



FEC遠東發展

遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：035

2020 年報

扎實根基 多元化發展





目錄

2	公司資料
4	二零二零年財政年度重大事件
6	損益表摘要
7	財務狀況表摘要
10	主席及行政總裁報告書
14	董事總經理報告書
25	董事及高級管理層簡介
32	五年財務概要
33	管理層討論及分析
66	獎項及榮譽
74	多元化及均衡之業務組合
76	主要項目
91	董事會報告
100	企業管治報告書
113	獨立核數師報告書
119	綜合損益表
120	綜合損益及其他全面收益表
121	綜合財務狀況表
123	綜合權益變動表
125	綜合現金流量表
128	綜合財務報表附註
240	主要物業一覽表
270	字彙



公司資料

董事會

執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(主席兼行政總裁)

孔祥達，B.ENG., ACA

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS, B.ENG.

(CIVIL)

邱詠筠，B.Sc.

獨立非執行董事

陳國偉

林廣兆

石禮謙

審核委員會

陳國偉(主席)

林廣兆

石禮謙

提名委員會

邱達昌(主席)

陳國偉

林廣兆

石禮謙

薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

石禮謙

執行委員會

邱達昌

孔祥達

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

邱詠筠

張偉雄

董事總經理

孔祥達

首席財務總監

張偉雄

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

銘德律師事務所

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

主要往來銀行

香港

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

招商永隆銀行有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

華僑永亨銀行有限公司

華僑銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

東亞銀行有限公司

大華銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad

OCBC Bank (Malaysia) Berhad

新加坡

星展銀行有限公司

華僑銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司



澳洲

澳新銀行集團有限公司
中國銀行(香港)有限公司
Commonwealth Bank of Australia
富邦銀行(香港)有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
台北富邦商業銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司·新加坡分行
大華銀行有限公司

中國內地

中國建設銀行股份有限公司
大新銀行(中國)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
上海浦東發展銀行
招商永隆銀行有限公司

英國

星展銀行有限公司倫敦分行
華僑銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

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

主要辦事處

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈
16樓

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

上市資料

普通股(編號: 035)
3.75%二零二一年到期之
美元中期票據(編號: 4310)
4.5%二零二三年到期之
美元中期票據(編號: 5011)
由FEC Finance Limited
發行7.375%之美元
優先擔保永續資本票據
(編號: 5781)
香港聯合交易所有限公司

網址

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



二零二零年 財政年度重大事件



推出黃金海岸
The Star Residences – Epsilon
(第二座)



本集團與Mayland
攜手合作推出梳邦再也
Dorsett Place Waterfront



本集團成功投得香港九龍
啟德一幅土地



本集團購入上海寶山區之
一幅土地，用作長期住宅
租賃用途



Care Park獲麥格理委任管理
及經營SKYCITY位於紐西蘭奧
克蘭之停車場的3,256個泊車位



珀斯The Towers at
Elizabeth Quay第9期竣工

二零一九年
八月



本集團就收購位於墨爾本640
Bourke Street之發展地盤簽訂
合約



二零一九年
六月

二零一九年
七月

二零一九年
五月



香港傲凱竣工



香港珀玥竣工



本集團向Network Rail收購
20英畝土地以推進Northern
Gateway項目的開發，提供
超過15,000個新單位



二零一九年
四月

二零二零年財政年度重大事件



本集團於「《Asiamoney》30週年企業管治獎項(香港)」中榮獲2010年起10年間第一(並列)

推出倫敦金絲雀碼頭 Aspen at Consort Place



推出布里斯本Queen's Wharf Residences (第四座)



二零二零年
二月

二零二零年
一月

本集團發行60,000,000美元的永續資本票據

遠東發展就收購位於倫敦金絲雀碼頭的Ensign House地塊訂立協議

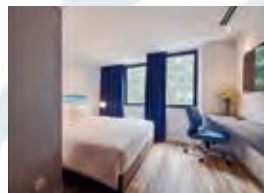


遠東發展與Sainsbury's簽訂諒解備忘錄, 以發展Sainsbury's位於東倫敦Whitechapel Square的地塊



二零一九年
十二月

吉隆坡J-Hotel by Dorsett
開業



二零一九年
十一月

珀斯麗思卡爾頓酒店
開業

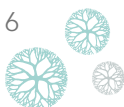


二零一九年
九月

本集團與SC Global Developments及New World Development合作推出新加坡Cuscaden Reserve



本集團成功首發300,000,000美元的永續資本票據



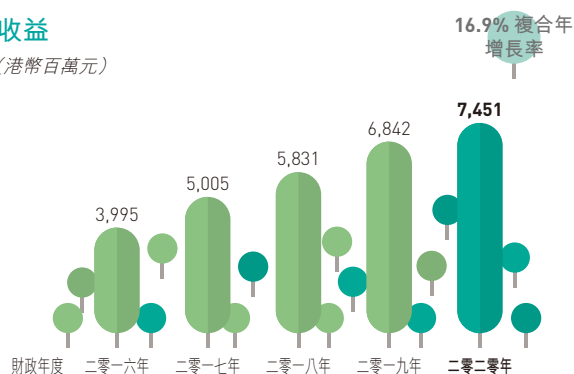
損益表摘要

港幣百萬元(除另有所指外)

	截至三月三十一日止財政年度					複合 年增長率
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
收益	3,995	5,005	5,831	6,842	7,451	16.9%
毛利	1,706	1,990	2,634	2,610	2,259	7.3%
股東應佔溢利淨額	734	1,118	1,567	1,714	366	-16.0%
經調整現金溢利 ⁽¹⁾	853	1,157	1,649	1,457	842	-0.3%
經調整現金溢利 ⁽¹⁾ 率(%)	21.4	23.1	28.3	21.3	11.3	不適用
股息總額(港幣仙)	16.0	18.5	22.0	22.0	19.0	4.4%

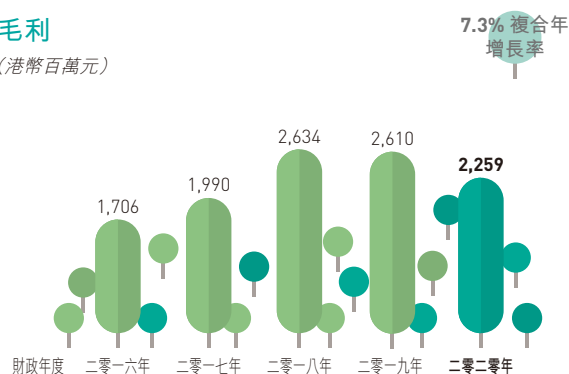
收益

(港幣百萬元)



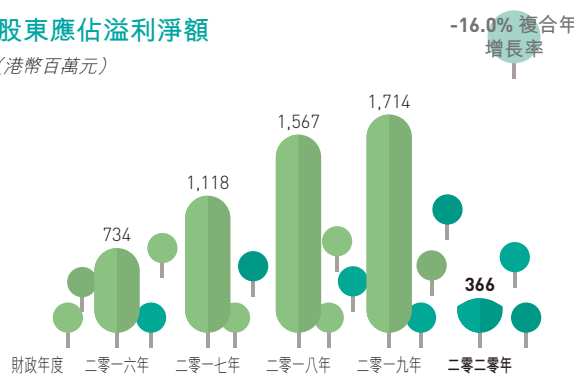
毛利

(港幣百萬元)



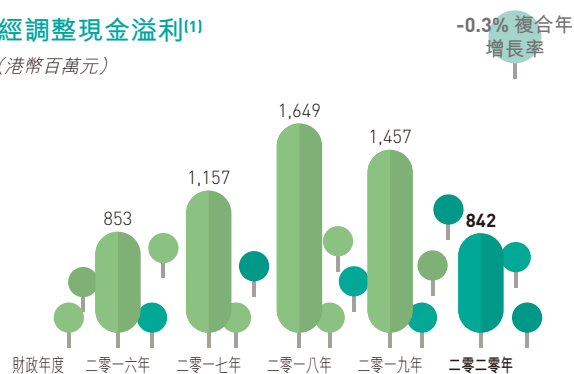
股東應佔溢利淨額

(港幣百萬元)



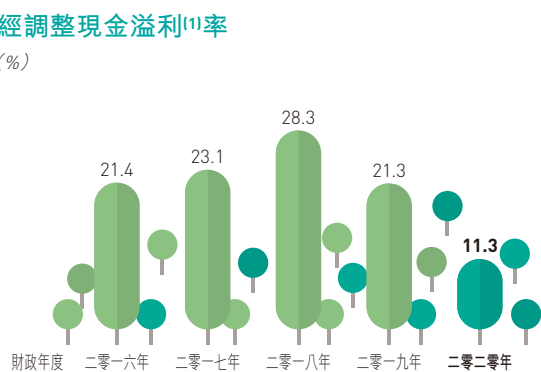
經調整現金溢利⁽¹⁾

(港幣百萬元)



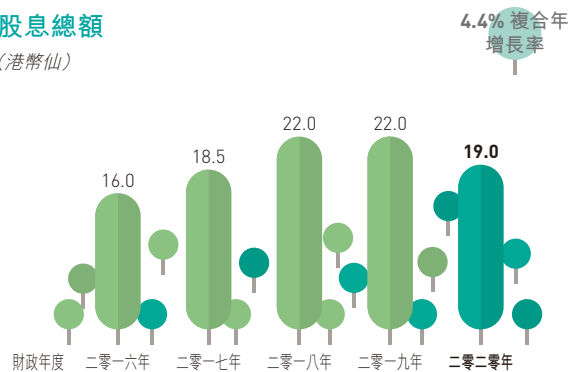
經調整現金溢利⁽¹⁾率

(%)



股息總額

(港幣仙)



附註：

(1) 經調整現金溢利以調整投資物業公平值變動及本公司股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支，以及減以折讓價收購TWC而產生之收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。



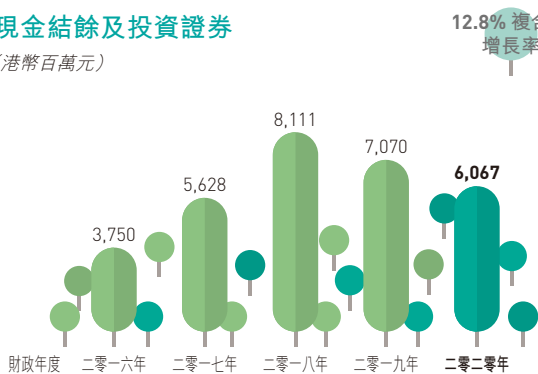
財務狀況表摘要

港幣百萬元(除另有所指外)

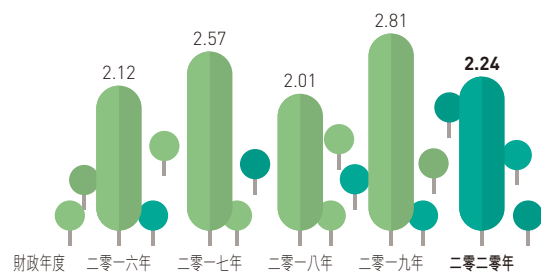
	於三月三十一日					複合 年增長率
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	
現金結餘及投資證券	3,750	5,628	8,111	7,070	6,067	12.8%
流動比率	2.12	2.57	2.01	2.81	2.24	不適用
淨資產負債比率 ⁽¹⁾ [%]	37.7	31.5	28.7	45.4	56.7	不適用
經調整總資產 ⁽²⁾	36,892	41,754	50,082	56,916	58,128	12.0%
經調整股東應佔資產淨值 ⁽²⁾	20,872	24,146	28,564	31,251	27,467	7.1%
經調整每股資產淨值 ⁽²⁾ (港幣元)	9.79	10.79	12.41	13.29	11.59	4.3%

現金結餘及投資證券

(港幣百萬元)

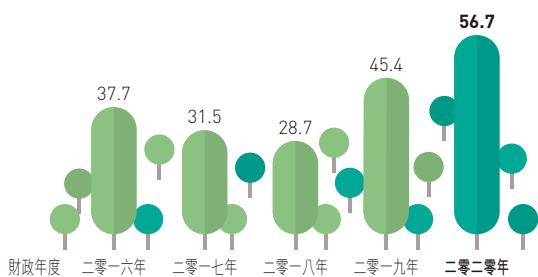


流動比率



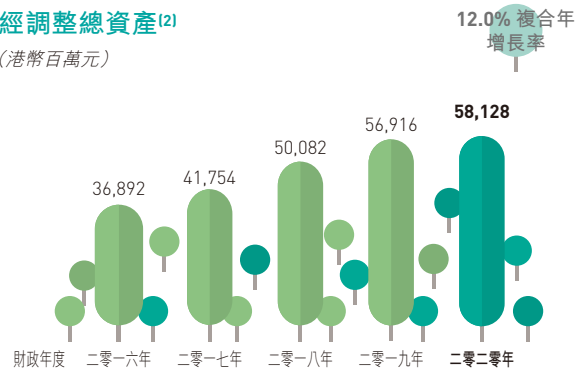
淨資產負債比率⁽¹⁾

(%)



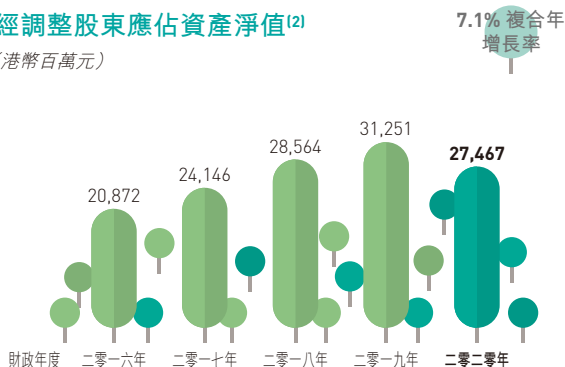
經調整總資產⁽²⁾

(港幣百萬元)



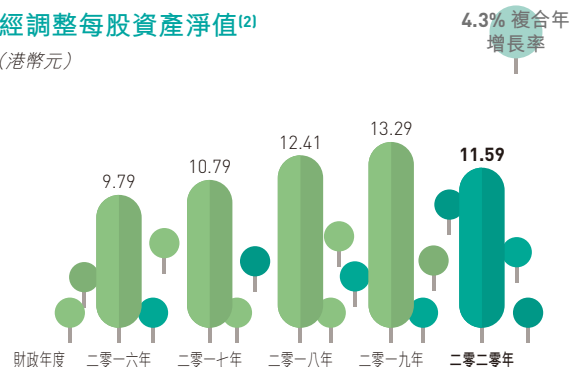
經調整股東應佔資產淨值⁽²⁾

(港幣百萬元)



經調整每股資產淨值⁽²⁾

(港幣元)



附註：

- 淨資產負債比率乃由銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘除以權益賬面值總額及酒店重估盈餘計算得出。
- 就酒店重估盈餘作出調整。





高瞻遠矚

倫敦金絲雀碼頭Aspen at Consort Place之景觀



主席及行政總裁報告書



全球各國正面臨前所未有的挑戰，而我們在香港的業務更受到社會動盪及2019冠狀病毒病(COVID-19)爆發的雙重打擊，主要影響酒店及停車場業務。所幸的是，本集團透過擴大其地區多元化發展，成功平衡該等事件所帶來的影響。為證明我們多元化策略的成效，本人欣然向各位股東宣佈，本集團錄得創新高的收益，並在二零二零年財年繼續獲利。

我們的酒店業務因商務旅客及休閒遊客大幅減少而飽受影響，情況依然嚴峻。儘管全球旅遊趨勢的變化仍屬未知之數，但我們觀察到短途旅客的潛在需求，特別是中國內地的旅客，其視香港為休閒旅行及購物的首選勝地。消費者對外遊的信心正逐步增強，此潛在需求將惠及我們在香港的三星級及四星級酒店。在港區國安法立法實施後，我認為這是對香港的社會穩定打下一劑強心針。待疫情過後，我們相信內地遊客一定會再次來到香港。

幸好物業發展仍是本集團的核心業務。我們已建立一個強大物業發展項目組合，以維持未來增長。龐大的累計預售額及發展項目組合使本集團未來的收益前景明朗。本集團業務遍佈不同區域，因而可從不同地方周期中獲益。在英國，除我們在當地積累的豐富經驗及知識外，營商環境亦對外國投資者有利。英國政府最近推出政策，取消了價值500,000英鎊(約港幣5,000,000元)以下物業的印花稅。這讓我們對英國中等價錢的樓宇更加有信心。我們認為增加英國土地儲備的時機已經成熟。在澳洲，儘管我們仍看好市場，但我們相信土地儲備已足夠於未來數年的發展；而在香港及中國，我們已準備好把握機遇。

2019冠狀病毒病導致市場氣氛低迷及停車場需求不足，影響停車場的業務表現。然而，隨著部分國家逐步放寬封鎖措施及相關限制，我們預計停車場業務將迅速恢復。我們在匈牙利及曼徹斯特擴展停車場業務，使我們在歐洲建立堅實的基礎及足跡，並產生穩定的經常性收入。從長遠角度而言，我們將繼續投放資源建立Care Park品牌，以鞏固我們在澳洲及紐西蘭的領導地位，並進一步促進我們在歐洲的發展。我們相信，隨著業務發展成為國際知名的停車場平台，將在未來幾年為我們提供漸進式經常性現金流。



隨著歐洲大陸逐步放寬限制措施，我們的3間賭場已於二零二零年六月重新開業，且業績令人滿意。我們認為於博彩業務方面的發展工作將使我們能夠適應當前的經濟逆境。此外，耗資3,600,000,000澳元的布里斯本Queen's Wharf綜合度假村第一階段預期將於二零二三年年底開幕，我們預計博彩分部的貢獻將會繼續逐步增長。我們於The Star的投資在二零二零年財年遇到挫折，但我們認為只屬短暫性情況，我們對其長遠前景抱持樂觀態度。

本集團致力於在賺取利潤與達致可持續發展之間取得平衡。我們相信組建合適的管理層團隊及建立良好的企業管治是維持長期持續成功至關重要的因素。於二零二零年財年，本集團於企業管治、公司管理、投資者關係、環境、社會及管治方面贏得多項國際獎項，本人對於獲得各界人士認同我們於該等方面所付出的努力深感自豪。

為加強社會責任，本集團與恒安國際集團有限公司攜手合作，積極搜羅並向香港及中國的中小學、醫院及弱勢群體捐贈1,000,000個口罩，以同心抗疫。此外，本集團亦積極在各國採購及分派手套。本集團亦在其遍佈全球(包括香港、中國、馬來西亞、新加坡及倫敦)的酒店中照顧1,000多名醫護人員及前線員工。

在環境、社會及管治方面，客戶及股東對可持續發展的關注日益提升，此等全球趨勢正改變著營商環境。投資者在評估公司時會著重環境、社會及管治因素。因此，我們正在積極建立一個完善的可持續發展治理模式，並將其整合至業務運營當中。我們相信此舉符合股東對我們的期望。

社會動盪及2019冠狀病毒病的雙重打擊仍為整體經濟帶來挑戰。我們在探索土地收購的投資機會時繼續保持謹慎態度。本集團穩健的資產負債水平使本集團能夠適時把握機遇。展望未來，香港的經濟必然會面臨困難和挑戰。然而，中國正透過投放更多資源保持就業以有效解決問題並促進社會穩定。因此，中國及香港的經濟與世界其他地區相比仍將具有較強勁的增長勢頭。

本人深信本集團將能夠在當前經濟逆境中乘風破浪，為其股東持續帶來漸進式股息。本人謹藉此機會感謝股東、合作夥伴及僱員的共同努力，讓業務得以穩健發展。本集團得以成功，彼等實居功至偉。

邱達昌

主席兼行政總裁

二零二零年六月三十日



探索機遇





董事總經理報告書

二零二零年財年的主要成就

二零二零年財年對本集團而言是充滿挑戰的一年，多項不可預知的全球性事件對我們各地業務造成影響。香港的社會動盪、中美貿易摩擦及2019冠狀病毒病爆發均對我們的業務帶來沉重打擊。雖然全球經濟大幅下滑，但本人欣然報告遠東發展錄得港幣7,500,000,000元的年度收益，打破歷來記錄。下文載列我們的成就及重要計劃的概要：

物業發展

- 我們完成多個項目，包括香港傲凱及珀玥以及珀斯 The Towers at Elizabeth Quay。新加坡Artra亦進展順利，建築工程已邁進最後階段，該項目自分階段竣工起已作出收益貢獻。銷售廣州遠東御江豪庭以及上海錦秋花園等落成項目亦帶來物業銷售收益；
- 我們推出了五個項目，於二零二零年三月三十一日應佔預期開發總值達港幣7,200,000,000元。該五個項目包括黃金海岸The Star Residences – Epsilon、馬來西亞Dorsett Place Waterfront Subang、新加坡Cuscaden Reserve、倫敦Aspen at Consort Place及期待已久的布里斯本Queen's Wharf Residences（第四座）；
- 我們獲得曼徹斯特New Cross Central的規劃批文，並已開始該項目的市場預熱推廣；
- 儘管已確認港幣4,800,000,000元的銷售額及外幣兌港幣匯率的不利情況，但於二零二零年三月三十一日累計預售總值仍維持於港幣12,200,000,000元。
- 我們進行多項土地收購，包括一幅位於墨爾本Bourke Street鄰近我們Upper West Side及West Side Place項目的地塊以及一幅包括曼徹斯特Northern Gateway的Network Rail在內的地塊，以補充土地儲備並加強開發組合；
- 我們以具吸引力的價格收購了上海錦秋花園一幅土地，預留作長期出租用途；及
- 我們簽訂協議以收購倫敦金絲雀碼頭的Ensign House，其位於Aspen at Consort Place對面，有助加強我們的開發組合，我們亦與Sainsbury's簽訂諒解備忘錄，重新發展Sainsbury's位於東倫敦Whitechapel Square的地塊。該重建計劃須待規劃審批，方可作實。





酒店業務及管理

- 我們的酒店業務受到2019冠狀病毒病的嚴重打擊，但我們及早採取果斷的行動，以減輕其對我們業務組合的影響。我們讓員工停薪留職、削減成本及獎勵金，並全面審查所有開支。我們亦改變多項物業的策略，以確保在期內鎖定正確的客戶目標。總括而言，儘管酒店業正處於困境，但我們已採取行動以順利渡過此不穩定時期；
- 為持續地區多元化發展，我們為業務組合增加多間新酒店；
- 我們增添三間新酒店，分別為珀斯麗思卡爾頓酒店、吉隆坡J-Hotel by Dorsett及我們擁有49%權益的新加坡Oakwood Premier AMTD Singapore，於年內為我們的業務作出貢獻，房間數目較二零一九年三月三十一日增加627間；
- 我們收購了香港啟德一幅商業地塊，將用作建設若干辦公室及零售空間以及一間帝盛旗艦酒店。該項目現正進行規劃審批；
- 多間新酒店的工程繼續進行，包括倫敦Dorsett Shepherds Bush的擴建部分及墨爾本麗思卡爾頓酒店；及
- 鑒於不穩定因素，我們正延緩部分規劃酒店的資本開支。



珀斯 The Towers at Elizabeth Quay 及麗思卡爾頓酒店



珀斯麗思卡爾頓酒店



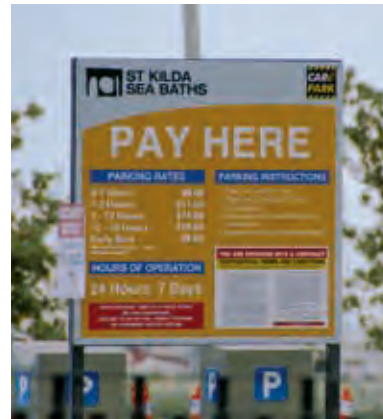
董事總經理報告書

停車場業務及設施管理

- 我們繼續發展業務組合以尋求更多經常性收入。值得一提的是，我們從麥格理取得一份管理合約，以管理 SKYCITY 位於紐西蘭奧克蘭的 3,256 個泊車位。我們亦取得三個校區之 3,200 個泊車位的管理合約，其中包括為墨爾本皇家理工學院提供多項服務。於年內，我們的停車場業務組合增添合共 7,553 個泊車位。於二零二零年三月三十一日，擁有及管理的泊車位總數增至 106,696 個；



停車場業務及設施管理



博彩業務

- 收購 TWC 後，博彩業務於二零二零年財年第一年為本集團作出全年收益貢獻。博彩業務一直展現良好增長，直至於二零二零年三月因 2019 冠狀病毒病而受到干擾。本人樂見我們的賭場能於二零二零年六月初重開，且業務正重回正軌；
- The Star 表現理想，並在多個項目繼續作為本集團的緊密合作夥伴；及
- 布里斯本 Queen's Wharf 綜合度假村項目的建造工程順利推進，挖掘及支撐工作正在進行中，項目仍依時按預算施工。在 2019 冠狀病毒病的疫情下，我們仍能取得融資，充分證明該項目的質量。



捷克共和國 Route 55 賭場



珀斯 Perth Hub

其他業務

- 我們的BC Group業務錄得強勁增長，其提供的按揭貸款總額於二零二零年三月三十一日約達1,000,000,000澳元，較二零一九年三月三十一日之按揭貸款結餘約626,000,000澳元增加55.9%。於財政年度終，淨息差擴大至約2.07%。貸款額亦證實具有韌性，僅有極少量欠款。

資產負債表及管理

- 我們完成初次發售的永續資本票據，集資總額為360,000,000美元，包括兩次增發，藉此加強本集團整體資產負債表狀況；
- 我們繼續保持現金與高流通量證券的大量結餘。此外，我們有未提取融資，並有多項資產不附帶產權負擔，以維持最大的財務靈活性；及
- 實施多項成本控制措施，以抵禦2019冠狀病毒病帶來不可預見的挑戰，例如將各地區的員工停薪留職、削減若干業務的固定成本及日常開支以及取消派發若干獎勵金。

年結後

推出保管箱業務

- 我們成立了一隊新團隊，專注發展新保管箱業務，而我們的首間保管庫於二零二零年第三季度在香港投入服務，提供約4,500個保管箱。該業務有望自二零二一年財年起為我們的經常性收入來源作出貢獻。

FarEast
Vault 遠東保庫



董事總經理報告書

業績摘要

二零二零年財年，本集團錄得收益港幣7,500,000,000元(二零一九年財年：港幣6,800,000,000元)，較二零一九年財年上升8.9%。收益增長乃受到住宅發展項目確認較高銷售額所帶動，超額補償了經常性收入業務的下調。

股東應佔年內純利為港幣366,000,000元，較去年減少78.7%，主要由於全球經濟的不明朗，無法避免對我們的毛利造成壓力，特別是經常性收入業務。於二零一九年財年折讓價收購TWC產生之一次性收益及出售BC Group權益的收益不再於本年度重現。此外，本集團於二零二零年財年受到投資物業公平值之不利變動、酒店開業前開支及融資成本增加所影響。

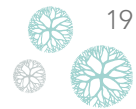
本集團仍然穩健，不斷為其股東創造可持續價值。因此，董事會建議派發末期股息每股港幣15仙。連同中期股息每股港幣4仙，年內股息總額將達每股港幣19仙。本集團致力於長期維持漸進式股息政策。

多年來，我們於地區業務已建立穩固的發展組合，於二零二零年三月三十一日總開發價值已超逾港幣51,600,000,000元。該組合足夠8至10年的發展，使未來數年的收益貢獻前景明朗。

酒店業務受到全球旅遊業嚴重衰退及業務流量大幅減少的沉重打擊。如上所述，我們繼續審慎地為組合增加新酒店，目前有13間酒店正在規劃中或建設中。於年內，除本集團與AMTD聯合收購的Oakwood Premier AMTD Singapore外，本集團亦有兩間酒店開業，分別為珀斯麗思卡爾頓酒店及吉隆坡J-Hotel by Dorsett。年內於香港投得一幅商業用地，將興建一間提供400間房間的帝盛旗艦酒店，預期自二零二三年起可為酒店業務組合帶來收益貢獻。於二零二零年三月三十一日，擁有及管理的酒店房間總數增至11,351間，而於二零一九年三月三十一日則為10,707間。



布里斯本 Queen's Wharf 高空觀景台



停車場營運及設施管理

停車場業務的收益亦受到經濟衰退的影響。然而，我們繼續尋求新機遇，透過自然增長發展我們的在管泊車位組合。於二零二零年三月三十一日，擁有及管理的泊車位總數增至106,696個。

就博彩業務而言，TWC於二零二零年財年第一年對本集團作出全年收益貢獻，錄得收益為港幣271,000,000元。於年內，TWC繼續實施策略，以促使歐洲及亞洲旅客到訪我們的賭場物業，並推出能夠儘早吸引客源的新遊戲。我們與The Star的策略性夥伴關係依然非常穩固，多項現有的共同開發項目仍在進行中，而別具特色的布里斯本Queen's Wharf綜合度假村項目按進度進行。

策略性夥伴關係為本集團物業發展及酒店業務帶來協同效應，加強本集團與The Star及周大福之間的既有關係。

有關財務業績之進一步詳情，請參閱「管理層討論及分析」一節。



董事總經理報告書

為掌握復甦勢頭作好準備

由於2019冠狀病毒病爆發，加上世界各地經濟普遍不明朗，我們於二零二零年財年的表現不能幸免受到影響。本集團努力不懈，鞏固本身的地位，以抵禦全球經濟下滑造成的影響，並作好準備，待市場復甦時能夠掌握業務活動回升的勢頭。我們採取了以下具體措施：

- 透過將營運人員停薪留職，大幅削減酒店及博彩業務的日常開支，並節省固定成本；
- 削減停車場業務的日常開支，包括減省開支及遞延開支；
- 取消派發若干獎勵金；及
- 精簡業務營運，包括削減若干業務的人手。

本集團已實施上述成本控制措施，預期每年可節省款項淨額約達港幣170,000,000元。

此外，預期本集團亦將受惠於政府的獎勵及補償計劃，例如香港的抗疫防疫基金下的保就業計劃，香港特區政府為合資格僱員提供工資補貼。此外，在新加坡和澳洲，我們會利用兩地政府提供的若干遞延稅項及獎勵計劃。隨著獲提供的獎勵，本集團預期可獲得約港幣140,000,000元，某程度上可緩解2019冠狀病毒病對二零二一年財年的財務影響。

本集團仍會非常嚴謹檢討投資機會。當前的市場環境已開始迫使一些資產或企業擁有人考慮出售或引入合作夥伴。本集團將會利用當前的環境發展其業務。為此，我們正尋求收購EH產業信託管理人及EH受託人－經理之控股權益，兩者均為在新加坡上市之Eagle Hospitality REIT之管理人。

我們亦將與於合適地點擁有土地的公司尋求締結合作關係，以共同開發其地塊作重建或活化，其可提供我們有關土地儲備的具吸引力策略，協助提高土地資源的利用率。

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



珀斯 The Towers at Elizabeth Quay 之景觀

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

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

資本結構及資產負債表管理

本集團秉承審慎管理資本的原則，持續優化其資本結構並優先確保資金充裕。

於年內，除發行360,000,000美元永續資本票據外，我們亦完成一系列重大貸款融資，包括：為West Side Place(第一期)提供的建設貸款660,000,000澳元、收購Oakwood Premier AMTD Singapore酒店所付的217,000,000新加坡元(100%攤分)及為啟德地塊提供的開發貸款港幣980,000,000元。財政年度結束後，我們為West Side Place(第二期)執行融資648,000,000澳元及為本集團持有25%權益的布里斯本Queen's Wharf執行融資1,600,000,000澳元。

於二零二零年三月三十一日，本集團的現金及流動資金狀況為港幣6,100,000,000元(於二零一九年三月三十一日為港幣7,000,000,000元)。此外，本集團未提取銀行融資為港幣6,000,000,000元，另有7項酒店資產不附帶產權負擔，其資本價值為港幣4,000,000,000元。如需要更多流動資金，該等酒店資產可用作取得進一步銀行借貸的抵押品。本集團亦有一系列不附帶產權負擔的其他資產，例如零售場所、已竣工住宅單位等。

於二零二零年三月三十一日，淨資產負債比率(經調整未於資產負債表中確認的酒店重估盈餘港幣16,348,000,000元)為56.7%。儘管酒店估值受2019冠狀病毒病及匯率的重大不利變動影響，惟本集團的信貸評級維持良好。

就股本基礎而言，我們回購約50,000,000股股份，總代價約為港幣170,000,000元，部分抵銷於年內根據股息再投資選擇權計劃發行的以股代息。我們相信此舉可有助提升每股盈利，並以所宣派股息向股東退還資本。



董事總經理報告書

企業管治及企業社會責任

本集團堅信高標準的企業管治乃促進可持續發展的關鍵一環。我們積極與投資者進行溝通，且向其提供高透明度的環境。本集團在加強其投資者關係職能以及提升企業管治水平及企業社會責任所作的努力獲得認可，於年內屢獲國際獎譽。



部分獎項包括：

- 於《金融亞洲》之「2020年度亞洲最佳公司」評選榮獲五項大獎，包括「香港地區最佳中型市值企業」；
- 於《機構投資者》2019年亞洲管理團隊評選榮獲「最受尊崇企業」；
- 於《Asiamoney》之「30週年企業管治獎項(香港)」中排名第一；
- 於「2019年財資環境、社會和管治企業大獎」評選榮獲金獎；
- 於「2019年第九屆亞洲卓越大獎」榮獲兩項大獎，包括「香港最佳投資者關係公司」獎項；
- 於香港投資者關係協會之「2019年第五屆香港投資者關係大獎」榮獲九項大獎，包括「投資者關係大獎3年傑出企業」、「最佳投資者關係公司」、「最佳投資者關係(企業交易)」及「最佳投資者會議」；及
- 於「第三屆中國卓越IR」中榮獲兩項大獎。

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

展望

由於未能肯定2019冠狀病毒病何時受控，且對經濟的短期及長期影響仍有待全面評估，因此較難預測經濟前景。在現時的環境下，本集團已在各國實施一系列緩解及控制措施，以渡過此艱難時刻，並將繼續密切留意經濟復甦的狀況。倘情況惡化，我們隨時準備採取更多措施。同樣地，倘經濟能夠迅速並持續反彈，我們亦會準備就緒並更加積極尋求更多機遇。

鑒於截至二零二零年三月三十一日的預售額已超過港幣12,200,000,000元，且該等項目的建築工程正順利進行，預期未來數年將維持良好的物業發展收益。該等預售使我們可於未來幾年清晰確認業務收益。

我們近期於墨爾本、上海及倫敦進行的土地收購以及於澳洲與The Star訂立的合營安排加強了我們的發展組合。



於二零二一年財年，我們計劃推出以下新住宅項目：

- 新加坡Holland Road(合共320個單位)
- 香港沙田嶺(合共66個單位)
- 墨爾本Bourke Street(合共857個單位)
- 曼徹斯特New Cross Central(合共80個單位)
- 曼徹斯特Victoria Riverside(合共612個單位)

該等項目的總開發價值合共為港幣9,600,000,000元(應佔總開發價值為港幣8,900,000,000元)。

酒店業務收益受到2019冠狀病毒病的影響，我們預期不會在短時間內恢復正常。在當前環境下，我們將繼續審視及控制營運成本，以確保業務可承受長時間的不利條件。目前，我們有13間酒店，其中3,250間客房正處於不同的開發階段。一旦恢復正常，該開發組合將使我們能夠即時再進入增長階段。

停車場業務於二零二零年財年錄得穩定自然增長。然而，自2019冠狀病毒病於二零二零年二月廣泛傳播後，業務因市場氣氛低迷而面臨壓力。就此情況而言，我們繼續評估及積極審視所有租賃承擔，並致力減少對受影響租賃的租賃責任。



新加坡 Holland Road



墨爾本 Bourke Street



香港沙田嶺

就博彩業務而言，我們已在捷克共和國博彩業務上實施多項新措施以增加人流。我們有意利用於亞洲的聯繫，借助TWC平台吸引更多人流。賭場已於二零二零年六月初重開，我們預期上述工作將會產生積極效果。



捷克共和國 Route 55 賭場



布里斯本Queen's Wharf



董事總經理報告書

就布里斯本Queen's Wharf而言，拆卸及備置工作已告完成，現正進行下一發展階段(包括地基工程及上蓋結築工程)。位於商業中心區的世界級綜合度假村將包括一間賭場、三間酒店(包括一間帝盛酒店)及一間購物中心。第一階段(包括賭場)目前預期於二零二三年財年開業。現時，該現目正進行得如火如荼。該發展項目預期於開業後為本集團提供強勁而穩定的現金流來源。

我們的按揭貸款平台BC Group自其於二零一六年成立後已持續錄得強勁勢頭。該業務目前主要在澳洲向非居民(或有海外收入的居民)提供有抵押住宅貸款融資，於北京、香港、吉隆坡、墨爾本、新加坡及上海均設有辦事處。於二零二零年三月三十一日，其貸款額約達1,000,000,000澳元，且在現時2019冠狀病毒病的情況下仍表現良好。該業務與我們國際物業發展業務發揮協同效應，而我們認為該業務具有理想的發展前景。

值得注意的是，本集團除透過其業務活動產生價值外，亦透過酒店資產發展項目產生重大價值。基於我們所採納的會計準則，該價值未有於資產負債表上記錄或顯示。於二零二零年三月三十一日，酒店組合之重估盈餘約為港幣16,348,000,000,000元。我們於二零一九年十一月宣佈，我們正在考慮將本集團於澳洲、新加坡、馬來西亞及英國的部分酒店物業進行潛在獨立上市。鑒於2019冠狀病毒病的情況，該環境並不利於在不久將來進行交易。然而，本集團仍積極評估出售個別酒店，以釋放資產組合的價值。

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

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

- 透過加強當地執行團隊實力深化地區多元化發展；
- 專注發展具有高人口或旅遊增長潛力的城市；
- 將「亞洲足跡」策略拓展以把握亞洲中產階層日增的影響力；及
- 採納審慎的財務管理政策，透過積極重新分配資本優化資本結構，以創造更高股本回報。

本人對本集團的未來深感樂觀，並準備好迎接全球經濟復甦。我們將推出一系列現有項目，於未來數年為本集團提供強大的現金流量。

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，六十六歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。彼為知名商人，擁有逾三十年房地產經驗，並於酒店發展方面具備豐富的行政經驗。彼於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。丹斯里拿督邱達昌自一九七八年起擔任遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事總經理，並分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為本公司之副主席及行政總裁。於二零一一年九月八日，丹斯里拿督邱達昌獲委任為本公司之主席。彼亦為多間附屬公司之董事。現時，彼為有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)之主席及非執行董事。

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

孔祥達先生，B.ENG., ACA

(執行董事兼董事總經理)

孔先生，五十一歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零八年九月加入本集團出任為董事總經理，負責制定及執行集團整體業務發展策略。彼具備企業發展之豐富知識，並於收購合併及國際資本市場方面擁有廣泛經驗。

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

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



董事及高級管理層簡介

邱達成先生，B.A.

