基金。供款金額乃參與強積金計劃之僱員於本集團之收入按某一百分比計算，僱主供款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，中國附屬公司須向國家管理退休福利計劃中按僱員薪金之一定百分比供款。本集團只需承擔關於此退休福利計劃作出所需供款之責任。

本集團已為馬來西亞合資格僱員向僱員公積金計劃作出定額供款，根據該計劃，本集團須按照定額供款計劃向獨立實體給予定額供款。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，本集團須作出相當於新加坡僱員薪金之若干百分比之供款，根據該計劃，本集團之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

本集團按照僱員薪金及酬金之若干百分比，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之唯一責任為作出所需供款。

本集團就其英國僱員設立界定供款計劃。本集團按照英國僱員薪金之若干百分比作出供款。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立運作之基金管理。界定供款計劃之退休金成本指於會計期間應計入該計劃之供款額。

於本年度自損益支銷之退休福利開支總額為港幣36,540,000元(二零一三年：港幣29,854,000元)。

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	已發行股本 普通股股份數目	已發行股本 繳足普通股股本/總註冊資本	股份類別	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一四年	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一三年	主要業務
直接附屬公司							
Accord Rise Investments Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Ample Bonus Limited	英屬處女群島/香港	101	1美元	普通	100	100	投資控股
Ondella International Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	投資控股
普嘉有限公司	香港	1	港幣1元#	普通	100	–	投資控股
The Fifth Apartments Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	–	物業發展

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	已發行股本 普通股股份數目	已發行股本 繳足普通股股本/總註冊資本	股份類別	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一四年	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一三年	主要業務
間接附屬公司							
124 York Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	停車場業務
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	76.05	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	76.05	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	76.05	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Accessway Profits Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	物業投資
All Greatness Limited	英屬處女群島/香港	10,000	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Amphion Investment Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	香港	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Apex Path Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	香港	10,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Australian Property Management Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	76.05	76.05	停車場業務
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	停車場業務
豪邁有限公司	香港	1	港幣1元#	普通	100	100	物業投資
Best Impact Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2	港幣10元#	普通	100	100	物業發展
Bravo Trade Holding Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	物業發展
吉豐投資有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	74.07	73.25	投資控股
Caragis Limited	香港	1,000	港幣1元#	普通	74.07	73.25	酒店經營
Care Park (Albert Street) Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	投資控股
Care Park New Zealand Ltd	澳洲	1,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	停車場業務
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	投資控股
Care Park Group Pty Ltd	澳洲	1,000	澳幣121.78元	普通	76.05	76.05	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Cathay Motion Picture Studios Limited	英屬處女群島/香港	10,000	港幣1元#	普通	100	100	物業投資
捷彩有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	74.07	73.25	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	不適用	8,800,000美元	不適用	74.07	73.25	酒店管理
振華集團有限公司	香港	200	港幣1元#	普通	100	100	物業發展
Complete Delight Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	74.07	73.25	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元#	普通	74.07	73.25	酒店經營
Dorsett Bukit Bintang Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	物業發展

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	已發行股本 普通股股份數目	已發行股本 繳足普通股股本/總註冊資本	股份類別	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一四年	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一三年	主要業務
間接附屬公司(續)							
帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司(自二零一零年十月十一日於聯交所上市,股份代號:2266))	開曼群島	2,097,983,352	港幣0.1元	普通	74.07	73.25	投資控股
Dorset Hospitality International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2	人民幣2元	普通	74.07	73.25	投資控股
Dorsett Hospitality International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1	1新加坡元	普通	74.07	73.25	酒店管理及顧問服務
Dorsett Hospitality International Services Limited	香港	2	港幣1元#	普通	74.07	73.25	酒店管理
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000	馬幣1元	普通	74.07	73.25	酒店經營
Double Advance Group Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	74.07	73.20	酒店經營
倍添有限公司	香港	1	港幣1元#	普通	100	100	行政服務
Draker Limited	曼島/英國	1	1英鎊	普通	100	–	物業發展
登樂有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	74.07	73.25	酒店管理
遠勤發展有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	74.07	73.25	物業發展
Far East Consortium (Australia) Pty Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/香港	50,000	1美元	普通	100	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞)有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭	6,000	1美元	普通	100	100	投資控股
遠東發展中國基建有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000	港幣1元#	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
		235	澳幣42.55元	可贖回優先	100	100	
遠東發展有限公司	香港	830,650,000	港幣1元#	普通	100	100	投資控股及物業投資
遠東發展機械有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股及物業
		225	澳幣44.44元	可贖回優先	100	100	投資
Spencer Green Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	物業發展
遠東高爾夫國際有限公司	香港	5	港幣1元#	普通	–	100	物業發展
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	60,000	港幣100元#	普通	100	100	投資控股及融資借貸

