

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

遠東發展有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

截至二零一九年三月三十一日止財政年度 業績公佈

業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈，本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一九年三月三十一日止財政年度 (「二零一九年財年」) 之經審核綜合業績如下：

財務及業務摘要

- 收益按年增長17.3%至港幣6,842,000,000元。所有業務分部均錄得增長。
- 本集團經常性收入業務之收益按年增長26.3%。酒店收益增長18.2%，主要由於(i)香港平均每間客房收益增長；(ii)倫敦Dorsett City於整個年度之貢獻；及(iii) TWC旗下酒店之貢獻。於收購TWC後，博彩業務開始為本集團帶來貢獻。
- 本公司股東應佔純利為港幣1,714,000,000元 (二零一八年財年：港幣1,567,000,000元)，儘管二零一八年財年出售酒店物業之收益港幣320,000,000元及上海發展項目較一般為高的毛利率並未於本年度重現。該等金額部分被二零一九年財年以折讓價收購TWC而產生之收益及本集團於BCG之權益價值上升所抵銷。

* 僅供識別

- 本集團住宅物業預售仍保持強勁。儘管本集團於二零一九年財年實現收益港幣3,800,000,000元，發展中物業之累計預售價值仍達港幣14,600,000,000元（於二零一八年三月三十一日為港幣13,400,000,000元）。於二零一九年三月三十一日，本集團之住宅發展項目組合（包括存貨）總值港幣48,100,000,000元。
- 本集團正就多個重大項目進行建設，並於新加坡、上海、墨爾本、曼徹斯特及悉尼補充土地資源。
- 於二零一九年三月三十一日，本集團銀行及現金結餘以及投資證券約為港幣7,100,000,000元（於二零一八年三月三十一日為港幣8,100,000,000元）。
- 儘管本集團於二零一九年財年動用投資及收購開支，淨資產負債比率⁽ⁱ⁾於二零一九年三月三十一日仍處於45.4%之穩健水平。
- 於本年度，每股盈利增加7.2%至港幣0.74元。二零一九年財年之全年股息維持在每股港幣22.0仙（二零一八年財年：每股港幣22.0仙），派息率為30.2%。本集團之股息政策為考慮預計資本開支後分派30%至40%純利。
- 儘管受海外投資之外匯不利變動影響，於二零一九年三月三十一日，每股資產淨值⁽ⁱⁱ⁾仍增加至每股約港幣13.29元（於二零一八年三月三十一日為每股港幣12.41元）。
- 本集團於二零一九年財年共回購12,700,000股股份（港幣52,500,000元）。本集團目標於二零二零年財年回購最多港幣200,000,000元之股份。

附註：

- (i) 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。
- (ii) 根據於二零一九年三月三十一日進行的獨立估值，酒店資產重估盈餘約為港幣17,838,000,000元（二零一八年三月三十一日為港幣15,593,000,000元），且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值及淨資產負債比率時就此調整。

截至三月三十一日止財政年度於本公佈中稱為「財年」。

綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益		6,842,319	5,831,127
銷售及服務成本		(3,835,645)	(2,854,767)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(397,075)	(342,125)
毛利		2,609,599	2,634,235
其他收入		65,880	32,321
其他收益及虧損	4	978,918	504,558
行政支出			
—酒店業務及管理		(463,766)	(387,941)
—其他		(363,396)	(272,669)
開業前開支			
—酒店業務及管理		(1,541)	(7,096)
銷售及市場推廣開支		(165,509)	(128,139)
分佔聯營公司業績		17,803	9,819
分佔合營公司業績		2,122	—
融資成本	5	(367,624)	(228,955)
除稅前溢利		2,312,486	2,156,133
所得稅開支	6	(543,761)	(570,735)
本年度溢利	7	1,768,725	1,585,398
可歸屬於：			
本公司股東		1,713,659	1,566,722
非控股權益		55,066	18,676
		1,768,725	1,585,398
每股盈利	8		
基本(港幣仙)		74	69
攤薄(港幣仙)		74	69

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,768,725</u>	<u>1,585,398</u>
本年度其他全面(開支)收益		
將不會重新分類至損益之項目：		
物業、廠房及設備轉移至投資物業之 物業重估收益	-	29,831
按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」)之 股本工具公平值變動	(298,100)	-
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(775,077)	652,241
指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	<u>23,154</u>	<u>115,637</u>
本年度其他全面(開支)收益	<u>(1,050,023)</u>	<u>797,709</u>
本年度全面收益總額	<u>718,702</u>	<u>2,383,107</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	675,718	2,361,950
非控股權益	<u>42,984</u>	<u>21,157</u>
	<u>718,702</u>	<u>2,383,107</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