(執行董事)

邱先生，六十一歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。彼積極參與於中國內地、新加坡及馬來西亞之業務發展。彼亦為多間附屬公司之董事。

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

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

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

(執行董事)

WILLIAMS先生，六十八歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務，現居於澳洲墨爾本。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本公司之澳洲公司之前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。WILLIAMS先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，為St. Kilda Road Campaign Inc.前任總裁。彼亦為多間附屬公司之董事。

邱詠筠女士，B.Sc.

(執行董事)

邱女士，四十歲，於二零一九年六月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零三年取得倫敦大學倫敦國王學院商業管理學理學士學位。彼於二零一七年成為香港演藝學院及職業訓練局榮譽院士。彼自二零一六年七月獲委任為香港特區太平紳士。彼亦擔任多個政府委員會成員，包括自二零一七年八月起擔任博彩及獎券事務委員會成員及自二零一八年七月起擔任方便營商諮詢委員會成員。彼自二零一二年起為香港明天更好基金理事委員；自二零一六年八月起為香港中文大學伍宜孫書院院監會成員；自二零一八年一月起為團結香港基金顧問；自二零一八年六月起為公益金董事會成員；自二零一八年六月起為帝盛於香港總商會之公司首席代表；自二零一九年二月起為粵港澳酒店總經理協會名譽副會長，並為青年總裁協會香港分會理事會成員及港日經濟合作委員會成員。



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

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

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

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

陳國偉先生

(獨立非執行董事)

陳先生，六十一歲，於二零零五年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為香港證券及投資學會會員及澳洲公認會計師公會會員。陳先生為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任華人置業集團(股份代號：127)、中國興業控股有限公司(股份代號：132)、太興置業有限公司(股份代號：277)及National Electronics Holdings Limited(股份代號：213)之獨立非執行董事。

林廣兆先生

(獨立非執行董事)

林先生，八十六歲，於二零一一年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為第十屆全國人民代表大會代表。林先生現為中銀國際控股有限公司副董事長、香港福建社團聯合榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。此外，林先生自二零零二年七月起為中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)之非執行董事。彼現時亦為中國海外發展有限公司(股份代號：688)、閩港控股有限公司(股份代號：181)、信義玻璃控股有限公司(股份代號：868)及禹洲地產股份有限公司(股份代號：1628)之獨立非執行董事。林先生於二零一八年一月十六日獲委任為域高國際控股有限公司(股份代號：1621)之獨立非執行董事，並於二零一九年四月十二日辭任。林先生分別於二零一六年及二零零三年榮獲香港特區金紫荊星章及銀紫荊星章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。



董事及高級管理層簡介

石禮謙先生(別名：ABRAHAM RAZACK)

(獨立非執行董事)

石先生，七十五歲，於二零一九年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼分別於一九六九年五月及一九七零年三月自悉尼大學取得文學學士學位及教育文憑。於二零零八年十一月、二零一四年六月、二零一六年九月及二零一八年三月，彼分別成為嶺南大學、香港科技大學、香港大學及香港教育大學榮譽院士。除彼於學術領域之成就外，石先生亦於多個領域獲得若干榮譽稱號。於一九九五年七月，彼獲委任為太平紳士，並於二零零七年及二零一三年授勳名單中，分別獲頒授香港特區銀紫荊星章及金紫荊星章。自二零一七年一月起，彼亦擔任廉政公署獨立諮詢委員會委員。石先生現為香港特區立法會議員、香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員、香港強制性公積金計劃管理局非執行董事、英基學校協會主席及獨立成員以及香港聖公會福利協會有限公司之執行委員會之委員。

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

石先生亦自二零一零年九月至二零一五年十月曾擔任帝盛之獨立非執行董事。石先生亦為以下公司之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市：(a)直至二零一七年三月，德祥企業集團有限公司(現稱保德國際發展企業有限公司)(股份代號：372)；(b)直至二零一七年一月，啟迪國際有限公司(股份代號：872)；(c)直至二零一八年一月，勤達集團國際有限公司(現稱「融太集團股份有限公司」)(股份代號：1172)；(d)直至二零一九年五月，香港鐵路有限公司(股份代號：66)；及(e)直至二零二零年六月，合興集團控股有限公司(股份代號：47)。



張偉雄先生

(首席財務總監兼公司秘書)

張先生早前曾於二零一零年十月至二零一七年八月期間服務本集團及負責本集團的財務管理、投資者關係及公司秘書事務，並已重新加入本集團擔任本公司之首席財務總監及公司秘書。張先生為於聯交所上市之公司首都信息發展股份有限公司(股份代號：1075)之獨立非執行董事以及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。

於加入本集團前，張先生曾於綜合環保集團有限公司(前稱為福和集團控股有限公司，股份代號：923)擔任營運總監及公司秘書、於中國太平洋保險(集團)股份有限公司(股份代號：2601)擔任高級財務策略顧問、於德金資源集團有限公司(前稱為瑩輝集團有限公司並已於聯交所主板取消上市地位，前股份代號：1163)擔任執行董事及非執行董事。彼亦曾於德勤•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。張先生亦為香港會計師公會非執業會員及澳洲註冊會計師公會合資格會計師。



An architectural rendering of the Queen's Wharf development in Brisbane, Australia, at dusk. The scene features several modern skyscrapers with glass facades, some of which are illuminated with green and blue lights. A prominent feature is a large, curved pedestrian bridge with a white, sculptural design that spans across a body of water. The bridge is populated with small figures of people, suggesting a vibrant public space. The water reflects the lights from the buildings and the bridge. The sky is a deep blue, and the overall atmosphere is one of modern urban development and architectural innovation.

追求卓越



五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
業績					
收益	3,995,090	5,005,309	5,831,127	6,842,319	7,450,604
除稅前溢利	979,309	1,566,639	2,156,133	2,312,486	837,321
所得稅開支	(221,347)	(433,780)	(570,735)	(543,761)	(286,340)
年度溢利	757,962	1,132,859	1,585,398	1,768,725	550,981
每股基本盈利	37仙	51仙	69仙	74仙	15.5仙
資產及負債					
於三月三十一日					
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產總值	26,160,621	28,399,961	34,488,949	39,077,863	41,779,991
負債總值	(15,893,366)	(17,456,246)	(21,345,067)	(25,445,601)	(27,466,257)
非控股權益	10,267,255	10,943,715	13,143,882	13,632,262	14,313,734
	(127,123)	(151,913)	(173,070)	(219,186)	(290,667)
擁有人資金	10,140,132	10,791,802	12,970,812	13,413,076	14,023,067

管理層討論及分析



布里斯本 Queen's Wharf

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二零年財年之綜合收益約為港幣7,500,000,000元，較二零一九年財年增加8.9%，主要受住宅物業銷售確認的巨額收益所帶動。毛利(扣除酒店、停車場及博彩資產折舊前)(「經調整毛利」)為港幣2,600,000,000元，而二零一九年財年則為港幣3,000,000,000元。本集團之收益及毛利明細如下：

	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場 業務及 設施管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零二零年財年						
收益	4,834,976	1,345,534	759,782	271,223⁽ⁱ⁾	239,089	7,450,604
毛利	1,404,126	402,320	100,776	146,282	205,848	2,259,352
折舊	-	322,352⁽ⁱⁱ⁾	28,015⁽ⁱⁱ⁾	14,160	-	364,527
經調整毛利	1,404,126	724,672	128,791	160,442	205,848	2,623,879
經調整毛利率	29.0%	53.9%	17.0%	59.2%	86.1%	35.2%
二零一九年財年						
收益	3,811,236	1,817,622	720,458	259,296 ⁽ⁱ⁾	233,707	6,842,319
毛利	1,356,154	791,162	115,711	145,323	201,249	2,609,599
折舊	-	344,383	34,776	17,916	-	397,075
經調整毛利	1,356,154	1,135,545	150,487	163,239	201,249	3,006,674
經調整毛利率	35.6%	62.5%	20.9%	63.0%	86.1%	43.9%

附註：

(i) 經扣除二零一九年財年及二零二零年財年的博彩稅分別為港幣88,000,000元及港幣89,000,000元。

(ii) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。



管理層討論及分析

物業銷售收益於二零二零年財年約為港幣4,835,000,000元，較二零一九年財年增加26.9%。有關增加二零二零年財年所確認之收益的主要項目為香港傲凱及珀玥、珀斯The Towers at Elizabeth Quay及新加坡Artra。二零二零年財年之毛利錄得約港幣1,404,000,000元，按年增長3.5%。然而，經調整毛利率由二零一九年財年的35.6%下跌至二零二零年財年的29.0%，主要由於以下因素的合併影響所致：(i)本集團上海及廣州項目已確認收益減少，而該等項目的毛利率一般較本集團其他地方項目為高及(ii)The Towers at Elizabeth Quay的毛利率較低，而其大部分單位已於二零二零年財年交付。

受到旅遊業及全球商務流量大幅放緩以及本集團於本財政年度後期暫時關閉若干酒店業務的影響，於二零二零年財年，酒店業務及管理之收益較去年下降26.0%至約港幣1,346,000,000元。於二零二零年財年，本集團酒店業務之經調整毛利率下降至53.9%，二零一九年財年為62.5%，乃由於世界各地的整體酒店平均房租及整體入住率均有所下調。

於二零二零年財年，停車場業務及設施管理之收益按年微升5.5%至港幣760,000,000元。於二零二零年財年錄得經調整毛利約為港幣129,000,000元。於二零二零年財年，本集團擁有或管理之停車場組合額外增加7,553個泊車位。

於二零二零年財年，博彩業務之收益按年微升4.6%至約港幣271,000,000元(扣除博彩稅)。收益提高主要由於二零二零年財年TWC的博彩業務第一次作出全年收益貢獻(儘管受二零二零年三月部分停業所影響)，而於二零一九年財年則只有11個月的收益貢獻，且收益被The Star股息減少所抵銷。

本集團於二零二零年財年之整體表現主要受銷售物業之強勢表現所支持。然而，除自二零二零年財年上半年香港出現社會動盪阻礙香港酒店營運外，自二零二零年二月2019冠狀病毒病爆發後，本集團之經常性收入業務亦蒙受打擊。本集團若干酒店及博彩業務被迫暫時關閉，無法避免影響本集團的經常性收入業務。此外，於二零二零年財年，投資物業公平值的不利變動達港幣21,000,000元、融資成本增加，加上因珀斯麗思卡爾頓酒店及吉隆坡J-Hotel by Dorsett等新酒店所增加的開業成本，令整體表現更雪上加霜。

基於以上因素，於二零二零年財年，股東應佔溢利約為港幣366,000,000元。該數額較二零一九年財年港幣1,714,000,000元大幅減少78.7%，二零一九年財年數額包括投資物業公平值收益港幣673,000,000元、有關BCG股權之出售收益港幣52,000,000元及以折讓價收購TWC產生之一次性收益港幣108,000,000元。

二零二零年財年之經調整現金溢利⁽ⁱ⁾約為港幣842,000,000元，較二零一九年財年錄得之港幣1,457,000,000元減少42.2%。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以本公司股東應佔純利調整投資物業的公平值變動，加折舊及攤銷開支，減以折讓價收購TWC而確認之收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。



2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二零年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸以及權益。

綜合財務狀況表	於二零二零年	於二零一九年
	三月三十一日	三月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期 ⁽ⁱ⁾	6,506	4,236
一至兩年內到期	8,297	4,146
兩至五年內到期	8,264	12,799
五年以上到期	393	167
銀行貸款、票據及債券總額	23,460	21,348
投資證券	3,027	4,422
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	3,040	2,648
流動資金狀況	6,067	7,070
負債淨額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	17,393	14,278
總權益賬面值 ^(iv)	14,314	13,632
加：酒店重估盈餘 ^(v)	16,348	17,838
經調整權益總額	30,662	31,470
淨資產負債比率(負債淨額與經調整權益總額比例)	56.7%	45.4%
負債淨額與經調整資產總值比例 ^(vi)	29.9%	25.1%

附註：

- (i) 包括約港幣909,000,000元之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償付，惟由於相關銀行及／或金融機構可酌情要求即時還款，故已列作一年內到期之負債。
- (ii) 該金額指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行結餘及現金之總額。
- (iii) 負債淨額指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。
- (iv) 包括永續資本票據。
- (v) 不包括新開幕且按成本計值之珀斯麗思卡爾頓酒店及吉隆坡J-Hotel by Dorsett。
- (vi) 經調整資產總值包括酒店資產重估盈餘。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團之財務營運將部分現金調撥至有價及流通投資證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資、投資於The Star之上市股份(本集團有意長期持有該等股份)以及投資於由BCG(本集團擁有50.66%股權之實體)所管理之按揭組合之信託所發行之票據。



管理層討論及分析

於本年度，本集團根據擔保中期票據計劃發行360,000,000美元的永續資本票據，初步分派率為7.375厘。永續資本票據所得款項有助本集團維持穩健的財務狀況及良好的流動資金狀況。

於二零二零年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣6,100,000,000元。根據於二零二零年三月三十一日之獨立估值評估，就未確認酒店重估盈餘約港幣16,348,000,000元⁽ⁱ⁾進行調整，並計入永續資本票據，本集團於二零二零年三月三十一日之經調整權益總額約為港幣30,662,000,000元。於二零二零年三月三十一日，本集團之淨資產負債比率維持於56.7%之穩健水平。本集團將繼續採取保守的方式，以維持靈活及穩定的財政狀況。

	於二零二零年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	3,548	3,509
無抵押銀行貸款	3,380	2,809
有抵押銀行貸款		
— 物業發展及投資	7,589	7,536
— 酒店業務及管理	7,292	6,008
— 停車場業務及設施管理	629	556
— 博彩業務	93	94
— 其他	929	836
銀行貸款、票據及債券總額	23,460	21,348

於二零二零年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣6,000,000,000元，其中約港幣2,900,000,000元與建築/開發設施有關，而餘額約港幣3,100,000,000元則用作本集團之一般企業用途。未動用銀行融資連同本集團即將完成之物業發展項目確認之預售金額讓本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，亦可用作未來擴展業務。

附註：

- (i) 不包括新開幕且按成本計值之珀斯麗思卡爾頓酒店及吉隆坡J-Hotel by Dorsett。



年結日後，多項融資獲鎖定，包括布里斯本Queen's Wharf綜合度假村之1,600,000,000澳元(港幣7,600,000,000元)融資、墨爾本West Side Place第2期之648,000,000澳元(港幣3,097,000,000元)融資。本集團亦就啟德買地及工程的貸款與多間銀行預先商討再融資。



布里斯本Queen's Wharf



香港啟德發展項目全景

此外，本集團於二零二零年三月三十一日共有7間酒店資產不附帶產權負債，該7間酒店於二零二零年三月三十一日之資本價值約為港幣4,000,000,000元。本集團有未售住宅單位、零售資產及商業資產等其他資產不附帶產權負債。於有需要時，此等資產可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供額外流動資金。



管理層討論及分析

3. 外匯管理

於二零二零年財年整體而言，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之顯著不利變動所影響。下表闡述港幣兌本集團主要營運國家當地貨幣之匯率：

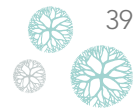
匯率	於二零二零年 三月三十一日	於二零一九年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	4.78	5.56	(14.0%)
港幣兌人民幣	1.09	1.17	(6.8%)
港幣兌馬幣	1.79	1.92	(6.8%)
港幣兌英鎊	9.57	10.20	(6.2%)
港幣兌捷克克朗	0.31	0.34	(8.8%)
港幣兌新加坡元	5.44	5.79	(6.0%)
	二零二零年 財年	二零一九年 財年	變動
平均匯率於			
港幣兌澳元	5.17	5.78	(10.6%)
港幣兌人民幣	1.13	1.21	(6.6%)
港幣兌馬幣	1.86	1.98	(6.1%)
港幣兌英鎊	9.89	10.61	(6.8%)
港幣兌捷克克朗	0.33	0.36	(8.3%)
港幣兌新加坡元	5.62	5.88	(4.4%)

本集團採取的做法為非香港業務的投資，均以該等投資所在國家的本地貨幣借貸進行對沖。上述貨幣走勢對二零二零年財年股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

於二零二零年財年，股東應佔本集團溢利增加(假設以下貨幣兌港幣之匯率於期內維持不變)：

	港幣百萬元
澳元	9.0
人民幣	7.2
馬幣	0.7
英鎊	3.5
捷克克朗	0.8
新加坡元	8.7
影響總計	29.9

外幣變動亦對本集團之資產負債表狀況產生影響。由於本集團非香港業務之資產淨值因綜合列賬而換算為港幣，故外幣變動將會影響該等資產淨值之港幣等值，從而影響本集團之資產淨值狀況。假設於二零二零年財年匯率維持不變，本集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值(減永續資本票據)將增加港幣1,665,000,000元。



4. 每股資產淨值

	於二零二零年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	11,119	13,413
加：酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱ⁾	16,348	17,838
本公司股東應佔資產淨值	27,467	31,251
已發行股份數目(百萬股)	2,369	2,352
每股資產淨值	港幣11.59元	港幣13.29元

根據獨立估值所作的評估就於二零二零年三月三十一日酒店資產重估盈餘約港幣16,348,000,000元⁽ⁱⁱ⁾作出調整後，本公司股東應佔資產淨值約為港幣27,467,000,000元。於二零二零年三月三十一日，本公司每股資產淨值約為港幣11.59元。

附註：

(i) 於二零二零年三月三十一日。

(ii) 不包括新開幕且按成本計值之珀斯麗思卡爾頓酒店及吉隆坡J-Hotel by Dorsett。

5. 資本開支

本集團之資本開支包括用於收購、開發及翻新酒店物業、廠房及設備以及投資物業之開支。

於二零二零年財年，本集團之資本開支約為港幣4,985,000,000元，主要歸因於(i)就香港啟德的商業項目收購土地；(ii)就上海的長期住宅租賃項目收購土地；(iii)與AMTD聯合收購Oakwood Premier AMTD Singapore酒店；(iv)墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店開發項目；及(v)就於新加坡Artra之零售業務及於澳洲各地之酒店的持續資本開支。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。



管理層討論及分析

6. 資本承擔

本集團持續密切審視其資本承擔，並尋求優化其投資及開支。

	於二零二零年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	1,187	878
向BCG提供信貸融資之承擔	94	65
其他	17	28
	1,298	971

7. 近期發展

本集團已設立新的保管箱業務遠東保庫，其首個銷售點預期於二零二零年第三季度在香港投入服務，提供約4,500個保管箱。該業務有望自二零二一年財年起為我們的經常性收入來源作出貢獻。除提供24小時全天候保安外，遠東保庫透過結合實體及生物認證技術，在傳統保管庫服務上引進人臉識別、掌靜脈識別及實時二維條碼等的最新智能保安技術。

**FarEast
Vault 遠東保庫**

本集團已宣佈一項舉措，尋求將位於澳洲、新加坡、馬來西亞及英國的若干酒店資產獨立上市（「分拆上市計劃」），以釋放其酒店組合的巨大潛在價值及將資本循環投資。董事會相信分拆上市計劃（如進行）將會（其中包括）：(i)為本集團建立一個專責酒店資產之資產管理平台，從而讓本集團獲得新收入來源；(ii)釋放及變現本集團酒店物業之價值及使本集團得以將資本循環投資；及(iii)利用分拆實體進行更多積極之第三方酒店收購事項。鑒於當前的市況，本集團已延緩執行交易，直至前景有所改善。

本集團目前正在商討收購EH產業信託管理人及EH受託人一經理之70%股權。EH產業信託管理人目前管理在新加坡上市的Eagle Hospitality REIT，其於美國擁有18項酒店資產組合（其中17項為永久業權）。本集團現正根據商討結果檢討分拆上市計劃。於任何情況下，該項潛在交易與本集團為酒店資產建立產業信託平台之既定策略一致。

本集團亦積極評估出售個別酒店或將酒店重建為住宅單位，以釋放資產組合的價值。



墨爾本West Side Place之景觀

業務回顧

1. 物業分部

本集團物業分部包括物業發展及物業投資。

物業發展

本集團擁有多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、中國內地、香港、新加坡、馬來西亞及英國，皆側重於大眾住宅市場。我們強勁的地區多元化發展降低波動性，使我們可善用不同物業週期所帶來之優勢。為了在多個市場進行物業發展，本集團已於該等市場各自成立實力雄厚之當地團隊。我們於當地設立據點可讓本集團識別趨勢及物色最具吸引力之機遇。本集團亦積極尋求與物業業主共同進行重建的機會，其中一個例子為與The Star的夥伴關係。該等土地收購策略令本集團發展項目享有相對較低的土地成本基礎並在土地儲備策略中持有較少閒置資金。

於二零二零年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣12,200,000,000元。有關預售所得款項於相關項目落成前不會在本集團之綜合收益表中反映。下表列示於二零二零年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值明細。



管理層討論及分析

發展項目	位置	應佔預售 港幣百萬元	實際／預計落成 之財政年度
West Side Place(第一座及第二座)	墨爾本	4,286	二零二一年財年
West Side Place(第三座)	墨爾本	2,033	二零二三年財年
West Side Place(第四座)	墨爾本	2,149	二零二三年財年
Queen's Wharf Residences(第四座)	布里斯本	1,007	二零二四年財年
Perth Hub	珀斯	351	二零二二年財年
The Star Residences(第一座)	黃金海岸	378	二零二三年財年
The Star Residences — Epsilon(第二座)	黃金海岸	269	二零二四年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	604	二零二四年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	198	二零二二年財年
MeadowSide(第二期及第三期)	曼徹斯特	389	二零二二年財年
MeadowSide(第五期)	曼徹斯特	129	二零二一年財年
Artra	新加坡	366 ⁽ⁱ⁾	二零二一年財年
Cuscaden Reserve	新加坡	7	二零二三年財年
Dorsett Place Waterfront Subang	梳邦再也	72 ⁽ⁱ⁾	二零二四年財年
總計		12,238	

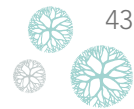
附註：

(i) 不包括直至二零二零年三月三十一日已確認為收益之已訂約預售。

於二零二零年三月三十一日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之住宅物業發展項目之預期應佔開發總值約為港幣51,600,000,000元。



倫敦金絲雀碼頭Aspen at Consort Place之The North Pole



本集團目前之開發組合詳情列示如下：

發展項目	應佔 可售樓面 面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	應佔 預期開發 總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
— 第一座及第二座	1,078,000	4,555	已推出	二零二一年財年
— 第三座	518,000	2,162	已推出	二零二三年財年
— 第四座	621,000	2,571	已推出	二零二三年財年
Bourke Street	590,000	2,562	二零二一年財年	二零二五年財年
珀斯				
Perth Hub	230,000	744	已推出	二零二二年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Residences ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 第四座	253,000	1,406	已推出	二零二四年財年
— 第五座	269,000	1,496	規劃中	規劃中
— 第六座	269,000	1,496	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
— 第一座	98,000	430	已推出	二零二三年財年
— 第二座—Epsilon	109,000	501	已推出	二零二四年財年
— 第三座至第五座	374,000	1,591	規劃中	規劃中
香港				
沙田嶺	84,000	1,671	二零二一年財年	二零二一年財年
倫敦				
Aspen at Consort Place	390,000	3,969	已推出	二零二四年財年
Hornsey Town Hall	108,000	906	已推出	二零二二年財年
Ensign House	253,000	2,360	規劃中	規劃中
曼徹斯特				
MeadowSide				
— 第二期及第三期	220,000	885	已推出	二零二二年財年
— 第五期	99,000	383	已推出	二零二一年財年
— 第四期	238,000	1,062	規劃中	規劃中
Northern Gateway ^(v)				
— New Cross Central	62,000	241	二零二一年財年	二零二二年財年
— Victoria Riverside	396,000	1,422	二零二一年財年	二零二四年財年
— Network Rail	1,532,000	5,498	規劃中	規劃中
— 其他	1,202,000	4,201	規劃中	規劃中



管理層討論及分析

發展項目	應佔 可售樓面 面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	應佔 預期開發 總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
新加坡				
Artra ^(vi)	9,000	459	已推出	二零二一年財年
Holland Road ^(vii)	192,000	2,984	二零二一年財年	二零二三年財年
Cuscaden Reserve ^(viii)	19,000	350	已推出	二零二三年財年
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront Subang ^(ix)	525,000	965	已推出	二零二四年財年
於二零二零年三月三十一日開發組合總計	9,738,000	46,870		
可供出售竣工發展項目				
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	98,000	647		
上海				
君悅庭	44,000	252		
御尚II	51,000	310		
第17A區	18,000	94		
廣州				
遠東御江豪庭	237,000	834		
馬來西亞				
Dorsett Bukit Bintang	28,000	125		
香港				
尚澄	71,000	744		
珀爵	50,000	641		
珀玥	1,000	31		
其他	1,000	36		
新加坡				
21 Anderson Road	86,000	1,061		
於二零二零年三月三十一日 可供出售竣工發展項目總計	685,000	4,775		
於二零二零年三月三十一日 開發組合總計及可供出售 竣工發展項目總計	10,423,000	51,645		

附註：

- (i) 所示數據指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團預期應佔開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該住宅發展項目包括總建築面積約1,800,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 本集團於該等發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Northern Gateway之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加此發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (vi) 該發展項目之總可售樓面面積約為410,000平方呎。本集團於該發展項目擁有70%權益。該發展項目之收益按完成百分比確認。所示金額不包括直至二零二零年三月三十一日已確認為收益之部分。
- (vii) 該發展項目之總可售樓面面積約為241,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (viii) 該發展項目之總可售樓面面積約為190,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (ix) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,050,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。

於二零二零年二月，本集團已與Sainsbury's訂立諒解備忘錄，以重建位於倫敦東部Whitechapel Sainsbury's現有商店之4.62英畝地塊。Whitechapel Square提案位於倫敦塔村自治市，毗鄰Whitechapel Road，項目將包括一個新的Sainsbury's旗艦超市、大量住宅單位、當地企業的零售空間及園林公共空間。

除上述計劃外，本集團已與Destination Brisbane Consortium之合作夥伴訂立諒解備忘錄，以發展悉尼The Star賭場之地塊及黃金海岸之三座其他大廈。於取得規劃批文及簽署最終協議後，本集團之住宅組合將會進一步擴大。



倫敦金絲雀碼頭Aspen at Consort Place之客廳



管理層討論及分析

澳洲

墨爾本



墨爾本West Side Place

West Side Place為位於墨爾本商業中心區之綜合用途住宅發展項目。該項目擁有四幢大廈，提供約3,000個單位，總可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值達港幣9,300,000,000元。

該發展項目設有兩間酒店，包括一間由本集團旗下帝盛品牌經營的位於第三座提供約300間客房之酒店，及另一間由麗思卡爾頓經營的於第一座頂層提供約250間客房之酒店。全部四幢大廈已於二零一九年財年推出預售。第一座及第二座總共提供1,376個單位，總可售樓面面積約為1,100,000平方呎，預期開發總值為港幣4,600,000,000元，其中價值港幣4,300,000,000元之單位已於二零二零年三月三十一日預售。第一座及第二座預期於二零二一年財年落成及預定於二零二一年財年分階段交付。第三座提供684個單位，總可售樓面面積約為518,000平方呎，預期開發總值達港幣2,200,000,000元，其中價值港幣2,000,000,000元之單位已於二零二零年三月三十一日預售，而該項目預期於二零二三年財年落成。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約為621,000平方呎，預期開發總值達港幣2,600,000,000元，其中價值港幣2,100,000,000元之單位已於二零二零年三月三十一日預售，而該項目預期於二零二三年財年落成。由於該發展項目預售反應熱烈，本集團預期將於未來數年產生大量現金流及盈利。

成功推出各階段之West Side Place後，本集團透過獲得位於墨爾本商業中心區且鄰近發展項目West Side Place之640 Bourke Street發展地盤，補充其於墨爾本之發展組合。該物業已獲准重建為總可售樓面面積約590,000平方呎之住宅項目，預期可提供約857個住宅單位。該發展項目預期於二零二一年財年推出預售，並預期於二零二五年財年落成。

珀斯



珀斯The Towers at Elizabeth Quay

The Towers at Elizabeth Quay為兩座綜合用途旗艦發展項目，包括可售樓面面積約371,000平方呎之住宅單位，一間於二零一九年十一月開業並設有205間客房之麗思卡爾頓豪華酒店、約15,000平方呎之若干商業及零售空間以及其他配套設施。於二零二零年財年，已出售及交付確認價值為港幣1,400,000,000元之224個單位。於二零二零年三月三十一日，可供出售之餘下單位的預期開發總值為港幣647,000,000元。

Perth City Link為西澳洲政府正在進行之一個大型項目，旨在重新連接珀斯商業中心區與娛樂區。Perth Hub為Perth City Link項目之第一階段，其為Perth City Link項目第2及3A期且毗鄰Perth Arena之綜合用途發展項目，將提供314個住宅單位及將由帝盛經營之約260間客房。該發展項目已於二零一八年十月推出預售，其於二零二零年三月三十一日已預售之開發總值為港幣351,000,000元，該發展項目預期於二零二二年財年落成。

本集團於二零一七年五月獲選為Perth City Link項目第3B、6及7期(Perth Hub之延續發展項目)之屬意發展商後，在二零一九年財年正式獲得該等地塊。該三幅地塊將計劃發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂、商業與酒店設施於一身之綜合大樓。該項目現處於規劃階段。



管理層討論及分析

布里斯本



布里斯本Queen's Wharf

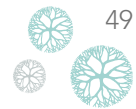
位於布里斯本的Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福成立之合營企業)已就交付QWB項目與澳洲昆士蘭州訂立發展協議。QWB項目包括：

- (i) 綜合度假村部分，其由本集團以25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)之比例擁有，股本投資金額約300,000,000澳元。付款自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於二零二三年財年年底前落成；及
- (ii) 住宅部分，其由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。

連同本集團就住宅部分之部分地價，預計本集團資本承擔總額將約為300,000,000澳元，且本集團迄今以其內部資源撥付。QWB項目位於布里斯本Queen's Wharf，總面積約為9.4公頃，涵蓋布里斯本海濱黃金地段之三座住宅大廈、三間世界級酒店、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。預計QWB項目之總核心發展建築面積約為387,000平方米，其中約147,000平方米與住宅部分有關。

於二零二零年財年，本集團推出期待已久之Queen's Wharf Residences(第四座)。第四座是唯一一座直接與綜合度假村發展項目相連之住宅大廈，提供667個住宅單位，總可售樓面面積約為506,000平方呎，開發總值為港幣2,800,000,000元。該項目已於二零二零年二月推出，反應熱烈，於二零二零年三月三十一日已預售之開發總值為港幣2,000,000,000元(應佔開發總值為港幣1,000,000,000元)。該發展項目預期於二零二四年財年落成。

綜合度假村部分之建築正按時及按預算全力進行。此外，該企業近期獲得多間融資銀行參與之建築貸款1,600,000,000澳元。



黃金海岸



黃金海岸The Star Residences之景觀

The Star Residences位於黃金海岸世界級綜合度假村Broadbeach Island之中心地帶，為建有五幢樓宇之綜合用途發展項目。該發展項目為本集團、The Star及周大福於黃金海岸夥伴關係之延續，而本集團擁有其中33.3%權益。

該發展項目之第一座樓宇將建有一間提供316間客房之帝盛酒店及423個住宅單位，總可售樓面面積約為295,000平方呎及開發總值為港幣1,300,000,000元。於二零二零年三月三十一日錄得預售總值港幣1,100,000,000元(應佔預售價值為港幣378,000,000元)，預期該發展項目之第一座樓宇將於二零二三年財年落成。

隨著成功推出第一座樓宇後，該發展項目之其他四座樓宇已取得規劃批准。該發展項目之第二座樓宇Epsilon將建有一間提供200間客房之五星級酒店及457個住宅單位，總可售樓面面積約為327,000平方呎及開發總值為港幣1,500,000,000元。於二零一九年五月推出之預售反應正面，於二零二零年三月三十一日之預售總值為港幣806,000,000元(應佔預售價值為港幣269,000,000元)。預期該發展項目將於二零二四年財年落成。

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



管理層討論及分析

悉尼

本集團已同意與The Star及周大福合作，共同開發The Star位於悉尼經營賭場之現有地盤上一幢綜合用途樓宇。該項目現處於規劃階段，並正與當地政府部門進行商討以取得批文。訂約方亦同意，各方將共同努力推動若干指定發展項目之規劃及落成，包括位於悉尼Pyrmont Precinct地盤之潛在重建項目。



悉尼The Star

中國內地

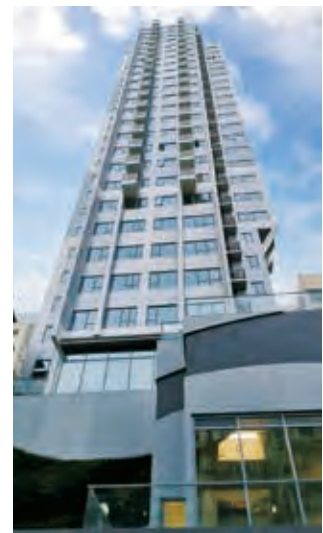
過去數年，本集團一直發展上海一項高端城鎮項目錦秋花園。該發展項目包括多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。該發展項目之兩個階段(即君悅庭及御尚II)持續為本集團收益及溢利作出貢獻，於二零二零年財年已交付開發總值為港幣71,000,000元。

廣州之遠東御江豪庭坐落於擁有大片綠化景觀的河畔，具現代裝飾藝術設計風格，為擁有五座住宅樓宇的發展項目，提供607個單位。整個發展項目已落成，於二零二零年三月三十一日已出售及交付合共400個單位，開發總值約為港幣1,400,000,000元。於二零二零年財年，已出售確認價值為港幣185,000,000元之45個單位。該項目之毛利率高於正常，預期為本集團於來年之業績表現作出貢獻。

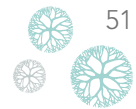
香港

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

位於深水埗海壇街之傲凱為本集團透過市區重建局收購之住宅發展項目。該住宅發展項目包括72個單位，可售樓面面積約20,000平方呎。所有單位已於二零二零年財年出售並交付予買家。



香港傲凱



位於大圍市中心黃金地段及三條港鐵線交匯點之珀玥為本集團透過政府招標投得之住宅發展項目。該發展項目包括總可售樓面面積約29,000平方呎之118個住宅單位，開發總值為港幣674,000,000元，商業部分之建築面積約為5,600平方呎。該項目於二零二零年財年落成，於二零二零年三月三十一日已幾乎售罄並交付予買方，佔開發總值95%。餘下單位將按現狀出售。

位於沙頭角之尚澄為本集團透過政府招標投得之住宅發展項目。該發展項目包括可售樓面面積約103,000平方呎之261個低層單位以及7,923平方呎之商業部分。該發展項目已於二零一八年財年推出預售，當中開發總值約港幣96,000,000元之單位已於二零二零年財年出售及交付。餘下單位將按現狀出售。

位於丹桂村之住宅發展項目珀爵包括24間獨立洋房，可售樓面面積約50,000平方呎，開發總值為港幣641,000,000元。剩下房屋將按現狀出售。

本集團亦透過政府招標獲得位於大埔公路沙田嶺段之住宅發展地盤。該發展項目包括超過62個單位及4間獨立洋房，可售樓面面積約84,000平方呎，開發總值為港幣1,700,000,000元。該發展項目現處於興建階段，並預期於二零二一年財年推出預售。



香港珀玥



香港尚澄



管理層討論及分析

馬來西亞



梳邦再也Dorsett Place Waterfront Subang



吉隆坡Dorsett Bukit Bintang

Dorsett Place Waterfront Subang為本集團與Mayland共同開發的發展項目。本集團擁有此發展項目的50%權益。該項目毗鄰本集團著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店，覆蓋三個街區，將提供1,989個全服務式套房。該發展項目已於二零一九年九月推出預售，於二零二零年三月三十一日已預售開發總值為港幣144,000,000元。該發展項目預期於二零二四年財年落成。

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。該發展項目包括252個高層單位，總可售樓面面積約215,000平方呎。該發展項目已落成，餘下單位之一部分轉為服務式公寓，由帝盛集團管理。其餘部分則按現狀出售。

英國

倫敦

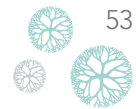


北倫敦Hornsey Town Hall



倫敦金絲雀碼頭Aspen at Consort Place

位於北倫敦之Hornsey Town Hall為綜合用途重建項目，其將現有市政廳轉為酒店／服務式公寓及設有公共空間之市政廳。該發展項目之住宅部分將提供135個單位，可售樓面面積約為108,000平方呎。該發展項目亦包括45,050平方呎之商業部分。其住宅部分已於二零一九年財年推出預售，於二零二零年三月三十一日已預售開發總值為港幣198,000,000元。該發展項目預期於二零二二年財年落成。



Aspen at Consort Place為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之綜合用途發展地盤，已獲取綜合大樓之規劃批文。該發展項目包括可售樓面面積約390,000平方呎並提供約495個住宅單元之私人住宅、約230間客房之酒店及商業空間。該發展項目之住宅部分已於二零二零年一月底推出預售，反應正面，於二零二零年三月三十一日預售額為港幣604,000,000元。該發展項目預期於二零二四年財年落成。

本集團繼續擴大其業務足跡並加強在英國之發展。於二零二零年二月，本公司簽立有關收購倫敦金絲雀碼頭Ensign House之協議，其毗鄰Aspen at Consort Place。該6,712平方呎之地盤目前包括一幢帶有地面停車場之辦公樓宇，其即將拆除並重建為住宅主導之綜合用途發展項目。該項目仍在規劃中。

於二零二零年二月，本公司已簽署諒解備忘錄以重建Sainsbury's擁有的地塊。目前，正在進行盡職審查。該項目將為帶有零售部分之住宅發展項目，包括Sainsbury's旗艦超市。

曼徹斯特



曼徹斯特MeadowSide全景



曼徹斯特MeadowSide第二期及第三期

MeadowSide為位於NOMA曼徹斯特之住宅發展地盤，NOMA為該市主要住宅發展區之一，已納入本集團Northern Gateway發展項目。該發展項目將於緊靠該市交通樞紐之一維多利亞車站的歷史悠久Angel Meadow公園附近建造四座住宅樓宇，包括超過756個單位，可售樓面面積約為557,000平方呎。三期發展項目目前正在預售。總可售樓面面積為220,000平方呎及開發總值為港幣885,000,000元之第二期及第三期已推出預售，於二零二零年三月三十一日已預售開發總值為港幣389,000,000元。總可售樓面面積為99,000平方呎及開發總值為港幣383,000,000元之第五期已於二零一九年三月推出預售，於二零二零年三月三十一日已預售開發總值為港幣129,000,000元。建築工程進展順利，第二期、第三期及第五期分別預定於二零二二年財年及二零二一年財年落成。