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	已發行股本 普通股股份數目	已發行股本 繳足普通股股本/總註冊資本	股份類別	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一四年	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一三年	主要業務
間接附屬公司(續)							
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	12 375	澳幣1元 澳幣10,000元	普通 可贖回優先	100	100	投資控股
遠東超級市場有限公司	香港	500,000	港幣1元#	普通	100	100	物業投資
FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Care Park Pte Ltd	新加坡	1	1新加坡元	普通	100	100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	100	投資控股
FECFW 1 Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Ficon Roper Street Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	76.05	停車場經營
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	100	馬幣1元	普通	90	90	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000	馬幣1元	普通	100	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	香港	100	港幣1元#	普通	100	100	物業發展
駿宏有限公司	香港	10,000	港幣1元#	普通	74.07	73.25	酒店經營
廣州勁馬鍋爐實業有限公司(ii)	中國	不適用	港幣50,000,000元	不適用	51	51	經營鍋爐廠
亨力投資有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	物業投資
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1	港幣1元#	普通	74.07	73.25	融資借貸
健烽有限公司	香港	1	港幣1元#	普通	100	100	物業發展
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	澤西島/香港	100	1英鎊	普通	100	100	投資控股
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4	港幣1元#	普通	100	100	投資控股
Mass Perfect Limited	香港	1	港幣1元#	普通	74.07	73.25	投資控股
May21 Pty Ltd.	澳洲	1	澳幣1元	普通	100	100	物業發展
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000	馬幣1元	普通	74.07	73.25	酒店經營
Midtown at Upper West Side Pty Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
振盈(香港)有限公司	香港	1	港幣1元#	普通	100	100	物業投資
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2	港幣100元#	普通	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000	港幣1元#	普通	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	香港	300	港幣1元#	普通	100	100	投資控股
愛德企業有限公司	香港	1,000,000	港幣1元#	普通	75	75	投資控股
泛倡有限公司	香港	1	港幣1元#	普通	100	100	物業發展
栢倡有限公司	香港	1	港幣1元#	普通	74.07	73.25	物業發展
Pansy Development Limited	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	物業投資

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	已發行股本 普通股股份數目	已發行股本 繳足普通股股本/總註冊資本	股份類別	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一四年	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一三年	主要業務
間接附屬公司(續)							
Peacock Management Services Limited	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	行政服務
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	76.05	76.05	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	不適用	普通	76.05	76.05	停車場業務
Regency Hotels Proprietary Limited	澳州	100	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島/香港	10	1美元	普通	70	70	投資控股
富多國際投資有限公司	香港	1	港幣1元#	普通	74.07	73.25	酒吧經營
麗生投資有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	投資控股
Roper Debt Carpark Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	76.05	76.05	停車場業務
Roper Street Carpark Pty Ltd	澳洲	不適用	不適用	普通	76.05	76.05	停車場業務
Roper Street Carpark Unit Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	澳洲	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Ruby Way Limited	香港	2	港幣1元#	普通	74.07	73.25	酒店經營
Scarborough Development Limited	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(ii)	中國	不適用	35,000,000美元	不適用	98.2	98.2	物業發展及投資
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	10,050	澳幣0.17093元	普通	76.05	76.05	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	不適用	不適用	76.05	76.05	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	財務管理
星僑發展有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	物業發展
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	馬來西亞	245,000,000	馬幣1元	普通	74.07	73.25	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000	馬幣1元	普通	74.07	73.25	酒店經營
Tang City Holdings Pte Ltd.	新加坡	1,000,000	1新加坡元	普通	100	100	物業投資
Tang City Parkway Pte Limited	新加坡	10	1新加坡元	普通	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	新加坡	2,600,000	1新加坡元	普通	100	100	投資控股
Tang Development Pte Limited	新加坡	2	1新加坡元	普通	100	100	物業投資
Tang Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2	1新加坡元	普通	74.07	73.25	投資控股及物業發展
Tang Strategic Investment Pte. Ltd.	新加坡	10	1新加坡元	普通	100	100	物業投資
Tang Suites Pte. Ltd.	新加坡	1	1新加坡元	普通	74.07	73.25	物業發展
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2	馬幣1元	普通	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1	港幣1元#	普通	100	100	物業發展
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000	港幣1元#	普通	74.07	73.25	酒店經營
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	1,000,000	馬幣1元	普通	100	100	物業發展
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000	馬幣1元	普通	74.07	73.25	酒店經營
遠弘有限公司	香港	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
穎高發展有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	投資控股
Vicsley Limited	香港	1,000	港幣1元#	普通	74.07	73.25	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12	澳幣1元	普通	100	100	管理服務

