

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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)

### 截至二零二三年三月三十一日止財政年度 業績公告

#### 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」) 截至二零二三年三月三十一日止財政年度 (「二零二三年財年」) 之經審核綜合業績如下：

#### 最新業務資料

- 全球經濟在2019冠狀病毒病疫情後逐步重啟成為過去12個月之主調。隨著市場有序重啟，本集團所有業務均逐步向好。隨著2019冠狀病毒病成為過去，全球經濟之復甦能力卻備受多項其他因素考驗。過去12個月供應中斷、貨幣政策及財政政策均造成全球多國出現高通脹率。烏克蘭衝突亦觸發一系列以能源為主之問題，令通脹壓力空前高漲。
- 中央銀行之應對措施包括積極加息及從金融系統提取流動資金，導致本集團融資成本增加，且與大部分貨幣相比，美元從中受益，亦造成若干外匯不利因素。
- 鑒於環境嚴峻，儘管本集團於二零二三年財年較上一年度錄得理想之收益增幅，本集團之若干財務指標仍受到影響。

\* 僅供識別

- 本集團業務之定位及地理多元化有助收益增長。有關多元化發展與精心規劃相輔相承，使本集團之表現較其他公司更勝一籌。
- 本集團於二零二三年財年錄得收益約港幣6,300,000,000元，較二零二二年財年上升7.6%。就來自一間合營公司(「合營公司」)於澳洲黃金海岸公寓單位銷售額約95,000,000澳元(相當於約港幣527,000,000元)(入賬列作分佔合營公司業績)作出調整後，經調整收益<sup>(a)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣6,900,000,000元。所有業務分部之業績均有起色，年內業績受經常性收入業務之貢獻增加及出售非核心資產所支持。
- 於二零二三年財年，物業發展繼續錄得穩健之銷售收益貢獻，於二零二三年財年約為港幣3,600,000,000元，較二零二二年財年約港幣3,400,000,000元相比上升5.6%。本集團位於澳洲黃金海岸之合營公司項目The Star Residences(第一座)已竣工。本集團亦已開始倫敦Hornsey Town Hall及曼徹斯特New Cross Central之交付及結算程序。此外，新加坡之Hyll on Holland錄得理想銷售額，收益隨時間確認。本集團繼續交付墨爾本West Side Place(第一座及第二座)及曼徹斯特MeadowSide(第二期及第三期)。預期該兩個發展項目之交付將於二零二四年財年繼續分階段進行，為本集團提供穩定之現金流入。West Side Place(第三座及第四座)之計劃交付已延遲至年結後，導致本集團二零二三年財年之盈利能力受到影響。
- 本集團於二零二三年財年繼續主力在香港補充其住宅組合。於二零二二年九月，本集團透過市區重建局(「市建局」)進行之招標收購位於香港西營盤一幅佔地面積約1,077.3平方米地皮之發展權。本集團計劃將該地皮發展為住宅及商業綜合發展項目。預期將於二零二六年財年推出預售，並於二零二八年財年完成。
- 於二零二三年三月三十一日，本集團發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售約為港幣18,700,000,000元，與於二零二二年三月三十一日之港幣16,700,000,000元<sup>(a)</sup>相比上升11.5%，於未來數年帶來可觀之現金流來源。於二零二三年財年，本集團繼續積極推售現有項目，並於二零二二年九月推出曼徹斯特Victoria Riverside(A座)及於二零二二年十月推出曼徹斯特Collyhurst Village。

- 本集團持續積極循環投資非核心資產以投資內部回報率較高之項目及償還銀行借貸策略，包括訂約銷售位於紐西蘭之兩個停車場，其中一個已於二零二三年財年完成，另一個於年結後完成。於二零二三年六月，本集團透過其擁有25%權益之合營公司簽訂協議，以192,000,000澳元出售位於澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort，亦正討論出售其他若干發展成熟之停車場資產及非核心酒店資產。
- 賣方於二零二二年十月完成購回倫敦Vauxhall Square，錄得收益淨額約10,900,000英鎊。以強制收購方式出售悉尼Pyrmont之Union Street地皮(以The Star Entertainment Group Limited (「The Star」)之合營公司)之所得款項已於年結後收取90%。然而，本集團仍正等待上訴程序之結果，有關程序將釐定悉尼Pyrmont之Union Street地皮之最終估值，並可自出售收取更多款項。
- 本集團已履行清算於廣州一間合營公司之責任，並已撤回有關土地使用權強制執程序之法律訴訟。因此，本集團於二零二三年財年確認收益淨額人民幣408,000,000元。
- 本集團酒店業務方面，收益按年上升7.4%至約港幣1,509,000,000元。於二零二三年財年上半年，此業務繼續受惠於香港隔離檢疫，惟表現隨著對海外旅客實施之2019冠狀病毒病檢疫規定於二零二二年十二月解除而明顯放緩。自二零二三年二月起，香港酒店入住率逐步上升。與上一財政年度相比，其他地區之酒店業務有所增長。澳洲、新加坡、馬來西亞及英國之酒店業務均呈現增長勢頭，相比之下，於二零二三年一月放寬2019冠狀病毒病防控措施前，中國內地酒店業務表現疲弱。
- 於二零二二年六月，本集團藉Dao by Dorsett West London開業，推出全新公寓式酒店品牌「Dao by Dorsett」。本集團於二零二二年七月將其持有49%股權之Oakwood Premier AMTD Singapore品牌重塑為Dao by Dorsett AMTD Singapore。最近，本集團於二零二三年三月二十三日開設墨爾本麗思卡爾頓酒店，並於年結後在二零二三年四月十八日開設墨爾本帝盛酒店。隨著新物業於短期內落成，本集團之酒店營運將達成多個里程碑，包括於香港之啟德帝盛酒店以及於倫敦之Dao by Dorsett Hornsey及Dorsett Canary Wharf。全球旅遊全面復甦，這些新物業將進一步促進本集團經常性收入業務之增長及盈利能力。