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

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

附註

截至二零一九年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團於本年度已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

新訂及經修訂香港財務報告準則已根據各已呈報準則及修訂相關過渡條文及/或披露予以應用。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及其詮釋

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及其詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 ¹
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 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 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或之後之業務合併及資產收購生效

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 分部資料

本集團按主要經營決策者定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於下文所載按各地理位置劃分之業務性質：

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

於完成收購Trans World Corporation(「TWC」)及於澳洲從事博彩業務之The Star Entertainment Group Limited(「The Star」)之投資(於本年度分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具)後，博彩業務成為新增可報告分部。此外，鑒於擴張提供按揭貸款，有關業務過往呈列為其他業務之一部分，故提供按揭服務於本年度成為新增可報告分部。去年度的比較數字已作出相應更改。

分部收益及業績

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。

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

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
酒店業務及管理				
– 歐洲(英國除外)	133,057	–	6,500	–
– 香港	846,830	776,474	228,005	476,134
– 馬來西亞	227,375	237,786	21,073	34,703
– 中國	263,488	254,898	280,889	(27,065)
– 新加坡	93,623	96,098	28,324	27,785
– 英國	253,249	172,546	55,031	20,594
	1,817,622	1,537,802	619,822	532,151
停車場業務及設施管理				
– 澳洲	668,772	639,086	37,443	56,770
– 歐洲	43,190	19,046	1,805	52,654
– 馬來西亞	8,496	8,248	7,517	6,314
	720,458	666,380	46,765	115,738
博彩業務				
– 澳洲	62,432	–	62,425	–
– 捷克共和國	196,864	–	9,617	–
	259,296	–	72,042	–
證券及金融產品投資	131,715	126,024	64,327	89,915
提供按揭服務				
– 澳洲	34,415	–	238,761	781
– 香港	3,487	1,335	4,364	5,810
	37,902	1,335	243,125	6,591
其他業務	19	3,118	(6,738)	18,826
分部收益/分部溢利	6,842,319	5,831,127	2,612,146	2,515,866
折讓價收購收益			108,000	–
未分配企業收益及開支			(13,485)	(130,778)
融資成本			(367,624)	(228,955)
除稅前溢利			2,312,486	2,156,133
所得稅開支			(543,761)	(570,735)
本年度溢利			1,768,725	1,585,398

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

分部資產

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
物業發展		
- 澳洲	5,140,113	4,335,197
- 香港	2,521,993	3,195,592
- 馬來西亞	524,652	533,121
- 中國	2,446,147	2,434,798
- 新加坡	5,780,657	3,289,337
- 英國	1,117,764	827,832
	17,531,326	14,615,877
物業投資		
- 澳洲	270,049	180,808
- 香港	2,464,766	2,349,987
- 中國	5,566	5,949
	2,740,381	2,536,744
酒店業務及管理		
- 澳洲	1,537,990	-
- 香港	3,236,558	4,401,624
- 馬來西亞	851,487	912,235
- 中國	2,007,458	1,963,512
- 新加坡	586,652	618,394
- 英國	1,200,863	1,327,038
- 歐洲(英國除外)	290,935	-
	9,711,943	9,222,803
停車場業務及設施管理		
- 澳洲	826,509	927,723
- 歐洲	514,058	394,673
- 馬來西亞	137,797	140,375
	1,478,364	1,462,771
博彩業務		
- 澳洲	1,091,762	-
- 捷克共和國	308,965	-
	1,400,727	-
證券及金融產品投資	3,019,617	3,366,478
提供按揭服務		
- 澳洲	568,095	81,449
- 香港	233,947	151,879
	802,042	233,328
其他業務	5,297	7,386
分部資產	36,689,697	31,445,387
未分配企業資產	2,472,165	3,043,562
資產總值	39,161,862	34,488,949

4. 其他收益及虧損

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業公平值變動	672,530	277,389
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(63,837)	(36,959)
衍生金融工具公平值變動	144,738	(6,153)
匯兌收益(虧損)淨額	41,027	(31,259)
出售一間附屬公司收益	-	320,130
出售聯營公司收益	51,677	-
解散附屬公司收益	36,552	-
信貸虧損撥備	(12,278)	(11,387)
撥回於一間合營公司之權益確認減值虧損	-	11,715
收購物業、廠房及設備之按金確認減值虧損	-	(30,000)
出售物業、廠房及設備收益	509	11,082
折讓價收購收益	108,000	-
	<u>978,918</u>	<u>504,558</u>