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	已發行股本 普通股股份數目	已發行股本 繳足普通股股本/總註冊資本	股份類別	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一四年	本公司持有之已發行股本/註冊資本面值比例 二零一三年	主要業務
間接附屬公司(續)							
特威有限公司	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	投資控股
榮昌工程有限公司	香港	2	港幣1元#	普通	100	100	工程服務
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島/香港	1	1美元	普通	100	100	投資控股
武漢港澳中心物業管理有限公司(iii)	中國	不適用	人民幣500,000元	不適用	74.07	73.25	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理有限公司(i)	中國	不適用	29,800,000美元	不適用	74.07	73.25	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司(i)	中國	不適用	38,000,000美元	不適用	74.07	73.25	物業發展
上海帝盛酒店有限公司(iii)	中國	不適用	人民幣500,000元	不適用	74.07	73.25	酒店經營

(i) 在中國註冊的外國投資企業。

(ii) 在中國註冊的中外合資合營企業。

(iii) 中國註冊之內地獨資企業。

該等股份於二零一四年三月三日新香港公司條例生效時並無面值。

上表列載之本集團附屬公司乃董事認為主要影響本集團之業績或資產，董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。

於年末概無附屬公司發行任何債務證券，惟帝盛發行本金額為人民幣850,000,000元(相當於港幣1,062,500,000元)之二零一八年債券，而本集團於該等債券並無權益。

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

下表載列本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立/成立及經營地點	非控股權益持有之擁有權權益及投票權比例 二零一四年	非控股權益持有之擁有權權益及投票權比例 二零一三年	分配至非控股權益之全面收益總額 二零一四年 港幣千元	分配至非控股權益之全面收益總額 二零一三年 港幣千元	累計非控股權益 二零一四年 港幣千元	累計非控股權益 二零一三年 港幣千元
帝盛酒店集團有限公司	開曼群島/香港	74.07	73.25	117,352	172,119	1,081,694	1,019,009
擁有非控股權益之個別非重大附屬公司	不適用	不適用	不適用	(8,331)	3,146	119,233	118,921
				109,021	175,265	1,200,927	1,137,930

50. 主要附屬公司詳情(續)

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情(續)

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

帝盛酒店集團有限公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動資產	2,171,615	1,411,633
非流動資產	8,099,030	6,884,556
流動負債	2,516,697	3,820,194
非流動負債	3,611,520	690,172
下列人士應佔權益： 本公司擁有人 非控股權益	 3,060,734 1,081,694	 2,766,814 1,019,009
	4,142,428	3,785,823

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 港幣千元
收益	1,785,850	1,152,942
本年度溢利 本年度其他全面收入(開支)	376,568 17,000	647,456 (4,021)
本年度溢利及全面收益總額	393,568	643,435
下列人士應佔溢利及全面收益總額： 本公司擁有人 非控股權益	 276,216 117,352	 471,316 172,119
	393,568	643,435
已付非控股權益股息	53,905	74,900
經營活動之現金流入淨額 投資活動之現金流出淨額 融資活動之現金流入(流出)淨額	61,589 (1,100,440) 1,499,292	389,522 (5,611) (185,441)
現金流入淨額	460,441	198,470