管理層討論及分析

Northern Gateway為於曼徹斯特之大型發展項目，其覆蓋面積超過390畝之土地(相當於17,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞車站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等鄰近地區。該項目預期於未來十年提供超過15,000個新房屋，使市中心擴展及提供優質住宅的最佳組合。該項目之願景為創建能充分利用該地區天然資源的一系列獨特且明確相連之社區。

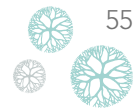
Northern Gateway發展項目之策略重建框架已於二零一九年二月獲曼徹斯特市議會批准。策略重建框架為總體規劃提供說明，就Northern Gateway內之發展建議作出指引。其將為本集團及曼徹斯特市議會所組成之合營公司所提出之發展作出指引及協調，於曼徹斯特已擴展之市中心帶來一系列充滿活力、可持續發展之綜合住宅區。

自本集團與曼徹斯特市議會於二零一七年四月訂立發展協議以來，本集團已收購Northern Gateway地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之推出而開發成個別項目。於二零一九年七月，本集團進一步向英國鐵路網公司收購於曼徹斯特中央之20畝土地以加快Northern Gateway之交付，預期將提供超過1,500個新房屋，包括St Catherine's Wood River City公園之第一部分，連接Angel Meadow與曼徹斯特北部。



曼徹斯特Northern Gateway

Northern Gateway項目預期為本集團於英國提供重要且長期之發展組合。於二零二零年三月三十一日，本集團已取得Northern Gateway區域內可提供估計可售樓面面積超過3,000,000平方呎之發展組合之地塊，預期於未來五至十年交付約4,500個新房屋。



曼徹斯特New Cross Central



曼徹斯特New Cross Central之屋頂平台

New Cross Central為向曼徹斯特市議會收購的其中一個初期地盤，為Northern Gateway發展項目協議之其中一部分。該發展項目位於曼徹斯特市中心北邊New Cross，包括80個住宅單位，可售樓面面積約為62,000平方呎，開發總值為港幣241,000,000元。於二零二零年財年，本集團取得規劃批文並開始該項目的前期營銷工作。該項目近期開始預售。

Victoria Riverside位於Northern Gateway總體規劃地區，鄰近包括維多利亞鐵路站等主要交通網絡及曼徹斯特市中心。其為Northern Gateway總體規劃地區之主要通路，將市中心由MeadowSide向北延伸。其將主要為結合高質素公共空間、商業及休閒用地以及標誌性樓宇之住宅發展項目。該發展項目將建有三座住宅樓宇，包括超過612個單位，可售樓面面積約為396,000平方呎。該發展項目預期於二零二一年財年推出預售。

新加坡



新加坡Artra



位於新加坡Holland Road之住宅發展地盤

Artra為位於新加坡紅山地鐵站附近之住宅項目，可售樓面面積約為409,000平方呎，由本集團擁有70%權益之合營企業擁有。該發展項目於二零一八年財年進行預售。該項目之銷售已根據發展狀況確認。於二零二零年三月三十一日，應佔未入賬預售為港幣366,000,000元。該發展項目預期於二零二一年財年落成。

Hollandia及The Estoril為位於Holland Road之高端住宅發展地盤。兩個地盤之收購於二零一九年財年完成。兩個相鄰地盤預期將合併及重建為應佔可售樓面面積約192,000平方呎之住宅發展項目，而本集團於當中擁有80%權益。該發展項目預期於二零二一年財年推出預售，並預期於二零二三年財年落成。

位於Cuscaden Reserve之發展項目為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。該發展項目預期提供約19,000平方呎之應佔可售樓面面積。本集團擁有正進行開發之合營企業之10%權益。該發展項目於二零二零年財年推出預售，並預期於二零二三年財年落成。



管理層討論及分析

物業投資

物業投資包括主要位於香港、中國內地、新加坡及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零二零年財年，受全球經濟環境不明朗及市況低迷之影響，已確認投資物業之公平值虧損約為港幣21,000,000元。於二零二零年三月三十一日，投資物業估值約為港幣7,200,000,000元(二零一九年三月三十一日：港幣5,400,000,000元)。

本集團購買上海寶山區之一幅地塊，其毗鄰於二零一九年初購買之另一幅土地，本集團擬將該等土地共同發展為數座住宅單位，並將其出租以賺取經常性收入。

此外，本集團購買香港啟德之商業地段。除帝盛旗艦酒店之外，本集團擬開發建築面積約為196,000平方呎之若干辦公樓宇及零售空間。

2. 酒店業務及管理

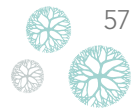
於二零一八年四月，本集團完成收購TWC，該集團於德國擁有並營運兩間四星級酒店及一間三星級酒店、於奧地利擁有並營運一間四星級酒店及於捷克共和國擁有並營運一間四星級酒店(直接連接TWC之投資組合其中一間賭場)，共計有572間客房，由TWC酒店集團經營。

年內，本集團新增三間酒店營運，包括：珀斯麗思卡爾頓酒店、吉隆坡J-Hotel by Dorsett及新加坡Oakwood Premier AMTD Singapore(49%的擁有權)。該等酒店將進一步擴大本集團的酒店組合，並加強其經常性收入來源，惟珀斯麗思卡爾頓酒店及吉隆坡J-Hotel by Dorsett於二零二零年財年仍在發展當中，且於其開業至二零二零年三月三十一日期間產生經營虧損約港幣44,000,000元。

於二零二零年三月三十一日，本集團擁有31間營運中之酒店及13間發展中酒店。31間酒店指約合共8,100間客房，遍佈香港、中國內地、新加坡、馬來西亞、澳洲、英國及歐洲大陸。多間新酒店之建築工程正全力進行，包括倫敦Dorsett Shepherds Bush擴展及墨爾本麗思卡爾頓酒店。此外，本集團亦管理位於馬來西亞之另外3間酒店，擁有約830間客房。



珀斯麗思卡爾頓酒店之酒店大堂



本集團所擁有酒店於二零二零年財年之營運表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣列值。

	入住率		平均房租		平均每間客房收益		收益	
	二零二零年 財年	二零一九年 財年	二零二零年 財年	二零一九年 財年	二零二零年 財年	二零一九年 財年	二零二零年 財年 (當地貨幣 千元)	二零一九年 財年 (當地貨幣 千元)
香港(港幣)	70.8%	95.3%	578	802	409	764	472,195	846,830
馬來西亞(馬幣)	65.6%	74.7%	197	194	129	145	102,415	115,127
中國內地(人民幣)	55.7%	72.6%	389	398	217	289	166,340	217,759
新加坡(新加坡元) ⁽ⁱ⁾	76.0%	82.0%	174	173	133	142	14,754	15,922
英國(英鎊)	74.3%	82.3%	129	118	96	97	23,762	23,869
澳洲(澳元) ⁽ⁱⁱ⁾	61.0%	不適用	354	不適用	216	不適用	10,873	不適用
			(港幣元)	(港幣元)	(港幣元)	(港幣元)	(港幣千元)	(港幣千元)
帝盛集團總計⁽ⁱⁱⁱ⁾	67.0%	84.2%	607	709	406	597	1,224,086	1,684,565
TWC酒店集團	58.8%	57.1%	634	600	373	343	121,448	133,057

附註：

(i) 不包括以股本入賬之Oakwood Premier AMTD Singapore。

(ii) 不包括以股本入賬之Sheraton Grand Mirage。

(iii) 包括珀斯麗思卡爾頓酒店。

香港發生之事件、中美貿易緊張局勢及近期2019冠狀病毒病於全球蔓延對酒店業務之影響尤為嚴重。受全球2019冠狀病毒病疫情之影響，世界各國及城市已對商務及休閒旅客實施嚴格旅行限制，我們之酒店業務不可避免地受到整體平均房租及整體入住率空前下降之影響，導致酒店收益總額大幅減少。

為減輕2019冠狀病毒病之負面影響，本集團集中於若干關鍵領域，努力實施成本控制措施及調整營銷策略：

- 尋找及創造新的商機；
- 遞延及減免銀行貸款利息及本金付款；
- 與業務夥伴就減免付款及靈活付款條款磋商；及
- 實施內部節省成本計劃，提高經營效率。



管理層討論及分析

此外，多國政府已為酒店業實施支援計劃，包括僱員工資補貼／貸款及減免／豁免政府徵稅以及租金或物業稅。部分公用事業公司、供應商及銀行亦提供遞延及／或減免付款，大大幫助本集團之現金流及流動資金。

於二零二零年財年，帝盛集團酒店業務收益總額錄得約港幣1,224,000,000元，而二零一九年財年則為港幣1,685,000,000元。整體入住率下降17.2個百分點至67.0%。整體平均房租下降14.4%至每晚港幣607元。因此，二零二零年財年之平均每間客房收益減少32.0%至港幣406元。

香港仍是本集團酒店業務之最大收益來源，佔其酒店收益約35.1%。於二零二零年財年，由於社會動盪及近期疫情之雙重打擊，訪港旅客人數錄得十多年來最大跌幅，使香港酒店及旅遊業遭受重創。儘管經營環境困難重重，本集團旗下9間香港酒店中，有6間酒店於二零二零年財年上半年錄得超過80%入住率。於二零二零年財年，整體入住率下降24.5個百分點至70.8%，平均房租下降27.9%至每晚港幣578元，導致平均每間客房收益較上一年度下降46.5%至每晚港幣409元。

自二零二零年一月起，本集團支持本地社區，率先接待本地醫護人員及需要自行進行檢疫的本地市民，為彼等提供住宿及其他形式的支援。因此，儘管根據香港旅遊發展局的數字，二零二零年一月至四月入境旅客總人數按年下跌85.3%，及香港政府自二零二零年二月就2019冠狀病毒病實施旅遊限制及邊境封鎖措施，近數月以來，9間香港酒店的整體入住率及平均每間客房收益均超過整體市場。

在馬來西亞，除納閩帝盛君豪酒店因位置相對偏遠而一直營業外，本集團旗下所有馬來西亞酒店均在當地政府的指示下，自二零二零年三月中旬起被飭令關閉，以抗禦2019冠狀病毒病。封鎖措施使當地經濟癱瘓，且影響我們的酒店業務，導致二零二零年財年之收益總額較二零一九年財年下降11.0%至約102,000,000馬幣。於二零二零年財年，馬來西亞酒店之整體入住率較二零一九年財年下降9.1個百分點，平均房租維持平穩，而平均每間客房收益下降11.0%。於二零二零年四月初，梳邦帝盛君豪酒店重新營業，以支持當地社區，接待需要自行進行檢疫的客人，吉隆坡帝盛酒店、Dorsett Residences Bukit Bintang及Maytower絲麗酒店及服務式住宅亦已於二零二零年五月初恢復營業，其餘酒店則停業，直至另行通知。

在中國內地，由於2019冠狀病毒病廣泛傳播，酒店業務受到嚴重影響，於二零二零年財年，酒店之整體入住率按年下降16.9個百分點。加上平均房租下降2.3%至每晚人民幣389元，平均每間客房收益錄得按年下降24.9%至人民幣217元，而收益總額亦下降23.6%至人民幣166,000,000元。上海帝盛酒店及成都帝盛君豪酒店一直維持服務，惟由於自二零二零年一月下旬起國際及國內旅遊客源不足，入住率及平均房租均處於低位。武漢帝盛酒店及廬山東林莊自二零二零年一月初起被當地政府勒令關閉，已於二零二零年四月重開。

在新加坡，新加坡帝盛酒店於二零二零年財年之收益總額為14,800,000新加坡元。於二零二零年財年，平均房租為每晚174新加坡元，維持平穩，而整體入住率下降6.0個百分點至76.0%，導致平均每間客房收益輕微下降6.3%至133新加坡元。然而，自二零二零年四月中旬起，新加坡帝盛酒店被選為政府設施之一，支援各部門及駐地的醫療團隊，提供其全部空房間為當地社區服務。該項安排繼續維持，直至新加坡政府發出進一步通知。



在英國，收益總額維持穩定於23,800,000英鎊。平均房租得以上升9.3%至每晚129英鎊，惟有關增幅部分與整體入住率下跌8.0個百分點至74.3%所抵消。因此，於二零二零年財年，平均每間客房收益為96英鎊。於二零二零年財年下半年後期，英國酒店市場受到旅遊限制的嚴重影響，倫敦的兩間酒店仍按政府規定營業，以支援英國國民保健服務的醫護人員、倫敦市的警員等必要的工作人員以及無法過境的客人。

在澳洲，位於珀斯麗思卡爾頓豪華酒店自二零一九年十一月開業以來一直表現出色，直至2019冠狀病毒病爆發。2019冠狀病毒病嚴重影響澳洲整個酒店行業，西澳洲政府於二零二零年三月底實施旅遊限制，關閉州份及國家的邊境，規定進行檢疫，並關閉餐飲、水療及其他酒店設施。儘管經營環境困難，麗思卡爾頓酒店採取萬豪酒店就2019冠狀病毒病防疫流程的最佳工作常規，並與澳洲所有萬豪品牌酒店一樣維持營業。州份邊境仍然關閉；然而，州政府自二零二零年四月下旬開始分階段重新開放經濟。因此，珀斯麗思卡爾頓酒店的客房、宴會／活動、餐飲等訂單已回升。

歐洲亦受到2019冠狀病毒病疫情嚴重打擊，儘管受影響的時間較亞洲區為遲。本集團在德國及奧地利之4間酒店被當地政府勒令自二零二零年三月中旬起關閉一個月，於二零二零年四月中旬重開。其中於捷克共和國賭場附設之Trans World Hotel Savannah被當地政府飭令自二零二零年三月中旬關閉，並已於二零二零年六月初重開。受歐洲大陸酒店業務停業所影響，TWC酒店集團於二零二零年財年的收益總額輕微下跌。儘管整體入住率上升1.7個百分點及平均房租上升5.7%，致使平均每間客房收益相較其於二零一九年財年作出的11個月貢獻有8.7%的堅實增長，惟因餐飲收益減少而導致收益總額減少8.7%。德國、奧地利及捷克共和國之間的邊界已於二零二零年六月初重開。邊境關閉期間，我們於德國及奧地利的酒店獲選出，根據政府的指示接待醫療人員及非2019冠狀病毒病的相關醫院病人。



香港啟德發展項目酒店大樓

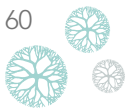


香港啟德發展項目零售平台及廣場

年內，本集團成功投得位於啟德承啟道鄰近啟德體育園的商業用地，總建築面積為344,000平方呎。本集團計劃於該地盤發展設有一間商業及零售空間兼備的帝盛品牌旗艦酒店。該發展項目預計於二零二四年財年竣工。

本集團繼續評估潛在機會，以釋放酒店資產之潛在價值。於二零一九年十一月，本集團宣佈分拆上市計劃。鑒於目前的市況，本集團已暫緩執行該交易，直至前景有所改善。

本集團目前正在商討收購EH產業信託管理人及EH受託人一經理的70%權益。EH產業信託管理人現時管理於新加坡上市的Eagle Hospitality REIT，其於美國擁有18項酒店資產組合(其中17項為永久業權)。本集團現正根據商討結果檢討分拆上市計劃。於任何情況下，該項潛在交易與本集團為酒店資產建立產業信託平台的既定策略一致。



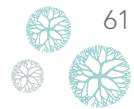
3. 停車場業務及設施管理



本集團之停車場業務及設施管理業務包括由「Care Park」品牌營運的停車場業務。

停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場，為本集團產生穩定經常性收入。Care Park於過去多年一直錄得穩定增長，於二零二零年財年增加約7,553個泊車位後，本集團截至二零二零年三月三十一日擁有或管理的泊車位組合增至約106,696個泊車位。本集團470個停車場當中，37個為自置停車場（24個位於澳洲、3個位於紐西蘭、1個位於英國、2個位於馬來西亞及7個位於匈牙利），包括約11,049個泊車位，其餘95,647個泊車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。該等停車場擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。

本集團的停車場業務繼續通過自然增長，為本集團帶來持續的溢利貢獻。Care Park於專有技術及監控／客戶服務工具(Care Assist)作出投資，使該業務之管理團隊能夠更好地監控業務日常運作，從而為增長打下堅實基礎。由於管理團隊饒富停車場營運經驗，加上Care Assist在不同營運規模皆可使用，本集團正在積極評估於本集團目前所處區域之多個收購機會，以為其組合進一步增添自置停車場。



由於世界各國及城市自二零二零年三月起因應2019冠狀病毒病實施各項限制措施，停車場業務受到干擾。本集團部分位於機場、酒店、商場及辦公大樓周邊的自置／管理的停車場均受到封鎖措施及限制措施的嚴重打擊。

為減輕2019冠狀病毒病所造成的負面影響，本集團在所有業務地點採取以下成本控制措施：

- 讓員工停薪留職；
- 削減員工日常開支；及
- 檢討所有租賃承擔，設法減少沒有利潤的合約及受影響租賃之租金責任。

除上述成本控制措施外，澳洲政府已通過一項強制性行為守則，規定租客(即Care Park)有權與各業主協商，以因2019冠狀病毒病導致收益下降，按比例調減租賃付款。預期本集團亦將受益於政府之補償計劃，例如於澳洲，政府將向合資格僱主提供工資津貼。上述成本控制措施及政府的支援有助減輕本集團的現金流壓力。

於二零二零年財年，麥格理取得SKYCITY賭場及會議中心之三十年停車場特許權後，Care Park已成功取得麥格理一份管理合約，管理及經營SKYCITY位於紐西蘭奧克蘭之停車場，為其日益壯大的項目組合額外增加3,256個泊車位。此外，本集團亦取得三個校區之3,200個泊車位的管理合約，其中包括為墨爾本皇家理工學院提供多項服務。

加上澳洲(主要於布里斯本、墨爾本及阿德萊德)以及馬來西亞柔佛新山之物業管理服務有所增長，預期停車場業務及設施管理業務將成為本集團經常性現金流之增長來源。



管理層討論及分析

4. 博彩業務及管理



捷克共和國Route 59賭場

歐洲

本集團繼續投資於QWB項目後，於二零一八年四月三十日已完成收購TWC。於二零二零年財年，TWC博彩業務之收益達港幣223,000,000元(扣除博彩稅)，較二零一九年財年的港幣197,000,000元微升13.1%，主要由於二零二零年財年其作出全年收益貢獻，而二零一九年財年則只有11個月營業收益入賬。

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

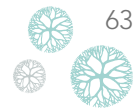
TWC賭場於二零二零年財年之若干經營數據載列如下：

	於二零二零年 三月三十一日	於二零一九年 三月三十一日
老虎機數量	543	513
賭桌數量	59	62
		截至 二零一九年 財年止 十一個月
賭桌收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	58	51
老虎機收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	140	137
平均每桌贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	20%	17.2%
平均每日每機贏率(港幣元)	1,087	1,219

附註：

(i) 扣除博彩稅。

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



於二零一八年四月收購後本集團與TWC之間產生之協同效應，包括交叉銷售機會、改善博彩機器及推出新賭桌等，故TWC博彩業務繼續表現良好。由於爆發2019冠狀病毒病，3間賭場被迫於二零二零年三月中旬關閉，但已經於二零二零年六月初重開。待2019冠狀病毒病相關限制解除及經濟境況復甦後，本集團相信上述所作工作將會產生積極效果。

澳洲



黃金海岸The Star Residences

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

本集團從是項投資及策略聯盟協議中所獲策略性裨益如下：

- (i) 加強本集團與The Star之間的關係；
- (ii) 就潛在綜合用途物業項目與The Star建立夥伴關係，並將該等項目納入本集團於澳洲之發展項目組合；
- (iii) 使本集團得以增加於QWB項目之參與度並享有The Star未來發展之裨益；及
- (iv) 受益於日後與The Star合作所帶來之交叉銷售，與本集團博彩平台產生協同效應。

於二零二零年財年，收取The Star股份之股息約為港幣49,000,000元，較二零一九年財年約港幣62,000,000元下跌22.2%，原因為The Star宣派之末期股息減少所致。



管理層討論及分析

5. 提供按揭服務

作為物業發展業務之延伸，本集團成立BCG之按揭借貸平台。BCG專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。BCG業務與本集團物業發展業務高度協同，並具有顯著增長潛力，遠超本集團現有的物業發展業務。事實上，向非居民買家提供的貸款少於5%用來購買本集團之住宅物業。

於二零二零年三月三十一日貸款及墊款已達至976,000,000澳元，較二零一九年三月三十一日增加約55.9%。於二零二零年三月三十一日，BCG有嚴格的借貸守則、非常多元化的組合，並採取平均為59.0%之審慎貸款價值比率。於二零二零年三月三十一日，淨息差擴大至2.07%。於本年度，BCG繼續擴大其融資來源，並積極與機構投資者及國際銀行磋商，以獲取額外的資金。大部分股本由第三方提供，本集團亦於截至二零二零年三月三十一日提供約79,000,000澳元之資金，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二零年財年，BCG業務所作貢獻金額約達港幣34,000,000元。

BCG現正審視多個其可擴展服務大有可為的新市場，例如英國、馬來西亞及紐西蘭。本集團依然會致力拓展BCG的業務，預期BCG業務隨時間所作的貢獻將會增加。

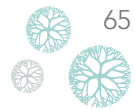
展望

全球經濟的不確定性不能避免對本集團於整個地區之業務帶來壓力。然而，本集團已採取以下緩解及成本控制措施以應對當前之挑戰：

- 透過將營運人員停薪留職，削減酒店及博彩業務的日常開支，並節省固定成本；
- 削減停車場業務的日常開支，包括減省開支及遞延開支；
- 推遲付款及取消派發若干獎勵金；及
- 精簡營運，包括削減若干業務的人手。

本集團對全球經濟不確定性保持警覺，倘情況惡化，將實施進一步之緩解措施。本集團將採取謹慎的態度，尋求投資機會以拓展業務，並利用多元化之業務組合，以期於市場復甦時能夠掌握業務活動回升的勢頭。於二零二零年三月三十一日，本集團之累計預售價值約達港幣12,200,000,000元，而約港幣51,600,000,000元之目前住宅發展項目組合及已竣工發展項目使本集團未來之盈利前景明朗。本集團將透過分配資源至預期會錄得長期基本增長之地區，而區內房地產周期為本集團提供高風險調整回報，選擇性擴展開發中項目。

本集團之酒店業務繼續擴大，13間新酒店即將投入服務，於經濟復甦時，預期該等酒店將為本集團下一個增長階段作出貢獻。本集團對長遠未來仍舊審慎樂觀，並處於有利位置，當各地的限制措施開始解除，將可把握長遠休閒及商務旅遊回升的勢頭。



此外，我們對香港市場充滿信心，確信其具有活力，能實現作為世界一流商務及休閒旅遊目的地的長遠目標。鑒於會展、展覽及獎勵旅遊及大灣區計劃等宏觀大需求及繼續推動城際旅遊之新基礎設施，香港的旅遊業仍一片光明。同時，本集團將利用本身於物業發展的專長，探索將現有酒店轉換為辦公室、共同居住／服務式公寓或住宅公寓等潛在商機，以實現投資回報的最大化。

自2019冠狀病毒病廣泛傳播後，停車場業務亦面臨困難。因應此困境，本集團積極審閱全部租賃承擔，尋求減少受影響租賃的租金責任。同時，本集團將透過訂立新管理合約或收購停車場獲得豐厚回報及提供更長期潛在土地儲備機會，使業務繼續自然增長。

博彩業務之表現受賭場於二零二零年三月起暫時關閉的影響，惟自捷克賭場於二零二零年六月重開以來，業務已見恢復，並將實施多項新舉措，以增加博彩業務的客源。在澳洲，我們對布里斯本Queen's Wharf綜合度假村的開業尤其感興奮。儘管該度假村還有數年方始落成，其將成為本集團非常重要的新增經常性收入。

於二零二零年三月三十一日，本集團之流動資金狀況維持穩健，約為港幣6,100,000,000元，淨資產負債比率為56.7%。本集團有意繼續以審慎有序的方法管理財務狀況，同時確保有效運用資本。憑藉可動用未提取信貸融資港幣6,000,000,000元，以及不附帶產權負擔的多項酒店資產，本集團擁有大量資本資源，足以支持其現時營運及各項發展機遇。

綜上所述，得益於我們多元化之業務組合及穩固根基，本集團有信心能夠克服目前全球經濟的阻力，並為股東帶來可持續的漸進式股息。

僱員及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團擁有約4,400名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。



Ecolab消毒清潔劑2.0培訓



獎項及榮譽



二零一九年四月一日至 二零二零年三月三十一日

- 《Asiamoney》之30週年企業管治獎項(香港)
 - 30週年企業管治獎項(香港)
 - 排名第一(並列)



- 《機構投資者》2019年亞洲管理團隊
 - 最受尊崇企業(已發展市場)
 - 中小型市值組別)



- 《金融亞洲》2020年度亞洲最佳公司評選之五項大獎
 - 香港地區最佳中型市值企業
 - 香港地區最佳行政總裁
 - 第二名
 - 香港最佳管理公司
 - 第二名
 - 香港最佳企業管治
 - 第二名
 - 香港社會公益卓越貢獻獎
 - 第三名



- 香港投資者關係協會之第五屆香港投資者關係大獎
 - 總體最佳投資者關係(小型市值)
 - 投資者關係大獎三年傑出企業
 - 最佳投資者關係公司
 - 最佳投資者關係(企業交易)
 - 最佳投資者會議
 - 最佳數碼投資者關係
 - 最佳投資者推介材料
 - 最佳年報
 - 最佳投資者關係團隊
 - 投資者關係最佳主席/行政總裁



- 2019國際ARC Awards年報大賽之五個獎項

- 專題—物業發展：不同類型及多用途類別—金獎
- 整體展望—房地產管理類別—金獎
- 專題—物業管理類別—銀獎
- 專題—房地產管理類別—銅獎
- 整體展現—年報及可持續發展綜合報告—銅獎



- 2019年度《投資者關係雜誌》大中華區獎項評選之三項大獎

- 最佳整體投資者關係(小型及中型企業)
- 地區最佳—香港
- 行業最佳—金融業(包括房地產)



- 2019年財資環境、社會和管治企業大獎之金獎



- 2019 iNOVA Awards國際評選
 - 企業網站—企業形象—金獎
 - 影片—房地產發展及投資—金獎
 - 投資者／股東關係—銀獎
 - 重新設計／重新推出—投資者關係—銀獎
 - 重新設計／重新推出—持份者溝通—銀獎
 - 文案／文稿—銅獎
 - 企業社會責任—銅獎
 - 企業官網—房地產—銅獎
 - 線上年報—綜合企業—銅獎



- 2019年度低碳關懷ESG標籤—最佳環境、社會及管治報告—第3級



- 路演中之第三屆中國卓越IR之兩項大獎
 - 最佳創新獎
 - 最佳領袖獎



- 香港社會服務聯會之商界展關懷2019/20標誌



- 新加坡Artra

- 2019年建築與營造署新住宅樓宇綠色標章—金獎





獎項及榮譽

帝盛酒店集團

- 香港社會服務聯會之5年Plus商界展關懷標誌



- 攜程旅行網(Ctrip)之最佳酒店集團2019
- TTG Asia Media之TTG旅遊大獎2019—最佳中檔酒店品牌



- 大灣區最受歡迎品牌之大灣區最受歡迎品牌2020



哈達馬斯帝盛酒店

- 繽客網(Booking.com)2020旅行者評論獎
- 好訂網(Hotels.com)之Award Winner 2020



- 好訂網(Hotels.com)之2019旅客最愛獎



納閩帝盛君豪酒店

- 《全球品牌雜誌》獎之2019最佳商務酒店



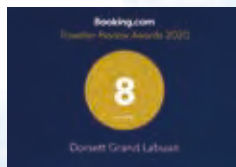
- 衛生部之BeSS認證(Bersih, Selamat dan Sihat)



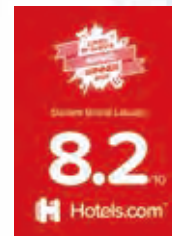
- 年度最佳酒店獎之2019全球最具價值豪華生活方式酒店



- 繽客網(Booking.com)之2020旅行者評論獎



- 好訂網(Hotels.com)之2020旅客最愛獎



梳邦帝盛君豪酒店

- 繽客網(Booking.com)之2020旅行者評論獎



吉隆坡帝盛酒店

- 好訂網(Hotels.com)之2020最受旅客歡迎獎



- 安可達網(Agoda)之2019住客評分卓越獎





獎項及榮譽

- Traveloka 之 Traveloka 2019 住客大獎：最令人印象深刻酒店



Dorsett Residences Bukit Bintang

- 好訂網(Hotels.com)之2020最受旅客歡迎獎



布城帝盛酒店

- 貓途鷹之2019卓越獎



- Traveloka之Traveloka Hotel Awards 2019



- 續客網(Booking.com)之2020年旅行者評論獎



- 好訂網(Hotels.com)之2020年旅客最愛獎



新加坡帝盛酒店

- 貓途鷹之2019卓越獎



- Travel Weekly Asia 之 2019 Travel Weekly Asia讀者選擇獎—亞太地區最佳中檔酒店



- 新加坡酒店協會、新加坡警察部隊及全國罪案防範理事會頒發之2019酒店保安獎



- 安可達網(Agoda)之2019顧客評分獎



- 安可達網(Agoda)之2019金盃獎



- 攜程旅行網(Ctrip)之2019首選合作夥伴獎





獎項及榮譽

- 好訂網(Hotels.com)之住客最喜愛酒店大獎2020



- 續客網(Booking.com)之2020好評住宿獎



上海帝盛酒店

- 好訂網(Hotels.com)之旅客摯愛酒店2020



- 貓途鷹之2019卓越獎



- 億客行(Expedia)之2019最佳四星酒店



- 好訂網(Hotels.com)之2019客人點評最佳酒店



香港麗悅酒店

- EarthCheck之EarthCheck銀徽認證2019



- 香港社會服務聯會之5年Plus商界關懷標誌



香港觀塘帝盛酒店

- 貓途鷹之2019年度卓越獎



- 香港社會服務聯會之5年Plus商界關懷標誌



- 環境局之戶外燈光約章證書



- 好訂網(Hotels.com)之旅客摯愛酒店2020



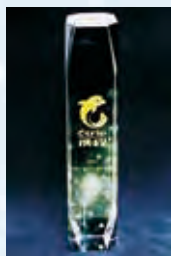


- 香港社會服務聯會列作無障礙友善企業／機構



香港旺角帝盛酒店

- 攜程旅行網(Ctrip)之最佳暢銷獎 2019



- 繽客網(Booking.com)之2018-2019傑出酒店夥伴



- 貓途鷹之2019卓越獎—名人堂



- EarthCheck之EarthCheck銀徽認證2019



香港荃灣帝盛酒店

- 環境運動委員會之2018香港環境卓越大獎之參與證書



- 貓途鷹之2019卓越獎



- 環境局之戶外燈光約章證書



- 環境運動委員會之節能證書



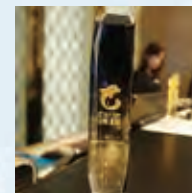
- 環境運動委員會之減廢證書



- 香港社會服務聯會之商界展關懷2019/20標誌



- 攜程旅行網(Ctrip)之2019最佳銷售酒店





獎項及榮譽

香港灣仔帝盛酒店

- 好訂網(Hotels.com)之深受旅客喜愛獎2020



- EarthCheck 之 EarthCheck 銀徽認證2019



- 攜程旅行網(Ctrip)之2019最佳暢銷獎



- 貓途鷹之2019卓越獎



蘭桂坊酒店@九如坊

- 好訂網(Hotels.com)之深受旅客喜愛獎2019



- 香港社會服務聯會之商界展關懷2019/20標誌



- 攜程旅行網(Ctrip)之2019最佳設計酒店
- Haute Grandeur Global Hotel Awards 2019 之香港最佳酒店服務
- Haute Grandeur Global Hotel Awards 2019 之香港最佳精品酒店
- CMO Global 2019之香港最佳總經理
- 2020米芝蓮之米芝蓮一星一名人坊
- 好訂網(Hotels.com)之旅客摯愛酒店2020

香港遠東絲麗酒店

- 香港社會服務聯會之商界展關懷2019/20標誌



- 粵港澳酒店總經理協會之2019年度卓越服務酒店大獎
- 環境局之《節能約章》及《4Ts約章》
- 環境局之《戶外燈光約章》金獎

香港海景絲麗酒店

- 香港社會服務聯會之商界展關懷2019/20標誌





獎項及榮譽

- 環境局之《節能約章》及《4Ts約章》
- 環境局之《戶外燈光約章》金獎
- ShenZhen DidaTravel Technology Co., Ltd. 之2019年度最佳銷售酒店獎



香港荃灣絲麗酒店

- 環境運動委員會之2018香港環境卓越大獎參與證書



- 貓途鷹之2019卓越獎



- 環境局《戶外燈光約章》證書



- 環境運動委員會之節能證書



- 環境運動委員會之減廢證書



- 環境運動委員會之香港綠色機構認證



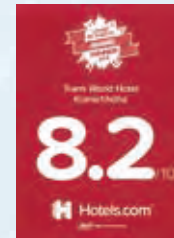
- 香港社會服務聯會之商界展關懷2019/20標誌



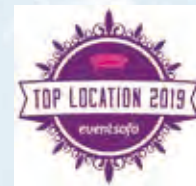
TRANS WORLD HOTELS

Hotel Kranichhöhe

- 好訂網(Hotels.com)之住客最喜愛酒店大獎2020



- Eventsofa之2019最佳地點

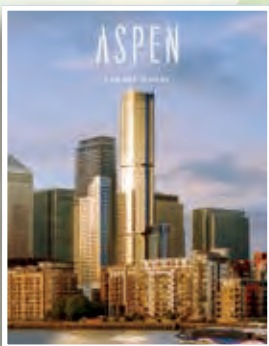
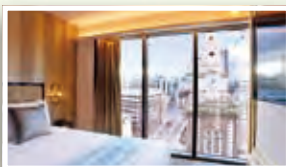


英國



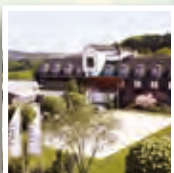
英國

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務



歐洲大陸

- 酒店業務
- 停車場業務
- 博彩及娛樂



新加坡

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務



多元化及均衡之業務組合

遠東發展之業務足跡遍及亞太及歐洲

中國內地

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



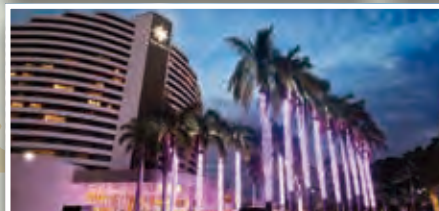
香港

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



澳洲及紐西蘭

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



澳洲

◎ 布里斯本

◎ 黃金海岸

◎ 悉尼

墨爾本

紐西蘭



主要項目

澳洲黃金海岸



項目名稱：The Star Residences(第一座)

發展項目地址：

1 Casino Dr, Broadbeach, QLD 4218

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

物業網站：www.thestarresidences.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：295,000

住宅單位數目：423個

酒店房間數目：316間(帝盛酒店)

預計完成日期：二零二三年財年

建築層數(包括零售部分)：53層

地理環境：

位於布羅德海灘島的The Star Gold Coast，毗鄰太平洋博覽會購物中心(Pacific Fair Shopping Center)及黃金海岸會展中心(Gold Coast Convention and Exhibition Centre)。可步行至通往黃金海岸不同地區的G-Link輕軌電車站。

規劃設計：

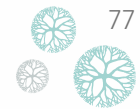
建築師—Cottee Parker及DBI Design

項目亮點：

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

備註：

本集團持有該項目33.3%股份權益。



澳洲黃金海岸

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



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

發展項目地址：

1 Casino Dr, Broadbeach, QLD 4218

地區：黃金海岸布羅德海灘
布羅德海灘島

物業網站：www.thestarresidences.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：327,000

住宅單位數目：457個

酒店房間數目：200間

預計完成日期：二零二四年財年

建築層數(包括零售部分)：65層

地理環境

位於布羅德海灘島的The Star Gold Coast，毗鄰太平洋博覽會購物中心及黃金海岸會展中心。可步行至通往黃金海岸不同地區的G-Link輕軌電車站。

項目亮點：

- 第二階段的總體規劃包括綜合度假村，設有餐廳、酒吧、酒店、電影院、健身房、泳池及水療室等。
- 住宅設施：
 - 23.5米泳池及池畔休息室／水療室
 - 室外燒烤場、餐飲區及兒童會所遊樂區
 - 蒸氣浴室、桑拿及健身房
 - 休閒及私人餐飲區
 - 瑜伽及伸展區
 - 私人酒吧及休息室
 - 餐廳及電影院

備註：

本集團持有該項目33.3%股份權益。



主要項目

澳洲珀斯

Perth
hub



項目名稱：Perth Hub

發展項目地址：

600 Wellington Street, Perth WA 6000

地區：珀斯商業中心區

物業網站：www.perth-hub.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：230,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：7,400

住宅單位數目：314個

酒店房間數目：263間(帝盛酒店)

預計完成日期：二零二二年財年

建築層數(包括零售部分)：30層

地理環境：

- Perth Hub為澳洲其中一個重大重建項目，獲政府資助約1,100,000,000澳元。該項目將在超過一百年後首次將核心商業區與北橋(Northbridge)及唐人街重新連接。這個曾經只為巴士及鐵路連接網絡的地區將會成為涵蓋住宅、商店、餐廳及辦公室等用地的嶄新地標；
- Perth Hub的盡頭為兩幢新的重要公共資產—Perth Arena及Yagan Square。將鐵路線及Wellington Street巴士站下降後將會形成一個佔地13.5公頃的區域，具有豐富的發展潛力。當Perth Hub竣工後，將會帶來結合住宅、辦公室、商店、餐廳、服務及娛樂於一身的地區。該項目將會建造出一個嶄新內城區，展現出珀斯獨有的生活方式及特色；及
- Perth Hub將由一幢住宅大樓及帝盛酒店組成。地面層將設有酒吧、餐廳及咖啡廳等餐旅業場地。



澳洲墨爾本

The Residences at
WEST SIDE PLACE
by Far East Consortium



項目名稱：West Side Place

發展項目地址：250 Spencer Street

地區：墨爾本商業中心區

物業網站：www.westsideplace.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：2,217,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：116,000

酒店房間數目：257間客房(麗思卡爾頓酒店)
316間客房(帝盛酒店)

住宅單位數目：2,895個

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

建築層數(包括零售部分及連天台)

第一座：81層
第二座：64層
第三座：69層
第四座：71層

地理環境：

- 該物業為「West Side Place」分兩階段進行之發展項目，屬一個涵蓋四座佔據整個地盤之大型綜合發展項目；
- 地盤有連接 Spencer Street 與 Lonsdale Street 及 Little Lonsdale Street 與 Merriman Lane 之大路；
- 地盤毗鄰 Southern Cross 火車站及 Spencer Street 購物城；及
- 該物業座落於墨爾本核心商業區網絡。