5. 融資成本

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

6. 所得稅開支

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

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

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

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

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

7. 本年度溢利

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	2,443,926	1,725,470
核數師酬金	16,261	10,131
折舊	397,311	345,756
預付租賃款項攤銷	10,387	9,626
於一間合營公司投資之攤銷 (已於分佔合營公司業績列賬)	-	2,420
員工成本(包括銷售及服務成本港幣477,927,000元 (二零一八年：港幣396,514,000元))	893,607	729,012
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	<u>1,556</u>	<u>1,540</u>
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣30,758,000元 (二零一八年：港幣10,558,000元)	124,574	128,445
銀行利息收入	<u>16,654</u>	<u>16,930</u>

8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司股東應佔綜合溢利港幣1,713,659,000元(二零一八年：港幣1,566,722,000元)及股份數目計算如下：

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

9. 股息

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

向股東宣派二零一九年中期股息及二零一八年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價分別為每股港幣3.262元及港幣4.040元。股份於年內以股東選舉股份發行。該等新股份與本公司現有股份享有相同地位。

本公司董事建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣18.0仙(二零一八年：港幣18.0仙)，合共港幣423,304,000元，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

10. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)港幣138,809,000元(二零一八年：港幣123,034,000元)。

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

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

出售物業所得款項乃根據買賣協議付款條款結付。

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團考慮其後結算及債務人由首次獲授信貸當日至各報告期間結算日之信貸質素的任何變動。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。管理層認為，在現有之撥備之上，毋須再作出額外信貸撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

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

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

11. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款港幣1,026,015,000元(二零一八年：港幣983,807,000元)。以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
零至60日	968,266	894,855
61至90日	13,502	16,541
超過90日	43,351	72,411
	<u>1,025,119</u>	<u>983,807</u>

末期股息

董事會建議派付截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣18.0仙(二零一八年：港幣18.0仙) (「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零一九年九月二十三日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)。擬派末期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於本公司將於二零一九年九月十二日舉行之應屆股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零一九年九月二十三日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一九年九月三十日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零一九年十月三十一日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間之詳情如下：

(a) 就釐定出席二零一九年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所述，二零一九年股東週年大會訂於二零一九年九月十二日(星期四)舉行。就釐定出席二零一九年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一九年九月九日(星期一)至二零一九年九月十二日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席二零一九年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年九月六日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(該地址將自二零一九年七月十一日起更改為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，辦理登記手續。

(b) 就釐定收取擬派末期股息之權利而言

如上文所述，擬派末期股息須待股東於二零一九年股東週年大會批准後，方可作實。就釐定收取擬派末期股息之權利而言，本公司將由二零一九年九月十九日(星期四)至二零一九年九月二十三日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格收取擬派末期股息，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年九月十八日(星期三)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司之上述地址，辦理登記手續。

管理層討論及分析

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

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

	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場 業務及 設施管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一九年財年						
收益	<u>3,811,217</u>	<u>1,817,622</u>	<u>720,458</u>	<u>259,296⁽¹⁾</u>	<u>233,726</u>	<u>6,842,319</u>
毛利	<u>1,356,154</u>	<u>781,582</u>	<u>115,712</u>	<u>154,902</u>	<u>201,249</u>	<u>2,609,599</u>
折舊	<u>-</u>	<u>344,383</u>	<u>34,776</u>	<u>17,916</u>	<u>-</u>	<u>397,075</u>
經調整毛利	<u>1,356,154</u>	<u>1,125,965</u>	<u>150,488</u>	<u>172,818</u>	<u>201,249</u>	<u>3,006,674</u>
經調整毛利率	<u>35.6%</u>	<u>61.9%</u>	<u>20.9%</u>	<u>66.6%</u>	<u>86.1%</u>	<u>43.9%</u>
二零一八年財年						
收益	<u>3,430,795</u>	<u>1,537,802</u>	<u>666,380</u>	<u>-</u>	<u>196,150</u>	<u>5,831,127</u>
毛利	<u>1,705,216</u>	<u>645,152</u>	<u>122,129</u>	<u>-</u>	<u>161,738</u>	<u>2,634,235</u>
折舊	<u>-</u>	<u>313,609</u>	<u>28,516</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>342,125</u>
經調整毛利	<u>1,705,216</u>	<u>958,761</u>	<u>150,645</u>	<u>-</u>	<u>161,738</u>	<u>2,976,360</u>
經調整毛利率	<u>49.7%</u>	<u>62.3%</u>	<u>22.6%</u>	<u>-</u>	<u>82.5%</u>	<u>51.0%</u>

附註：

(1) 經扣除港幣88,000,000元博彩稅。

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

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

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

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

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

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

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

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一九年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸及權益。