主要物業一覽表

物業發展／投資物業

「物業類別」代號：

O — 寫字樓　S — 舖位　H — 酒店　F — 配套設施
R — 住宅　CP — 停車場　A — 農地

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積（平方米）
上海			
1. 寶山區 錦秋路 809 弄 錦秋新天地 133 套商舖	多個	98.2%	—
2. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 錦秋學校、 俱樂部及 幼稚園及 17I 區附屬部分	不適用	98.2%	—
3. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 未出售部分	不適用	98.2%	—
4. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 9B、16、17II 區	不適用	98.2%	107,760
5. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 商業中心 B	不適用	98.2%	11,667
6. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 12 至 15 區及 18 區	不適用	98.2%	255,647

主要物業一覽表(續)

概約建築面積（平方米）	物業類別	完工之階段	估計完成日期
23,446	S	已完成	現存
21,942	F	已完成	現存
3,381	R	已完成	現存
112,470	R	建設中	二零一五年至二零一七年
尚未釐定	R	地皮平整	不適用
尚未釐定	R	規劃階段	不適用

主要物業一覽表(續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積（平方米）
廣州			
1. 東風東路 836 號 東峻廣場 第 3 座 26 樓 03 室	不適用	100%	—
2. 東風東路 836 號 東峻廣場 第 3 座 26 樓 04 室	不適用	100%	—
3. 越秀區 建設橫馬路 新時代大廈	不適用	50%	2,963
4. 荔灣區 花地大道以東地段 甘棠苑	不適用	100%	7,687
5. 荔灣區 茶滘廟前街北 10 號 遠東御江豪庭	不適用	100%	24,359
香港			
1. 紅磡 新圍街 1–11A 號	九龍內地段 7489	100%	680
2. 西環山道 90–100 號	內地段 1095	100%	535
3. 中環德輔道中 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）	內地段 2198、2200、2201s.A、內地段 2199 餘段、海傍地段 299s.A、s.B 及 s.C	100%	—
4. 尖沙咀彌敦道 204 至 206 號 遠東發展大廈	九龍內地段 10467 餘段及 10468 餘段	100%	314
5. 元朗豐樂圍	丈量約 123 地段 1457 餘段	25.33%	800,000
6. 荃灣青山道 15 至 23 號 荃灣花園第 1 期地下低層及地下高層多個鋪位	荃灣市地段 241/4400 份之 241 份	100%	—

主要物業一覽表(續)

概約建築面積（平方米）	物業類別	完工之階段	估計完成日期
91	O	已完成	現存
91	O	已完成	現存
21,343	R	基建	不適用
47,080	R	規劃階段	不適用
91,827	R	建設中	二零一五年
6,060	R	已完成	現存
4,132	R	建設中	二零一五年
2,474	O	已完成	現存
3,549	S 及 O	已完成	現存
尚未確定	R	規劃階段	不適用
3,822	S	已完成	現存

主要物業一覽表(續)

物業名稱及地點			地段編號	集團所佔權益	地盤面積（平方米）
7.	紅磡必嘉街 66 號東海雅園多個單位		紅磡內地段 235 s.B、s.C、s.D、s.E、s.Iss1、s.Iss2 及 s.Iss3	100%	604
8.	(a)	西貢上洋村	丈量約 255 地段 746 號 A 至 H 段、J 至 L 段及餘下部分	100%	1,861
	(b)	西貢上洋村	丈量約 225 地段 89 號 C 段地下及一樓	100%	不適用
9.	荃灣荃錦公路川龍		荃灣市地段 389 丈量約 360 地段 445 餘段	100%	13,500
10.	元朗丹桂村		丈量約 124 地段 3927 s.B 餘段及 ss1	100%	4,854
11.	西貢北港多個地段		丈量約 222 地段 1134 餘段、1137 餘段、1138 及 1139 餘段	100%	3,524
12.	荃灣油柑頭		丈量約 354 地段 232 餘段	100%	5,940
13.	元朗馬田路 88 號華翠豪園地庫 1 號，第 14、24、27、30、34、44、53、54、56、62 至 65、67、70、75、77、91、94、96 及 97 號之泊車位以及地庫 2 號，第 98、99、114、124、125、129、139 至 141、144 至 147、149 至 152、154 至 157、159 至 162、164 及 167 號之泊車位		元朗市地段 419	100%	—
14.	深水埗西洋菜北街 287–293 號		九龍內地段 317	100%	501
15.	荃灣青山公路 135–143 號地庫至 5 樓		丈量約 449 地段 2158	100%	632
16.	九龍黃大仙環鳳街 68-86 號 (i)		新九龍內地段 5035	99%	989
17.	新界沙田大圍美田路		沙田市地段 604	100%	687
18.	新界沙頭角順隆街與順昌街交界		丈量約 40 地段 1003	100%	3,344