規劃設計：

West Side Place 之特色為涵蓋四幢高層大樓合共約3,000個住宅單位，而麗思卡爾頓酒店則位於第一座之頂層，將內城之豪華生活時尚引進全新境界。傲然座落於 Lonsdale Street 及 Spencer Street 交界，West Side Place 最高之大樓將高達81層，令人讚嘆不已，而知名之麗思卡爾頓酒店進駐頂層，成為全澳洲最高之酒店。

項目亮點：

- West Side Place 為綜合住宅發展項目，毗鄰 Upper West Side 發展項目。其包括有關住宅公寓之可銷售面積約2,200,000平方呎，一間有約257間客房之麗思卡爾頓酒店，提供316個客房之帝盛酒店，零售部分及其他設施部分；
- 第一座及第二座約1,400個住宅單位已於二零一六年六月推出；
- 第三座的684個住宅單位已於二零一八年五月推出；及
- 第四座的835個住宅單位已於二零一七年六月推出。



主要項目

澳洲墨爾本



項目名稱：Bourke Street

發展項目地址：640 Bourke Street

地區：墨爾本Bourke Street

概約可售樓面面積(平方呎)：590,000

住宅單位數目：857個

預期推出日期：二零二一年財年

預期完成日期：二零二五年財年

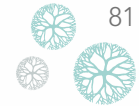
建築層樓：70層

地理環境：

640 Bourke Site北面為Little Bourke Street，南面為Bourke Street，東面及西面均為現存的多層發展項目。

項目亮點：

- 該項目將加入成為墨爾本的標誌性摩天大廈，並以地道文化直接連接至Upper West Side及West Side Place發展項目；
- 大樓包括住宅單位、美術館、地面零售店舖，並保留歷史悠久的Eliza Tinsley大廈面貌；及
- 休憩空間包括但不限於：
 - 泳池、蒸氣浴室及桑拿
 - 健身房
 - 瑜伽／普拉提／運動區
 - 電影院
 - 私人餐廳
 - 品酒／酒窖
 - 住戶休息室／閱讀室
 - 室外平台
 - 會議室
 - 虛擬高爾夫球場



澳洲布里斯本



項目名稱： Queen's Wharf

發展項目地址： 皇后碼頭(Queen's Wharf)

地區： 布里斯本商業中心區

物業網站： www.destinationbrisbaneconsortium.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)： 1,582,000

住宅單位數目：

第四座、第五座及第六座：約2,000個

酒店房間數目：

三間酒店，超過800間客房

推出日期／預計推出日期： 第四座：二零二零年財年
第五座及第六座：規劃中

預計完成日期： 第四座：二零二四年財年
第五座及第六座：規劃中

建築層數(包括零售部分)：

第四座：64層

第五座：最高63層

第六座：最高50層

規劃設計：

項目包括綜合度假區部分及住宅部分，佔地約2,940,000平方呎，約1,290,000平方呎屬陸地及約1,650,000平方呎屬河流，包括在布里斯本河套區最佳地段提供約2,000個單位的三幢住宅大廈、三間世界級酒店、高級食肆及商業店舖以及一間賭場。

地理環境：

鑒於該項目位處於商業中心區，除了商業中心區本身的商業及零售活動外，周邊地區的土地用途包括旅遊及教育活動，其中包括：

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

項目亮點：

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

備註：

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



主要項目



中國香港



項目名稱：傲凱

發展項目地址：

海壇街229號(適用於地舖以上樓層)

海壇街231號(適用於地舖)

地區：九龍長沙灣

物業網站：www.astoriacrest.com.hk

概約可售樓面面積(平方呎)：20,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：3,900

住宅單位數目：

87個(包括15個市區重建局預留單位)

完成日期：二零二零年財年

建築層數(包括零售部分)：27層

綠化率：

約40%

地理亮點：

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

項目亮點：

會所設有健身室、活動室及露天平台。



中國香港



項目名稱：珀玥

發展項目位址：
美田路28號

地區：沙田

物業網站：www.thegarrison.com.hk

概約可售樓面面積(平方呎)：29,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：5,100

住宅單位數目：118個

完成日期：二零二零年財年

建築層數(包括零售部分)：23層

項目亮點：

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



主要項目

新加坡

△ R T 9 △



項目名稱： Artra

發展項目地址： 10 Alexandra View

地區： 商業中心區

物業網站： www.artra.sg

概約可售樓面面積(平方呎)： 409,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)： 21,600

住宅單位數目： 400個

預計完成日期： 二零二一年財年

建築層數(包括零售部分)：

44層連2層地庫停車場

地理環境：

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

項目亮點：

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

榮譽獎項：

綠色標章金獎

備註：

本集團持有該項目70%股份權益。



新加坡



項目名稱： Holland Road

發展項目地址： Holland Road

地區： 新加坡第十區

概約可售樓面面積(平方呎)： 240,000

住宅單位數目： 320個

預計推出日期： 二零二一年財年

預計完成日期： 二零二三年財年

建築層數： 12層

地理環境：

鄰近烏節路及新加坡植物園，在Holland Village、Farrer Road及Dempsey Cluster的範圍內，深受本地人及外籍人士所熟悉。

項目亮點：

- 該項目即將成為豪華住宅的新地標。其吸引之處在於其位處第十區的人氣地段且屬於具有永久業權的罕有住宅項目之一；
- 以「置身花園之中」的概念設計，園林遍植各式花卉；
- 視野廣闊，城市跳動的脈搏與四周恬靜的景致盡收眼廉；
- 距離世界知名的購物勝地烏節路僅數分鐘路程；
- 毗鄰北面一個佔地200公頃，充滿活力的研究及商業園區；及
- 附近設有多間名校。

備註：

本集團持有該項目80%股份權益。



主要項目

英國倫敦



項目名稱： Hornsey Town Hall

發展項目地址：

Hornsey Town Hall, The Broadway, Crouch End

地區： 倫敦Haringey

物業網站： www.hornsey-townhall.co.uk

概約可售樓面面積(平方呎)： 108,000

住宅單位數目： 135個

酒店房間數目： 68間

預計完成日期： 二零二二年財年

建築層數： 7層

地理環境：

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

項目亮點：

- 二級*法定歷史建築(Town Hall及Broadway Annex)；
- 有68間客房的酒店；
- 三幢新建住宅大廈(包括單間、一房、兩房及三房等多種戶型)；
- 附帶新庭院及花園的景觀公共廣場；
- 世界級表演藝術中心及活動場地；
- 聯合辦公室等多用途辦公區域；
- 餐廳、咖啡廳及天台酒吧；及
- 24小時房務及保安。



主要項目

ASPEN

CANARY WHARF

英國倫敦

**項目名稱：Aspen at Consort Place****發展項目地址：**

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

地區：倫敦金絲雀碼頭

概約可售樓面面積(平方呎)：390,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：6,700

住宅單位數目：495個

酒店房間數目：231間(帝盛酒店)

預計完成日期：二零二四年財年

建築層數(包括零售部分)：65層

地理環境：

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

項目亮點：

- 預計於竣工後成為金絲雀碼頭第三高住宅發展項目；
- 整個倫敦市區內外的壯觀景色；
- 毗鄰倫敦金融中心；
- 231間客房之帝盛酒店；
- 配有多類消閒設施，包括健身室、水療池、多功能影音室及空中休息室；
- 24小時房務及保安；
- 醫療中心、咖啡廳及餐廳；
- 兒童娛樂天地及新建公共區域；
- 歷史公屋；及
- 便於搭乘南碼頭區輕便鐵路(DLR)、倫敦地下鐵、橫貫鐵路及水上巴士。



主要項目

英國曼徹斯特

Meadow Side



項目名稱：MeadowSide

發展項目地址：
曼徹斯特Aspin Lane

地區：曼徹斯特商業中心區

物業網站：www.meadowside-manchester.com

概約可售樓面面積(平方呎)：557,000

住宅單位數目：756個

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

預計完成日期：第二期及第三期：二零二二年財年
第四期：規劃中
第五期：二零二一年財年

建築層數(包括零售部分)：

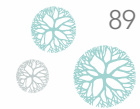
第二期—22層
第三期—17層
第四期—40層
第五期—12層

地理環境：

發展項目位於市中心內其中一片綠化地，可步行至鄰近中央商業區及主要交通樞紐。設有1、2及3床公寓，連同閣樓及住戶公共區，當中包括一間健身室及私人休息室。

項目亮點：

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



英國曼徹斯特

NEW CROSS
 -CENTRAL-
 MANCHESTER


項目名稱： New Cross Central

發展項目地址：
56 Marshall Street

地區： 曼徹斯特New Cross

物業網站： <https://newcrosscentral.com/>

概約可售樓面面積(平方呎)： 62,000

住宅單位數目： 80個

預計推出日期： 二零二一年財年

預計完成日期： 二零二二年財年

建築層數： 8層

地理環境：

位於曼徹斯特新興時髦社區NOMA及Northern Quarter的中心，毗鄰維多利亞鐵路站及Piccadilly Gardens輕鐵站。

項目亮點：

- New Cross Central受曼徹斯特的歷史及特色所啟發。房屋以堅固的紅磚外牆所建造，藉此向這城市的標誌性建築致敬。室內的混凝土牆裝潢盡展工業時期曼徹斯特崇尚光線美學的精髓；
- 距離曼徹斯特Northern Quarter中心僅5分鐘路程；及
- 附近設有獨立商店、餐廳及酒吧。



主要項目

英國曼徹斯特



項目名稱：Northern Gateway

地區：New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst

概約可售樓面面積(平方呎)：超過3,000,000*

住宅單位數目：超過15,000個

項目狀態：於二零一九年財年獲總體規劃

預計推出日期：

— New Cross Central：二零二一年財年

— Victoria Riverside：二零二一年財年

— 其他：規劃中

預計完成日期：— New Cross Central：二零二二年財年

— Victoria Riverside：二零二四年財年

— 其他：規劃中

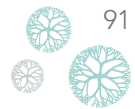
地理環境：

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

項目亮點：

項目將在未來15至20年建成超過15,000間新住宅單位，項目著重於設計的質素以及可持續性、開放空間、綠色步行徑及單車徑。

* 概約可售樓面面積可能因總體規劃而有所不同。



董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

主要業務

本公司乃投資控股公司，而各附屬公司則從事物業發展及投資、酒店營運及管理、停車場營運及設施管理、博彩營運及管理以及財務管理。該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及合營公司於二零二零年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註52、19及20。

業務回顧

本集團之收益主要源自香港、中國、澳洲、馬來西亞、新加坡、英國及歐洲進行之業務活動。本集團於本年度經營分部表現之分析載於綜合財務報表附註6。

本集團業務(包括財政年度終結後發生並對本集團有影響之重大事件及日後可能出現之未來發展及本集團運用財務關鍵表現指標進行的分析)之中肯審視，載於本年報「管理層討論及分析」、「主席兼行政總裁報告書」及「董事總經理報告書」。本集團面對之主要風險及不明朗因素載於「主席兼行政總裁報告書」及「董事總經理報告書」。本集團財務風險管理之詳情載於綜合財務報表附註5。

本集團致力支持環境可持續發展，盡力遵守有關環保之法律和法規，並採取措施達致善用資源、節約能源及減少廢物。有關本集團環境政策及表現之討論載於即將發表的「環境、社會及管治報告」，該報告將會在短期內發佈並於聯交所及本公司網站上刊登以供查閱及下載。

本集團已遵守對本集團營運造成重大影響之相關法律及法規。

本集團致力與僱員、客戶及供應商建立密切關顧之關係，並加強與業務夥伴之合作。有關詳情載於即將發表的「環境、社會及管治報告」，該報告將會在短期內發佈並於聯交所及本公司網站上刊登以供查閱及下載。



董事會報告

業績及股息

本集團本年度之業績載於第119頁之綜合損益表內。

董事會建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣15仙(二零一九年：港幣18仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零二零年九月二十四日名列本公司股東名冊之股東。擬派末期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於二零二零年股東週年大會批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零二零年九月二十四日(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二零二零年十月五日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零二零年十一月六日或前後寄發。

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) 就釐定出席二零二零年股東週年大會及於會上投票之權利而言

二零二零年股東週年大會訂於二零二零年九月十五日(星期二)舉行。就釐定出席二零二零年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零二零年九月十日(星期四)至二零二零年九月十五日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席二零二零年股東週年大會及於會上投票，股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年九月九日(星期三)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記手續。

(b) 就釐定收取擬派末期股息之權利而言

擬派末期股息須待股東於二零二零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，本公司將由二零二零年九月二十二日(星期二)至二零二零年九月二十四日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年九月二十一日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司之上述地址，辦理登記手續。



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32頁。

可供分派儲備

董事認為，本公司於二零二零年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣129,271,000元(二零一九年：港幣11,886,000元)，相當於本公司之保留溢利。

投資物業

於二零二零年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業之公平值減少港幣20,865,000元，並已直接於綜合損益表扣除。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註15。

物業、廠房及設備

於本年度，本集團動用約港幣1,622,393,000元於發展及翻新。

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

主要物業

本集團於二零二零年三月三十一日之主要物業詳情載於第240至269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。

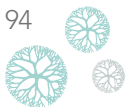
購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司透過其全資附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所購回合共50,097,000股股份，其詳情列示如下：

購回月份	購回股份數目	每股價格		已付總代價 港幣元
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	
二零一九年六月	1,500,000	3.60	3.52	5,324,800
二零一九年七月	6,959,000	3.90	3.61	26,151,450
二零一九年八月	9,511,000	3.74	3.35	33,386,980
二零一九年九月	4,855,000	3.34	3.28	16,115,630
二零一九年十一月	46,000	3.58	3.52	163,120
二零一九年十二月	8,230,000	3.96	3.64	31,166,290
二零二零年二月	4,324,000	3.52	3.34	14,839,990
二零二零年三月	14,672,000	3.46	2.43	43,279,680

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

購買乃為股東之利益作出，旨在提升本集團之每股資產淨值及盈利。



董事會報告

票據及永續資本票據

有關票據及永續資本票據之詳情載於綜合財務報表附註36及40。票據及永續資本票據之所得款項有助本集團維持穩健的財務狀況及良好的流動資金狀況。

獲准許之彌償條文

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

董事

於本年度及截至本報告日期止之董事為：

執行董事

丹斯里拿督邱達昌(主席兼行政總裁)

孔祥達先生

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS先生

邱詠筠女士

獨立非執行董事

陳國偉先生

林廣兆先生

石禮謙先生

根據章程細則及上市規則的規定，丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及陳國偉先生將於二零二零年股東週年大會退任，而彼等均符合資格並願意於二零二零年股東週年大會上膺選連任。

管理合約

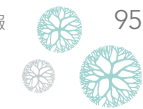
於本年度概無訂立或存在任何關於管理及經營本集團全部或任何主要部分業務之合約。

董事服務合約

概無擬於二零二零年股東週年大會膺選連任之董事訂有任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事於交易、安排或重大合約之權益

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



董事於競爭業務之權益

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

獨立非執行董事獨立性之確認

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

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零二零年三月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

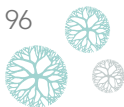
A. 本公司

A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 ^(iv)
邱達昌	實益擁有人	21,423,223	0.90%
	配偶權益	585,322 ⁽ⁱ⁾	0.02%
	受控法團權益	1,127,414,025 ⁽ⁱⁱ⁾	47.58%
孔祥達	實益擁有人	13,284,950	0.56%
	共同權益	464,754 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.02%
邱達成	實益擁有人	4,306	0.00%
	受控法團權益	5,754,094 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.24%
邱詠筠	實益擁有人	72,545	0.00%

附註：

- (i) 1,127,397,003股及17,022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，585,322股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶邱吳惠平女士持有。
- (ii) 孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有464,754股股份。
- (iii) 5,754,094股股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司Max Chain Holdings Limited持有。
- (iv) 百分比指董事擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二零年三月三十一日之已發行股份。



董事會報告

A.2 債權證

於二零二零年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有本公司發行之3.75%二零二一年到期之美元中期票據的權益，本金額為12,000,000美元，其中10,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有，及2,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有，而彼於本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行7.375%之美元優先擔保永續資本票據中擁有權益，本金額為9,000,000美元，其中5,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及4,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有。

於二零二零年三月三十一日，孔祥達先生被視為擁有本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據權益，本金額為1,000,000美元，其中300,000美元由孔祥達先生持有，及700,000美元由孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有。

於二零二零年三月三十一日，邱詠筠女士於本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據及本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行7.375%之美元優先擔保永續資本票據中擁有權益，本金額分別為400,000美元及1,000,000美元。

B. 相關法團

B.1 於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益之普通股數目	佔相關已發行股本之概約百分比
孔祥達	BCG	實益擁有人	653,429	3.30% ⁽ⁱ⁾
Craig Grenfell WILLIAMS	BCG	實益擁有人	217,810	1.10% ⁽ⁱ⁾
	Care Park	酌情信託之受益人	825 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	8.25% ⁽ⁱⁱⁱ⁾

附註：

- (i) 百分比指擁有權益之普通股數目除以BCG於二零二零年三月三十一日之已發行股份。
- (ii) 該等Care Park股份由Chartbridge Pty Ltd以Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零二零年三月三十一日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零二零年三月三十一日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。



股票掛鈎協議

本公司訂立之股票掛鈎協議詳情披露於下文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註47。

購股權計劃

(A) 遠東購股權計劃

採納遠東購股權計劃旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，董事可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司之股份。

本公司於二零二零年八月二十八日採納之過往購股權計劃已於二零一二年八月二十八日屆滿。為繼續鼓勵及獎賞合資格僱員及參與者，本公司根據股東於二零一二年八月三十一日通過之決議案採納新購股權計劃，由採納日期起計十年內有效。

於二零二零年三月三十一日，並無未行使購股權。於本年度，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

於本年報日期，遠東購股權計劃項下可供發行股份總數為156,975,707股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本約6.68%。遠東購股權計劃及本公司所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註47。

(B) 帝盛購股權計劃

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

除根據帝盛購股權計劃於二零一五年十月十日失效之該等購股權外，帝盛購股權計劃項下之購股權於Willow Bliss Limited(為全資附屬公司)或代其根據證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則規則13，按帝盛購股權計劃以每份購股權面值港幣0.01元向帝盛購股權計劃持有人所授出之要約獲接納後註銷。

於二零二零年三月三十一日，並無未行使購股權。於本年度，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。



董事會報告

主要股東之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二零年三月三十一日，就本公司董事及行政總裁所知，根據第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	擁有權益之普通股數目	佔本公司已發行股本之概約百分比 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	1,127,397,003 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	47.58%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.55%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	5.95%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	0.07%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- (ii) 140,942,693股股份由邱德根先生之遺產項下之多間公司持有及1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成彼部分遺產。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二零年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文披露者外，於二零二零年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

捐款

於本年度，本集團作出慈善及其他捐款約港幣8,731,000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。於二零二零年三月三十一日，本集團僱員之人數約為4,400人。



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

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於綜合財務報表附註47。

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100至112頁。

足夠公眾持股量

本公司於本年度一直維持足夠之公眾持股量。

優先購買權

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

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一八年九月十九日，本公司及其若干附屬公司(為擔保人)及附屬公司源建有限公司(「源建」)(為借款人)與銀團(為貸款人)訂立向源建授予總額港幣1,700,000,000元之有期融資協議(「融資協議」)。最終到期日為融資協議日期起計37個月。

根據融資協議，控股股東受限於以下特定履約契據：

- (a) Sumptuous Assets Limited須直接或間接擁有本公司最少40%之實益權益，並附有最少40%之投票權；及
- (b) 邱氏家族(定義見融資協議)須直接或間接擁有Sumptuous Assets Limited超過51%之實益權益，並附有超過51%之投票權及不設任何抵押。

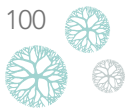
於本年度，融資協議項下之上述特定履約契據已獲履行。詳情請參閱本公司日期為二零一八年九月十九日之公佈。

核數師

於二零二零年股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
邱達昌
主席兼行政總裁

二零二零年六月三十日



企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零二零年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告書。

本公司之企業管治常規

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

本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度已應用企管守則之原則。董事會認為，截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司一直遵守企管守則之守則條文（「守則條文」），惟對守則條文第A.2.1及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不遵守情況及偏離守則條文之詳情在下文概述。

A. 董事會

A.1 責任及授權

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

董事會目前由八名董事組成，五名為執行董事及三名為獨立非執行董事。有關董事會之成員，請參閱本年報「公司資料」一節。現任董事之相關詳情及彼等之間之關係於本年報「董事及高級管理層簡介」一節內披露。

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

根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事。根據上市規則第3.21條，上市發行人之審核委員會最少須由三名成員組成。根據上市規則第3.25條，上市發行人之薪酬委員會之大部分成員須為獨立非執行董事。於二零一九年六月三日委任石禮謙先生為獨立非執行董事以填補已故王敏剛先生留下之職位空缺後，本公司一直符合上市規則之規定，即所委任之獨立非執行董事（佔董事會成員至少三分之一）中，最少一名具備適當之專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。此外，本公司已接獲獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提供有關獨立身份之年度確認書。本公司認為彼等均屬獨立人士。



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

A.3 主席及行政總裁

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

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

董事會亦認為目前由一人兼任主席及行政總裁之職之架構，將不會損害董事會與本公司管理層之間之權力及職權平衡。

A.4 董事委任、重選及罷免

董事委任、重選及罷免之程序及流程載於章程細則內。

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

根據章程細則第106和第107條規定，邱達成先生(執行董事)及陳國偉先生(獨立非執行董事)須於二零二零年股東週年大會上輪值退任。上述退任董事均符合資格並願意於二零二零年股東週年大會上膺選連任。

根據章程細則第115(B)條第二部分規定，獲委任為執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事於出任該等職務期間毋須輪值退任或計入釐定輪值退任董事之人數。為維持良好企業管治常規，儘管章程細則第115(B)條未有此要求，惟本公司主席丹斯里拿督邱達昌將於二零二零年股東週年大會自願退任及膺選連任。

董事會建議重新委任上述三位於二零二零年股東週年大會上膺選連任之退任董事。連同本年報寄發之本公司通函已根據上市規則之規定載列有關上述三位退任董事之詳細資料。



A.5 董事之培訓及持續發展

每位新任董事在首次接受委任時均會獲得全面之就任簡介，以確保彼妥善理解本集團之業務及運作，以及完全清楚其本人按照上市規則及相關監管規定下之職責。

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

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，本公司已提供(i)有關法規更新之閱讀資料予其全體董事，即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、邱詠筠女士、陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生；及(ii)定期簡報予其董事，讓彼等掌握有關企業管治及上市規則之最新資料。此外，陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生已出席由其他專業公司／機構安排之其他研討會及培訓課程。

A.6 董事會會議

A.6.1 董事會常規及舉行會議

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

每次董事會議程之草擬本一般連同通知送交所有董事，以給予彼等機會，於議程內加入任何其他須於會上討論之事宜。董事會文件連同適當資料，通常於每次董事會會議前最少3天送交董事，令董事知悉本集團之最近發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及每名董事亦可於需要時個別獨立聯絡高級管理人員。

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

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

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

A.6.2 董事之出席記錄

本公司各董事於董事會及董事委員會會議以及本公司於截至二零二零年三月三十一日止年度內舉行之股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席記錄／會議數目				股東週年大會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	
丹斯里拿督邱達昌	4/4	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
邱達成先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
Craig Grenfell WILLIAMS先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
邱詠筠女士 ⁽ⁱ⁾	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
陳國偉先生	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
林廣兆先生	4/4	3/3	不適用	1/1	1/1
石禮謙先生 ⁽ⁱⁱ⁾	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

附註：

- (i) 邱詠筠女士獲委任為執行董事，自二零一九年六月三日起生效。彼獲委任後，截至二零二零年三月三十一日止年度共舉行四次董事會會議及一次股東週年大會。
- (ii) 石禮謙先生獲委任為獨立非執行董事，自二零一九年六月三日起生效。彼獲委任後，截至二零二零年三月三十一日止年度共舉行四次董事會會議、三次審核委員會會議、一次薪酬委員會會議、一次提名委員會會議及一次股東週年大會。

此外，董事會主席亦於本年度在執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事舉行會議。

A.7 證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則，作為有關本公司董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零二零年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則。

本公司亦已就很可能擁有本公司及／或其證券之未經刊發內幕資料之僱員進行證券交易採納標準守則之原則。本公司並不知悉有本集團僱員違反標準守則之原則之事宜。

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



企業管治報告書

A.8 企業管治職能

董事會負責履行企管守則守則條文第D.3.1條所載之企業管治職能。董事會於本回顧年度內已履行企業管治職能如下：(i)因應企管守則的實施，審閱及制訂本公司之企業管治政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員之訓練及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司政策及常規遵守法律及監管規定之情況；(iv)檢討及監察遵守標準守則之情況；及(v)檢討本公司遵守企管守則之情況及於企業管治報告中之披露事宜。

B. 董事委員會

董事會已成立四個董事委員會，即執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司特定範疇之事務。所有董事委員會均有特定之書面職權範圍，該等職權範圍已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站，惟執行委員會之書面職權範圍除外。所有董事委員會均須向董事會報告彼等之決策或推薦意見。

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

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

B.1 執行委員會

執行委員會目前包括丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、邱詠筠女士及張偉雄先生合共六位成員。執行委員會在董事會直接授權下以一般管理委員會形式運作，以增加業務決策之效率。執行委員會監管本公司戰略計劃之執行及本公司所有業務單位之營運，以及商討有關本公司管理及日常營運的事宜並作出有關決策。

B.2 審核委員會

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

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



於截至二零二零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：

- 審閱及討論截至二零一九年三月三十一日止年度之年度財務報表及全年業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例以及相關審核結果；
- 審閱及討論截至二零一九年九月三十日止六個月之中期財務報表及中期業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例；
- 審閱及討論本集團之財務報告及風險管理及內部監控；
- 討論及就續聘外聘核數師提出推薦意見；及
- 檢討員工就可能出現不正當行為提出關注之安排。

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

各委員會成員於截至二零二零年三月三十一日止年度內舉行之審核委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2一節。

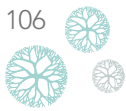
B.3 薪酬委員會

薪酬委員會合共由三名成員組成，為一名執行董事丹斯里拿督邱達昌及兩名獨立非執行董事陳國偉先生及石禮謙先生。薪酬委員會主席為陳國偉先生。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要職責為就本集團有關董事與高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會提出推薦意見（即採納守則條文第B.1.2(c)(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，以確保董事或其任何聯繫人概無參與決定其本身之薪酬，其薪酬將參考個人及本集團表現以及市場慣例及市況釐定。

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已履行以下主要工作：

- 檢討及釐定執行董事及高級管理人員之薪酬待遇；
- 釐定新委任執行董事邱詠筠女士之薪酬待遇；及
- 就新委任獨立非執行董事石禮謙先生之薪酬待遇提供意見。



企業管治報告書

各委員會成員於截至二零二零年三月三十一日止年度內舉行之薪酬委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2一節。

根據企管守則之守則條文第B.1.5條，高級管理層於截至二零二零年三月三十一日止年度之年度薪酬範圍介乎港幣1,000,000元至港幣2,000,000元。

各名董事於截至二零二零年三月三十一日止年度之薪酬詳情載列於綜合財務報表附註14。

B.4 提名委員會

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

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

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

本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司之表現素質裨益良多。根據企管守則條文第A.5.6條之規定，本公司於二零一三年採納董事會成員多元化政策並於二零一八年作出修訂，據此，提名委員會負責監督董事會成員多元化政策之實施，及從多元化之角度評估董事會組成(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經歷)。提名委員會應向董事會報告其監察結果及提出建議(如有)。有關政策及目標將不時被檢查，以確保彼等決定董事會最佳組成之合適性。於二零一八年十一月，本公司亦已制定董事提名政策，訂明提名及遴選董事的方法及程序。

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



於截至二零二零年三月三十一日止年度內，提名委員會已履行以下主要工作：

- 檢討董事會之架構、規模及組成以確保其取得專業知識、技能及經驗之平衡，配合本公司之業務需求；
- 就續聘於本公司二零一九年股東週年大會上重選連任之董事提供推薦意見；
- 評估全體獨立非執行董事之獨立性；及
- 就委任邱詠筠女士為執行董事及石禮謙先生為獨立非執行董事提供推薦意見。

各委員會成員於截至二零二零年三月三十一日止年度內舉行之提名委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2一節。

C. 董事於財務報表之責任

董事知悉，彼等須負責編製本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之財務報表。

董事會負責就年報及中期報告、內幕資料公佈以及上市規則及其他監管要求規定之其他披露資料，作出平衡、清晰而容易理解之評估。管理層向董事會提供解說及資料，以便董事會就提交予其審批有關本集團財務資料及狀況作出知情評估。

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

D. 風險管理及內部監控

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

本集團之風險管理框架屬董事會之責任，並由審核委員會監察。框架包括下列要素：

風險管理理念及風險取向

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



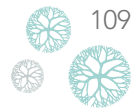
企業管治報告書

風險管治架構

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



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



風險管理程序



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

本集團已於截至二零二零年三月三十一日止年度內完成年度風險管理及內部監控系統之有效性的檢討，當中包括對重大風險之識別及跟進，及為減低這些風險而設計的相關控制及相關行動計劃。



企業管治報告書

通過管理層的確認，董事會認為本集團的風險管理和內部控制系統有效且充分，沒有發現可能影響本集團的重大風險關注領域。本集團亦已開展下一個財政年度之審視，繼續在已建立之風險管理程序之基礎上進一步完善其風險管理方針。亦對傳染病(包括新型冠狀病毒)的爆發、香港社會動盪及中美貿易戰等新興風險作出管理，評估對本集團的影響，並考慮相關的針對措施。

處理及傳播內幕消息

本公司已設立其披露政策，以就處理機密資料、監管資料披露及回應其董事、高級職員、高級管理層及相關僱員查詢提供一般指引。本公司已落實監督方案，以確保嚴格限制未經授權取得及使用內幕資料。

內部審核功能

董事會負責維持足夠之內部監控制度，以保障股東之利益及本集團之資產。憑藉外聘內部審計師之協助，高級管理層定期檢討及評估監控程序、監控任何風險因素並向審核委員會匯報任何發現及解決變異及已識別風險之措施。

E. 公司秘書

於截至二零二零年三月三十一日止年度內，本公司秘書張偉雄先生已參加不少於15小時的相關專業培訓。

F. 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之財務報表申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告書」一節。

截至二零二零年三月三十一日止年度，就德勤•關黃陳方會計師行提供之核數服務及非核數服務之已付／應付費用分析如下：

外聘核數師提供之服務類別	已付／應付費用 港幣元
核數服務－截至二零二零年三月三十一日止年度之核數費	13,384,000
非核數服務	
－有關審閱中期賬目、發行永續資本票據、與公開招標收購土地有關的 主要收購事項及稅務諮詢服務之專業費用	3,664,000
總計：	17,048,000



G. 與股東之溝通

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

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

本公司將儘快處理及詳細解答查詢及要求。

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

根據企管守則之守則條文第E.1.2條，主席應出席本公司股東週年大會。由於主席有要務在身，故彼未能出席本公司於二零一九年九月十二日舉行之股東週年大會。主席已安排其他熟悉本公司業務及事務之董事及管理層出席大會，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)提呈獨立決議案，以讓股東考慮及投票。此外，股東可按以下章程細則召開股東特別大會，或於股東大會提呈建議：

- (i) 於遞呈要求日期時持有不少於本公司繳足股本(附有本公司股東大會之投票權)十分之一之股東可透過向本公司在香港主要營業地點遞交致董事會之書面要求，要求董事會召開股東特別大會。書面要求中必須註明大會之目的。



企業管治報告書

- (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董事，該妥為符合資格出席股東大會並於會上投票之股東(擬被提名之人士除外)須發送一份書面通知(該書面通知須由股東簽署並載有股東提名該人士膺選之意向)以及另一份由擬被提名人士簽署同意接受提名之通知。該等通知須送交本公司之香港註冊辦事處或主要營業地點。提交該等通知之期限由寄發該股東大會通告後當日起至該股東大會舉行日前七日止。

為免生疑問，股東須將簽妥之書面要求正本、通告或聲明(視情況而定)送達本公司之香港主要營業地點，並提供其全名、聯絡資料及身份識別資料，以使其有效。股東之資料可能須根據法例規定而披露。

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

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

I. 股息政策

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



獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致遠東發展有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第119至239頁遠東發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露要求妥為擬備。

意見基礎

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

關鍵審核事項

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



獨立核數師報告書

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

投資物業估值

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

投資物業位於澳洲、香港、中華人民共和國及新加坡。於二零二零年三月三十一日，投資物業之賬面值為港幣7,243,208,000元，相當於 貴集團於二零二零年三月三十一日之綜合財務報表內資產總值約17%。誠如綜合財務報表附註8所披露，投資物業公平值變動港幣20,865,000元已於截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

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

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們就投資物業估值所採取之程序包括：

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



關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

來自物業銷售之已確認收益

由於收益確認在數量上對綜合損益表非常重要，故我們將收益確認視為關鍵審核事項。於釐定確認物業銷售之收益的適當確認時間點以及貴集團是否應隨時間或於某個時間點確認物業銷售之收益時會涉及判斷。

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

截至二零二零年三月三十一日止年度，貴集團確認收益港幣4,776,345,000元。

我們就來自物業銷售之已確認收益所採取之程序包括：

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



獨立核數師報告書

其他信息

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

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

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

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

管治層須負責監督 貴集團之財務報告過程。



核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

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



獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

出具本獨立核數師報告書的審核項目合夥人是陳偉銘。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年六月三十日

綜合損益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	7	7,450,604	6,842,319
銷售及服務成本		(4,742,094)	(3,835,645)
酒店及停車場資產折舊		(449,158)	(397,075)
毛利		2,259,352	2,609,599
其他收入		143,111	65,880
其他收益及虧損	8	(15,517)	978,918
行政支出			
— 酒店業務及管理		(441,905)	(463,766)
— 其他		(409,314)	(363,396)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		(27,601)	(1,541)
銷售及市場推廣開支		(193,773)	(165,509)
分佔聯營公司業績		(11,485)	17,803
分佔合營公司業績		2,878	2,122
融資成本	9	(468,425)	(367,624)
除稅前溢利		837,321	2,312,486
所得稅開支	10	(286,340)	(543,761)
本年度溢利	11	550,981	1,768,725
可歸屬於：			
本公司股東		365,853	1,713,659
永續資本票據擁有人		98,564	-
其他非控股權益		86,564	55,066
		185,128	55,066
		550,981	1,768,725
每股盈利	12		
基本(港幣仙)		15.5	74.0
攤薄(港幣仙)		15.5	74.0



綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度溢利	550,981	1,768,725
本年度其他全面(開支)收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益		
(「按公平值計入其他全面收益」)之股本工具公平值變動	(402,838)	(298,100)
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(1,559,653)	(775,077)
按公平值計入其他全面收益之債務工具公平值變動	(255,663)	-
於本年度重新分類調整出售按公平值計入其他全面收益之債務工具	(28,359)	-
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	-	23,154
本年度其他全面開支	(2,246,513)	(1,050,023)
本年度全面(開支)收益總額	(1,695,532)	718,702
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(1,840,709)	675,718
永續資本票據擁有人	73,696	-
其他非控股權益	71,481	42,984
	145,177	42,984
	(1,695,532)	718,702



綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	7,243,208	5,426,396
物業、廠房及設備	16	11,160,856	9,690,089
預付租賃款項	17	-	483,454
商譽	18	68,400	68,400
聯營公司權益	19	1,237,775	1,061,726
合營公司權益	20(a)	791,846	661,069
投資證券	21	492,852	1,081,626
衍生金融工具	29	37,222	2,366
購買物業、廠房及設備之按金		88,045	94,426
應收聯營公司款項	46	62,864	66,831
應收合營公司款項	46	58,572	64,808
應收一間接受投資公司款項	46	119,995	119,995
應收貸款	22	259,651	233,253
已抵押存款	23	20,409	15,280
遞延稅項資產	37	93,653	49,640
		21,735,348	19,119,359
流動資產			
待售物業	24		
已落成物業		1,966,189	2,754,840
發展中物業		9,983,444	9,695,682
其他存貨		11,146	11,222
預付租賃款項	17	-	13,782
應收賬款、按金及預付款項	25	379,091	467,846
託管客戶按金	26	147,527	196,665
應收貸款	22	9,269	20,244
合約資產	27	1,103,698	215,565
合約成本	28	283,787	360,748
應收合營公司款項	46	349,392	114,494
應收聯營公司款項	46	24,717	24,452
可收回稅項		160,697	68,940
投資證券	21	2,534,548	3,340,828
衍生金融工具	29	-	4,646
已抵押存款	23	51,600	20,660
有限制銀行存款	23	120,932	175,725
金融機構存款	23	6,880	1,561
銀行結餘及現金	23	2,911,726	2,470,604
		20,044,643	19,958,504



綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	30	1,264,635	1,531,578
合約負債	31	310,598	974,166
財務租約承擔	32	-	6,697
租賃負債	34	77,253	-
應付關連公司款項	46	751	623
應付聯營公司款項	46	6,897	28,057
應付非全資附屬公司之股東款項	35	395,126	7,786
衍生金融工具	29	3,397	-
應繳稅項		368,283	313,698
銀行及其他借貸	33	6,505,953	4,235,896
		8,932,893	7,098,501
流動資產淨值			
		11,111,750	12,860,003
總資產減流動負債			
		32,847,098	31,979,362
非流動負債			
財務租約承擔	32	-	12,476
租賃負債	34	547,086	-
應付一間非全資附屬公司之一名股東款項	35	-	392,024
票據及債券	36	3,548,124	3,509,499
銀行借貸	33	13,405,809	13,602,647
遞延稅項負債	37	903,317	795,228
其他負債		129,028	35,226
		18,533,364	18,347,100
資產淨值			
		14,313,734	13,632,262
資本及儲備			
股本	38	236,942	235,169
股份溢價		4,534,687	4,479,650
儲備		6,346,903	8,698,257
本公司股東應佔權益		11,118,532	13,413,076
永續資本票據擁有人	40	2,904,535	-
其他非控股權益		290,667	219,186
		3,195,202	219,186
權益總額			
		14,313,734	13,632,262

第119至239頁之綜合財務報表於二零二零年六月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達昌
董事