	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期 ⁽ⁱ⁾	4,243	6,199
一至兩年內到期	4,098	1,593
兩至五年內到期	12,859	7,273
五年以上到期	167	1,307
	<u>21,367</u>	<u>16,372</u>
銀行貸款、票據及債券總額		
	<u>21,367</u>	<u>16,372</u>
投資證券	4,422	3,520
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	2,648	4,591
	<u>7,070</u>	<u>8,111</u>
流動資金狀況		
	<u>7,070</u>	<u>8,111</u>
負債淨額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	<u>14,297</u>	<u>8,261</u>
總權益賬面值	13,632	13,144
加：酒店重估盈餘	17,838	15,593
	<u>31,470</u>	<u>28,737</u>
經調整權益總額		
	<u>31,470</u>	<u>28,737</u>
淨資產負債比率 (負債淨額與經調整權益總額比例)	<u>45.4%</u>	<u>28.7%</u>

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

(ii) 該金額指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行結餘及現金之總額。

(iii) 負債淨額指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團之財務營運將部分現金調撥至有價投資證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資、投資於The Star之上市股份(本集團有意長期持有該等股份)以及投資於由BCG管理之按揭組合。

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

下表列示本集團之債務狀況。

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

於二零一九年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣9,000,000,000元，全部為已承諾銀行融資，其中約港幣5,300,000,000元涉及建築發展，而餘額約港幣3,700,000,000元則用作本集團之一般企業用途。未動用銀行融資連同本集團即將完成之物業發展項目產生之銷售所得款項讓本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，亦能進一步擴展其業務。

此外，本集團於二零一九年三月三十一日共有8間酒店資產不附帶產權負擔，該8間酒店之資本價值按於二零一九年三月三十一日進行之獨立估值為港幣5,000,000,000元。於有需要時，此等資產可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供更多流動資金。

3. 外匯管理

整體而言，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之變動所影響。下表闡述港幣兌本集團主要營運國家當地貨幣之匯率：

匯率於	於二零一九年 三月三十一日	於二零一八年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元(「澳元」)	5.56	5.99	(7.2%)
港幣兌人民幣(「人民幣」)	1.17	1.25	(6.4%)
港幣兌馬幣(「馬幣」)	1.92	2.03	(5.4%)
港幣兌英鎊(「英鎊」)	10.20	11.02	(7.4%)
港幣兌捷克克朗(「捷克克朗」)	0.34	0.37 ⁽ⁱ⁾	(8.1%)
港幣兌新加坡元(「新加坡元」)	5.79	5.97	(3.0%)

平均匯率於	二零一九年 財年	二零一八年 財年	變動
港幣兌澳元	5.78	5.96	(3.0%)
港幣兌人民幣	1.21	1.19	1.7%
港幣兌馬幣	1.98	1.89	4.8%
港幣兌英鎊	10.61	10.35	2.5%
港幣兌捷克克朗	0.36	不適用	不適用
港幣兌新加坡元	5.88	5.77	1.9%

附註(i) 於二零一八年四月三十日

本集團採取的做法為於其香港以外業務的投資，均以該等投資所在國家的本地貨幣借貸進行對沖。上述貨幣走勢對二零一九年財年本公司股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

二零一九年財年本公司股東應佔本集團溢利增加／(減少)(假設以下貨幣兌港幣之匯率於年內維持不變)：

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

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

4. 每股資產淨值

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

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

5. 資本開支

本集團之資本開支包括用於收購、開發及翻新酒店物業、廠房及設備之開支。

於二零一九年財年，本集團之資本開支約為港幣1,880,000,000元，主要歸因於收購TWC及於The Star之投資。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

6. 資本承擔

	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元
就下列項目已訂約但未於綜合財務 報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	878	1,596
向BC Group提供信貸融資之承擔	65	-
其他	28	31
	<u>971</u>	<u>1,627</u>

7. 結算日後事項

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

業務回顧

1. 物業分部

本集團物業分部包括物業投資及物業發展。

物業投資包括主要位於香港、中國內地及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零一九年財年，已確認投資物業之公平值收益約為港幣673,000,000元(扣除稅項後為港幣548,000,000元)，原因為香港、中國內地及澳洲之投資物業公平值增加。於二零一九年三月三十一日，投資物業估值約為港幣5,400,000,000元(二零一八年三月三十一日：港幣3,200,000,000元)。

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

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

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

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

下表載列於二零一九年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值明細。

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

(i) 不計及直至二零一九年三月三十一日已確認為收益之已訂約預售。

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

於二零一九年三月三十一日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之住宅物業發展項目之預期集團應佔可售樓面面積約為7,900,000平方呎。