附註：

(i) 本集團已收購上址超過99%之擁有權，並將繼續收購餘下份數之權益以於整個地盤進行重建。

(ii) 規劃許可證有待批准。

主要物業一覽表(續)

概約建築面積（平方米）	物業類別	完工之階段	估計完成日期
2,027	S 及 R	已完成	現存
不適用	R	規劃階段	不適用
128	R	已完成	現存
5,400	R	第一階段已完成	不適用
4,591	R	發展中	二零一五年至二零一六年
尚未釐定	A	規劃階段	不適用
—	A	規劃階段	不適用
—	CP	已完成	現存
3,581	R	建設中	二零一四年
3,562	S 及 O	已完成	現存
8,356	R	規劃階段	不適用
4,490[ii]	R	規劃階段	不適用
11,937	R	規劃階段	不適用

主要物業一覽表(續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積（平方米）
澳洲			
1. 維多利亞墨爾本 313–349 Lonsdale Street Upper West Side	第 11404 章第 406 頁 第 11404 章第 409 頁	100%	9,195
2. 維多利亞墨爾本 605-611 Lonsdale Street, Upper West Side	第 1726 章第 024 頁	100%	1,100
3. 244-276, Spencer Street Upper West Side	第 8683 章第 095 頁 第 3543 章第 465 頁 第 3197 章第 345 頁 第 6659 章第 775 及 776 頁 第 8715 章第 196 頁 第 10705 章第 970 頁	100%	11,760
4. 維多利亞墨爾本 370 St Kilda Road Royal Domain Corporate	地段 501-508、7C、14C、46C、47C、58C、75C、95C、109C、110C 及 111C	100%	496
5. Northbank Place — Rebecca Walk	租約 2150、2090 及 2147 OP 122674	100%	734
— 11 Gem Place	地段 8C PS 549363	100%	94.8
— 5 Norval Place	地段 6W PS 604245	100%	44.5
馬來西亞			
1. 吉隆坡 Jalan Jati, Off Jalan Imbi Sri Jati Service Apartments	聯邦直轄區 吉隆坡市 67 分區地段 1292	100%	886
2. 雪蘭莪州 District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	地段 600 及 619	90%	422,907
3. 吉隆坡 Jalan Imbi 地段 470	聯邦直轄區 吉隆坡市 67 分區地段 470 Geran 36268	100%	1,644
英國			
1. 63–69 Manilla Street & 50 Marsh Wall London E14	不適用	100%	1,977

附註：—

(i) 規劃有待批准。

主要物業一覽表(續)

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
54,969	R 及 S	已完成一第二階段 建設中一第三階段 建設中一第四階段	二零一四年 二零一五年 二零一六年
27,081	R	規劃	二零一七年
202,000	R	規劃	不適用
496	O	已完成	現存
734	S	已完成	現存
94.8	S	已完成	現存 現存
44.5	S	已完成	
4,685	R	重建中	二零一五年
—	A	規劃	不適用
19,740	R	建設中	二零一七年
22,957 – 27,548 (i)	R	規劃階段	不適用

主要物業一覽表(續)