孔祥達
董事

綜合權益變動表

截至二零二零年三月三十一日止年度

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



綜合權益變動表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔														
	按公平值										永續 資本票據	其他 非控股	小計	總額	
	股本	股份溢價	資本		資產		其他全面		購股權						保留溢利
			贖回儲備	重估儲備	收益儲備	匯兌儲備	儲備	對沖儲備	其他儲備	港幣千元	港幣千元				
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一九年三月三十一日	235,169	4,479,650	29,820	54,727	[298,100]	[791,334]	-	984	1,057,764	8,644,396	13,413,076	-	219,186	219,186	13,632,262
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	365,853	365,853	98,564	86,564	185,128	550,981
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	[1,519,702]	-	-	-	-	[1,519,702]	[24,868]	[15,083]	[39,951]	[1,559,653]
按公平值計入其他全面收益之 股本工具公平值變動	-	-	-	-	[402,838]	-	-	-	-	-	[402,838]	-	-	-	[402,838]
按公平值計入其他全面收益之 債務工具公平值變動	-	-	-	-	[255,663]	-	-	-	-	-	[255,663]	-	-	-	[255,663]
按公平值計入本年度其他全面 收益之有關出售債務工具的 重新分類調整	-	-	-	-	[28,359]	-	-	-	-	-	[28,359]	-	-	-	[28,359]
本年度其他全面開支	-	-	-	-	[686,860]	[1,519,702]	-	-	-	-	[2,206,562]	[24,868]	[15,083]	[39,951]	[2,246,513]
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	-	[686,860]	[1,519,702]	-	-	-	365,853	[1,840,709]	73,696	71,481	145,177	[1,695,532]
確認為分派之股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	[514,912]	[514,912]	-	-	-	[514,912]
發行永續資本票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,830,839	-	2,830,839	2,830,839
發行股份代替現金股息	6,040	196,715	-	-	-	-	-	-	-	-	202,755	-	-	-	202,755
購回普通股	[4,267]	[141,678]	4,267	-	-	-	-	-	-	-	[141,678]	-	-	-	[141,678]
於二零二零年三月三十一日	236,942	4,534,687	34,087	54,727	[984,960]	[2,311,036]	-	984	1,057,764	8,495,337	11,118,532	2,904,535	290,667	3,195,202	14,313,734

其他儲備主要包括(a)就於一九九一年進行之集團重組確認貸方結餘港幣1,038,709,000元(指所收購附屬公司資產淨值超逾本公司就收購所發行股份面值之部分)；(b)於截至二零二零年三月三十一日止年度就減持一間前非全資上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)權益之收益確認貸方結餘港幣440,192,000元；(c)於截至二零一三年三月三十一日及二零一七年三月三十一日止年度就已付代價超逾已收購間接附屬公司Care Park Group Pty Limited之額外權益應佔資產淨值之部分確認借方結餘港幣3,097,000元及港幣1,416,000元；(d)於截至二零一四年三月三十一日止年度就已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值超逾代價之部分確認貸方結餘港幣6,415,000元；(e)於截至二零一五年三月三十一日止年度就已付代價超逾已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值之部分確認借方結餘港幣746,000元；(f)於截至二零一六年三月三十一日止年度貸方結餘港幣23,568,000元(指本集團於向非全資附屬公司股東收購之資產淨值中擁有之權益與收購帝盛剩餘權益所支付代價之差額以及先前就帝盛於其他儲備確認之淨金額港幣445,861,000元轉撥至收購產生之保留溢利)。



綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營活動		
除稅前溢利	837,321	2,312,486
按下列各項調整：		
分佔合營公司業績	(2,878)	(2,122)
分佔聯營公司業績	11,485	(17,803)
物業、廠房及設備折舊	462,467	407,698
利息收入	(10,462)	(16,654)
融資成本	468,425	367,624
投資物業公平值變動	20,865	(672,530)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	96,854	63,837
按公平值計入其他全面收益之出售債務工具收益	(28,359)	-
衍生金融工具公平值變動	(20,899)	(144,738)
解散附屬公司收益	-	(36,552)
出售聯營公司收益	-	(51,677)
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	452	(509)
折讓價收購收益	-	(108,000)
信貸虧損撥備	4,990	12,278
營運資金變動前之經營現金流量	1,840,261	2,113,338
待售物業增加	(107,566)	(2,896,967)
其他存貨增加	(276)	(2,675)
應收貸款增加	(16,763)	(161,934)
衍生金融工具增加	-	(2,099)
合約資產增加	(1,063,117)	(215,565)
應收賬款、按金及預付款項減少	55,349	434,953
託管客戶按金減少	43,422	-
持作買賣之投資減少(增加)	59,084	(55,818)
應付賬款及應計費用減少	(177,250)	(231,056)
合約成本減少	19,874	202,866
合約負債減少	(654,818)	(545,930)
經營業務所用之現金	(1,800)	(1,360,887)
已繳所得稅	(252,051)	(268,781)
經營活動所用之現金淨額	(253,851)	(1,629,668)



綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資活動			
收購附屬公司，扣除銀行結餘及所得現金	39(a)	-	(277,327)
收購及發展物業、廠房及設備之開支		(1,409,170)	(1,132,721)
於聯營公司之資本投資		(310,130)	(141,329)
於合營公司之資本投資		(199,997)	(125,100)
發展開支及增添投資物業之成本		(2,075,345)	(553,445)
通過收購附屬公司收購投資物業，扣除銀行結餘及所得現金	39(b)	-	(533,493)
購買按公平值計入其他全面收益之股本工具		-	(1,366,163)
購買按公平值計入損益之股本工具		(10,372)	-
存放結構性存款		-	(166,205)
提取結構性存款		-	270,936
購買按公平值計入其他全面收益之債務工具		(6,987,173)	(2,407,336)
購買投資基金		(629,634)	(1,492,366)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具所得款項		5,025,722	2,641,401
出售按公平值計入損益之債務工具所得款項		1,917,049	-
出售投資基金所得款項		1,190,482	1,311,203
出售聯營公司所得款項		-	51,677
出售投資物業所得款項		-	49,120
出售物業、廠房及設備所得款項		5,739	711
存放已抵押存款		(52,207)	(29,573)
解除已抵押存款		16,138	15,656
存放有限制銀行存款		(11,971)	(175,632)
解除有限制銀行存款		66,764	1,547,760
聯營公司之還款		272	3,298
預付合營公司之墊款		(240,257)	(116,193)
收購物業、廠房及設備可退還存款		6,381	-
已收聯營公司及一間合營公司股息及分派		5,745	41,707
已收銀行利息		10,462	16,654
投資活動所用之現金淨額		(3,681,502)	(2,566,760)



綜合現金流量表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
融資活動		
非全資附屬公司之股東之墊款	12,164	122,087
支付購回股份款項	(141,678)	(54,562)
發行股份所得款項	-	3,826
發行票據所得款項，扣除交易成本	77,217	-
償還債券	-	(1,012,905)
新籌得銀行及其他借貸	10,780,182	11,931,345
償還銀行及其他借貸	(7,851,733)	(6,444,568)
償還租賃負債	(96,494)	-
償還其他負債	(26,736)	-
支付財務租約承擔	-	(5,972)
墊款來自(償還款項予)關連公司	128	(17,691)
(償還款項予)墊款來自聯營公司	(19,888)	2,509
其他負債之墊款	122,020	33,109
發行永續資本票據(扣除交易成本)	2,830,839	-
償還款項予一間合營公司	-	(3,177)
已付股息	(312,157)	(268,432)
已付利息	(807,101)	(621,132)
融資活動所得之現金淨額	4,566,763	3,664,437
現金及現金等值物增加(減少)淨值	631,410	(531,991)
承前現金及現金等值物	2,472,165	3,043,562
匯率變動之影響	(184,969)	(39,406)
結轉之現金及現金等值物	2,918,606	2,472,165
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	2,911,726	2,470,604
金融機構存款	6,880	1,561
	2,918,606	2,472,165



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

1. 一般資料

遠東發展有限公司(「本公司」)為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。最終控股股東為丹斯里拿督邱達昌。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本公司刊發之二零二零年年報公司資料一節內披露。

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、博彩及相關業務以及證券與金融產品投資。主要附屬公司之詳情載列於附註52。

本綜合財務報表以港幣(「港幣」)列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂 香港會計準則第19號之修訂 香港會計準則第28號之修訂 香港財務報告準則之修訂	具有負補償之預付款項特性 計劃修訂、縮減或清償 於聯營公司及合營公司之長期權益 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

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



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)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃

本集團首次於本年度應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃之定義

本集團選擇可行權宜方法，將香港財務報告準則第16號應用於先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃之合約，而並無將該準則應用於先前並未識別為包括租賃之合約。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包括租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號。本集團應用經修訂追溯調整法而並無重列比較資料，並將累計影響於首次應用日期確認。透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)條的過渡性條文，與本集團經營租賃相關的使用權資產按首次應用時的租賃負債金額計量，並就任何預付或應計租賃負債的金額作出調整。

就根據香港會計準則第17號計量的在首次應用日期之前分類為財務租約的租賃而言，使用權資產及租賃負債於首次應用日期之賬面值應立即當作租賃資產及租賃負債之賬面值。就該等租賃而言，本集團自首次應用日期起應用香港財務報告準則第16號將使用權資產及租賃負債入賬。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 作為減值檢討之替代方法，應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產評估租賃是否屬虧損性；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一折現率。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

於確認先前分類為經營租賃之租賃負債時，本集團應用首次應用日期相關集團實體之增量借款利率。相關集團實體於香港、上海、新加坡、英國、匈牙利、捷克共和國、澳洲、紐西蘭及馬來西亞應用之加權平均增量借款利率介乎2.10%至4.00%。

	附註	於二零一九年 四月一日 港幣千元
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承擔		412,222
以相關增量借款利率折現之租賃負債		350,361
加：合理確定將予行使之續租選擇權		200,072
減：確認豁免－短期租賃		(9,013)
確認豁免－低價值資產		(65)
應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃之租賃負債		541,355
加：於二零一九年三月三十一日確認之財務租約承擔	(b)	19,173
於二零一九年四月一日之租賃負債		560,528
分析為		
流動		41,351
非流動		519,177
		560,528



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)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

於二零一九年四月一日之使用權資產賬面值包括以下各項：

	附註	使用權資產 港幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃之使用權資產		541,355
自預付租賃款項重新分類	(a)	497,236
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房及設備的款項		
— 租賃土地	(b)	863,769
— 先前為財務租約項下之資產	(c)	23,664
業務合併產生之經營租賃不利條款	(d)	(20,974)
		1,905,050
按類別：		
租賃土地		1,385,268
租賃物業		496,118
辦公室設備		23,664
		1,905,050

附註：

- (a) 於二零一九年三月三十一日，就於中華人民共和國、馬來西亞及新加坡租賃土地(作自用物業用途)之前期付款被分類為預付租賃款項。於應用香港財務報告準則第16號後，分別為港幣13,782,000元及港幣483,454,000元之預付租賃款項的流動及非流動部分已重新分類至使用權資產。
- (b) 於二零一九年三月三十一日，於香港之租賃土地作自用物業用途，已列入物業、廠房及設備。應用香港財務報告準則第16號後，賬面值港幣863,769,000元已重新分類至使用權資產。
- (c) 就先前為財務租約項下之資產，本集團將於二零一九年四月一日仍在租約內的相關資產之賬面值港幣23,664,000元重新分類為使用權資產。此外，本集團將於二零一九年四月一日財務租約承擔港幣6,697,000元及港幣12,476,000元分別作為流動負債及非流動負債重新分類至租賃負債。
- (d) 本集團先前通過應用關於捷克共和國租賃土地之經營租賃不利條款所相關的香港財務報告準則第3號業務合併確認其他負債。於二零一九年四月一日的賬面值通過調整使用權資產而取消確認。

自二零一九年四月一日起，被分類為待售物業之租賃土地根據香港財務報告準則第16號按成本減累計折舊及任何減值計量。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

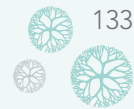
香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為承租人(續)

本集團已對於二零一九年四月一日之綜合財務狀況表內確認之金額作出以下調整。概無包括未受變動影響之項目。

	附註	於二零一九年 三月三十一日 先前呈報 之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一九年 四月一日根據 香港財務報告 準則第16號 之賬面值 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	(a)、(b)、(c)、(d)	9,690,089	1,017,617	10,707,706
預付租賃款項	(a)	483,454	[483,454]	-
流動資產				
預付租賃款項	(a)	13,782	[13,782]	-
流動負債				
租賃負債	(a)、(c)	-	41,351	41,351
財務租約承擔	(c)	6,697	[6,697]	-
非流動負債				
租賃負債	(a)、(c)	-	519,177	519,177
財務租約承擔	(c)	12,476	[12,476]	-
其他負債	(d)	35,226	[20,974]	14,252

附註：就截至二零二零年三月三十一日止年度根據間接法呈報經營活動的現金流量而言，營運資金變動已根據上文所披露於二零一九年四月一日的年初綜合財務狀況表計算。



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)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須就作為出租人之租賃作出任何過渡調整，惟須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，而並無重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始且與現有租賃合約項下相同相關資產有關之新租賃合約按猶如現有租賃於二零一九年四月一日修訂之方式入賬。應用有關準則對本集團截至二零一九年四月一日之綜合財務狀況表並無重大影響。

於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租賃按金被視為租賃(香港會計準則第17號適用)項下之權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款，並已作出調整以反映過渡之折現影響。應用有關準則對本集團截至二零一九年四月一日之綜合財務狀況表並無重大影響。

董事認為應用香港財務報告準則第16號對本集團(作為出租人)於截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報表並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	2019冠狀病毒病相關租金優惠 ⁶
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ²
香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義 ⁴
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項 ⁵
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約之成本 ⁵
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ⁴
香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則年度改進 ⁵

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 對收購日期為二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間初或之後之業務合併及資產收購生效

³ 於待定期限或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於二零二二年六月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂香港財務報告準則及經修訂香港財務報告準則外，經修訂之財務報告概念框架於二零一八年頒佈。其後續修訂「香港財務報告準則中對概念框架之提述之修訂」將於本集團於二零二零年四月一日開始之年度期間生效。

除下文所述者外，本公司董事預期應用任何其他新訂香港財務報告準則及經修訂香港財務報告準則於可見將來將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第3號之修訂業務之定義

修訂：

- 加入可選擇實施的集中度測試，容許簡化評估被收購的活動及資產組別是否屬於業務。可按個別交易基準選擇是否應用可選擇實施的集中度測試；
- 澄清若要被視為業務，被收購的活動及資產組別必須最少包括共同對創造產出能力有莫大貢獻的投入及實質性流程；及
- 收窄業務及產出的定義，專注於向客戶所提供的貨品及服務，並移除對節省成本能力的提述。

本集團會前瞻性地將此修訂應用於在收購日期為於二零二零年四月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後之業務合併及資產收購，並允許提早應用。

預計可選擇實施的集中度測試及業務的經修訂定義將不會對本集團產生重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重大的定義

該等修訂加入重大性判斷的額外指引及解釋，改進了重大性的定義。具體而言，該等修訂：

- 加入「模糊」重大資料之概念，有關影響類似遺漏或錯誤陳述資料；
- 將影響使用者之重大性門檻由「可影響」替換為「可合理預期將影響」；及
- 引入使用「主要使用者」一詞，以決定在財務報表披露哪些資料，而不是僅僅提述「使用者」，後者被認為過於寬泛。

該等修訂亦在所有香港財務報告準則範疇內統一定義，及將就本集團於二零二零年四月一日開始之年度期間強制生效。應用該等修訂預期不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響，但可能會影響綜合財務報表內的呈列及披露資料。



3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露。

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

歷史成本一般以交換貨品及服務所給予代價之公平值為基礎。

公平值為市場參與者之間於計量日期所進行有序交易中出售一項資產所收取或轉移一項負債所支付之價格，無論該價格是否可直接觀察或採用其他估值技術估計。於估計資產或負債公平值時，本集團會考慮市場參與者於計量日期為資產或負債進行定價時所考慮之資產或負債特徵。於該等綜合財務報表中計量及／或披露之公平值均在此基礎上予以釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內之股份支付交易、根據香港財務報告準則第16號（自二零一九年四月一日起）或香港會計準則第17號（在應用香港財務報告準則第16號之前）入賬之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（如香港會計準則第2號存貨項下可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值項下使用價值）除外。

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

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

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

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

主要會計政策載列如下。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準

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

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

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

本集團於獲得附屬公司控制權時將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，年內收購或出售一間附屬公司之收入及開支，按自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表內，直至本集團失去附屬公司控制權當日為止。

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

倘有必要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

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

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益(即賦予持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益)分開呈列。

本集團於現有附屬公司之權益變動

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

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



3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

本集團於現有附屬公司之權益變動(續)

當本集團失去附屬公司之控制權時，取消確認該附屬公司之資產與負債及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額；與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債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(即重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則指定/許可之另一類權益)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港財務報告準則第9號視為其後入賬為初步確認之公平值，或(如適用)初步確認於一間聯營公司或一間合營公司之投資之成本。

業務合併

收購業務時按購買法入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為按本集團所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人所承擔之負債及本集團為交換被收購方控制權而發行之股本權益於收購當日之公平值總和計算。收購相關成本一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*員工福利*確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎之付款安排或為取代被收購方以股份為基礎之付款安排而訂立之本集團以股份為基礎之付款安排有關之負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號計量(見下文會計政策)；
- 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(或出售組別)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按餘下租賃付款的現值(定義見香港財務報告準則第16號)確認和計量，猶如所收購租賃於收購日期為新租賃，惟以下情況的租賃除外：(a)租期於12個月內結束；或(b)相關資產屬低價值。使用權資產的確認及計量與相關租賃負債的金額相同，並進行調整以反映與市場條款相比租賃的有利或不利條款。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

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

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人權利按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。

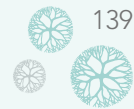
倘本集團於業務合併時轉讓之代價包含或然代價安排產生之資產或負債，則有關或然代價將按收購日期之公平值計量，並被視為業務合併時所轉讓代價之一部分。對於合資格作為計量期間調整之或然代價公平值變動，需以追溯方式進行調整，並需於商譽內進行相應調整。計量期間調整是指於「計量期間」(自收購日期起計不得超過一年)，取得於收購日期已存在事實及情況相關之額外資料而產生之調整。

不合資格作為計量期間調整之或然代價公平值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會按於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量，並於損益確認相應收益或虧損。

當業務合併以分階段達成，本集團過往於被收購方持有之股本權益乃重新計量至於收購日期(即本集團取得控制權日期)之公平值，而就產生之收益或虧損(如有)則於損益或其他全面收益(如適用)中確認。於收購日期前因於被收購方之權益產生且以往已於其他全面收益確認並根據香港財務報告準則第9號計量之金額將按本集團直接出售先前所持股本權益情況下所須依循的基準入賬。

收購一間不構成業務之附屬公司

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



3. 主要會計政策(續)

商譽

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

就減值測試而言，商譽乃分配至預期將因合併而受益於協同效應之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)。

獲分配商譽之現金產生單位將每年或於該單位可能出現減值跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期間進行收購而產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期間結算日前作減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，減值虧損將首先獲分配用以減少任何分配至該單位之商譽之賬面值，其後再以該單位中各資產賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。

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

本集團就收購一間聯營公司及一間合營公司所產生商譽之政策載於下文。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值之物業，包括就此目的之在建物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔支出)計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值計量，調整公平值計量以排除任何預付或應計經營租賃收益。因投資物業公平值變動產生之收益及虧損計入變動產生期間之損益。

在建投資物業產生之建設成本乃資本化為在建投資物業之其中部分賬面值。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能自其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該物業產生之任何收益或虧損(按資產出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算)計入取消確認該物業期間之損益。

當持有物業之用途從在一般業務過程中由出售轉變為賺取租金或資本增值(由開始向另一方提供經營租約予以證明)時，本集團將物業由存貨轉撥至投資物業。公平值與賬面值於轉撥日期之差額於損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(使用權資產除外)

物業、廠房及設備屬於持作生產或供應貨品或服務或行政用途之有形資產(永久業權土地或發展中物業除外)，按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

永久業權土地不予折舊，其按成本減其後累計減值虧損計量。

用作生產、供應或行政用途之在建物業(除使用權資產外)按成本減任何已確認減值虧損入賬。成本包括直接產生於將資產轉移到使其能按管理層預期的方式經營所需地點及條件的任何成本及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借貸成本。該等資產與其他物業資產按相同基準，在可用作其擬定用途時開始計算折舊。

折舊按發展中物業及在建工程以外之物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本再減其剩餘價值確認。並無對未投入使用之發展中樓宇及酒店之折舊計提撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準將估計出現任何變動之影響入賬。

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

當物業之用途有所轉變，而且有證據顯示意圖用作業主自用而非在日常業務過程中出售時，本集團將物業由存貨轉為物業、廠房及設備。

於租賃土地及樓宇之所有權權益

當本集團就物業所有權權益(同時包括租賃土地及樓宇部分)付款時，全部代價會於租賃土地與樓宇部分之間按初步確認時相對公平值的比例分配。

在相關付款可作可靠分配的情況下，於租賃土地之權益會於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」(應用香港財務報告準則第16號後)或「預付租賃款項」(應用香港財務報告準則第16號前)，惟按公平值模式分類及入賬為投資物業之租賃土地除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部分與未分割權益之間可靠分配時，整項物業會分類為物業、廠房及設備。



3. 主要會計政策(續)

無形資產

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與商譽分開確認及初步按收購日期的公平值(視作其成本)確認。

於初步確認後，於業務合併中收購之具有限可使用年期無形資產根據與分開收購的無形資產相同的基準，按成本減累計攤銷以及任何累計減值虧損呈報。此外，於業務合併中收購之具無限可使用年期無形資產按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

無形資產於出售後或預期使用或出售後不會產生未來經濟利益時予以取消確認。於取消確認無形資產產生的任何收益或虧損，按該資產的出售所得款項與賬面值之間的差額計量，並將於取消確認該資產時於損益中確認。

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及除商譽外的無形資產的減值虧損

於各報告期間結算日，本集團檢討其物業、廠房、設備、使用權資產、合約成本及除商譽外的無形資產，以釐定該等資產有否任何跡象顯示其出現減值虧損。倘存在有關跡象，須就資產的可收回金額作出估計，以釐定減值虧損的程度(如有)。

物業、廠房及設備、使用權資產、除商譽外的無形資產及合約成本之可收回金額個別估計，倘無法估計個別資產之可收回金額，本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

測試現金產生單位的減值時，倘可建立合理一致的分配基準，則公司資產將被分配至相關現金產生單位，否則其將分配至能夠建立合理一致的分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額是就公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別而釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

於本集團根據香港財務報告準則第15號確認資本化為合約成本的資產減值虧損前，本集團根據適用準則評估及確認與相關合約有關之其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務之代價餘額減與提供該等貨品或服務直接相關之成本(尚未確認為開支)，則確認資本化為合約成本之資產之減值虧損(如有)。資本化為合約成本之資產屆時就評估現金產生單位減值而計入其所屬之現金產生單位之賬面值。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備、使用權資產、合約成本及除商譽外的無形資產的減值虧損(續)

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率折現至其現值，該貼現率反映現行市場對金錢時間價值之評估及未來現金流量估計未予調整之資產之特定風險。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值時，則該資產(或現金產生單位)之賬面值乃減至其可收回金額。就無法按合理一致的基準分配予現金產生單位之公司資產或部分公司資產而言，本集團將一組現金產生單位之賬面值(包括公司資產或分配予該組現金產生單位的部分公司資產)與該組現金產生單位的可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，減值虧損將首先被分配，以減低任何商譽之賬面值(如適用)，其後再基於單位或現金產生單位組別中之各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不能扣減至低於公平值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零三者間之較高者。原本會分配至資產之減值虧損金額則按比例分配至單位或現金產生單位組別中之其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值增至其經修訂之估計可收回金額，但所增加賬面值不可超過於過往年度並無就該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損之情況下應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時於損益確認。

租賃

租賃之定義(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號後)

倘合約賦予權利可控制一段時間內已識別資產之用途以交換代價，則該合約屬於或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂或業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義於初始或修改日期或收購日期(倘適用)評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。



3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號後)

短期租賃及低價值資產租賃

本集團就租期為自開始日期起計12個月或以內且不包含購買選擇權的租賃應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法或另有系統性基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆卸及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

倘本集團合理確定於租期結束時取得相關租賃資產所有權，則使用權資產於開始日期至可使用年期結束期間折舊。否則，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)計提折舊。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(根據附註2之過渡應用香港財務報告準則第16號後)(續)

於物業、廠房及設備項目內呈列的使用權資產

本集團於「物業、廠房及設備」呈列使用權資產，倘擁有相應相關資產，其亦將於該同一項目內呈列。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時的公平值調整被視作額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，本集團採用租賃開始日期的增量借款利率。

租賃付款包括固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債按累增利息及租賃付款進行調整。

當租期發生變動或行使購買選擇權的評估發生變動時，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)，於此情況下，相關租賃負債按重新評估之日的經修改貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債作為單獨的項目呈列。

租賃修訂

倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，本集團基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修訂租賃的租期重新計量租賃負債(扣除任何應收租賃優惠)。



3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(於二零一九年四月一日前)

倘租賃條款規定將擁有權之絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租約乃分類為財務租約。所有其他租約一律分類為經營租約。

按財務租約持有之資產按租約開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃款項之現值確認為本集團資產。對出租人之相應責任則於綜合財務狀況表列為財務租約承擔。

租賃付款於財務費用與租賃承擔扣減之間分配，使負債餘額有固定之利率。財務費用即時於損益內確認，除非有關費用由合資格資產直接產生，在此情況下，則根據本集團借貸成本之一般政策撥充資本(見下文會計政策)。

經營租約款項(包括根據經營租約收購所持土地的成本)以直線法於租期內確認為開支。經營租約產生的或然租金於產生期間確認為開支。

與經營租約有關的租賃優惠被視為租賃款項的組成部分，優惠利益總額按直線基準確認為租金開支扣減。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團作為出租人之租約乃分類為財務或經營租約。倘租賃條款規定將相關資產擁有權附帶之絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租約獲分類為財務租約。所有其他租約一律分類為經營租約。

經營租約之租金收入於相關租期內以直線法於損益確認。磋商及安排經營租約所產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，有關成本於租期內以直線法確認為開支，惟按公平值模式計量之投資物業除外。

從本集團正常業務過程中產生之租金收入乃按收入呈報。

分配代價至合約組成部分

倘合約包含租賃及非租賃組成部分，本集團應用香港財務報告準則第15號分配合約代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分按其相對單獨售價自租賃組成部分區分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值之調整被視為承租人之額外租賃付款。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司之投資

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

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

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

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

本集團評估是否有客觀證據顯示聯營公司或合營公司之權益可能減值。倘存在任何客觀證據，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號作為單一資產透過將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損不會分配至構成該投資賬面值一部分之任何資產(包括商譽)。有關減值虧損之任何撥回於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。



3. 主要會計政策(續)

聯營公司及合營公司之投資(續)

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

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

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

倘一集團實體與本集團之聯營公司或合營公司交易，與該聯營公司或合營公司交易所產生之損益僅會在相關聯營公司或合營公司之權益與本集團無關情況下，方會在本集團綜合財務報表確認。

合營業務權益

合營業務乃一種合營安排，據此，對安排擁有共同控制權之各方享有有關聯合安排之資產之權利及承擔負債之義務。共同控制權乃指按照合約協定共同控制一項安排，並僅在有關業務相關之決策需共同控制之各方一致同意時存在。

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

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

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

存貨

待售物業

待售物業包括已落成物業及發展中物業。於發展完成後擬作出售之發展中物業及已落成待售物業乃分類為流動資產。

除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號後按照使用權資產之會計政策計量外，發展中物業及已落成物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指估計售價減完成銷售之估計成本及作出銷售之必要成本。

發展中待售物業於完成後轉移至已落成物業。

其他存貨

其他存貨包括食物與飲料，乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。其他存貨之成本按先入先出基準釐定。

金融工具

當一集團實體成為該工具之合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債會予以確認。所有以常規方式買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。以常規方式買賣為須按市場上之規定或慣例所制定之時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計算，惟來自客戶合約之應收貿易款項除外，其初步根據香港財務報告準則第15號計量。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債)而直接應佔之交易成本於初步確認時視乎情況加入或扣自該等金融資產或金融負債之公平值。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

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

從本集團正常業務過程中產生之利息收入乃按收入呈報。



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

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

符合下列條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

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

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

倘符合以下條件，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於短期內將其變賣；或
- 於初步確認時，其為由本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，且近期出現短期獲利之實際模式；或
- 其並非指定為有效對沖工具之衍生工具。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產及按公平值計入其他全面收益計量之債務工具而言，利息收入乃採用實際利率法進行確認。除其後發生信貸減值之金融資產外(見下文)，利息收入乃通過金融資產之賬面值總額採用實際利率法計算。就其後發生信貸減值之金融資產而言，利息收入自下一個報告期起通過金融資產之攤銷成本採用實際利率法進行確認。倘發生信貸減值之金融工具之信貸風險改善，使得金融資產不再有信貸減值，則從釐定該項資產不再有信貸減值之後之報告期初起，利息收入通過金融資產之賬面值總額採用實際利率法進行確認。

(ii) 分類為按公平值計入其他全面收益之債務工具

由於按實際利率法計算的利息收入而分類為按公平值計入其他全面收益的債務工具賬面值的其後變動以及匯兌收益及虧損於損益中確認。所有有關此等債務工具賬面值的其他變動均於其他全面收益中確認，並於按公平值計入其他全面收益儲備項下累計。減值撥備於損益中確認，並在不減少此等債務工具賬面值的情況下對其他全面收益作出相應調整。當此等債務工具取消確認時，先前於其他全面收益中確認的累計收益或虧損將重新分類至損益。

(iii) 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

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

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

(iv) 按公平值計入損益之金融資產

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

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



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值之金融資產(包括應收貿易賬款、其他應收款項、託管客戶按金、應收關連公司款項、分類為按公平值計入其他全面收益之債務工具、已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘、應收貸款)、合約資產及租賃應收款使用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初次確認以來之信貸風險變動。

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

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

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

(i) 信貸風險大幅增加

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

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

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

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

(ii) 違約之定義

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

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



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(iii) 信貸減值金融資產

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

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

(iv) 撤銷政策

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

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

一般而言，預期信貸虧損為本集團根據合約應收的所有合約現金流量與本集團預期收取的現金流量之間的差額，並按初步確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款而言，根據香港財務報告準則第16號(自二零一九年四月一日起)或香港會計準則第17號(於二零一九年四月一日前)用於釐定預期信貸虧損之現金流量與用於計量租賃應收款之現金流量一致。

倘預期信貸虧損按整體基準計量或屬於個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 金融工具性質(即本集團貿易及其他應收款項、應收貸款以及託管客戶按金被視作獨立組別並進一步細分(如適用))；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

管理層定期審閱有關分組，以確保各組別的組成部分仍然具有類似信貸風險特徵。

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

本集團通過調整所有金融工具之賬面值於損益確認該等金融工具之減值收益或虧損，惟應收貿易賬款及合約資產除外，其相應調整透過虧損撥備賬確認。就按公平值計入其他全面收益之債務工具投資而言，虧損撥備於其他全面收益確認並在不減少此等債務工具賬面值的情況下於按公平值計入其他全面收益儲備中累計。



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

取消確認金融資產

本集團僅於自資產收取現金流量之合約權利屆滿時取消確認金融資產。

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

於取消確認分類為按公平值計入其他全面收益的債務工具投資時，先前按公平值計入其他全面收益累計之累計收益或虧損重新分類至損益。

當取消確認本集團在初步確認時選擇以按公平值計入其他全面收益計量的股本工具投資時，先前累計於按公平值計入其他全面收益儲備的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至保留溢利。

金融負債及股本工具

分類為債務或股本

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

股本工具

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

集團實體發行之金融工具不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產的合約責任，獲分類為股本工具，並於收取所得款項時初步入賬。

本集團所發行具有上述特徵之永續資本票據分類為股本工具。

本公司自有股本工具之購回直接於權益確認及扣減。概無購買、出售、發行或註銷本公司自有股本工具之收益或虧損於損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融負債

所有金融負債隨後採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融負債

持作買賣或指定按公平值計入損益之金融負債分類為按公平值計入損益。

倘符合以下條件，金融負債為持作買賣：

- 收購之主要目的為於短期內購回；或
- 於初步確認時，其為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，且近期有短期獲利之實際模式；或
- 其並非指定為有效對沖工具之衍生工具。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債包括應付賬款、應付關連公司款項、應付非全資附屬公司股東款項、票據及債券、銀行及其他借貸以及其他負債，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立當日之公平值確認，其後按於報告期間結算日之公平值重新計量，而公平值變動即時於損益內確認。

取消確認金融負債

本集團當且僅當本集團之責任獲解除、取消或到期時取消確認金融負債。已取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之間之差額乃於損益中確認。



3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益

本集團於完成履約責任時(即於特定履約責任相關之貨品或服務「控制權」轉移至客戶時)(或就此)確認收益。

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

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

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

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時確認。

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

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

與同一份合約有關之合約資產及合約負債均按淨額基準入賬及呈列。

具有多項履約責任之合約(包括交易價格之分配)

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

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

物業銷售

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

就隨時間確認之完全履行履約責任之進度而言，收益使用投入法按照合約完成階段予以確認。本集團與客戶之銷售合約包含付款時間表，當中規定一旦達到特定里程碑，則須按施工期支付階段付款。

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

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取按金。

於收益確認日期之前就售出物業收取之按金列賬為流動負債項下之合約負債。

酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、物業管理服務

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

作為一種可行權宜方法，倘本集團有權獲得的代價金額與本集團迄今已履約部分的價值直接相關，則本集團會按本集團有權開具發票的金額確認收益。

博彩及相關業務

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



3. 主要會計政策(續)

來自客戶合約之收益(續)

博彩及相關業務(續)

獲得合約之增量成本

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

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

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

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日通行匯率予以確認。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按當日通行匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日通行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

由結算貨幣性項目及重新換算貨幣性項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認，惟應收或應付海外業務貨幣性項目(其並無計劃結算或不大可能結算，故構成海外業務淨投資之一部分)之匯兌差額初步於其他全面收益確認，並於出售時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按各報告期間結算日通行匯率換算為本集團之呈列貨幣。收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於權益項下之匯兌儲備內累計(非控股權益應佔(如適用))。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

借貸成本

與合資格資產(即需要一段頗長時間始能達致其擬定用途或出售之資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃計入該等資產之成本，直至資產大致上可作擬定用途或銷售。就隨時間流逝確認收益的開發中物業而言，一旦物業可供本集團出售，本集團即停止資本化借貸成本。

自二零一九年四月一日起，在相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借貸均納入一般借貸池，以計算一般借貸的資本化率。以擬用作合資格資產開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自符合資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時確認為開支。

股本結算之股份付款交易

向僱員作出之股本結算股份付款乃按於授出日期之權益工具公平值計量。

授予僱員之購股權

根據本集團對最終歸屬之權益工具之估計，股本結算之股份付款權益於授出日期釐定之公平值以直線法於歸屬期間列作開支，並相應增加權益(購股權儲備)。於各報告期間結算日，本集團修訂其對預期歸屬之購股權數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)於損益內確認，以致累計開支反映出經修訂估計，並對購股權儲備作出相應調整。

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



3. 主要會計政策(續)

短期及其他長期僱員福利

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

給予僱員之福利(如工資及薪金、年假及病假)扣除任何已支付金額後確認為負債。

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

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所報之「除稅前溢利／虧損」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及扣減之項目。本集團之即期稅項負債採用報告期間結算日已實施或基本上已實施之稅率計算。

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

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

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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

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

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項時，假設該等物業之賬面值透過出售全數收回，惟假設被駁回時則作別論。當投資物業可予折舊及於商業模式(其目標是隨時間而非透過出售形式消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有時，則此假設被駁回，惟永久業權土地除外，有關土地一向被推定為可通過出售全數收回。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減乃歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號*所得稅*的規定。有關使用權資產與租賃負債的暫時差額以淨額評估。由於使用權資產折舊超過租賃負債本金部分租賃付款的金額導致可扣除暫時淨差額。

當有合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關就同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產及負債可予抵銷。

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



4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

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

(i) 應用會計政策時之重大判斷

隨時間流逝確認物業銷售收益

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

投資物業之遞延稅項

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(ii) 估計不確定因素之主要來源

公平值計量及估值程序

就財務報告而言，本集團若干資產及負債按公平值計量。於估計資產或負債之公平值時，本集團管理層使用可取得之市場可觀察數據。當第一級輸入數據無法取得時，本集團便會委聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期間結算日，本集團管理層會與合資格外聘估值師緊密合作，共同制定及釐定適合之估值方法以及第二級及第三級公平值計量之輸入數據。當輸入數據可自活躍市場之可觀察報價取得，本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據。當第二級輸入數據無法取得時，本集團管理層便會採用包括第三級輸入數據在內之估值方法。當資產公平值出現重大變動時，會向本公司董事匯報波動原因以採取適當行動。

釐定不同資產及負債(包括投資物業及金融工具)之公平值時所用估值方法、輸入數據及主要假設之資料於附註15及49披露。

遞延稅項

於二零二零年三月三十一日，有關未動用稅項虧損之遞延稅項資產港幣74,837,000元(二零一九年：港幣68,021,000元)已於本集團綜合財務狀況表內確認。遞延稅項資產能否變現主要視乎可預見未來有無足夠可供動用之未來溢利或應課稅暫時差額，致使動用遞延稅項資產。本集團管理層根據未來年度相關集團實體之溢利預測及應課稅暫時差額之預期撥回，釐定遞延稅項資產會否確認。本集團於各報告期間結算日檢討未來動用稅項虧損之可能性。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，則可能須額外確認或撥回遞延稅項資產，並於有關確認或撥回所發生年度於損益內確認。

由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。



5. 資本風險管理

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

本集團之資本架構包括債務淨額(當中包括銀行借貸、票據及債券、已扣除銀行結餘及現金、有限制銀行存款、已抵押存款、託管客戶按金及金融機構存款)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本、股份溢價及保留溢利)。

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況變動調整資本架構。除此之外，管理層在審閱過程中會考慮資本成本及與各類資本有關之風險。根據本集團管理層之推薦，本集團將透過發行新股份、籌集新債務及償還現有債務(如有)平衡其整體架構。

6. 分部資料

本集團按主要經營決策者定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要按下文所載各地理位置集中於相關業務營運的不同管理團隊：

- 物業發展(包括由相同管理團隊開發及管理之投資物業)
- 物業投資
- 酒店業務及管理(包括由酒店管理團隊所管理納入酒店建築部分之投資物業及由相同團隊作出並監察的證券投資)
- 停車場業務及設施管理
- 博彩業務(包括於澳洲從事博彩業務之The Star Entertainment Group之投資，其分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具)
- 證券與金融產品投資
- 提供按揭服務(包括由相同團隊作出並監察的證券投資)