本集團目前之開發組合詳情列示如下：

發展項目	應佔 可售樓面 面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	應佔 預期開發 總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
– 第一座及第二座	1,078,000	5,299	已推出	二零二一年財年
– 第三座	518,000	2,515	已推出	二零二二年財年
– 第四座	621,000	2,991	已推出	二零二三年財年
柏斯				
The Towers at Elizabeth Quay ⁽ⁱⁱⁱ⁾	306,000	2,224	已推出	二零二零年財年
Perth Hub	230,000	866	已推出	二零二二年財年
布里斯本				
布里斯本 Queen's Wharf ^(iv)				
– 第四座	284,000	1,634	二零二零年財年	二零二二年財年
– 第五座	280,000	1,609	規劃中	規劃中
– 第六座	223,000	1,282	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences ^(v)				
– 第一座	98,000	501	已推出	二零二二年財年
– 第二座-Epsilon	109,000	664	二零二零年財年	二零二三年財年
– 第三座至第五座	337,000	1,665	規劃中	規劃中
香港				
傲凱	20,000	422	已推出	二零二零年財年
珀玥	29,000	678	已推出	二零二零年財年
沙田嶺	84,000	1,671	二零二零年財年	規劃中
倫敦				
Consort Place	390,000	4,512	二零二零年財年	二零二三年財年
Hornsey Town Hall	108,000	962	已推出	二零二一年財年
曼徹斯特				
MeadowSide				
– 第二期及第三期	221,000	944	已推出	二零二一年財年
– 第五期	99,000	415	已推出	二零二一年財年
– 第四期	238,000	1,132	規劃中	規劃中
Northern Gateway ^(vi)				
– Addington Street	47,000	184	二零二零年財年	規劃中
– Victoria Riverside	396,000	1,515	二零二一年財年	規劃中
– 其他	1,202,000	4,477	規劃中	規劃中

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 ^(vii)	149,000	1,658	已推出	二零二一年財年
Holland Road ^(viii)	192,000	3,176	二零二零年財年	二零二三年財年
Cuscaden Road ^(ix)	19,000	395	二零二零年財年	二零二三年財年
二零一九年三月三十一日 開發組合總計	7,278,000	43,391		
<u>可供出售竣工發展項目</u>				
上海				
君悅庭	50,000	309		
御尚II	57,000	366		
廣州				
遠東御江豪庭	292,000	1,138		
吉隆坡				
Dorsett Bukit Bintang	31,000	124		
香港				
尚澄	80,000	843		
珀爵	50,000	641		
其他	1,000	36		
新加坡				
21 Anderson Road	86,000	1,238		
二零一九年三月三十一日 可供出售竣工發展 項目總計	647,000	4,695		
二零一九年三月三十一日 組合總計及可供出售 竣工發展項目總計	7,925,000	48,086		

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
<u>二零一九年三月三十一日</u>				
<u>後新增組合</u>				
墨爾本				
Bourke Street	552,000	3,179	二零二零年財年	二零二四年財年
組合總計(包括於二零一九年 三月三十一日後 新增組合)及可供 出售竣工發展項目總計	<u>8,477,000</u>	<u>51,265</u>		

附註：

- (i) 所示數據指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團預期應佔之開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 發展項目部分於二零一九年財年完成。所示金額指將於二零二零年財年完成之部分。
- (iv) 該住宅發展項目包括約1,800,000平方呎總建築面積。本集團於該住宅發展項目擁有50%權益。
- (v) 本集團於該等發展項目擁有33.3%權益。
- (vi) 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Northern Gateway之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加此發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (vii) 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。所示金額不包括截至二零一九年三月三十一日前已確認為收益之部分。
- (viii) 該發展項目之總可售樓面面積約為241,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (ix) 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。

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

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區之綜合用途住宅發展項目。此發展項目預期擁有四幢大廈，提供約3,000個住宅單位，住宅可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值達港幣10,800,000,000元。

該發展項目同時將有兩間酒店，包括一間由本集團旗下帝盛品牌經營的位於第三座提供約300間客房之酒店；及另一間由麗思卡爾頓經營的於第一座頂層提供約250間客房之酒店。由於二零一六年六月第一座及第二座以及二零一七年六月第四座預售反應熱烈，本集團乘勢再於二零一八年五月推出第三座預售。West Side Place中價值港幣9,500,000,000元(相當於整個發展項目之預計開發總值合共港幣10,800,000,000元約88%)之單位已於二零一九年三月三十一日預售。預期第一座及第二座將於二零二一年財年落成，而餘下兩座將各自於二零二二年財年及二零二三年財年落成，故預期此發展項目將於未來數年為本集團產生大量現金流量及盈利。