酒店

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積（平方米）
香港			
1. 灣仔 皇后大道東387至397號 香港麗都酒店	內地段1578餘段	74.07%	1,093
2. 大角咀 晏架街48號 香港西九龍絲麗酒店	九龍內地段6374	74.07%	357
3. 灣仔 皇后大道東375至377號 香港麗悅酒店	內地段1578 s.Ass1	74.07%	380
4. 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	內地段8852餘段	74.07%	377
5. 荃灣 青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店	丈量約449地段2158	74.07%	632
6. 油麻地 上海街268號 香港海景絲麗酒店	九龍內地段7429、9701、9705、9727、9769及9944	74.07%	502
7. 大角咀 大角咀道88號 香港旺角帝盛酒店	九龍內地段8050餘段	74.07%	514
8. 觀塘 鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	觀塘內地段162	74.07%	929
9. 葵涌 青山公路659號 香港荃灣帝盛酒店	葵涌市地段第193號	74.07%	2,323
10. 葵涌 和宜合道119號 香港荃灣絲麗酒店	葵涌市地段第167號	74.07%	1,312

主要物業一覽表(續)

概約建築面積（平方米）	物業類別	完工之階段	估計完成日期
15,895	H	已完成	現存
3,210	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,646	H	已完成	現存
5,180	H	已完成	現存
6,065	H	已完成	現存
6,225	H	已完成	現存
11,147	H	已完成	現存
21,467	H	已完成	現存
12,688	H	建設中	二零一五年

主要物業一覽表(續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積（平方米）
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	不適用	74.07%	5,866
2. 湖北省 武漢市 漢口江漢路118號 港澳中心武漢帝盛酒店	不適用	74.07%	5,339
3. 上海市 浦東新區 花木路800號 上海帝盛酒店	不適用	74.07%	3,990
4. 廣東省 中山市西區 中山一路107號 中山帝盛酒店	不適用	74.07%	11,170
5. 浙江省 諸暨市五池鎮諸暨 帝盛君豪酒店	不適用	18.51%	60,736
6. 江西省 九江市 星子縣溫泉鎮 廬山東林莊	不適用	74.07%	42,868
海外			
1. 馬來西亞 吉隆坡 172, Jalan Imbi 55100 吉隆坡Dorsett Regency	聯邦直轄區 吉隆坡市及區 地段1300 Seksyen 0067 按業權持有GRN 49963	74.07%	1,270
2. 馬來西亞 Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor Darul Ehsan Dorsett Grand Subang	地段4244及4245 按業權持有 GRN 38842及38843 Mukim of Damansara District of Petaling Selangor	74.07%	37,782

主要物業一覽表(續)

概約建築面積（平方米）	物業類別	完工之階段	估計完成日期
67,617	H	已完成	現存
67,307	H	已完成	現存
18,149	H	已完成	現存
42,635	H	發展中	二零一七年
36,905	H	發展中	二零一七年
35,220	H	已完成	現存
27,753	H	已完成	現存
43,264	H 及 R	已完成	現存

主要物業一覽表(續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積（平方米）
3. 馬來西亞 462, Jalan Merdeka, 87029 Federal Territory of Labuan Dorsett Grand Labuan	Lot TL No. 207531888, Town of Labuan Federal Territory of Labuan	74.07%	6,071
4. 吉隆坡 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Silka Maytower Hotel & Serviced Residences	地段301 40分段 按業權持有 GRN 54118 吉隆坡市及區 Wilayah Persekutuan	74.07%	2,162
5. Silka Johor Bahru Lot 101375 Jalan Masai Lama Mukim Plentong Johor Bahru State of Johor	地段66270 按業權持有 GRN 358714 Mukim of Plentong District of Johor Bahru	74.07%	4,370
6. 新加坡 新橋路333號 新加坡帝盛酒店	地段777W及782P Town Subdivision (TS)	74.07%	4,650
7. 倫敦 Dorsett Shepherds Bush, London 58 Shepherd's Bush Green	不適用	74.07%	3,100
8. 倫敦 Dorsett City, London 9 Aldgate High Street	不適用	74.07%	1,127
9. 倫敦 Dorsett Shepherds Bush 2, London 56 Shepherd's Bush Green	不適用	74.07%	836

主要物業一覽表(續)