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	1,368,695	572,064	103,796	133,586
— 香港(「香港」)	1,195,573	1,323,178	425,428	357,019
— 馬來西亞	23,199	20,705	5,831	2,778
— 於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	294,960	743,670	308,111	637,132
— 新加坡	1,951,357	1,150,194	436,822	235,694
— 英國(「英國」)	1,192	1,425	(1,660)	(1,583)
	4,834,976	3,811,236	1,278,328	1,364,626
物業投資				
— 澳洲	9,669	4,242	28,013	2,241
— 香港	39,844	38,276	32,220	191,853
— 中國	16,608	21,572	(20,036)	(12,468)
	66,121	64,090	40,197	181,626
酒店業務及管理				
— 澳洲	56,215	—	(55,018)	—
— 香港	472,195	846,830	(87,042)	228,005
— 馬來西亞	189,979	227,375	12,798	21,073
— 中國	187,964	263,488	(53,500)	280,889
— 新加坡	82,842	93,623	4,101	28,324
— 英國	234,891	253,249	68,310	55,031
— 歐洲(英國除外)	121,448	133,057	(12,500)	6,500
	1,345,534	1,817,622	(122,851)	619,822



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	674,258	668,772	5,048	37,443
— 歐洲	73,757	43,190	(11,542)	1,805
— 馬來西亞	11,767	8,496	6,821	7,517
	759,782	720,458	327	46,765
博彩業務				
— 澳洲	48,568	62,432	48,549	62,425
— 捷克共和國	222,655	196,864	30,685	9,617
	271,223	259,296	79,234	72,042
證券及金融產品投資	136,061	131,715	74,554	64,327
提供按揭服務				
— 澳洲	27,466	34,415	33,571	238,761
— 香港	9,441	3,487	8,835	4,364
	36,907	37,902	42,406	243,125
分部收益/分部溢利	7,450,604	6,842,319	1,392,195	2,592,333
折讓價收購收益			-	108,000
未分配企業收益及開支			(86,449)	(20,223)
融資成本			(468,425)	(367,624)
除稅前溢利			837,321	2,312,486
所得稅開支			(286,340)	(543,761)
本年度溢利			550,981	1,768,725

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

分部溢利(虧損)指各分部賺取之溢利(產生之虧損)，當中並未分配中央行政成本、董事酬金、出售聯營公司收益、解散附屬公司收益、折讓價收購收益及融資成本。此為向主要經營決策者報告以作資源分配及表現評估之措施。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資產

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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	6,475,475	5,145,514
— 香港	1,891,078	2,521,993
— 馬來西亞	404,347	524,652
— 中國	2,528,983	2,446,147
— 新加坡	5,317,486	5,780,657
— 英國	1,845,815	1,117,764
	18,463,184	17,536,727
物業投資		
— 澳洲	257,809	270,049
— 香港	3,870,967	2,464,766
— 中國	4,567	5,566
	4,133,343	2,740,381
酒店業務及管理		
— 澳洲	1,534,962	1,537,990
— 香港	4,357,103	3,236,558
— 馬來西亞	845,504	851,487
— 中國	1,582,534	2,007,458
— 新加坡	758,811	586,652
— 英國	1,151,748	1,200,863
— 歐洲(英國除外)	269,321	290,935
	10,499,983	9,711,943
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	1,398,166	894,177
— 歐洲	398,331	446,390
— 馬來西亞	138,384	137,797
	1,934,881	1,478,364



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資產(續)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
博彩業務		
— 澳洲	493,943	1,091,762
— 捷克共和國	298,508	308,965
	792,451	1,400,727
證券及金融產品投資	2,230,900	3,019,617
提供按揭服務		
— 澳洲	542,814	478,695
— 香港	258,569	233,947
	801,383	712,642
分部資產	38,856,125	36,600,401
未分配企業資產	2,923,866	2,477,462
資產總值	41,779,991	39,077,863

(c) 地區資料

下表載列(i)本集團按經營所在地釐定來自外部客戶之收益及(ii)按資產所在地劃分之本集團非流動資產之地區資料，惟不包括投資證券、衍生金融工具、應收聯營公司款項、應收合營公司款項、應收一間接受投資公司款項、應收貸款、已抵押存款及遞延稅項資產。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
澳洲及紐西蘭	2,184,870	1,341,925	4,595,519	3,864,363
捷克共和國	344,103	329,921	533,829	544,063
香港	1,853,114	2,343,485	7,801,882	5,521,502
馬來西亞	224,945	256,576	907,434	978,109
中國	499,532	1,028,730	3,446,615	3,264,554
新加坡	2,034,199	1,243,818	1,789,089	1,704,597
英國	284,080	278,709	1,310,631	1,309,885
歐洲(英國除外)	25,761	19,155	205,131	298,487
	7,450,604	6,842,319	20,590,130	17,485,560



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(d) 其他資料

下表載列計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	二零二零年								
	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	博彩業務 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	證券及 金融產品投資 港幣千元	提供 按揭服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：									
信貸虧損撥備	-	(2,732)	(841)	-	(1,417)	-	-	(4,990)	
物業、廠房及設備折舊	(3,280)	(2,840)	(327,724)	(14,160)	(109,405)	-	-	(462,467)	
投資物業公平值變動	51,327	(43,398)	(28,794)	-	-	-	-	(20,865)	
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	-	(7,359)	-	-	(89,495)	-	(96,854)	
衍生金融工具公平值變動	-	32,857	(8,248)	-	-	(3,710)	-	20,899	
分佔聯營公司業績	(2,564)	(1,054)	(7,867)	-	-	-	-	(11,485)	
分佔合營公司業績	(8,310)	496	-	-	698	-	9,994	2,878	
聯營公司權益	972,895	264,880	-	-	-	-	-	1,237,775	
合營公司權益	422,983	5,471	225,675	-	1,060	-	136,657	791,846	
收購物業、廠房及設備	1,102,769	4,687	171,104	-	340,553	-	-	1,622,393	
投資證券	5	-	21,904	470,944	-	2,150,375	384,172	3,027,400	
合約成本	283,787	-	-	-	-	-	-	283,787	
	二零一九年								
	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	博彩業務 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	證券及 金融產品投資 港幣千元	提供 按揭服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合 港幣千元
計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：									
信貸虧損撥備	(410)	(5,632)	(4,097)	-	(2,139)	-	-	(12,278)	
折舊及攤銷	(3,562)	(1,931)	(344,384)	(17,916)	(34,817)	-	-	(407,698)	
投資物業公平值變動	274,016	117,050	281,464	-	-	-	-	672,530	
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	-	1,832	-	-	(65,669)	-	(63,837)	
衍生金融工具公平值變動	-	14,985	8,423	-	-	(2,517)	123,847	144,738	
分佔聯營公司業績	(2,132)	19,935	-	-	-	-	-	17,803	
分佔合營公司業績	893	-	-	-	1,229	-	-	2,122	
聯營公司權益	792,796	268,930	-	-	-	-	-	1,061,726	
合營公司權益	363,704	-	117,325	-	3,557	-	176,483	661,069	
收購物業、廠房及設備	30,301	2,541	1,325,189	298,465	63,343	-	-	1,720,068	
投資證券	5	-	16,611	1,065,010	-	2,981,450	359,378	4,422,454	
合約成本	360,748	-	-	-	-	-	-	360,748	

主要經營決策者並無定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列分部負債資料。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

7. 收益

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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
出售物業	4,776,345	3,755,246
酒店收益		
— 房間收益	1,107,069	1,512,783
— 餐飲	199,614	243,267
停車場收入		
— 停車收益	684,143	634,800
— 管理費	76,493	86,698
博彩收益	196,554	196,864
提供物業管理服務	19,415	24,506
其他業務	12,435	775
來自客戶合約之收益	7,072,068	6,454,939
出租物業—經營租約(附註15)	157,001	155,331
貸款利息收入	9,441	3,487
金融工具之利息收入及股息收入	212,094	228,562
	7,450,604	6,842,319
來自客戶合約之收益之確認時間		
— 按時間點	3,246,164	3,052,838
— 隨時間流逝	3,825,904	3,402,101
	7,072,068	6,454,939

按地理位置劃分之收益與附註6之分部披露相符。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

7. 收益(續)

下列為來自客戶合約之收益與披露於分部資料之金額之對賬。

	截至二零二零年三月三十一日止年度					綜合入賬 港幣千元
	分部收益 港幣千元	租賃物業及 停車場收入 港幣千元	餐飲 港幣千元	博彩 港幣千元	利息及 股息收入 港幣千元	
出售物業	4,834,976	(58,631)	-	-	-	4,776,345
酒店業務	1,345,534	(52,518)	(193,172)	7,225	-	1,107,069
停車場業務	759,782	854	-	-	-	760,636
博彩業務	271,223	-	(18,877)	(7,225)	(48,567)	196,554
提供物業管理服務	-	19,415	-	-	-	19,415
餐飲	-	-	199,614	-	-	199,614
其他業務	-	-	12,435	-	-	12,435
來自客戶合約之收益	7,211,515	(90,880)	-	-	(48,567)	7,072,068
出租物業	66,121	90,880	-	-	-	157,001
提供按揭服務	36,907	-	-	-	(27,466)	9,441
金融工具之利息收入及股息收入	136,061	-	-	-	76,033	212,094
收益總額	7,450,604	-	-	-	-	7,450,604

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



7. 收益(續)

客戶合約之履約責任

按時間點確認物業銷售

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

於不同地點與客戶簽署買賣協議時，本集團向客戶按合約價值之5%至20%收取按金。該等按金導致於物業建設期確認合約負債。

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

隨時間流逝確認物業銷售

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

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

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

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

7. 收益(續)

客戶合約之履約責任(續)

酒店收益

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

停車場收入

來自客戶之停車場收益於提供服務及設施時採用投出法隨時間流逝確認。

博彩收益

博彩收益指博彩輸贏總淨差。

提供物業管理服務

來自物業管理服務之收益於提供服務及設施時隨時間流逝確認為收入。

餐飲

就來自餐飲之收入而言，收益於餐飲交付予客戶時確認。

分配至客戶合約之餘下履約責任之交易價格

於報告期間分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)之交易價格及預期確認收益之時間如下：

	物業銷售	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	4,483,934	3,121,906
超過一年但不超過兩年	1,808,038	5,426,810
超過兩年	8,566,966	6,176,401
	14,858,938	14,725,117

上文披露之金額不包含本集團根據該等條款每月收取定額款項之物業管理服務合約及停車場管理費。

於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，就來自博彩業務、酒店收益及停車收益之收入而言，未履行履約責任之客戶合約之初始預期期限為一年或以內。

租賃收益

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，租賃物業所有收入均屬固定租賃付款。

8. 其他收益及虧損

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業公平值變動	(20,865)	672,530
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(96,854)	(63,837)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具收益	28,359	-
衍生金融工具公平值變動	20,899	144,738
匯兌收益淨額	58,386	41,027
出售聯營公司收益	-	51,677
解散附屬公司收益	-	36,552
信貸虧損撥備	(4,990)	(12,278)
出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(452)	509
折讓價收購收益(附註39(a))	-	108,000
	(15,517)	978,918

9. 融資成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	613,220	550,497
其他貸款	18,857	21,955
租賃負債利息	20,950	-
票據及債券利息	148,555	143,768
前期費用攤銷	17,620	11,527
其他	20,369	32,528
總利息成本	839,571	760,275
減：資本化金額：		
—待售物業(發展中物業)	(343,678)	(337,388)
—業主佔用(物業、廠房及設備)	(27,468)	(55,263)
	468,425	367,624

於本年度源於本集團一般借貸組合之借貸成本資本化乃透過對合資格資產開支應用每年2.04%至4.0%(二零一九年：1.99%至4.50%)之資本化率計算。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	83,608	78,970
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	54,819	92,045
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	40,015	94,226
澳洲所得稅	17,141	16,685
馬來西亞所得稅	4,780	4,049
新加坡所得稅	6,507	5,241
英國所得稅	-	8,293
捷克共和國所得稅	6,421	4,528
	213,291	304,037
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	318	17,934
中國企業所得稅	31,958	10,890
澳洲所得稅	(8,279)	(2,038)
馬來西亞所得稅	149	182
英國所得稅	(8,282)	-
新加坡所得稅	24	3
	15,888	26,971
遞延稅項(附註37)	57,161	212,753
	286,340	543,761

本公司董事認為，實施利得稅兩級制後所涉及之金額對綜合財務報表而言並不重大。兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

兩個年度的中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支與綜合損益表內之除稅前溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
二零二零年							
除稅前溢利	44,707	204,163	87,035	17,704	421,045	62,667	837,321
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	24%	17%	19%至30%	
按適用所得稅率計算之稅項	7,377	51,041	26,110	4,249	71,578	12,391	172,746
不可扣稅開支之稅務影響	83,289	5,141	8,564	2,205	13,280	7,001	119,480
毋須課稅收入之稅務影響	(37,170)	(1,187)	(2,513)	(568)	(13,846)	(1,640)	(56,924)
中國土地增值稅	-	40,015	-	-	-	-	40,015
未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	-	-	5,907	-	-	-	5,907
使用過往未確認之稅項虧損	(4,031)	-	(262)	-	-	(8,663)	(12,956)
中國土地增值稅之稅務影響	-	(10,002)	-	-	-	-	(10,002)
使用過往未確認之可扣稅暫時差額	(4,239)	-	-	(2,256)	-	-	(6,495)
未確認稅項虧損之稅務影響	26,182	17,117	-	356	1,660	81	45,396
分佔聯營公司業績之稅務影響	1,472	-	769	-	-	-	2,241
分佔一間合營公司業績之稅務影響	(82)	-	(715)	-	-	-	(797)
確認過往未確認之中國土地增值稅之稅務影響	-	(31,958)	-	-	-	-	(31,958)
過往年度(超額撥備)撥備不足	318	31,958	(8,279)	149	24	(8,282)	15,888
其他	(508)	(1,400)	(2,593)	1,575	7,044	(319)	3,799
本年度所得稅開支	72,608	100,725	26,988	5,710	79,740	569	286,340
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	其他 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
二零一九年							
除稅前溢利	571,958	895,395	464,169	19,176	187,566	174,222	2,312,486
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	24%	17%	19%至30%	
按適用所得稅率計算之稅項	94,373	223,849	139,251	4,602	31,886	33,984	527,945
不可扣稅開支之稅務影響	55,622	11,308	30,710	2,275	9,430	1,546	110,891
毋須課稅收入之稅務影響	(64,425)	(10,236)	(93,818)	(605)	(2,283)	(25,041)	(196,408)
中國土地增值稅	-	94,226	-	-	-	-	94,226
使用過往未確認之稅項虧損	(19,204)	(1,589)	(212)	-	(430)	-	(21,435)
中國土地增值稅之稅務影響	-	(23,557)	-	-	-	-	(23,557)
過往未確認之須課稅暫時差額之稅務影響	-	13,538	132	-	-	-	13,670
使用過往未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	(1,022)	-	-	(2,071)	-	-	(3,093)
未確認稅項虧損之稅務影響	13,495	12,265	-	455	-	-	26,215
分佔聯營公司業績之稅務影響	(3,289)	-	640	-	-	-	(2,649)
分佔一間合營公司業績之稅務影響	(350)	-	-	-	-	-	(350)
就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產	(10,000)	-	-	-	-	-	(10,000)
過往年度(超額撥備)撥備不足	17,934	10,890	(2,038)	182	3	-	26,971
其他	(21)	(1,789)	842	(223)	(1,714)	4,240	1,335
本年度所得稅開支	83,113	328,905	75,507	4,615	36,892	14,729	543,761

有關遞延稅項之詳情載於附註37。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

11. 本年度溢利

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出		
— 隨時間流逝	1,443,992	854,492
— 按時間點	1,973,078	1,589,434
	3,417,070	2,443,926
核數師酬金	13,384	16,261
物業、廠房及設備折舊(包括租賃物業折舊港幣89,931,000元 (二零一九年：無))	462,467	397,311
預付租賃款項攤銷	—	10,387
合約成本之攤銷	148,200	94,781
員工成本(包括銷售及服務成本港幣480,089,000元 (二零一九年：港幣477,927,000元))		
— 董事酬金(附註14(a))	23,210	20,788
— 其他員工	861,816	872,819
	885,026	893,607
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,337	1,556
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣42,731,000元 (二零一九年：港幣30,758,000元)	115,014	124,573
銀行利息收入	10,462	16,654



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

12. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司股東應佔綜合溢利港幣365,853,000元(二零一九年：港幣1,713,659,000元)及股份數目計算如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,358,214	2,317,488
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司購股權	-	391
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,358,214	2,317,879

13. 股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零二零年中期股息每股港幣4.0仙 (二零一九年：二零一九年中期股息每股港幣4.0仙)	94,843	93,491
二零一九年末期股息每股港幣18.0仙 (二零一九年：二零一八年末期股息每股港幣18.0仙)	420,069	412,756
	514,912	506,247

向股東宣派二零二零年中期股息及二零一九年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價分別為每股港幣3.766元及港幣3.276元。年內就股東選擇股份而發行之股份載於附註38。該等新股份與本公司現有股份享有相同地位。

本公司董事建議就截至二零二零年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣15.0仙(二零一九年：港幣18.0仙)，合共港幣353,732,000元，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員

(a) 董事及行政總裁之酬金

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

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅 及其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二零年三月三十一日止年度				
執行董事：				
邱達昌	25	2,040	2	2,067
邱達成	25	2,673	-	2,698
Craig Grenfell WILLIAMS	25	3,359	129	3,513
孔祥達	25	9,814	18	9,857
邱詠筠 (於二零一九年六月三日獲委任)	21	4,414	18	4,453
獨立非執行董事：				
陳國偉	220	-	-	220
石禮謙 (於二零一九年六月三日獲委任)	182	-	-	182
林廣兆	220	-	-	220
	743	22,300	167	23,210



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)

(a) 董事及行政總裁之酬金(續)

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

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

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

上文所示已支付或須支付執行董事之薪金、花紅及其他福利及退休福利計劃供款，主要為彼等就管理本集團事務所提供服務之酬金。

已支付／應付予孔祥達及Craig Grenfell WILLIAMS並分別計入薪金及其他福利之表現掛鈎獎勵付款港幣1,211,600元(二零一九年：港幣1,159,400元)及港幣1,195,000元(二零一九年：港幣2,887,500元)是參考彼等表現釐定。

截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度，概無行政總裁或任何董事放棄任何酬金。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)

(b) 五名最高薪酬僱員

於本集團五名最高薪酬人士中，其中四名(二零一九年：三名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下一名(二零一九年：兩名)人士之酬金如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金及其他福利	3,505	6,461
退休福利計劃供款	120	36
	3,625	6,497

並非本公司董事之最高薪酬僱員之酬金介乎以下範圍：

	二零二零年 僱員人數	二零一九年 僱員人數
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	1
	1	2

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

15. 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
於二零一八年四月一日	3,229,437	-	3,229,437
添置	51,909	501,536	553,445
於收購附屬公司時購入	1,132,950	-	1,132,950
自竣工待售物業重新分類	16,343	-	16,343
出售	(49,120)	-	(49,120)
公平值增加	671,916	614	672,530
匯兌調整	(112,589)	(16,600)	(129,189)
於二零一九年三月三十一日	4,940,846	485,550	5,426,396
添置	8,558	2,066,787	2,075,345
自竣工待售物業重新分類	52,644	-	52,644
公平值(減少)增加	(63,390)	42,525	(20,865)
匯兌調整	(233,072)	(57,240)	(290,312)
於二零二零年三月三十一日	4,705,586	2,537,622	7,243,208



15. 投資物業(續)

本集團根據經營租賃出租多處辦公室及零售商舖，租金須每月支付。該等租賃初始租期通常為1至18年。出租辦公室及零售商舖的租賃付款於租期內屬固定。

由於所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約並不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買該物業的選擇權。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團將若干竣工待售物業按公平值港幣52,644,000元轉撥至投資物業(二零一九年：將竣工待售物業按公平值港幣16,343,000元轉撥至投資物業)。

截至二零二零年三月三十一日止年度，收購計入投資物業的租賃土地的現金流出總額為港幣2,066,787,000元。

於二零二零年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及轉撥當日，在香港及香港以外地區之竣工投資物業之公平值，已按以下與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行於該日進行之估值釐定：

投資物業之位置	獨立合資格專業估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited Colliers International (WA) Pty Ltd	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司 Knight Frank Petty Ltd.	香港測量師學會會員
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte. Ltd. Knight Frank Pte. Ltd.	新加坡測量師及估值師學會會員



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

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

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

對於屬公平值層級第三級之在建或發展中投資物業，估值乃基於假設投資物業將根據發展規劃竣工及已取得規劃之相關批覆而達致。估值之主要輸入數據包括竣工投資物業之市值(其參考鄰近地域相似物業之銷售憑證估計，並根據估值師判斷的不同地段之差異以及各物業的其他不同特質進行調整)。該估值亦將開發成本納入考慮，包括建築成本、融資成本及專業費用，以及開發商的溢利率(於估值日反映物業開發的剩餘風險及開發商在物業開發竣工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易及不同地段類似竣工物業市值之分析。

本集團於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日之主要投資物業之公平值計量及有關公平值層級之資料如下：

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為採用之資本化率及市場租值。採用之資本化率稍微上升將導致投資物業公平值顯著減少，反之亦然。

根據直接比較法及根據剩餘價值法為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據分別為市場單位價格及開發總值。市場單位價格及開發總值大幅上升將分別導致投資物業及發展中投資物業之公平值顯著增加，反之亦然。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

重大不可觀察輸入數據詳情如下：

物業類別	賬面值		資本化率	市場租值
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元		
竣工投資物業				
收入資本化法				
位於香港之 辦公室部分	504,800	508,200	年利率2.125%至2.375% (二零一九年： 年利率2%至2.375%)	每平方呎港幣29元至港幣40元 (二零一九年： 每平方呎港幣29元至港幣41.3元)
位於香港之 零售部分	1,268,329	1,300,174	年利率2.5%至3.5% (二零一九年： 年利率2.5%至3.5%)	每平方呎港幣13.5元至港幣207元 (二零一九年： 每平方呎港幣14元至港幣243.5元)
位於香港之停車場	8,500	-	年利率3.2%	每個停車場港幣1,500元
位於中國之 零售部分	1,328,710	1,433,250	年利率4.5%至6.5% (二零一九年： 年利率4.5%至6.5%)	每平方米人民幣(「人民幣」)37元至 人民幣266元(二零一九年：每平 方米人民幣37元至人民幣266元)
位於中國之 辦公室部分	49,050	60,840	年利率4.5% (二零一九年：年利率4.5%)	每平方米人民幣56元(二零一九年： 每平方米人民幣56元)
位於澳洲之零售部分	257,809	270,049	年利率4.5%至12.5% (二零一九年： 年利率4.5%至12.5%)	每平方米500澳元(「澳元」)至 6,000澳元(二零一九年： 每平方米711澳元至2,200澳元)
直接比較法				
位於中國之停車場	92,650	86,580	不適用	每個停車場人民幣262,000元至 人民幣263,000元(二零一九年： 每個停車場人民幣262,000元)
位於新加坡之 零售部分	132,980	148,803	不適用	每平方米38,006新加坡元 (「新加坡元」)(二零一九年： 每平方米40,031新加坡元)
位於新加坡之住宅	1,062,758	1,132,950	不適用	每平方米42,873新加坡元 (二零一九年： 每平方米42,871新加坡元)
	4,705,586	4,940,846		



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

物業類別	賬面值		開發總值
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	
按公平值計量之發展中投資物業			
剩餘價值法			
位於香港之辦公室、 零售及停車場	1,430,182	- 不適用	辦公室每平方呎開發總值 港幣15,500元 零售每平方呎開發總值 港幣22,000元 每個停車場開發總值 港幣1,900,000元
位於中國之住宅	1,107,440	485,550 不適用	每平方米開發總值人民幣8,040元至 人民幣8,050元(二零一九年： 每平方米人民幣7,756元)
	2,537,622	485,550	

年內估值技術並無變動。估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為其現時用途。若干投資物業之公平值已作調整以排除預付或應計經營租賃收益及避免重複計量。

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	自有物業		租賃物業 裝修、 傢私、 裝置及設備 港幣千元	總計 港幣千元
			竣工 港幣千元	發展中 港幣千元		
成本						
於二零一八年四月一日	-	-	8,396,982	283,415	1,479,593	10,159,990
添置	-	-	95,651	1,035,512	62,971	1,194,134
於收購附屬公司時購入	-	-	525,934	-	-	525,934
轉撥自待售發展中物業	-	-	-	446,557	-	446,557
出售	-	-	-	-	(4,517)	(4,517)
匯兌調整	-	-	(189,341)	(59,244)	(58,447)	(307,032)
於二零一九年三月三十一日	-	-	8,829,226	1,706,240	1,479,600	12,015,066
應用香港財務報告準則第16號後 作出調整	1,597,510	496,118	(1,076,011)	-	-	1,017,617
於二零一九年四月一日(經重列)	1,597,510	496,118	7,753,215	1,706,240	1,479,600	13,032,683
添置	1,047,842	213,223	252,928	4,672	103,728	1,622,393
完成後轉撥	-	-	975,424	(975,424)	-	-
出售	-	-	-	-	(9,387)	(9,387)
匯兌調整	(40,955)	(85,043)	(592,308)	(73,130)	(87,507)	(878,943)
於二零二零年三月三十一日	2,604,397	624,298	8,389,259	662,358	1,486,434	13,766,746
折舊及減值						
於二零一八年四月一日	-	-	1,286,867	-	698,119	1,984,986
年度撥備	-	-	219,581	-	177,730	397,311
出售	-	-	-	-	(4,315)	(4,315)
匯兌調整	-	-	(25,638)	-	(27,367)	(53,005)
於二零一九年三月三十一日	-	-	1,480,810	-	844,167	2,324,977
應用香港財務報告準則第16號後 作出調整	212,242	-	(212,242)	-	-	-
於二零一九年四月一日(經重列)	212,242	-	1,268,568	-	844,167	2,324,977
年度撥備	42,760	89,931	214,050	-	115,726	462,467
出售	-	-	-	-	(3,196)	(3,196)
匯兌調整	(8,954)	(8,047)	(77,614)	-	(83,743)	(178,358)
於二零二零年三月三十一日	246,048	81,884	1,405,004	-	872,954	2,605,890
賬面值						
於二零二零年三月三十一日	2,358,349	542,414	6,984,255	662,358	613,480	11,160,856
於二零一九年三月三十一日	-	-	7,348,416	1,706,240	635,433	9,690,089



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

自有物業按其可用年期介乎25至50年或租賃土地餘下年期(以較短者為準)以直線法計算折舊。租賃土地及租賃物業於租賃期間折舊。物業、廠房及設備之其他項目按年利率10%至20%以直線法計算折舊。並無就永久業權土地及發展中樓宇計算折舊。

本集團正取得位於香港以外地區賬面值為港幣109,069,000元(二零一九年：港幣111,058,000元)之若干竣工酒店物業之擁有權。

此外，本集團擁有數家酒店及辦公樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)的註冊擁有人，已一次性支付全部款項以獲取該等物業權益。僅於所支付之款項能夠可靠分配時，該等自有物業之租賃土地部分方會單獨呈列。

本集團作為承租人

使用權資產(計入物業、廠房及設備)

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	辦公設備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年四月一日				
賬面值	1,385,268	496,118	23,664	1,905,050
於二零二零年三月三十一日				
賬面值	2,358,349	542,414	21,000	2,921,763
截至二零二零年三月三十一日止年度				
折舊費用	42,760	89,931	2,664	135,355
有關短期租賃的開支				18,862
使用權資產添置				1,261,065
租賃現金流出總計				1,163,198

本集團為其營運租賃多處停車場、辦公室、土地及辦公設備。所訂立租賃合約的固定期限為1至66年。本集團在多個停車場租賃中擁有續租選擇權。使用有關權利可使本集團於管理營運所用資產時發揮最大營運靈活性。所持有的續租選擇權僅可由本集團行使，相關出租人不得行使。本集團認為在首次應用香港財務報告準則第16號之日期可合理確定行使大部分停車場之續租選擇權。租期按個別基準協商，其所載條款及條件各不相同。在釐定期限並評估不可取消的期限時，本集團採用合約的定義並釐定可強制執行的合約期限。

16. 物業、廠房及設備(續)**本集團作為承租人(續)****使用權資產(計入物業、廠房及設備)(續)**

此外，在發生重大事件或本集團控制範圍內之情況發生重大變化時，本集團重新評估是否合理確定行使續租選擇權。截至二零二零年三月三十一日止年度，概無發生此類觸發事件。

本集團定期就博彩用老虎機、汽車及辦公設備訂立短期租賃。於二零二零年三月三十一日，短期租賃組合與本年度確認短期租賃開支之租賃組合相若。

17. 預付租賃款項

	二零一九年 港幣千元
年初結餘	533,321
攤銷	(10,387)
匯兌調整	(25,698)
年終結餘	497,236
在香港以外地區租賃土地之賬面值：	
租賃期為99年之長期租約	283,569
租賃期為35年之中期租約	213,667
	497,236
	二零一九年 港幣千元
就報告目的分析如下：	
非流動資產	483,454
流動資產	13,782
	497,236

於應用香港財務報告準則第16號後，預付租賃款項的流動及非流動部分分別港幣13,782,000元及港幣483,454,000元已重新分類至使用權資產。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

18. 商譽

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

管理層根據於澳洲之停車場業務產生之估計現金釐定商譽賬面值並無減值，此按管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測，按年折現率17%(二零一九年：17%)計算。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動不會導致商譽賬面值超過其可收回金額。

19. 聯營公司權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非上市投資，按成本	1,009,870	824,459
分佔收購後業績，扣除已收股息	227,905	237,267
	1,237,775	1,061,726

於報告期間結算日，於香港註冊成立及經營之主要聯營公司(除另有所指外)之詳情如下：

聯營公司名稱	持股類別	註冊資本/本公司 間接持有之已發行 股本面值比例		主要業務
		二零二零年	二零一九年	
Bermuda Investments Limited	普通股	25%	25%	物業投資
Omicron International Limited*	普通股	30%	30%	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通股	25%	25%	物業投資
Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd ⁺	普通股	25%	25%	物業發展及投資

* 於英屬處女群島註冊成立且於香港經營

+ 於澳洲註冊成立及經營

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



19. 聯營公司權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要

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

有關DBC於截至二零二零年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要載列如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動資產	734,356	742,238
非流動資產	3,621,199	2,856,811
流動負債	(302,172)	(121,389)
非流動負債	(158,586)	(317,476)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	-	-
除稅後虧損	(11,855)	(4,874)
本年度全面開支總額	(11,855)	(4,874)

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值之對賬：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
聯營公司之資產淨值	3,894,797	3,160,184
本集團於聯營公司所有權權益之百分比	25%	25%
本集團於聯營公司權益之賬面值	973,699	790,046

非個別重大之聯營公司匯總資料：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本集團分佔除稅後(虧損)溢利	(8,521)	19,022
本集團分佔全面(開支)收益總額	(8,521)	19,022
本集團於該等聯營公司權益之賬面值總額	264,076	271,680



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要(續)

本集團已終止確認分佔若干聯營公司之虧損。摘錄自有關聯營公司之管理賬目之未確認分佔該等聯營公司虧損之金額(包括年內及累計數字)如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度未確認分佔虧損	-	-
累計未確認分佔虧損	(51,153)	(51,153)

20. 合營公司權益

(a) 合營公司

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非上市投資，按成本	785,333	655,059
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	6,518	6,015
減：減值	(5)	(5)
	791,846	661,069

於報告期間結算日本集團主要合營公司之詳情如下：

實體名稱	註冊／註冊 成立及 營運國家	本公司間接持有之 註冊資本比例		主要業務
		二零二零年	二零一九年	
廣東新時代房地產有限公司	中國	50%	50%	物業發展
QWB Residential Precinct Holdings Pty Ltd	澳洲	50%	50%	物業發展及投資
BC Group Holdings Limited	開曼群島	50.66%	50.66%	提供按揭服務
Destination Gold Coast Consortium Pty Ltd	澳洲	33%	33%	酒店管理
Destination Gold Coast Investments Pty Ltd	澳洲	25%	25%	酒店管理
Cuscaden Homes Pte Limited	新加坡	10%	10%	酒店管理

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

20. 合營公司權益(續)**(a) 合營公司**(續)*重大合營公司之財務資料概要*

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

有關QWB Residential於截至二零二零年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動資產	14,357	14,997
非流動資產	460,888	426,736
流動負債	(61,521)	(12,073)
上述資產金額包括如下： 現金及現金等值物	11,498	14,257
收益	-	-
除稅後虧損	(5)	-
本年度全面開支總額	(5)	-

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之合營公司權益賬面值之對賬：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
合營公司之資產淨值	413,724	429,660
本集團於合營公司所有權權益之百分比	50%	50%
本集團於合營公司權益之賬面值	206,862	214,830



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

(a) 合營公司(續)

重大合營公司之財務資料概要(續)

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

有關BC Group截至二零二零年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動資產	474,213	338,519
非流動資產	4,753,373	3,553,987
流動負債	[133,217]	[114,458]
非流動負債	[5,007,269]	[3,731,390]
上述資產及(負債)金額包括如下：		
現金及現金等值物	369,572	268,774
應收貸款	4,657,899	3,488,280
票據	[4,972,163]	[3,685,180]
收益	119,093	4,145
開支	[100,236]	[9,285]
所得稅開支	[10,395]	-
本年度溢利(虧損)及全面收益(開支)總額	8,462	[5,140]

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之合營公司權益賬面值之對賬：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
合營公司之資產淨值	87,100	46,658
本集團於合營公司所有權權益之百分比	50.66%	50.66%
本集團分佔合營公司之資產淨值	44,125	23,637
商譽	142,336	142,336
本集團於合營公司權益之賬面值	186,461	165,973



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

(a) 合營公司(續)

重大合營公司之財務資料概要(續)

(iii) 非個別重大之合營公司匯總資料：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本集團分佔除稅後虧損	(1,409)	-
本集團分佔全面開支總額	(1,409)	-
本集團於該等合營公司權益之賬面值總額	398,523	280,266

(b) 合營業務

(i) 截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團一間附屬公司作為發展商(「發展商」)與市區重建局(「市區重建局」)訂立發展協議(「該協議」)，以合營業務形式於香港進行住宅／商用物業發展及銷售。根據該協議，發展商主要負責開發該項目。該開發項目之單位將由市區重建局根據該協議之條款及條件出售或處置，自此產生之銷售所得款項將由市區重建局與發展商根據該協議之條款及條件攤分。

自合營業務產生並計入綜合財務報表之重大金額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
財務狀況分析：		
待售物業／發展中待售物業	24,365	258,667
應收權益持有人存款	25	47,894
應付賬款、其他應付款項及應計費用	(10,765)	(18,439)
損益分析：		
收益	421,115	-
銷售成本	(246,758)	-



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

(b) 合營業務(續)

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

於二零二零年三月三十一日，本集團就合營業務於綜合財務報表確認賬面值為馬幣8,800,000元(相當於港幣15,816,000元)(二零一九年：馬幣8,800,000元(相當於港幣16,965,000元))之資產，相當於永久業權土地之成本，已計入流動資產項下之待發展物業。本年度合營業務之收入及開支並不重大。

21. 投資證券

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(i) 按公平值計入損益之金融資產		
(a) 持作買賣之投資		
上市股本證券	20,790	79,874
(b) 按公平值計入損益之債務工具		
上市債務證券	474,634	2,076,376
非上市債務證券	242,602	409,959
	717,236	2,486,335
(c) 按公平值計入損益之股本工具		
非上市股本證券	21,909	14,483
(d) 投資基金	215,302	774,618
(ii) 按公平值計入其他全面收益之金融資產		
(a) 按公平值計入其他全面收益之債務工具		
上市債務證券	1,435,031	-
非上市債務證券	146,189	-
	1,581,220	-
(b) 按公平值計入其他全面收益之股本工具		
非上市股本證券	-	2,133
於海外上市之股本證券	470,943	1,065,011
	470,943	1,067,144
總計	3,027,400	4,422,454
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	492,852	1,081,626
流動資產	2,534,548	3,340,828
	3,027,400	4,422,454

除持作買賣之投資外，流動及非流動項下投資證券之分類乃基於管理層經考慮本集團於未來十二個月之現金需求後預測之投資證券變現計劃。

以澳元、「歐元」、「英鎊」、「美元」及新加坡元（「新加坡元」）計值之投資證券分別為13,488,000澳元（相當於港幣448,644,000元）（二零一九年：68,315,000澳元（相當於港幣379,831,000元））、17,446,000歐元（相當於港幣148,979,000元）（二零一九年：9,669,000歐元（相當於港幣84,994,000元））、6,670,000英鎊（相當於港幣63,834,000元）（二零一九年：10,258,000英鎊（相當於港幣104,630,000元））、228,755,000美元（相當於港幣1,770,564,000元）（二零一九年：323,485,000美元（相當於港幣2,536,122,000元））及14,880,000新加坡元（相當於港幣80,971,000元）（二零一九年：2,000,000新加坡元（相當於港幣11,580,000元））。所有其他投資證券均以相關集團實體之功能貨幣計值。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

22. 應收貸款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收貸款	268,920	253,497
減：一年內到期之款項(分類為流動資產)	(9,269)	(20,244)
一年後到期之款項	259,651	233,253

應收貸款指由借款人之物業作抵押之按揭貸款。

計入應收貸款之港幣8,330,000元(二零一九年：港幣170,829,000元)首兩年按優惠利率減1.5%計息，餘下貸款期則按優惠利率加0.5%計息；港幣23,987,000元(二零一九年：港幣46,750,000元)首三年免息，其後按優惠年利率計息並分期償還；港幣235,810,000元(二零一九年：港幣26,368,000元)整個貸款期間之利率介乎優惠利率減3%與優惠利率加2%之間，及港幣793,000元(二零一九年：港幣9,550,000元)之餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

23. 已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金

計入非流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至2.45%(二零一九年：0.00%至3.19%)之年利率計息。該等存款已抵押以為須於一年後償還之銀行貸款作擔保。

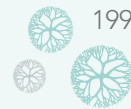
列為流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至3.25%(二零一九年：0.00%至3.27%)之市場年利率計息。該等存款之到期日介乎1至6個月，並已抵押以為須於一年內償還之銀行借貸作擔保。

有限制銀行存款按介乎0.30%至1.63%(二零一九年：0.35%至1.55%)之市場利率計息，指本集團就若干銀行融資安排而存放於銀行之託管存款及僅可用作結算指定物業項目之發展成本之存款。

於一間金融機構之存款按介乎0.00%至0.25%(二零一九年：0.00%至0.55%)之年利率計息。

到期日少於三個月之銀行存款及銀行結餘按介乎0.00%至2.00%(二零一九年：0.00%至2.5%)之市場年利率計息。

以澳元、歐元、英鎊、新加坡元及美元計值之銀行結餘及現金分別為19,527,000澳元(相當於港幣93,339,000元)(二零一九年：1,164,000澳元(相當於港幣6,471,000元))、2,007,000歐元(相當於港幣17,141,000元)(二零一九年：4,000,000歐元(相當於港幣35,157,000元))、11,027,000英鎊(相當於港幣105,527,000元)(二零一九年：7,346,000英鎊(相當於港幣74,928,000元))、1,025,000新加坡元(相當於港幣5,578,000元)(二零一九年：13,748,000新加坡元(相當於港幣79,605,000元))及132,466,000美元(相當於港幣1,025,288,000元)(二零一九年：50,821,000美元(相當於港幣398,433,000元))。所有其他銀行結餘及現金均以相關集團實體之功能貨幣計值。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