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

珀斯

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

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

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

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

布里斯本

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

- (1) 綜合度假村部分，其由本集團以25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)之比例擁有，股本投資金額超過200,000,000澳元。付款自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於二零二三年財年年底前落成；及
- (2) 住宅部分，其由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。

連同本集團就住宅部分之部分地價，預計本集團資本承擔總額將約為300,000,000澳元，且本集團擬以其內部資源撥付。QWB項目位於布里斯本Queen's Wharf，總面積約為9.4公頃，涵蓋布里斯本海濱黃金地段之三座住宅大廈、五間世界級酒店、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。預計QWB項目之總核心發展建築面積為386,650平方米(「平方米」)，其中約160,250平方米與住宅部分有關。

QWB項目結合本集團在國際酒店營運及綜合用途發展項目方面之豐富經驗、周大福於中國內地及亞洲市場之龐大貴賓客戶基礎以及The Star之綜合度假村營運經驗，預計將為本集團之經常性現金流帶來重大貢獻，並加強其住宅發展項目組合之實力。

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

黃金海岸

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

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

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

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

悉尼

本集團已同意與The Star及周大福合作，共同開發The Star位於悉尼經營賭場之現有地盤上一幢綜合用途樓宇。整個項目現處於規劃階段。訂約方亦同意，各方將共同努力推動若干指定發展項目之規劃及落成，包括悉尼之Pymont Precinct潛在重建項目。

中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項主要城鎮項目錦秋花園。該發展項目包括多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房。該發展項目剩餘22間獨立洋房未售，將按現狀出售。

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

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

在廣州，遠東御江豪庭為擁有五座住宅樓宇之發展項目，提供607個住宅單位，總可售樓面面積約692,000平方呎，預計開發總值為港幣2,400,000,000元。第五座已於二零一八年五月推出預售。整個發展項目已落成，當中價值約港幣1,330,000,000元之單位已於二零一九年三月三十一日前交付，而餘下單位將按現狀出售。

香港

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

目前，本集團在香港擁有六個住宅發展項目。

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

位於沙頭角之尚澄為本集團透過政府招標投得之住宅發展地盤。該發展項目包括可售樓面面積約103,000平方呎之261個低層單位以及6,800平方呎之商業部分。該發展項目已於二零一八年財年推出預售，當中價值港幣235,000,000元之單位已於二零一九年三月三十一日前預售及交付。餘下單位將按現狀出售。

位於深水埗海壇街之傲凱為本集團透過市區重建局收購之住宅發展地盤。該住宅發展項目包括72個單位(主要為一房單位)，可售樓面面積約20,000平方呎。該發展項目已於二零一七年十二月推出預售，於二零一九年三月三十一日已預售全部單位。該發展項目預期於二零二零年財年落成。

位於大圍美田路之珀玥為本集團透過政府招標投得之住宅發展地盤。該發展項目包括可售樓面面積約29,000平方呎之住宅部分及建築面積約5,100平方呎之商業部分。該發展項目已於二零一八年七月推出預售，於二零一九年三月三十一日已預售94%單位。該發展項目預期於二零二零年財年落成。

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

本集團亦透過政府招標獲得位於大埔公路沙田嶺段之住宅發展地盤。該發展項目將包括超過60個單位及4間獨立洋房。該項目之可售樓面面積約84,000平方呎，現處於興建階段。該發展項目預期於二零二零年財年推出預售。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。此發展項目包括252個高層單位，可售樓面面積約215,000平方呎。該發展項目於二零一八年財年落成，已於二零一九年三月三十一日前交付119個單位，餘下單位之一部分轉為服務式公寓，由帝盛集團管理。其餘部分則按現狀出售。

英國

倫敦

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

Consort Place為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之住宅發展地盤，已獲取綜合用途發展項目之規劃批文。該發展項目包括可售樓面面積約390,000平方呎之私人住宅、約230間客房之酒店及商業設施。該發展項目住宅部分預期於二零二零年財年推出預售，並預期於二零二三年財年落成。

曼徹斯特

Northern Gateway為本集團於曼徹斯特之超大型發展項目，其將覆蓋面積超過350畝之土地(相當於15,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等鄰近地區。此項目預期於未來十年提供超過15,000個新單位，使市中心擴展及提供優質住宅的最佳組合。此項目之願景為創建能充分利用該地區天然資源的一系列獨特且明確相連之社區。

Northern Gateway發展項目之策略重建框架(「策略重建框架」)已於二零一九年二月獲曼徹斯特市議會(「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。