概約建築面積（平方米）	物業類別	完工之階段	估計完成日期
21,565	H	已完成	現存
5,623	H	已完成	現存
8,804	H	已完成	現存
16,226	H 及 R	已完成	現存
14,651	H	已完成	現存
9,720	H	發展中	二零一六年
5,574	H	發展中	二零一六年

主要物業一覽表(續)

停車場物業

	物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益
澳洲			
1.	澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13–19 Bank Street	永久業權一第 5234 章 第 147 頁、第 5234 章 第 148 頁及第 5215 章第 282 頁	76.05%
2.	澳洲 南澳洲阿德萊德 12 Blyth Street/13–19 Bank Street	永久業權一第 5234 章 第 147 頁、第 5234 章 第 148 及第 5215 章第 282 頁	76.05%
3.	澳洲維多利亞 Central Square 25 Doveton Street South Ballarat	地段 1 LP 529677 永久業權一第 10951 章第 752 頁	76.05%
4.	澳洲 塔斯曼尼亞 Fenton Street Devonport	永久業權第 129295 章第 1 頁	76.05%
5.	澳洲 塔斯曼尼亞 Gasworks Willis Street Launceston	第 156397 章第 1–36 頁， 連使用公眾範圍及進入權	76.05%
6.	澳洲維多利亞 Hub Arcade 15–23 Langhorne Street Dandenong	地段 67 SP 32395 永久業權第 9902 章第 822 頁， 分層計劃 032395Q 67 單位 （116 個車位）	76.05%
7.	澳洲 塔斯曼尼亞 133–141 Melville Street Hobart	永久業權一第 242159 章第 1 頁	76.05%
8.	澳洲維多利亞 2–6 Mundy Street Bendigo	永久業權一第 10488 章第 371–374 頁 （首尾兩頁包括在內）／ 第 8294 章第 508 章	76.05%
9.	澳洲維多利亞墨爾本 Northbank Place 507–581 Flinders Street	分部計劃 PS549363A 業權證第 10996 章第 727 頁 地段 11 單位 11C	76.05%
10.	澳洲 塔斯曼尼亞 Quadrant Plaza (Dell Lane) 94 York Street Launceston	永久業權一第 31824 章第 1 頁 第 34252 章第 2 頁	76.05%
11.	澳洲 塔斯曼尼亞 Quadrant Plaza 94 York Street Launceston	永久業權一第 31824 章第 1 頁 第 34252 章第 2 頁	76.05%

主要物業一覽表(續)

地盤面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
1,888	CP	已完成	現存
1,679	S	已完成	現存
2,898	CP	已完成	現存
615	CP	已完成	現存
750	CP	已完成	現存
4,596	CP	已完成	現存
890	CP	已完成	現存
1,359	CP	已完成	現存
6,143	CP	已完成	現存
3,333.80	CP	已完成	現存
1,690	S	已完成	現存

主要物業一覽表(續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益
12. 澳洲昆士蘭 344 Queen Street Brisbane	永久業權一業權參考 18071152 一地段 1BUP 10464	76.05%
13. 澳洲 南澳洲阿德萊德 15 Roper Street	永久業權一第 5335 章第 342 頁 份額 5 儲備計劃 25203	76.05%
14. 澳洲維多利亞 14–14 Stewart Street Shepparton	永久業權一第 4963 章第 501 頁 第 5281 章第 195 頁、第 4437 章 第 356 頁、第 8800 章第 444 頁 第 8632 章第 508 頁	76.05%
15. 澳洲維多利亞 墨爾本 360 St Kilda Road	永久業權一地段 1D — 86D 分區計劃 PS419703E	76.05%
16. 澳洲維多利亞 Toorak Place 521 Toorak Road South Yarra	永久業權一第 10896 章， 第 196–230 頁、328–330 及 394–403 頁 （首尾兩頁包括在內），即地段 12–49 及 58–67 分區計劃 527035	76.05%
17. 澳洲 塔斯曼尼亞 9–23 Watchorn Street Hobart	永久業權一第 29586 章第 1 頁、 份額 1 一儲備計劃 29586	76.05%
18. 澳洲維多利亞 Watergate 767 Bourke Street Docklands	永久業權一第 10925 章第 766–878 頁 （首尾兩頁包括在內）	76.05%
19. 澳洲 塔斯曼尼亞 York Street Central 124 York Street Launceston	永久業權一第 33521 章第 1 頁	76.05%
20. 澳洲 維多利亞 109, 8-9 Yarra Street South Yarra	永久業權一第 11141 章第 449–557 頁	76.05%
馬來西亞		
1. 馬來西亞 吉隆坡 Plaza Damas, Sri Hartamas （地庫停車場）	聯邦直轄區吉隆坡市 Geran 59225，地段 56228	100%
2. 馬來西亞 吉隆坡 Windsor & Waldorf Tower Service Apartments, Sri Hartamas	聯邦直轄區吉隆坡市 總業權部分編號 Geran 59219，地段 56229	100%