24. 待售物業

待售物業包括預期於未來十二個月內不會變現之賬面值為港幣7,685,565,000元(二零一九年：港幣10,735,435,000元)之物業。

25. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應收貿易賬款		
客戶合約	117,778	135,174
租賃應收款	11,443	9,398
減：信貸虧損撥備	(5,763)	(5,763)
	123,458	138,809
公用事業及其他按金	63,909	78,852
預付款項及其他應收款項	138,241	195,492
其他可收回稅項	53,483	34,693
就購買物業支付之按金及印花稅	-	20,000
	379,091	467,846

以下為於報告期間結算日扣除信貸虧損撥備後之應收貿易賬款及租賃應收款，按發票日期與其各自之收益確認日期相若之賬齡分析：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
零至60日	97,290	112,476
61至90日	8,742	6,857
超過90日	17,426	19,476
	123,458	138,809

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

出售物業所得款項乃根據買賣協議支付條款結付。

於二零二零年三月三十一日，本集團應收貿易款項及租賃應收款結餘包括賬面值合共港幣26,168,000元(二零一九年：港幣24,487,000元)於報告日期已逾期之應收賬款。於已逾期結餘中，港幣17,426,000元(二零一九年：港幣18,344,000元)已逾期90日或以上及未被視為違約，原因為經計及該等借貸人之信譽、過往還款記錄及於報告期間結算日可得之前瞻性資料，該等借貸人之違約風險較低。本集團並無有關應收貿易賬款及租賃應收款之高度集中風險，原因為有關金額涉及多名交易對手及客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。截至二零二零年三月三十一日止年度之貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註49。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

26. 託管客戶按金

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

27. 合約資產

合約資產指隨時間確認之出售物業之未開票金額。

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

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

28. 合約成本

於二零二零年三月三十一日資本化之合約成本與向物業代理支付遞增銷售佣金有關，彼等之銷售活動導致客戶簽訂買賣協議，購買本集團於報告日期仍屬在建之物業。於有關物業銷售之收益確認期間，合約成本於綜合損益表中確認為銷售及市場推廣開支之一部分。年內於損益中確認之資本化成本金額為港幣148,200,000元（二零一九年：港幣94,781,000元）。年內並無就資本化成本之期初結餘或資本化之成本計提減值。

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

29. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
並無指定對沖會計關係之 持作買賣衍生工具：				
利率掉期合約	-	-	(3,128)	-
交叉貨幣掉期合約	37,222	4,465	(269)	-
溢利保證安排產生之資產	-	2,547	-	-
	37,222	7,012	(3,397)	-
就報告目的之分析如下：				
流動	-	4,646	(3,397)	-
非流動	37,222	2,366	-	-
	37,222	7,012	(3,397)	-

30. 應付賬款及應計費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	666,631	939,681
— 其他	74,838	122,873
	741,469	1,062,554
建築成本及資本資產之應付保固金	31,343	36,038
租賃按金及預收租金	56,319	73,728
其他應付款項及應計費用	435,504	359,258
	1,264,635	1,531,578

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
零至60日	700,139	1,005,701
61至90日	3,623	13,502
超過90日	37,707	43,351
	741,469	1,062,554



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

31. 合約負債

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
出售物業	310,598	974,166

於二零一八年四月一日，合約負債為港幣1,520,096,000元。

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

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團已確認計入本年度初合約負債結餘之收益港幣877,578,000元(二零一九年：港幣1,204,973,000元)。

32. 財務租約承擔

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

本集團採取按財務租約出租其若干汽車及設備之政策，平均租期介乎一至五年。截至二零一九年三月三十一日止年度平均借貸年利率為6.71%。利率於簽約當日釐定。所有租約均設有固定還款期，且並無就或然租金付款訂定任何安排。

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

於應用香港財務報告準則第16號後，財務租約承擔的流動及非流動部分分別港幣6,697,000元及港幣12,476,000元已重新分類至租賃負債。

33. 銀行及其他借貸

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行貸款	19,015,955	17,034,260
其他貸款	929,007	835,824
	19,944,962	17,870,084
減：前期費用	(33,200)	(31,541)
	19,911,762	17,838,543
就報告目的之分析如下：		
有抵押	16,557,962	15,050,084
無抵押	3,387,000	2,820,000
	19,944,962	17,870,084
流動負債	6,505,953	4,235,896
非流動負債	13,405,809	13,602,647
	19,911,762	17,838,543
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：		
並無指定還款期之循環貸款或須於一年以內償還的貸款	5,608,728	3,199,157
一年以上但不超過兩年	6,417,747	4,222,741
兩年以上但不超過五年	7,511,073	10,180,824
五年以上	407,414	267,362
	19,944,962	17,870,084

根據計劃還款日期，借貸之賬面值包括為數港幣1,965,284,000元(二零一九年：港幣1,813,162,000元)須按要求償還之款項，當中港幣908,876,000元(二零一九年：港幣1,044,413,000元)毋須於一年內償還。然而，由於交易對手可酌情要求即時還款，故全數港幣1,965,284,000元(二零一九年：港幣1,813,162,000元)已列作流動負債。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

33. 銀行及其他借貸(續)

貨幣	利率	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」) 加0.75%至2.1%(二零一九年：香港銀行同業 拆息加0.75%至2.1%)	10,528,031	7,765,979
人民幣	逾5年中國人民銀行指定利率(「中國人民銀行指定利率」) 88%至3至5年中國人民銀行指定利率100% (二零一九年：5年或以上中國人民銀行指定利率)	491,820	564,560
新加坡元	新加坡元掉期利率(「新加坡元掉期利率」) 加0.68%至1.1%(二零一九年：新加坡元掉期利率 加0.68%至1.1%)	3,399,361	4,152,610
馬幣	馬來西亞基本借貸利率(「馬來西亞基本借貸利率」) 減1.50%至加1.50%(二零一九年：馬來西亞基本 借貸利率減1.50%至加1.50%)	160,750	190,260
澳元	澳洲銀行票據掉期參考利率(「澳洲銀行票據掉期 參考利率」)加1.40%至1.80%(二零一九年： 澳洲銀行票據掉期參考利率加1.40%至1.55%)	3,995,130	3,960,251
英鎊	倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」) 加1.85%至2.75%(二零一九年：倫敦銀行同業拆息 加2.00%至2.75%)	1,044,740	792,562
美元	倫敦銀行同業拆息加1.35%(二零一九年：倫敦銀行 同業拆息加1.35%)	29,325	218,658
歐元	捷克倫巴德利率(捷克倫巴德利率)加1.95%至3.1% (二零一九年：捷克倫巴德利率加1.95%至3.1%)	295,805	225,204
		19,944,962	17,870,084

以澳元、美元及歐元計值之銀行及其他借貸分別為144,346,000澳元(相當於港幣689,974,000元)(二零一九年：144,697,000澳元(相當於港幣804,513,000元))、3,784,000美元(相當於港幣29,325,000元)(二零一九年：28,676,000美元(相當於港幣224,818,000元))及34,639,000歐元(相當於港幣295,805,000元)(二零一九年：25,620,000歐元(相當於港幣225,204,000元))。所有其他銀行及其他借貸均以相關集團實體之功能貨幣計值。

34. 租賃負債

	二零二零年 港幣千元
須於以下期間支付的租賃負債：	
一年以內	77,253
一年以上但不超過兩年期間內	74,362
兩年以上但不超過五年期間內	148,169
五年以上	324,555
	624,339
減：12個月內到期結算之款項(列為流動負債)	(77,253)
12個月後到期結算之款項(列為非流動負債)	547,086

35. 應付非全資附屬公司股東款項

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

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

36. 票據及債券

	二零二九年 票據 港幣千元	二零二三年 票據 港幣千元	二零二一年 票據 港幣千元	二零一八年 債券 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一八年四月一日	-	1,163,337	2,335,621	907,995	4,406,953
到期贖回	-	-	-	(907,995)	(907,995)
年內扣除利息	-	54,783	92,235	-	147,018
年內已付利息	-	(11,496)	(76,849)	-	(88,345)
於12個月內到期並計入					
其他應付款項之應付利息	-	(41,107)	(11,502)	-	(52,609)
匯兌調整	-	1,489	2,988	-	4,477
於二零一九年三月三十一日	-	1,167,006	2,342,493	-	3,509,499
發行新票據	80,000	-	-	-	80,000
減: 發行直接應佔之交易成本	(2,783)	-	-	-	(2,783)
年內扣除利息	2,503	54,590	91,462	-	148,555
年內已付利息	(2,040)	(32,251)	(81,794)	-	(116,085)
於12個月內到期並計入					
其他應付款項之應付利息	(306)	(20,172)	(5,805)	-	(26,283)
匯兌調整	19	(14,898)	(29,900)	-	(44,779)
於二零二零年三月三十一日	77,393	1,154,275	2,316,456	-	3,548,124



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

36. 票據及債券(續)**二零二九年票據**

於二零一九年九月五日，本公司向獨立第三方發行於二零二九年九月五日期及本金總額為港幣80,000,000元之票據(「二零二九年票據」)。二零二九年票據按年利率5.1%計息，並須每半年派息一次。於二零二零年三月三十一日，二零二九年票據之未償還本金總額為港幣80,000,000元。

二零二三年票據

於二零一七年十一月六日，本公司向獨立第三方發行於二零二三年五月十三日期及本金總額為150,000,000美元之票據(「二零二三年票據」)。二零二三年票據按年利率4.5%計息，並須每半年派息一次。於二零二零年三月三十一日，二零二三年票據之未償還本金總額為150,000,000美元(相當於港幣1,161,000,000元)(二零一九年：150,000,000美元(相當於港幣1,176,000,000元))。

二零二一年票據

於二零一六年九月八日，本公司向獨立第三方發行於二零二一年九月八日期及本金總額為300,000,000美元之票據(「二零二一年票據」)。二零二一年票據按年利率3.75%計息，並須每半年派息一次。於二零二零年三月三十一日，二零二一年票據之未償還本金總額為300,000,000美元(相當於港幣2,322,000,000元)(二零一九年：300,000,000美元(相當於港幣2,352,000,000元))。

二零一八年債券

於二零一三年四月三日，帝盛按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一八年四月三日期及本金總額為人民幣850,000,000元(相當於港幣1,062,500,000元)之債券(「二零一八年債券」)。二零一八年債券到期時已全額贖回。

二零二九年票據、二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券之主要條款：

- a) 除交割期間外及在二零二九年票據、二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券之付款代理協議條款之規限下，債券可無限制地轉讓。
- b) 除非先前被贖回或購買及註銷，否則本公司及帝盛將於到期日按其100%本金額連同未付之應計利息，贖回每份二零二九年票據、二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券。
- c) 因應開曼群島或香港之適用稅法或規例出現任何變動或修訂，本公司及帝盛可根據二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券之條款及條件於任何時間向二零二一年票據持有人發出不少於15日但不多於30日之通知或向二零二三年票據持有人及債券持有人發出不少於30日但不多於60日之通知(有關通知須為不可撤銷)，於贖回日期按本金額連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部而並非僅部分二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券。



36. 票據及債券(續)

- d) 倘本公司及帝盛控制權出現變動，二零二三年票據及二零二一年票據之票據持有人以及二零一八年債券之債券持有人將有權按有關持有人之選擇，要求本公司及帝盛按本金額之100%連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部或僅部分二零二三年票據及二零二一年票據；及按本金額之101%連同截至就贖回所訂日期應計之利息，贖回全部或僅部分二零一八年債券。
- e) 二零二九年票據、二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券將構成本公司及帝盛之直接、非後償、無條件及(視乎二零二九年票據、二零二三年票據、二零二一年票據及二零一八年債券之條款及條件而定)無抵押責任，且無論何時均不分先後或次序享有同等權益。

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

37. 遞延稅項

本集團於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業重估 港幣千元	資產重估 港幣千元	業務合併之 公平值調整 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	其他 港幣千元 (附註)	總額 港幣千元
於二零一八年四月一日	88,578	176,330	76,450	34,261	(69,793)	244,976	550,802
自損益扣除(入賬)	(2,411)	147,369	-	(4,950)	236	72,509	212,753
收購附屬公司	-	-	-	15,921	-	-	15,921
匯兌調整	83	(17,246)	(6,002)	(319)	1,536	(11,940)	(33,888)
於二零一九年三月三十一日	86,250	306,453	70,448	44,913	(68,021)	305,545	745,588
自損益扣除(入賬)	(1,867)	8,010	-	(1,245)	(14,051)	66,314	57,161
匯兌調整	(441)	(234)	(7,886)	(852)	7,235	9,093	6,915
於二零二零年三月三十一日	83,942	314,229	62,562	42,816	(74,837)	380,952	809,664

附註：其他指扣除利息開支、海外附屬公司於發展階段之發展開支以及未付中國土地增值稅之企業所得稅影響所得之暫時差額。

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項(資產)負債已予抵銷。以下為就財務報告而作出之遞延稅項結餘分析：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
遞延稅項資產	(93,653)	(49,640)
遞延稅項負債	903,317	795,228
	809,664	745,588



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

37. 遞延稅項(續)

本集團就位於中國及澳洲之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業乃以旨在隨時間推移耗盡該等投資物業所含絕大部分經濟利益(即將該等物業用作出租用途)之業務模式持有，惟一向被推定為可通過出售全數收回之永久業權土地除外。概無就位於香港及新加坡之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業已透過銷售收回。

於二零二零年三月三十一日，本集團可用以抵銷日後溢利之未動用稅項虧損為港幣1,715,284,000元(二零一九年：港幣1,447,678,000元)。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣331,086,000元(二零一九年：港幣292,873,000元)。由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下稅項虧損港幣1,384,198,000元(二零一九年：港幣1,154,805,000元)確認遞延稅項資產。

於二零二零年三月三十一日，本集團有關物業、廠房及設備加速折舊之可扣減暫時差額為港幣380,369,000元(二零一九年：港幣395,769,000元)。由於可能並無應課稅溢利可動用可扣減暫時差額作抵銷，故概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。並無就中國(自二零零八年一月一日後)、澳洲及新加坡附屬公司所產生之溢利港幣3,791,780,000元(二零一九年：港幣3,875,961,000元)應佔之暫時差額作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

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
發行及繳足：		
於二零一八年四月一日	2,301,786,140	230,179
購回股份	(13,619,000)	(1,362)
發行股份代替現金股息(i)	62,023,162	6,202
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	1,500,000	150
於二零一九年三月三十一日	2,351,690,302	235,169
購回股份	(42,672,000)	(4,267)
發行股份代替現金股息(ii)	60,402,907	6,040
於二零二零年三月三十一日	2,369,421,209	236,942



38. 股本(續)

- (i) 於二零一九年二月十四日及二零一八年十月十一日，本公司分別按港幣3.262元及港幣4.040元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零一八年十二月二十八日及二零一八年九月三日宣佈之以股代息計劃領取本公司股份以取代二零一九年中期股息及二零一八年末期股息之現金)發行及配發16,412,149股及45,611,013股每股面值為港幣0.10元之繳足新股份。該等新普通股在所有方面與本公司現有普通股享有同等地位。
- (ii) 於二零二零年二月十八日及二零一九年十月三十一日，本公司分別按港幣3.766元及港幣3.276元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零一九年十二月二十八日及二零一九年九月三日宣佈之以股代息計劃領取本公司股份以取代二零二零年中期股息及二零一九年末期股息之現金)發行及配發9,928,874股及50,474,033股每股面值為港幣0.10元之繳足新股份。該等新普通股在所有方面與本公司現有普通股享有同等地位。
- (iii) 截至二零二零年三月三十一日止年度，本公司透過其附屬公司購回下列若干自有股份：

購回月份	購買普通股數目	每股價格		已付總代價 港幣千元
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	
二零一九年七月	5,550,000	3.84	3.52	21,090
二零一九年八月	9,693,000	3.90	3.36	34,604
二零一九年九月	2,727,000	3.57	3.49	9,299
二零一九年十月	4,855,000	3.34	3.31	15,633
二零二零年二月	8,276,000	3.94	3.55	30,042
二零二零年三月	11,571,000	3.49	2.91	31,010

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

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

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

截至二零二零年三月三十一日止兩個年度內發行之所有股份與本公司現有股份在所有方面均享有同等地位。

年內，除上文所披露之金額外，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

39. 收購附屬公司

(a) 收購業務

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

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

折讓價收購收益是指預期捷克共和國博彩監管及經營環境發生變動，收購方於被收購方之股東出售所產生之資產公平值淨額中之權益超出部分。

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



39. 收購附屬公司(續)

(b) 收購資產

於二零一八年七月，本集團收購峰達投資有限公司之全部股本，該公司間接擁有一位於新加坡21 Anderson Road之21 Anderson Royal Oak Residence物業。所收購資產及所承擔負債並不構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定之業務，因此，收購事項以資產收購入賬。

該項交易所收購資產及所承擔負債如下：

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

40. 永續資本票據

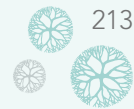
於二零一九年九月十二日、二零一九年九月十六日及二零二零年二月二十四日，本集團間接全資附屬公司FEC Finance Limited(「FEC Finance」)分別發行250,000,000美元、50,000,000美元及60,000,000元7.375厘擔保永續資本票據(「二零一九年永續資本票據」)，發行價為二零一九年永續資本票據總面值之100%。分派或贖回所產生之任何應付金額由本公司根據1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保。二零一九年永續資本票據之分派於每半年到期時在四月及十月支付(「分派支付日期」)，並可由FEC Finance選擇延期且不受限於分派次數。二零一九年永續資本票據並無固定到期日，FEC Finance可於二零二四年十月十八日或任何分派支付日期按其本金額選擇贖回票據。倘有任何未支付或延期的分派，本集團及FEC Finance不可宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本集團及FEC Finance的普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。

永續資本票據被分類為權益工具。FEC Finance向持有人作出之任何分派均於本集團綜合財務報表中之權益確認。

年內，本集團就使用租賃物業訂立為期五年之新租賃協議，本集團確認使用權資產及租賃負債港幣213,223,000元。

41. 重大非現金交易

- (i) 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202,755,000元(二零一九年：港幣237,815,000元)。
- (ii) 截至二零一九年三月三十一日止年度，BC Group為一間控股公司，對整個涉及若干本集團聯營公司之重組計劃而言至關重要。作為計劃的一部分，本集團以8,900,000澳元代價將其於若干聯營公司的權益出售予BC Group，致使截至二零一九年三月三十一日止年度在損益確認出售聯營公司收益港幣51,677,000元。同日，本集團行使其於聯營公司所持有之認購期權(經修訂)，賦予本集團權利以相當於其於聯營公司所持有認購期權之市場價值之金額認購BC Group之股份。此外，本集團於損益確認認購期權之公平值收益港幣123,847,000元，相關金額視作本集團於BC Group權益成本扣除。於完成重組後，本集團持有BC Group之50.66%股權，而本集團根據股東契據作出安排之決定將該投資分類為合營公司之權益，而BC Group及其附屬公司之營運及財務政策或活動決定須得到本集團及其他股東之一致同意。BC Group及其附屬公司主要從事提供按揭服務。
- (iii) 本年度，本集團就使用租賃物業訂立為期五年之新租賃協議，並確認使用權資產及租賃負債港幣213,223,000元。



42. 資產抵押及資產限制

於報告期間結算日，港幣16,557,962,000元(二零一九年：港幣15,050,084,000元)之未償還銀行借貸及港幣15,783,000元(二零一九年：港幣19,173,000元)之未償還財務租約負債乃以本集團下列資產之固定押記連同物業業主其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業	4,971,580	2,416,776
物業、廠房及設備(不包括使用權資產)	6,124,724	5,612,513
使用權資產	1,510,185	-
預付租賃款項	-	497,236
待售物業	8,263,088	11,774,893
銀行存款	72,009	35,940
投資證券	824,953	1,073,723
	21,766,539	21,411,081

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

資產限制或契約

此外，租賃負債港幣608,556,000元於二零二零年三月三十一日與港幣567,015,000元之相關使用權資產一同確認。除出租人持有的租賃資產之擔保權益外，租賃協議不施加任何契約。租賃資產不得用作借貸擔保。

43. 資本承擔

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	1,186,814	877,949
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	94,000	65,000
其他	17,528	28,273
	1,298,342	971,222



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

44. 經營租約安排

本集團為出租人

本集團投資物業及若干暫時出租之待售物業已有租約承擔，為期未來一至十八年。

租約之最低應收租約款項如下：

	二零二零年 港幣千元
一年內	104,456
第二年	66,737
第三年	31,992
第四年	24,876
第五年	22,201
超過五年	77,905
	328,167

於二零一九年三月三十一日，本集團就不可撤銷經營租約已與租客訂立於下列期間到期支付之未來最低租約款項如下：

	二零一九年 港幣千元
一年內	118,639
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	200,400
超過五年	83,839
	402,878

由於租約以集團實體的功能貨幣計值，故本集團並無因租約安排而面臨外幣風險。租賃合約並無載有剩餘價值擔保或承租人於租期結束時購買物業的任何選擇權。



44. 經營租約安排(續)

本集團為承租人

於二零一九年三月三十一日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期支付之房屋承擔未來最低租約款項：

	二零一九年 港幣千元
一年內	100,550
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	255,380
超過五年	56,292
	412,222

租約經議定，平均年期為兩年，而其租金亦於租期內訂定。

45. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
聯營公司提供樓宇管理服務	3,851	2,342
向合營公司提供顧問服務	-	2,307
向合營公司提供包銷服務	420	35,736

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

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

- (b) 本集團訂立三份酒店管理服務合約，以向馬來西亞若干由本公司一名董事控制之公司提供酒店管理服務。截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團已根據該等合約收取港幣2,409,000元(二零一九年：港幣1,914,000元)之酒店管理服務收入。
- (c) 年內向主要管理人員(董事及五名最高薪酬人士)已付及應付之薪酬於附註14披露。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

46. 應收／應付關連方款項

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

就分類為非流動資產之款項而言，本集團並不預期於報告期間結算日起計未來十二個月內獲償還。

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

47. 購股權計劃

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

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

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

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



47. 購股權計劃(續)

所授出之購股權詳情如下：

於二零一三年 三月二十七日 授出之購股權	歸屬期間	行使期	行使價 港幣
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 二零一八年二月二十八日	二零一八年三月二日至 二零二零年二月二十八日	2.550

截至二零一九年三月三十一日及二零二零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 二零一八年 四月一日	年內行使	於 二零一九年 三月三十一日及 二零二零年 三月三十一日
第一批	二零一三年三月二十七日	225,000	(225,000)	-
第二批	二零一三年三月二十七日	300,000	(300,000)	-
第三批	二零一三年三月二十七日	375,000	(375,000)	-
第四批	二零一三年三月二十七日	600,000	(600,000)	-
		1,500,000	(1,500,000)	-
加權平均行使價		2.550	2.550	-
於年結日可行使購股權之數目		1,500,000		

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，根據遠東購股權計劃尚未行使購股權數目為零。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約為港幣3,826,000元。

截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司股份於緊接購股權獲行使日期前之加權平均收市價為港幣4.00元。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

48. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃管理局規則及規例為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並存放於由信託人管理之基金。供款金額按參與強積金計劃之僱員於本集團之相關收入之某一百分比作出，並於根據強積金計劃之規則到期應繳時在損益中扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據中國有關法律及法規，中國附屬公司須按僱員薪金某一百分比向國家管理退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃唯一承擔之責任為根據該計劃作出所需供款。

本集團已為馬來西亞合資格僱員向僱員公積金作出定額供款，根據該計劃，本集團須按照定額供款計劃向獨立實體作出定額供款。本集團概無任何法定或推定責任，須作進一步供款，以補足基金資產之任何缺額，藉此就所有僱員向本集團提供服務補償彼等之福利。

本集團向新加坡中央公積金作出定額供款，本集團須按新加坡僱員薪金某一百分比作出供款，根據該計劃，本集團於該計劃項下之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

本集團按照僱員薪金及酬金之某一百分比，為澳洲僱員向獨立養老退休金供款。本集團就該退休福利計劃唯一承擔之責任為作出所需供款。

本集團就其英國僱員設立定額供款計劃。本集團按照英國僱員薪金之某一百分比向定額供款計劃作出供款。該計劃之資產於獨立管理基金中與本集團之資產分開持有。定額供款計劃之退休金成本指於會計期間應計入該計劃之供款額。

於本年度自損益扣除之退休福利開支總額為港幣46,523,000元(二零一九年：港幣52,892,000元)。

49. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入其他全面收益之債務工具	1,581,220	-
按公平值計入其他全面收益之股本工具	470,943	1,067,144
按公平值計入損益之金融資產	975,237	3,355,310
按攤銷成本計量之金融資產	5,476,196	3,823,541
衍生金融工具	37,222	7,012
	8,540,818	8,253,007
金融負債		
衍生金融工具	3,397	-
按攤銷成本計量之金融負債	25,464,307	23,146,380
	25,467,704	23,146,380



49. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括投資證券、借貸、應收貿易賬款、應付貿易賬款、合約資產、銀行結餘及現金、票據及債券。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險、外幣風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載有如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

由於銀行存款、浮息借貸及浮息債務工具之現行市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團現時並未使用任何衍生工具合約對沖利率風險，但會於有需要時考慮就重大風險進行對沖。

此外，由於大部分債務工具按固定利率計息，本集團亦面臨公平值利率風險。按公平值計量之債務工具公平值利率風險之敏感度分析以市價風險呈列。

利率敏感度分析

有關敏感度分析只考慮對綜合財務報表造成重大影響之借貸及按公平值計入其他全面收益之債務工具。有關敏感度分析乃根據於報告期間結算日之未償還借貸及按公平值計入其他全面收益之債務工具於整個年度均尚未償還之假設而編製。50個基點及100個基點分別為借貸及按公平值計入其他全面收益之債務工具之利率於期內直至下一個報告期間結算日可能變動之最佳估計。

倘利率上調／下調50個基點(二零一九年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，鑒於浮息借貸的影響，本集團之除稅後溢利將減少／增加港幣55,547,000元(二零一九年：港幣42,716,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣44,012,000元(二零一九年：港幣36,255,000元)。

倘利率上調／下調100個基點，而所有其他變數保持不變，鑒於按公平值計入其他全面收益之浮息債務工具的影響，本集團之除稅後溢利將增加／減少港幣1,410,000元。

管理層認為，敏感度分析不能代表利率風險，原因為年末風險並不能反映年內風險。

外幣風險

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

於報告期間結算日，本集團以外幣計值之貨幣項目之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
澳元	543,616	386,423	703,511	805,841
美元	2,805,985	2,948,076	3,538,862	3,772,971
歐元	169,163	120,151	298,713	225,204
新加坡元	86,551	91,910	2	-
英鎊	172,308	179,557	10,502	-



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

49. 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)

公司間結餘

	資產		負債	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
澳元	6,412,827	5,099,965	703,920	755,722
人民幣	320,414	308,249	1,341,683	1,431,252
歐元	302,532	-	-	-
新加坡元	1,194,189	1,140,154	53,691	53,695
英鎊	1,176,985	1,170,488	-	-

外幣敏感度分析

由於根據聯繫匯率制度，港幣與美元掛鈎，故本集團面對之外幣風險主要來自美元兌港幣以外之貨幣。下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就相關集團實體之功能貨幣兌有關外幣貶值10%（二零一九年：10%）之敏感度。10%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理層對匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括於年結日以外幣計值之未結付貨幣項目。倘相關集團實體之功能貨幣兌相關外幣升值10%，將對溢利及其他全面收益構成相等及相反之影響。

	除稅後溢利增加(減少)	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
澳元	(11,193)	(29,359)
美元	(61,195)	(68,879)
歐元	(10,817)	(8,772)
新加坡元	7,184	7,629
英鎊	12,944	14,365

	其他全面收益增加(減少)	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
澳元	570,891	434,424
人民幣	(102,127)	(112,300)
歐元	30,253	-
新加坡元	114,050	108,696
英鎊	117,699	117,049

管理層認為由於年末風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。



49. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

價格風險

本集團承受按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收益之金融資產所產生之股價風險、公平值利率風險及其他價格風險。

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期間結算日所承受股權及債務價格風險釐定。

倘相關股本及投資基金之價格上調/下調5%(二零一九年：5%)：

- 由於按公平值計入損益之股本證券之公平值變動，故除稅後溢利會增加/減少港幣1,783,000元(二零一九年：港幣3,939,000元)。
- 由於按公平值計入損益之投資基金之公平值變動，故除稅後溢利會增加/減少港幣8,989,000元(二零一九年：港幣32,340,000元)。
- 由於按公平值計入其他全面收益之股本證券之金融資產公平值變動，故按公平值計入其他全面收益儲備會增加/減少港幣23,547,000元(二零一九年：港幣53,355,000元)。

倘市場利率在所有其他變數保持不變之情況下上調/下調50個基點(二零一九年：50個基點)：

- 由於按公平值計入損益之債務證券之公平值變動，故除稅後溢利會減少/增加港幣31,975,000元(二零一九年：港幣140,947,000元)。
- 由於按公平值計入其他全面收益之債務證券之金融資產公平值變動，故按公平值計入其他全面收益儲備會減少/增加港幣86,728,000元。

由於管理層預期信貸風險之影響並不重大，故並無對該影響進行分析。

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方違反其合約責任而導致本集團蒙受財務虧損的風險。本集團之信貸風險主要來自應收貿易賬款、合約資產、已抵押/有限制銀行存款、銀行結餘、應收關連方款項、其他應收款項、應收貸款、託管客戶按金、按公平值計入損益之債務工具及按公平值計入其他全面收益之債務工具。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施，以彌補其與金融資產有關的信貸風險，惟與應收貸款及合約資產有關的信貸風險因其以物業作擔保而得以減輕。

除按公平值計入損益之債務工具外，本集團根據預期信貸虧損模式就金融資產及其他項目進行減值評估。有關本集團之信貸風險管理、最大信貸風險敞口及相關減值評估(如適用)之資料概述如下：

就本集團之債務證券投資而言，投資委員會負責信貸風險評估，並向董事會提供意見。投資委員會亦評估發行人的財務表現，以確保發行人可於到期時償還本金及利息。未能償還或會導致對發行人提出法律行動。本集團亦會監察相關債務證券發行人的信貸評級及市場消息，以得悉任何潛在信貸惡化的跡象。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

49. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

本集團之集中信貸風險主要關於應收一間接受投資公司款項、應收聯營公司款項(主要應收兩間聯營公司)及應收合營公司款項(主要應收五間合營公司)除外。本集團積極監控各債務人結欠之未償還款項，並及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損之風險。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。此外，本集團根據預期信貸虧損模式就未償還結餘進行減值評估。

本集團投資未分級及未分級之債務證券。管理層定期審閱及監管債務證券組合。該等債務證券之公平值及本金金額如下。

按公平值計入損益之債務證券

	二零二零年		二零一九年	
	公平值 港幣千元	本金金額 港幣千元	公平值 港幣千元	本金金額 港幣千元
AA-至BBB	422,637	455,245	1,623,377	1,805,647
BB+至B	51,997	52,308	452,999	438,195
未分級	242,602	242,602	409,959	399,595
	717,236	750,155	2,486,335	2,643,437

按公平值計入其他全面收益之債務證券

	二零二零年	
	公平值 港幣千元	本金金額 港幣千元
AA-至BBB	787,918	813,302
BB+至B	647,113	906,070
未分級	146,189	146,189
	1,581,220	1,865,561

客戶合約產生之應收貿易賬款及合約資產以及租賃應收款

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已制定政策以確保向具適當財務實力及適當首付比之買家銷售物業。已設立監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團根據預期信貸虧損模式，按照逾期分析對應收貿易賬款(包括租賃應收款)進行減值評估。合約資產以個別基準作減值評估。

應收貸款／應收關連方款項／銀行結餘及存款

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

應收貸款指按揭貸款，其由借款人之物業作抵押。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮借款人之信貸質素、按揭項下相關物業價值、貸款利息之歷史結算及其他前瞻性資料之任何變動。



49. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

按公平值計入其他全面收益之債務工具

本集團僅投資由穆迪或標準普爾發出信貸評級B或以上之債務證券。本公司董事專注於投資多元化及其信貸評級變動。本公司董事基於大型國際信貸評級機構所公布之違約率評估按公平值計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損，有關違約率適用於各項債務工具信貸評級。鑒於此項評估，本公司董事認為該等債務工具之預期信貸虧損並不重大。

已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及存款之信貸風險有限，乃由於交易對手為國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行／金融機構。

本集團之內部信貸風險評級包括以下類別：

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

49. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團需進行預期信貸虧損評估之金融資產所面對之信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或 全期預期信貸虧損	二零二零年 賬面值總額 港幣千元	二零一九年 賬面值總額 港幣千元
按公平值計入其他全面 收益之債務工具						
投資上市債務證券	21	AA-至B	不適用	12個月預期信貸虧損	1,435,031	-
投資非上市債務證券	21	無評級	低風險	12個月預期信貸虧損	146,189	-
按攤銷成本列賬之金融資產						
應收貿易賬款(客戶合約)	25	不適用	低風險/關注(附註1) 虧損	全期預期信貸虧損 (未產生信貸減值) 產生信貸減值	117,778 29,343	135,174 24,353
應收貸款	22	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	268,920	253,497
應有關連方及一間接受 投資公司款項	46	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	615,540	390,580
已抵押存款/ 有限制銀行存款	23	A-以上 (附註3)	不適用	12個月預期信貸虧損	192,941	211,665
銀行結餘/ 金融機構存款	23	A-以上 (附註3)	不適用	12個月預期信貸虧損	2,918,606	2,472,165
其他應收款項	25	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	105,506	160,160
託管客戶按金	26	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	147,527	196,665
其他						
合約資產	27	不適用	低風險(附註1)	全期預期信貸虧損 (未產生信貸減值)	1,103,698	215,565
租賃應收款	25	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (未產生信貸減值)	11,443	9,398



49. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：

1. 應收貿易賬款、租賃應收款及合約資產

就應收貿易賬款、租賃應收款及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方式按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除未償還結餘重大或已產生信貸減值之應收賬款及金融資產外，本集團會依照應收賬款賬齡分組使用撥備矩陣釐定應收貿易賬款及租賃應收款之預期信貸虧損，惟具備合約資產之應收貿易賬款則除外。與銷售新加坡物業有關之合約資產及該等金額以及有關應收賬款會作個別減值估計。

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團會對其客戶應用應收賬款賬齡。應收賬款之相關信貸風險敞口根據於二零二零年三月三十一日撥備矩陣作出評估，屬全期預期信貸虧損(未產生信貸減值)。

於二零二零年三月三十一日，本集團根據撥備矩陣就應收貿易賬款計提港幣5,763,000元(二零一九年：港幣5,763,000元)減值撥備。就產生信貸減值之應收賬款以個別基準作出港幣29,343,000元(二零一九年：港幣24,353,000元)減值撥備。

當收益超出向買方開票之金額時，合約資產為銷售物業導致之未開票金額。本公司董事經計及相關物業之價值、交易對手過往清償情況及其他前瞻性資料後認為，合約資產及有關應收貿易賬款之信貸風險為低。相關物業之公平值高於合約資產及有關應收貿易賬款於報告期間結算日之未償還金額。合約資產及有關應收貿易賬款之違約虧損率被視為對本集團而言並不重大，且概無就合約資產計提信貸虧損撥備。

2. 應收貸款／應收關連方款項／託管客戶按金／其他應收款項

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

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

就應收關連方款項而言，本公司董事經計及關連方所持有相關資產之公平值代價、其未來營運前景及預期經營現金流量後認為，該等款項之信貸風險為低。

託管客戶按金指存置於託管賬戶持有之銷售所得款項部分。於相關政府機關發出相關證明文件後，該資金將匯予本集團。董事認為信貸風險為低。

就其他應收款項而言，本公司董事考慮信貸風險、過往清償情況及其他前瞻性資料。其他應收款項之12個月預期信貸虧損虧損率介乎2%至3%(二零一九年：2%至3%)，及確認累計信貸虧損撥備港幣4,237,000元(二零一九年：港幣4,237,000元)。

3. 就已抵押存款、有限制銀行存款、銀行結餘及金融機構存款而言，其預期信貸虧損評估乃參考違約概率及由國際信貸機構發佈之信貸虧損評級。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

49. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

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

下表詳述本集團金融負債之餘下合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。具體而言，附帶應要求還款條款之銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。

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

	加權平均率 %	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	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零二零年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	848,280	-	-	-	848,280	848,280
其他負債	不適用	1,885	106,770	22,561	370	131,586	129,028
應付關連公司款項	不適用	751	-	-	-	751	751
應付聯營公司款項	不適用	6,897	-	-	-	6,897	6,897
應付非全資附屬公司之 股東款項	不適用	395,126	-	-	-	395,126	395,126
銀行及其他借貸	3.17	7,075,474	10,336,373	3,577,224	325,986	21,315,057	19,911,762
租賃負債	2.91	87,434	154,689	114,174	412,386	768,683	624,339
票據及債券	4.02	143,400	2,473,058	1,175,315	94,006	3,885,779	3,548,124
		8,559,247	13,070,890	4,889,274	832,748	27,352,159	25,464,307
衍生金融工具 —以淨額結算							
利率/貨幣掉期合約		3,397	-	-	-	3,397	3,397

49. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

	加權 平均利率 %	應要求或 一年內 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零一九年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	1,315,449	-	-	-	1,315,449	1,315,449
其他負債	不適用	-	8,095	4,176	22,955	35,226	35,226
應付關連公司款項	不適用	623	-	-	-	623	623
應付聯營公司款項	不適用	28,057	-	-	-	28,057	28,057
應付非全資附屬公司之							
股東款項	不適用	7,786	392,024	-	-	399,810	399,810
銀行及其他借貸	2.88	4,647,753	8,480,343	5,775,210	173,825	19,077,131	17,838,543
財務租約承擔	2.70	7,527	13,847	-	-	21,374	19,173
票據及債券	4.00	1,079,523	2,584,945	1,235,154	-	4,899,622	3,509,499
		7,086,718	11,479,254	7,014,540	196,780	25,777,292	23,146,380

附帶應要求還款條款之銀行及其他借貸計入上述到期日分析中之「應要求或一年內」之時段內。於二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日，該等銀行借貸之賬面值分別為港幣1,965,284,000元及港幣1,813,162,000元。經計及本集團之財務狀況後，本公司董事相信銀行可能不會行使酌情權要求即時還款。本公司董事認為該等銀行貸款將根據貸款協議載列之計劃還款日期於報告期間結算日後五年償還，有關詳情載於下表：