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

Northern Gateway項目預期為本集團於英國提供重要且長期之發展項目組合。於二零一九年三月三十一日，本集團已取得Northern Gateway區域內之地塊，提供可售樓面面積超過1,600,000平方呎之發展組合。

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

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

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

新加坡

Artra為位於新加坡紅山地鐵站附近之住宅項目，可售樓面面積約為410,000平方呎，由本集團擁有70%權益之合營企業擁有。該發展項目於二零一八年財年進行預售，於二零一九年三月三十一日總預售單位為82%。該發展項目預期於二零二一年財年落成。

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

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

本集團於二零一八年七月收購21 Anderson Road，其為位於新加坡第十區之永久地契公寓發展項目。其現稱為「21 Anderson Royal Oak Residence」，包括34個住宅單位，可售樓面面積約為86,000平方呎。本集團目前持有該發展項目作經常性收入用途，但可靈活轉售或重建。

2. 酒店業務及管理

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

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

下表概述本集團所擁有酒店於二零一九年財年及二零一八年財年按地區劃分並以當地貨幣(「當地貨幣」)計算之營運表現。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

在英國，樓高十三層之Dorsett City London於二零一八年二月正式開業，合共提供267間客房，由於增添其酒店客房，故二零一九年財年錄得酒店收益約24,000,000英鎊，較二零一八年財年增加約43%。儘管Dorsett City London於年內營運初步取得增長，整體入住率維持平穩於82.3%，而平均每間客房收益較去年上升10.2%至每晚97英鎊。在Dorsett City London繼續其開業初期的增長下，英國酒店之營運表現將繼續穩健增長。

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

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

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

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

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

3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場及設施管理業務包括由「Care Park」品牌營運的停車場業務及由「APM」品牌營運的物業管理服務。

停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場，為本集團產生穩定經常性收入。Care Park於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一九年財年增加約10,275個泊車位後，本集團管理之組合於二零一九年三月三十一日增至494個停車場，約99,143個泊車位。本集團494個停車場當中，35個為自置停車場(23個位於澳洲、3個位於紐西蘭、1個位於英國、2個位於馬來西亞及6個位於匈牙利)，包括約10,649個車位，其餘88,494個泊車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。第三方停車場擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。

於二零一九年財年，本集團停車場業務善用中央監控系統Care Assist，使該業務之管理團隊能夠更好地監控業務日常運作，從而為增長打下堅實基礎，達到自然增長，故此持續為本集團帶來溢利。由於管理團隊饒富停車場營運經驗，加上Care Assist在不同營運規模皆可使用，故此本集團正調撥更多資源於停車場分部，而該分部正在積極評估於本集團目前所處區域之多個收購機會，以為其組合進一步增添自置停車場。

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

隨著停車場分部進一步將其業務拓展至涵蓋澳洲（主要於布里斯本、墨爾本及阿德萊德）以及馬來西亞柔佛新山之物業管理服務，本集團於二零一九年三月三十一日擁有93項設施管理服務合約，預期停車場業務及設施管理業務將繼續成為本集團經常性現金流之穩定增長來源。

4. 博彩業務及管理

歐洲

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

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

TWC堅持高標準之監管規定及企業管治常規，於私有化及自市場除牌前一直在美國場外交易市場掛牌。此舉將不僅為本集團帶來經常性收入及酒店業務之現金流量貢獻，亦將為本集團提供一個平台，以尋求擴大博彩業務範圍。

TWC賭場於截至二零一九年三月三十一日止十一個月之若干經營數據載列如下：

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

(i) 扣除博彩稅。

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

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

澳洲

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

本集團從是次投資及策略聯盟協議中所獲策略性裨益如下：

- (i) 加強本集團與The Star之間既有關係；
- (ii) 就潛在綜合用途物業項目與The Star建立夥伴關係，並將該等項目納入本集團於澳洲之發展項目組合；
- (iii) 使本集團得以增加於QWB項目之參與度並享有The Star未來發展之裨益；
- (iv) 受益於日後與The Star合作所帶來之交叉銷售，與本集團博彩平台產生協同效應；及
- (v) 受惠於The Star未來股息分派所得現金流量，派息比率為除稅後正常化純利至少70%。

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

5. 其他業務

作為物業發展業務之延伸，本集團以BCG品牌（「BCG業務」）成立一個國際按揭貸款平台。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。