主要物業一覽表(續)

地盤面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成日期
1,290	CP	已完成	現存
2,057	CP	已完成	現存
2,716	CP	已完成	現存
2,050	CP	已完成	現存
1,500	CP	已完成	現存
820	CP	已完成	現存
3,135	CP	已完成	現存
1,252	CP	已完成	現存
100 個泊車位	CP	已完成	現存
58,125	CP	已完成	現存
5,040	CP	已完成	現存

字彙

「二零一四年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一四年八月二十八日星期四上午十一時三十分假座香港灣仔皇后大道東 387–397 號麗都酒店閣樓新華廳舉行之應屆股東週年大會。
「平均房租」	指	平均房租。
「章程細則」	指	經本公司不時修訂之組織章程細則。
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元。
「澳洲銀行票據掉期參考利率」	指	澳洲銀行票據掉期參考利率。
「董事會」	指	本公司董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「Care Park」	指	Care Park Group Pty. Ltd.。
「企管守則」	指	上市規則附錄 14 載列之《企業管治守則》。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「公司法」	指	開曼群島法例第 22 章公司法（一九六一年法例第三條（經綜合及修訂））。
「本公司」或「FEC」或「遠東」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市（股份代號：35）。
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「董事」	指	本公司董事。
「帝盛」	指	帝盛酒店集團有限公司（前稱麗悅酒店集團有限公司），於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯交所主板上市（股份代號：2266）。

「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。
「企業所得税」	指	中華人民共和國企業所得税。
「遠東購股權計劃」	指	本公司根據於二零零二年八月二十八日及二零一二年八月三十一日由股東通過之決議案所採納之購股權計劃。
「按公平值計入損益之金融資產」	指	按公平值計入損益之金融資產。
「財政年度」	指	財政年度。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息。
「港元」	指	香港法定貨幣港元。
「香港會計準則」	指	香港會計準則。
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則。
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港」	指	中國香港特別行政區。
「香港公司條例」	指	香港法例第 622 章公司條例。
「香港聯交所」或「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「土地增值税」	指	中華人民共和國土地增值税。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則。
「平方米」	指	平方米。
「馬來西亞基本借貸利率」	指	馬來西亞基本借貸利率。

字彙(續)

「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》。
「資產淨值」	指	資產淨值。
「入住率」	指	入住率。
「中國人民銀行法定借貸利率」	指	中國人民銀行法定借貸利率。
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國其他地區，就本年報而言，除文義另有所指外，本年報所提述之中國不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區。
「平均每間客房收入」	指	平均每間客房收入。
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣。
「新加坡元掉期拆息」	指	新加坡掉期拆息。
「證券」	指	證券及期貨條例附表 1 所定義之證券。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例。
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.10 元之普通股。
「股東」	指	股份持有人。
「平方呎」	指	平方呎。
「附屬公司」	指	證券及期貨條例附表 1 所定義之附屬公司。
「強積金計劃」	指	強制性公積金計劃。
「美元」	指	美國法定貨幣美元。
「本年度」或「二零一四年財政年度」	指	本公司財政年度，由二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日。
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊。
「%」	指	百分比。

遠東發展有限公司
Far East Consortium International Limited

16th Floor, Far East Consortium Building,
121 Des Voeux Road Central, Hong Kong
香港德輔道中 121 號遠東發展大廈 16 樓

Website 網址： www.fecil.com.hk