	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
於二零二零年三月三十一日						
銀行借貸	1,118,777	842,939	25,212	94,358	2,081,286	1,965,284
於二零一九年三月三十一日						
銀行借貸	820,969	551,503	469,489	103,653	1,945,614	1,813,162

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



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

49. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量

本集團之金融資產及金融負債(不包括若干金融工具)之公平值乃按基於折現現金流量分析之公認定價模型釐定。

本集團若干金融工具於各報告期間結算日按公平值計量。下表所載資料乃關於釐定該等金融工具公平值之方法(特別是估值方法及所用輸入數據)，以及公平值計量歸屬之公平值層級(第1至3級)，此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零二零年 三月三十一日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元		
1a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	20,790	79,874	第1級	活躍市場所報買入價
1b) 分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具之上市股本證券	470,943	1,065,011	第1級	活躍市場所報買入價
1c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市股本證券	21,909	14,483	第3級	參考外部交易對手提供之非上市股本投資資產淨值。就缺乏市場流動性折讓5.008%
1d) 分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具之非上市股本證券	-	2,133	第3級	折現現金流量 未來現金流量乃根據以不同類型債券之收益率曲線為主要參數作出估計
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	474,634	2,076,376	第1級	活躍市場所報買入價
2b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市債務證券	-	50,581	第2級	經紀提供之報價
2c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市債務證券	242,602	359,378	第2級	發行予第三方之債務證券之最近交易價格
2d) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之非上市債務證券	146,189	-	第2級	發行予第三方之債務證券之最近交易價格
2e) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之上市債務證券	1,435,031	-	第1級	活躍市場所報買入價
3) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	215,302	774,618	第2級	相關投資基金參考基金之相關資產(主要為上市證券)所報贖回價



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

49. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零二零年 三月三十一日 港幣千元	二零一九年 三月三十一日 港幣千元		
4) 分類為衍生金融工具之 交叉貨幣掉期合約	資產-37,222	資產-4,465	第2級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計
5) 溢利保證安排產生之資產	-	資產-2,547	第3級	收入法 將可供分配予擁有人之未來無債務現金流量按就投資類似業務之風險及危害基於市場因素得出之適當回報率折現至其現值。
6) 分類為衍生金融工具之利率掉期合約	負債-(3,128)	-	第2級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計
7) 分類為衍生金融工具之 交叉貨幣掉期合約	負債-(269)	-	第2級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計

於截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度，第1、2及3級之間並無轉撥。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

49. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

金融資產及負債第3級公平值計量之對賬

	結構性存款 港幣千元	溢利保證 安排產生之 (資產)/負債 港幣千元	分類為 按公平值 計入其他 全面收益之 股本工具之 非上市 股本證券 港幣千元	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產之 非上市 股本證券 港幣千元
於二零一八年四月一日	40,500	5,876	-	14,483
添置	166,205	-	2,133	-
出售	(207,936)	-	-	-
公平值變動	1,231	(8,423)	-	-
於二零一九年四月一日	-	(2,547)	2,133	14,483
添置	-	-	-	10,372
公平值變動	-	2,547	(2,133)	(2,675)
匯率調整	-	-	-	[271]
於二零二零年三月三十一日	-	-	-	21,909

概無就本集團任何第三級金融工具之相關不可觀察輸入數據變動之影響披露敏感度分析，原因為管理層認為有關風險對本集團而言屬微小。

本集團已訂立若干受與多間銀行簽署之國際掉期及衍生工具協會總協議(「ISDA協議」)涵蓋之衍生工具交易。由於ISDA協議規定，僅可於出現拖欠款項、無力償債或破產之情況下行使抵銷權，故本集團目前並無合法可強制執行之權利以抵銷該等已確認之款項，因此，該等衍生工具並未於綜合財務狀況表內抵銷。

50. 融資活動所產生負債之對賬

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

	銀行及 其他借貸 港幣千元 (附註33)	票據及債券 港幣千元 (附註36)	應付股息 港幣千元	應付 關連公司 款項 港幣千元 (附註46)	應付 聯營公司 款項 港幣千元 (附註46)	應付一間 合營公司 款項 港幣千元	應付非全資 附屬公司 股東款項 港幣千元 (附註35)	財務租約 租賃負債/ 承擔 港幣千元 (附註32及34)	其他負債 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年四月一日	11,947,422	4,406,953	-	19,095	27,149	3,177	277,723	17,147	-	16,698,666
融資現金流量	4,901,689	(1,048,949)	(268,432)	(17,691)	2,509	(3,177)	122,087	(5,972)	33,109	3,715,173
收購一間附屬公司	749,296	-	-	-	-	-	-	-	-	749,296
非現金變動	-	-	(237,815)	-	-	-	-	2,200	-	(235,615)
融資成本	580,729	147,018	-	-	-	-	-	-	-	727,747
確認為分派之股息	-	-	506,247	-	-	-	-	-	-	506,247
外匯換算	(340,593)	4,477	-	(781)	(1,601)	-	-	5,798	2,117	(330,583)
於二零一九年 三月三十一日	17,838,543	3,509,499	-	623	28,057	-	399,810	19,173	35,226	21,830,931
應用香港財務報告準則 第16號後之調整 (附註2)	-	-	-	-	-	-	-	541,355	-	541,355
於二零一九年四月一日	17,838,543	3,509,499	-	623	28,057	-	399,810	560,528	35,226	22,372,286
訂立新租賃	-	-	-	-	-	-	-	213,223	-	213,223
融資現金流量	2,258,383	(38,868)	(312,157)	128	(19,888)	-	12,164	(117,444)	95,284	1,877,602
非現金變動	-	(26,283)	(202,755)	-	-	-	-	-	-	(229,038)
融資成本	670,066	148,555	-	-	-	-	-	20,950	-	839,571
確認為分派之股息	-	-	514,912	-	-	-	-	-	-	514,912
外匯換算	(855,230)	(44,779)	-	-	(1,272)	-	(16,848)	(52,918)	(1,482)	(972,529)
於二零二零年 三月三十一日	19,911,762	3,548,124	-	751	6,897	-	395,126	624,339	129,028	24,616,027

綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

51. 本公司之財務狀況表

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	9,059,234	9,670,548
流動資產		
應收附屬公司之款項	706,000	-
銀行結餘、存款及現金	6,666	15,229
	712,666	15,229
應付賬款及應計費用	31,933	32,135
流動資產(負債)淨額	680,733	(16,906)
資產總值減流動負債	9,739,967	9,653,642
資本及儲備		
股本	236,942	235,169
股份溢價	4,534,687	4,479,650
儲備	792,188	670,536
	5,563,817	5,385,355
非流動負債		
來自一間附屬公司之貸款	637,650	702,000
應付一間附屬公司之款項	67,517	56,535
票據及債券	3,470,730	3,509,499
遞延稅項負債	253	253
	4,176,150	4,268,287
	9,739,967	9,653,642

附註：

股權變動如下：

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一八年四月一日	230,179	4,297,682	28,458	1,241	628,830	28,511	5,214,901
年內溢利及其他全面收益	-	-	-	-	-	490,984	490,984
股息	-	-	-	-	-	(506,247)	(506,247)
購回普通股	(1,362)	(54,562)	1,362	-	-	(1,362)	(55,924)
發行股份代替現金股息	6,202	231,613	-	-	-	-	237,815
行使購股權時發行股份	150	4,917	-	(1,241)	-	-	3,826
於二零一九年三月三十一日	235,169	4,479,650	29,820	-	628,830	11,886	5,385,355
年內溢利及其他全面收益	-	-	-	-	-	632,297	632,297
股息	-	-	-	-	-	(514,912)	(514,912)
發行股份代替現金股息	6,040	196,715	-	-	-	-	202,755
購回普通股	(4,267)	(141,678)	4,267	-	-	-	(141,678)
於二零二零年三月三十一日	236,942	4,534,687	34,087	-	628,830	129,271	5,563,817



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

52. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	已發行及繳足股本／ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本／註冊資本面值比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
直接附屬公司					
Ample Bonus Limited	英屬處女群島／香港	101股1美元股份	100	100	投資控股
普嘉有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	投資控股
Queens Wharf Holdings Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
The Fifth Apartments Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
間接附屬公司					
124 York Street Pty Ltd	澳洲	10,000股0.012178澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
13 Roper Street Pty Ltd	澳洲	10,000股0.012178澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
13 Roper Street Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000股0.012178澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
19 Bank Street Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000股0.012178澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
344 Queen Car Park Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
94 York Street Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Advance Delight Global Limited	英屬處女群島	1股1美元股份	100	100	投資控股
All Greatness Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Amphion Investment Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
Angel Meadows (FEC) Limited	英國	100股1英鎊股份	100	100	物業發展
Anderson International Properties Pte Ltd	新加坡	1,000股1新加坡元股份	100	-	物業投資
Anderson Raffles Limited	毛里裘斯	5,000,000股1美元股份	100	-	投資控股
Annick Investment Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業投資
Apex Path Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Apexwill Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	物業投資
亞豐投資有限公司	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	2股1澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Black Capital Finance Services Pty Ltd	澳洲	125,000股1澳元股份	60	60	貸款融資
Boundary Farm Car Park Ltd	英屬處女群島	2股1美元股份	88.85	88.85	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2股港幣10元股份	100	100	物業發展
Bravo Trade Holdings Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Bryce International Limited	英屬處女群島／香港	100股1美元股份	100	100	投資控股
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	100股1澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	100股1澳元股份	77.75	77.75	投資控股



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

52. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
Care Park Leasing Pty Ltd (前稱 Care Park (Albert Street) Pty Ltd)	澳洲	2股1澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	100股1澳元股份	77.75	77.75	投資控股
Care Park Group Pty Ltd	澳洲	100股1澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Care Property Pty Ltd(前稱Australian Property Management Pty Ltd)	澳洲	100股1澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Cathay Motion Picture Studios Limited	香港	30,000股港幣100元股份	100	100	物業投資
捷彩有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司	香港	500股港幣100元股份	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	註冊及 繳足資本36,000,000美元	100	100	酒店管理
振華集團有限公司	香港	200股港幣1元股份	100	100	物業發展
源建有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	貸款融資
Complete Delight Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Crouch End (FEC) Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
Dorsett Bukit Bintang Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,002股馬幣1元股份	100	100	物業發展
帝盛酒店集團有限公司	開曼群島	2,100,626,650股 港幣0.1元股份	100	100	投資控股
Dorsett Hospitality International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2股馬幣2元股份	100	100	投資控股
Dorsett Hospitality International (Singapore) Pte. Limited	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	酒店管理及顧問服務
Dorsett Hospitality International Services Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店管理
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Drakar Limited	曼島/英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
登樂有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

52. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店管理
遠勤發展有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Expert Vision Trading Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Australia) Pty Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業發展
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島/香港	50,000股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	庫拉索	99,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000股港幣100元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	12股1澳元股份	100	100	投資控股
遠東發展有限公司	香港	235股42.55澳元可贖回優先股	100	100	投資控股及物業投資
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	830,650,000股港幣1元股份	100	100	投資控股及物業投資
遠東發展地產代理有限公司	香港	12股1澳元股份	100	100	投資控股及物業投資
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	225股44.44澳元可贖回優先股	100	100	銷售代理服務
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Ltd	澳洲	1股港幣1元股份	100	100	投資控股及貸款融資
遠東保庫有限公司	香港	60,000股港幣100元股份	100	100	投資控股
FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	12股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC Care Park Holdings Pte Ltd	新加坡	375股10,000澳元可贖回優先股	100	-	保庫服務
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	1股港幣1元股份	100	100	投資控股
FEC Development Management Limited	英國	1股馬幣1元股份	100	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd	澳洲	1股1英鎊股份	100	100	行政服務
FEC Holdings Pte. Ltd.	新加坡	1股1澳元股份	100	100	投資控股
		1,000,000股1新加坡元股份	100	100	投資控股



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

52. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
FEC Hotel Investments Pte. Ltd.	新加坡	2股1新加坡元股份	100	100	投資控股及物業發展
FEC Hotel Operations Holdings [Australia] Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	酒店經營
FEC Overseas (Singapore) Pte Ltd	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	投資控股
FEC Skyline Pte. Ltd.	新加坡	4,000,000股1新加坡元股份	70	70	物業發展
FEC Skypark Pte. Ltd.	新加坡	3,000,000股1新加坡元股份	80	-	物業發展
FEC Strategic Investments [Netherlands] B.V.	阿姆斯特丹	120,000股荷蘭盾1元股份	100	100	投資控股
FEC Suites Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股1新加坡元股份	100	100	物業發展
FEC QWB Integrated Resort Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
FECFW 1 Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
Ficon Roper Street Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Garden Resort Development Limited	香港	100股港幣1元股份	100	100	物業發展
Gold Prime Group Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Grand Expert Limited	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Highest Reach Investments Limited	英屬處女群島	494,808股1美元股份	100	-	投資控股
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股港幣1元股份	100	100	貸款融資
健烽有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業發展
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	澤西島/香港	100股1英鎊股份	100	100	投資控股
Launceston York Car Park Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Madison Lighters and Watches Company Limited	香港	4股港幣1元股份	100	100	投資控股
鎮達有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	投資控股
May21 Pty Ltd.	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Midtown at Upper West Side Pty Ltd	澳洲	2股1澳元股份	100	100	投資控股



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

52. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
晉捷投資有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2股港幣100元股份	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000股港幣1元股份	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	香港	300股港幣1元股份	100	100	投資控股
柏信有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Peacock Management Services Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	行政服務
Perth FEC Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
寶田發展有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業發展
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Queens Wharf Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Raffles Legend Properties Pte Ltd	新加坡	1股1新加坡元股份	100	-	物業投資
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	100股1澳元股份	100	100	投資控股
富多國際投資有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒吧經營
Roper Debt Pty Ltd	澳洲	10,000股0.012178澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Roper Street Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000股0.012178澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Roper Street Car Park Unit Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Ruby Way Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
訊安有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業發展及投資
SC98A s.r.o.	捷克共和國	1股100,000捷克克朗股份	100	-	投資控股
Scarborough Development Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(ii)	中國	註冊及 繳足資本35,000,000美元	98.2	98.2	物業發展及投資
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	10,050股0.017093澳元股份	77.75	77.75	停車場業務
Shepparton Car Park Trust	澳洲	不適用	77.75	77.75	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
Spencer Green Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
星僑發展有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

52. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行 股本/註冊資本面值比例		主要業務
			二零二零年	二零一九年	
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	馬來西亞	245,000,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Success Range Sdn. Bhd.	馬來西亞	500,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股馬幣1元股份	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業發展
添沛有限公司	香港	5,001股港幣1元A股股份 4,999股港幣1元B股股份	100	100	物業發展
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
帝賢有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	-	銷售代理服務
Tracia Limited	曼島/英國	1股1英鎊股份	100	100	投資控股
Trans World Corporation	捷克共和國	22,968股1捷克克朗股份	100	100	博彩及酒店經營
Trans World Hotels & Entertainment a.s	捷克共和國	400股75,000捷克克朗股份及 100股700,000捷克克朗股份	100	-	博彩及酒店經營
Trans World Hotels Austria GmbH	奧地利	1股40,000歐元股份	100	-	酒店經營
Trans World Hotels Germany GmbH	德國	1股20,000歐元股份	100	-	酒店經營
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股馬幣1元股份	100	100	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份	100	100	管理服務
Well Distinct Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
武漢港澳中心物業管理有限公司(iii)	中國	註冊及 繳足資本人民幣500,000元	100	100	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理有限公司(i)	中國	註冊及 繳足資本29,800,000美元	100	100	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司(ii)	中國	註冊及 繳足資本38,000,000美元	100	100	物業發展
上海帝盛酒店有限公司(iii)	中國	註冊及 繳足資本人民幣2,000,000元	100	100	酒店經營

(i) 在中國註冊之外國投資企業。

(ii) 在中國註冊之中外合資企業。

(iii) 在中國註冊之內地獨資企業。

上表所載乃本公司董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。



綜合財務報表附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

52. 主要附屬公司詳情(續)**擁有重大非控股權益之附屬公司之詳情**

下表列示於二零二零年及二零一九年三月三十一日本集團附屬公司(除FEC Finance Limited外)之個別不重大非控股權益詳情。

附屬公司名稱	分配至 非控股權益之溢利		累計 非控股權益	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
擁有個別不重大非控股權益之附屬公司	86,564	55,066	290,667	219,186

FEC Finance Limited之已發行普通股全數由本集團持有。誠如附註40所披露，FEC Finance Limited發行永續資本票據，其分類為本集團以外人士之股權。於二零二零年三月三十一日，FEC Finance Limited之該等非控股權益為數港幣2,904,535,000元。



主要物業一覽表

物業發展／投資物業

「物業類別」代號：

O－寫字樓

R－住宅

S－舖位

CP－停車場

H－酒店及博彩

A－農地

F－配套設施

物業名稱及地點	本集團所佔權益
上海	
1. 寶山區 錦秋路809弄 錦秋新天地 133套商舖	98.2%
2. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 錦秋學校、俱樂部、幼稚園及17I區附屬部分	98.2%
3. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 16區 42個泊車位	98.2%
4. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 281個泊車位	98.2%
5. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 16區 君悅庭	98.2%
6. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 17II區 御尚II	98.2%



主要物業一覽表

(不應佔)
概約總建築面積
(平方米)

物業類別

完工之階段

估計完成(財政年度)

23,446

S

已完成

現存

21,943

F

已完成

現存

1,968

CP

已完成

現存

11,522

CP

已完成

現存

4,041

R

已完成

現存

4,766

R

已完成

現存



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
7. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 17A區	98.2%
8. 寶山區 祁連鎮 第3座47/6段 E1B-01地塊	98.2%
9. 寶山區 祁連鎮 第3座93/8段 E2A-01地塊	98.2%
廣州	
1. 越秀區 建設橫路 新時代大廈	50%
2. 荔灣區 花地大道以東地段 甘棠苑	100%
3. 荔灣區 茶滘廟前街北10號 遠東御江豪庭	100%
4. 荔灣區 茶滘廟前街北10號 455個泊車位	100%
香港	
1. 紅磡 新圍街1號 地下及1樓 寶御	100%
2. 德輔道中121號 遠東發展大廈 16、18、19、20及24樓 (包括16、18、19、20及24樓之 洗手間及24樓之天台平台)	100%



主要物業一覽表

(不應佔) 概約總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
1,667	R	已完成	現存
53,301	R	規劃階段	不適用
73,013	R	規劃階段	不適用
20,722	R	規劃階段	不適用
41,700	R	規劃階段	不適用
21,979	R及S	已完成	現存
5,948	CP	已完成	現存
1,362	R及S	已完成	現存
2,474	O	已完成	現存



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
3. 尖沙咀 彌敦道204至206號 遠東發展大廈	100%
4. 元朗豐樂園	25.33%
5. 荃灣 青山道15至23號 荃灣花園第1期 地下低層及地下高層多個舖位	100%
6. 荃灣 荃錦公路川龍	100%
7. 元朗 丹桂村里3號 珀爵	100%
8. 西貢 北港多個地段	100%
9. 荃灣油柑頭	100%
10. 荃灣 青山公路135-143號 地庫至5樓	100%
11. 九龍黃大仙 環鳳街68-86A號 鑽嶺	100%
12. 新界 沙田大圍美田路 珀玥	100%
13. 新界沙頭角 順隆街31號 尚澄	100%
14. 九龍深水埗 海壇街229/231號 傲凱 ⁽ⁱ⁾	100%

附註：

(i) 市區重建局之發展項目，本公司擁有該項目之發展權。



主要物業一覽表

(不應佔) 概約總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
3,597	S及O	已完成	現存
—	R	規劃階段	不適用
3,822	S	已完成	現存
5,400	R	規劃階段	不適用
4,651	R	已完成	現存
—	A	規劃階段	不適用
—	A	規劃階段	不適用
3,469	S及O	已完成	現存
923	S	已完成	現存
386	S及R	已完成	現存
7,313	S及R	已完成	現存
2,244	S及R	已完成	現存



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
15. 新界 沙田 沙田嶺	100%
16. 九龍 紅磡 必嘉街66號 東海雅園	100%
17. 新九龍內地段第6607號 啟德承啟道 啟德商業用地	100%
澳洲	
1. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街605-611號 The FIFTH	100%
2. 西澳洲珀斯 核心商業區邊緣及天鵝河畔 沿靠巴拉克街(Barrack Street) 海濱長廊以東 The Towers at Elizabeth Quay	100%
3. 維多利亞墨爾本 史賓莎街244-276號 West Side Place	100%
4. 西澳洲珀斯 Wellington Street及Milligan Street 2號及3A號 Perth Hub	100%
5. 昆士蘭布里斯本 皇后碼頭(Queen's Wharf) — 第四座 — 第五座 — 第六座	50% 50% 50%
6. 昆士蘭黃金海岸 布羅德海灘島Casino Drive The Star Residences — 第一座 — 第二座 - Epsilon — 第三至第五座	33.3% 33.3% 33.3%



主要物業一覽表

(不應佔) 概約總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
7,760	R	建設中	二零二一年
578	S	已完成	現存
16,585	O及S	規劃階段	不適用
290	S	已完成	現存
10,528	R及S	已完成	現存
213,626	R及S	建設中	二零二一年及以後
22,027	R及S	規劃階段	二零二三年
148,023	R及S	建設中	二零二四年
	R及S	規劃階段	不適用
	R及S	規劃階段	不適用
166,652	R及S	建設中	二零二二年
		規劃階段	二零二三年
		規劃階段	不適用



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
7. 墨爾本 640 Bourke Street	100%
8. 維多利亞墨爾本 Flinders Street Rebecca Walk	100%
9. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街第313-349號 Upper West Side	100%
10. 維多利亞墨爾本 Flinders Street Northbank	100%
馬來西亞	
1. 雪蘭莪州 District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	90%
2. 吉隆坡 Jalan Imbi地段470號 Dorsett Bukit Bintang	100%
3. Dorsett Plant Waterfront Subang	50%
新加坡	
1. 新加坡亞歷山景大道10/12號 ARTRA	70%
2. 新加坡第十區 Holland Road	80%
3. 新加坡第九區 Cuscaden Road	10%
4. 新加坡第十區 21 Anderson Road	100%



主要物業一覽表

(不應佔)
概約總建築面積
(平方米)

	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
55,442	R及S	規劃階段	二零二五年
809	S	已完成	現存
2,718	S	已完成	現存
846	S	已完成	現存
422,907 ⁽ⁱⁱ⁾	A	規劃階段	不適用
2,361	R	已完成	現存
97,575	R	建設中	二零二四年
39,962	S及R	建設中	二零二一年
22,354	R	建設中	二零二三年
17,625	R	建設中	二零二三年
7,948	R	已完成	現存

⁽ⁱⁱ⁾ 此指佔地面積。



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
英國	
1. 倫敦 63-69 Manilla Street & 50 Marsh Wall Aspen at Consort Place	100%
2. 倫敦 the Broad Way, Crouch End Hornsey Town Hall	100%
3. 曼徹斯特 Angel Meadows, Aspin Lane MeadowSide	100%
4. 曼徹斯特 Northern Gateway — New Cross Central — Victoria Riverside — Network Rail — 其他	100% 100% 100% 100%
5. 倫敦 Admirals Way, Isle of Dogs Ensign House	100%



主要物業一覽表

(不應佔) 概約總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
36,219	R及S	規劃階段	二零二三年
10,026	R及O	規劃階段	二零二一年
51,784	S及R	建設中	二零二一年及以後
5,731	R	規劃階段	二零二二年
36,801	R	規劃階段	二零二三年
142,328	規劃中	規劃階段	不適用
111,655	規劃中	規劃階段	不適用
38,285	R及O	規劃階段	不適用



主要物業一覽表

酒店及博彩

物業名稱及地點	本集團所佔權益
香港	
1. 灣仔 皇后大道東387至397號 香港灣仔帝盛酒店	100%
2. 灣仔 皇后大道東375至377號 香港麗悅酒店	100%
3. 中環 九如坊3號 蘭桂坊酒店@九如坊	100%
4. 荃灣 青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店	100%
5. 油麻地 上海街268號 香港海景絲麗酒店	100%
6. 大角咀 大角咀道88號 香港旺角帝盛酒店	100%
7. 觀塘 鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	100%
8. 葵涌 健全街28號 香港荃灣帝盛酒店	100%
9. 葵涌 和宜合道119號 香港荃灣絲麗酒店	100%
10. 新九龍內地段 第6007號 啟德承啟道 啟德酒店	100%



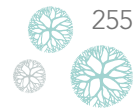
主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
15,895	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,646	H	已完成	現存
5,180	H	已完成	現存
6,065	H	已完成	現存
6,225	H	已完成	現存
11,147	H	已完成	現存
21,467	H	已完成	現存
12,688	H	已完成	現存
15,413	H	規劃階段	不適用



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
中國	
1. 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街168號 成都帝盛君豪酒店	100%
2. 湖北省 武漢市漢口 江漢路118號 港澳中心 武漢帝盛酒店	100%
3. 上海 浦東新區 花木路800號 上海帝盛酒店	100%
4. 江西省 九江市 星子縣 溫泉鎮 廬山東林假日酒店	100%
馬來西亞	
1. 馬來西亞 吉隆坡 55100 172, Jalan Imbi 吉隆坡帝盛酒店	100%
2. 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya 梳邦帝盛君豪酒店	100%
3. 馬來西亞 Federal Territory of Labuan 462, Jalan Merdeka, 87029 納閩帝盛君豪酒店	100%
4. 馬來西亞 吉隆坡50100 No 7 Jalan Munshi Abdullah 吉隆坡Maytower絲麗酒店	100%



主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
67,617	H	已完成	現存
67,307	H及S	已完成	現存
18,149	H及S	已完成	現存
35,220	H	已完成	現存
27,753	H	已完成	現存
43,264	H	已完成	現存
21,565	H	已完成	現存
5,623	H	已完成	現存



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
5. 馬來西亞 柔佛州81750 Mukim Plentong Lot 101375 Jalan Masai Lama 柔佛新山絲麗酒店	100%
6. 馬來西亞吉隆坡 武吉免登55100 燕美路172A號 Dorsett Residences Bukit Bintang	100%
7. 馬來西亞吉隆坡 Off Jalan Imbi, 55100 Jalan Jati, J Hotel by Dorsett	100%
新加坡	
1. 新加坡088 765 新橋路333號 新加坡帝盛酒店	100%
2. 新加坡068809 6 Shenton Way, OUE Downtown #07-01 Oakwood Premier AMTD Singapore	49.0%
英國	
1. 倫敦 58 Shepherd's Bush Green 倫敦Dorsett Shepherds Bush	100%
2. 倫敦 9 Aldgate High Street 倫敦Dorsett City	100%
3. 倫敦 56 Shepherd's Bush Green 倫敦Dorsett Shepherds Bush II	100%
4. 倫敦 63-69 Manilla Street & 50 Marsh Wall Consort Place	100%
5. 倫敦 Crouch End The Broadway Hornsey Town Hall	100%



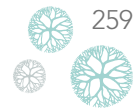
主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
8,804	H	已完成	現存
6,447	H	已完成	現存
5,349	H	已完成	現存
16,226	H及S	已完成	現存
25,054	H	已完成	現存
14,651	H	已完成	現存
9,647	H	已完成	現存
4,330	H	建設中	二零二一年
9,600	H	建設中	二零二三年
2,681	H	建設中	二零二一年



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
澳洲	
1. 澳洲 墨爾本West Side Place 第一座 麗思卡爾頓	100%
2. 澳洲 珀斯Elizabeth Quay 麗思卡爾頓	100%
3. 澳洲 布里斯本 皇后碼頭	25%
4. 昆士蘭黃金海岸 71 Sea World Drive, Main Beach, Sheraton Grand Mirage Resort	25%
5. 澳洲 墨爾本West Side Place第三座 Dorsett Melbourne	100%
6. 澳洲 珀斯City Link Dorsett at Perth City Link	100%
7. 澳洲昆士蘭 Casino Drive, Broadbeach Dorsett Gold Coast	33.3%
8. 昆士蘭布羅德海灘 布羅德海灘島Casino Drive The Star Residences – Epsilon	33.3%
9. 澳洲 悉尼Union Street, Pyrmont 悉尼帝盛酒店	50%



主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
36,817	H	建設中	二零二二年
27,796	H	已完成	現存
110,412	H	建設中	二零二三年／二零二四年
58,847	H	已完成	現存
19,516	H	規劃階段	二零二三年
16,490	H	規劃階段	二零二三年
12,056	H	建設中	二零二二年
9,627	H	規劃階段	二零二四年
11,423	H	規劃階段	不適用



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
歐洲	
1. 德國Seligenstadt Hotel Columbus	100%
2. 德國Hann Münden Hotel Freizeit Auefeld	100%
3. 德國Much Hotel Kranichhöhe	100%
4. 奧地利林茲 Hotel Donauwelle	100%
5. 捷克與奧地利邊境 Hotel Savannah	100%
6. 捷克與德國邊境 Ceska Kubice	100%
7. 捷克與奧地利邊境 Dolni Dvoriste	100%
8. 捷克與奧地利邊境 Hate Casino	100%



主要物業一覽表

概約建築面積(平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
7,124	H	已完成	現存
30,654	H	已完成	現存
11,987	H	已完成	現存
9,897	H	已完成	現存
9,443	H	已完成	現存
2,943	H	已完成	現存
3,479	H	已完成	現存
3,295	H	已完成	現存

主要物業一覽表

停車場物業

物業名稱及地點	本集團所佔權益
澳洲	
1. 澳洲 南澳阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	77.75%
2. 澳洲 維多利亞巴拉瑞特 25 Doveton Street South Central Square	77.75%
3. 澳洲 塔斯曼尼亞德文港 Fenton Street	77.75%
4. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 Willis Street Gasworks	77.75%
5. 澳洲 維多利亞丹頓農 15-23 Langhorne Street Hub Arcade	77.75%
6. 澳洲 塔斯曼尼亞Hobart 133-141 Melville Street	77.75%
7. 澳洲 維多利亞班迪哥 2-6 Mundy Street	77.75%
8. 澳洲 維多利亞墨爾本 507-581 Flinders Street Northbank Place	77.75%
9. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 94 York Street Quadrant Plaza	77.75%



主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
350個泊車位	CP	已完成	現存
634個泊車位	CP	已完成	現存
26個泊車位	CP	已完成	現存
40個泊車位	CP	已完成	現存
189個泊車位	CP	已完成	現存
40個泊車位	CP	已完成	現存
44個泊車位	CP	已完成	現存
200個泊車位	CP	已完成	現存
369個泊車位	CP	已完成	現存



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
10. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 Dell Lane	77.75%
11. 澳洲 昆士蘭布里斯本 344 Queen Street	77.75%
12. 澳洲 南澳阿德萊德 15 Roper Street	77.75%
13. 澳洲 維多利亞Shepparton 14-40 Stewart Street	77.75%
14. 澳洲 維多利亞墨爾本 360 St Kilda Road	77.75%
15. 澳洲 維多利亞Toorak 521 Toorak Road Toorak Place	77.75%
16. 澳洲 維多利亞Docklands 767 Bourke Street Watergate	77.75%
17. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 124 York Street York Street Central	77.75%
18. 澳洲 維多利亞South Yarra 9 Yarra Street	77.75%
19. 澳洲布里斯本 53 Charlotte Street Festival Car Park	19.44%



主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
4個泊車位	CP	已完成	現存
51個泊車位	CP	已完成	現存
715個泊車位	CP	已完成	現存
335個泊車位	CP	已完成	現存
180個泊車位	CP	已完成	現存
48個泊車位	CP	已完成	現存
111個泊車位	CP	已完成	現存
50個泊車位	CP	已完成	現存
100個泊車位	CP	已完成	現存
383個泊車位	CP	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
20. 澳洲 維多利亞677 Victoria Street Abbotsford Eden	77.75%
21. 澳洲新南威爾斯 Chatswood 20 Endeavour Street Monkey Bar	77.75%
22. 澳洲 維多利亞墨爾本港120 Bay Street Bianca	77.75%
23. 澳洲墨爾本 Edward Street, East Brunswick Tip Top	77.75%
24. 澳洲維多利亞 55 Merchant Street, Docklands EXO Car Park	77.75%
馬來西亞	
1. 馬來西亞 吉隆坡 Plaza Damas, Sri Hartamas (地庫停車場)	100%
2. 馬來西亞吉隆坡 Service Apartments, Sri Hartamas Windsor Tower	100%
紐西蘭	
1. 漢密爾頓 Knox Street, 41 Hood Street	77.75%
2. 威靈頓 16 Mowbray Street	77.75%
3. 威靈頓 70 Tory Street	77.75%



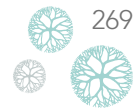
主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
121個泊車位	CP	已完成	現存
250個泊車位	CP	已完成	現存
141個泊車位	CP	已完成	現存
40個泊車位	CP	已完成	現存
344個泊車位	CP	已完成	現存
1,718個泊車位	CP	已完成	現存
348個泊車位	CP	已完成	現存
443個泊車位	CP	已完成	現存
53個泊車位	CP	已完成	現存
474個泊車位	CP	已完成	現存



主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
英國	
1. 曼徹斯特 Styal Road Boundary Farm 曼徹斯特機場停車場	88.88%
匈牙利	
1. 布達佩斯第七區 12-14 Akácfa Street Akacfa Parkolohaz	77.75%
2. 布達佩斯第七區 6 Holló Street Gozsdu (Hollo) Parkolohaz	77.75%
3. 布達佩斯第七區 24-28 Kertész Street Kertesz Parkolohaz	77.75%
4. 布達佩斯第六區 3 Székely Mihály street Szekely Parkolohaz	77.75%
5. 布達佩斯第六區 9 Zichy Jenő street Opera (Zichy) Parkolohaz	77.75%
6. 布達佩斯第六區 16 Weiner Leó street Weiner Parkolohaz	77.75%
7. 布達佩斯法蘭茲城 Liliom Utca 43-45 Liliom Parkolohaz	77.75%



主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成(財政年度)
1,800個泊車位	CP	已完成	現存
100 個泊車位	CP	已完成	現存
229個泊車位	CP	已完成	現存
187個泊車位	CP	已完成	現存
273個泊車位	CP	已完成	現存
388個泊車位	CP	已完成	現存
130個泊車位	CP	已完成	現存
141個泊車位	CP	已完成	現存



字彙

「二零二零年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零二零年九月十五日(星期二)上午十時三十分假座香港灣仔皇后大道東387-397號香港灣仔帝盛酒店舉行之應屆股東週年大會。
「平均房租」	指	平均房租。
「章程細則」	指	經本公司不時修訂之組織章程細則。
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元。
「BC Group」或「BCG」	指	BC Group Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之公司，於本公司日期為二零一九年二月二十一日之公佈所述之重組後為BC Securities之控股公司。
「BC Securities」	指	BC Securities Pty Ltd、BC Finance Services Pty Ltd、BC Investment Group Pty Ltd、BC Investment Group (HK) Limited、BC Securities (HK) Limited及其各自之附屬公司，其主要業務為向住宅物業國際買家提供受監管之第一按揭融資。
「BCG業務」	指	BCG品牌旗下國際按揭貸款平台。
「董事會」	指	董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「複合年增長率」	指	複合年增長率。
「Care Park」	指	Care Park Group Pty. Ltd.，於澳洲註冊成立之有限公司，為一間間接非全資附屬公司。
「商業中心區」	指	商業中心區。
「企管守則」	指	上市規則附錄14載列之《企業管治守則》。
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年法例第三條(經綜合及修訂))。
「本公司」或「遠東」或「遠東發展」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：35)。
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「周大福」	指	周大福集團。
「捷克」	指	捷克共和國。
「捷克克朗」	指	捷克法定貨幣捷克克朗。
「董事」	指	本公司董事。
「帝盛」	指	帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司)，於開曼群島註冊成立並於其私有化前為本公司之上市附屬公司(前股份代號：2266)，於二零一五年十月成為一間間接全資附屬公司)。
「帝盛集團」	指	帝盛及其附屬公司。
「帝盛購股權計劃」	指	帝盛於二零一零年九月十日採納之購股權計劃。



「Eagle Hospitality REIT」	指	Eagle Hospitality Real Estate Investment Trust。
「EH產業信託管理人」	指	Eagle Hospitality REIT Management Pte. Ltd.。
「EH受託人－經理」	指	Eagle Hospitality Business Trust Management Pte. Ltd.。
「歐元」	指	歐元區法定貨幣歐元。
「遠東購股權計劃」	指	本公司根據於二零零二年八月二十八日及二零一二年八月三十一日由股東通過之決議案所採納之購股權計劃。
「遠東保庫」	指	遠東保庫。
「財政年度」	指	截至三月三十一日止財政年度。
「餐飲」	指	餐飲。
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊。
「開發總值」	指	開發總值。
「建築面積」	指	建築面積。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港投資者關係協會」	指	香港投資者關係協會。
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區。
「當地貨幣」	指	當地貨幣。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則。
「麥格理」	指	Macquarie Principal Finance Group。
「Mayland」	指	Maylaysia Land Properties Sdn. Bhd.。
「曼徹斯特市議會」	指	曼徹斯特市議會。
「會展、展覽及獎勵」	指	會議、獎勵、展覽、活動。
「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》。
「諒解備忘錄」	指	諒解備忘錄。
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣。
「票據」	指	由本公司根據FEC Finance Limited發行之1,000,000,000美元中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保之票據。
「整體入住率」	指	整體入住率。
「百分比率」	指	具上市規則第14.07條所賦予該詞之涵義。
「永續資本票據」	指	由本公司根據FEC Finance Limited發行之1,000,000,000美元中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保之高級永續資本票據。



字彙

「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或中國內地不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區。
「QWB項目」	指	布里斯本Queen's Wharf項目。
「平均每間客房收益」	指	平均每間客房收益。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。
「股東」	指	股份持有人。
「SKYCITY」	指	SKYCITY Entertainment Group。
「平方呎」	指	平方呎。
「平方米」	指	平方米。
「策略性重建架構」	指	策略性重建架構。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「附屬公司」	指	本公司之附屬公司。
「The Star」	指	The Star Entertainment Group Limited。
「TWC」	指	Trans World Corporation。
「TWC酒店集團」	指	TWC旗下酒店。
「英國」	指	英國。
「市區重建局」	指	市區重建局。
「美元」	指	美國法定貨幣美元。
「揮發性有機化合物」	指	揮發性有機化合物。
「本年度」或「二零二零年財年」	指	本公司財政年度，由二零一九年四月一日至二零二零年三月三十一日。
「%」	指	百分比。

本年報之英文及中文版本已登載於本公司網站www.fecil.com.hk。

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

股東可隨時更改收取公司通訊語文版本之選擇(僅收取英文版本或僅收取中文版本或同時收取英文及中文版本)。

股東可向本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)發出書面通知，要求更改收取公司通訊語文版本之選擇。



香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

網址: www.fecil.com.hk

關注我們的微信