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

BCG業務於過去一年之快速增長預計將會繼續，原因為得到物業發展商支持及多元化分銷渠道之獨特性。為維持增長，本集團已於二零一九年二月為BCG業務引入兩名新私募股權投資者（共同管理超過40,000,000,000美元之資產）。該交易涉及兩名新投資者以代價15,000,000澳元認購持有BCG業務的投資公司之25%股份，因此BCG業務之估值約為60,000,000澳元（交易後），並由於本集團於BCG之權益價值上升而導致本集團於年內確認收益港幣176,000,000元。除購買BCG業務之股權外，新投資者亦預期於未來三年協助擴展BCG業務之平台，以使其管理之按揭貸款資產增加至5,000,000,000澳元。

鑒於該投資之優質資產支持，本集團將享有高風險調整回報。

展望

儘管全球經濟環境不明朗，惟本集團之多元化業務組合可減輕過度集中之風險，而我們的區域化及資本重新分配策略使我們可繼續從不同市場的週期性特點中獲益。

鑒於截至二零一九年三月三十一日之預售金額接近港幣15,000,000,000元，加上有多間新在建酒店，業務收益增長於未來數年依然顯著。

本集團近期於曼徹斯特、上海及墨爾本進行之土地收購以及於澳洲與The Star訂立之合營安排加強了我們之發展組合。

於二零二零年財年，我們計劃推出以下新住宅項目：

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

該等項目的總開發價值合共港幣22,700,000,000元(應佔開發價值港幣15,400,000,000元)。

就本集團經常性現金流業務而言，預期增長來源為各間新酒店及TWC於整個年度之貢獻以及停車場業務之自然增長。

去年香港經濟復甦強勁，預期酒店分部將繼續受惠於亞洲旅遊市場的增長。此外，預期新增客房將於短期及長遠未來帶動該分部收益增長。本集團在澳洲、英國及馬來西亞有15間新酒店正處於不同發展階段，共有3,235間客房。珀斯麗思卡爾頓酒店計劃於二零一九年最後一季啟業，並將為二零二零年財年酒店收益增長作出貢獻。

於上海，在收購錦秋花園作租賃土地後，本集團正計劃在中國發展長期租賃營運業務。

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

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

就Queen's Wharf項目而言，拆卸及備置工作已告完成，現正進行下一發展項目階段(包括挖掘及地基工程)。位於布里斯本商業中心區之世界級綜合度假村將包括一間賭場、四間酒店(包括一間帝盛酒店)及一間零售商場。第一階段(包括賭場)目前預期於二零二三年財年開業。該發展項目預期為本集團提供強勁而穩定的現金流量來源。

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

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。基於本集團所採納之會計準則，該價值未有於資產負債表上記錄或顯示。於二零一九年三月三十一日，酒店組合之重估盈餘約為港幣17,800,000,000元。為獲取該等酒店資產之價值及釋出過往年間累計之盈餘，我們將加以利用該等物業之市場價值或作出選擇性出售，或該兩種方法一併採納。

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

總括而言，本集團之策略方向維持不變。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：

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

本集團已為其增長奠定穩固根基，股東將可於未來數年享受我們栽種之成果。

僱員及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有約4,000名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。

遵守企業管治守則

於截至二零一九年三月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治守則》(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下列情況偏離第A.2.1條守則條文之規定除外。

根據企管守則第A.2.1條守則條文，主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。現時，丹斯里拿督邱達昌同時擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，此架構為本集團提供強勢及一致之領導，使業務規劃及決策之效能及效率提升，亦有助實施長期業務策略。因此，有關架構對本集團業務前景有利。

審核委員會

由本公司全體三名獨立非執行董事(包括陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生)組成的審核委員會已審閱本公司採納的會計原則、準則及慣例，並就審核、風險管理及內部監控以及財務報告(包括審閱本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合業績)的事宜進行討論。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已認同，初步公佈所載本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之數據，等同本集團本年度經審核綜合財務報表呈列之金額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此初步公佈作出任何保證。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司透過其全資附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所購回合共12,719,000股股份，其詳情列示如下：

購回月份	購回 股份數目	每股價格		已付 總代價 港幣元
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	
二零一八年四月	4,100,000	4.56	4.29	18,419,459.60
二零一八年七月	2,600,000	4.41	4.32	11,362,540.00
二零一八年八月	1,100,000	4.40	4.32	4,801,300.00
二零一八年九月	2,150,000	3.99	3.85	8,422,470.00
二零一九年一月	2,769,000	3.53	3.29	9,509,500.00

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

購買乃為股東之利益作出，旨在提升本集團之每股資產淨值及盈利。

刊發業績及年報

本業績公佈將刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.fecil.com.hk。本公司截至二零一九年三月三十一日止財政年度之年報及二零一九年股東週年大會通告將於適當時間寄發予股東，並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

公司秘書

陳家邦

香港，二零一九年六月二十日

於本公佈日期，董事會成員包括五名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生及邱詠筠女士；及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生。