- 停車場營運及設施管理業務出現若干高級管理層變動，現已準備就緒迎接增長。其一直保持增長勢頭，於二零二三年財年實現自然增長，並呈報收益按年上升13.6%至約港幣754,000,000元。此強勁表現歸功於我們專注減債增資，並精簡業務及提升營運效率，同時保持服務質素。此外，本集團專注投得更多停車場及設施管理合約，同時透過出售部分發展成熟之停車場，循環投資資金。
- 本集團之博彩收益與上一財政年度相比呈現強勁增長，上升約28.0%至港幣296,000,000元。此強勁表現基於以下因素：2019冠狀病毒病限制放寬，加上營運及市場推廣表現改善，且忠實客戶在每次2019冠狀病毒病限制放寬後再次光臨賭場。本集團之博彩收益表現強韌。本集團於二零二二年十一月獲得馬爾他之網上博彩牌照，現正在落實其推出策略。
- 於二零二三年三月，本集團完成Turbo Century Limited(「Turbo Century」)之10%股份配售，代價為20,000,000美元。Turbo Century間接擁有Trans World Hotels & Entertainment, a.s. (「TWHE」)之全部股權，其於捷克共和國擁有及營運3間賭場，並於德國、奧地利及捷克共和國擁有5間酒店。
- BC Investment Group Holdings Limited(「BC Invest」)於二零二三年財年繼續增長。該業務於二零二三年財年完成發行若干住宅抵押貸款證券(「RMBS」)，籌集約1,200,000,000澳元，並於二零二三年四月成功發行其第七項RMBS，籌集約507,000,000澳元。於二零二三年三月三十一日，BC Invest收購其尚未擁有之Mortgageport Management Pty. Ltd.(「Mortgageport」)餘下部分，繼而令BC Invest全資擁有Mortgageport。於二零二三年三月三十一日，BC Invest之管理資產(「管理資產」)總值約為5,300,000,000澳元，與上一財政年度末相比上升39.6%。

## 財務摘要

- 與二零二二年財年相比，儘管本集團於二零二三年財年錄得收益上升7.6%，本集團之股東應佔溢利為港幣172,000,000元及經調整現金溢利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)為港幣576,000,000元，業務盈利能力仍受多項因素影響。
- 本集團於年內之盈利能力受到若干因素影響。首先，於2019冠狀病毒病期間建設延誤。其次，受二零二三年財年下半年利潤較低物業發展項目之收益確認影響，盈利能力下降。第三，香港酒店業務受香港政府於二零二三年財年下半年取消隔離住宿檢疫規定影響。得益於與中國內地恢復通關，旅客量逐漸上升，但檢疫政策變動仍對本集團盈利能力造成負面影響。第四，利率上升導致融資成本增加，影響本集團之盈利能力。此外，由於投資於The Star之股價下跌及兌港幣之不利外匯變動，本集團亦於其他綜合虧損中錄得虧損約港幣2,200,000,000元。

- 於二零二三年財年產生之數項一次性開支亦影響本集團於年內之盈利能力，包括(i)主要來自其他地區業務(主要是中國)之匯出溢利而產生之預扣稅約港幣151,000,000元；及(ii)與澳洲(墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店)及英國(Dao by Dorsett West London)三間酒店有關之開業前開支約港幣36,000,000元。值得注意的是，上述項目均為一次性開支，而根據酒店組合，預期來年開業前開支有所下降。
- 於二零二三年三月三十一日，本集團之經調整權益總額<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)價值較二零二二年三月三十一日下降5.0%至約港幣34,884,000,000元，主要由於不利匯率變動及The Star股價下跌。
- 本集團透過銀行市場對若干短期債務進行再融資，繼續密切管理其資本架構。於二零二三年財年，本集團完成多項主要貸款融資。透過維持適合之流動資金狀況，該等所得款項將進一步優化本集團之資本架構。經調整淨資產負債率<sup>(i)</sup>及經調整負債淨額與資產總值比例<sup>(i)</sup>(均為非公認會計原則財務計量)於二零二三年三月三十一日分別保持在73.8%及35.4%之水平。
- 本集團之負債淨額由二零二二年三月三十一日之約港幣21,300,000,000元增加至二零二三年三月三十一日之約港幣25,700,000,000元，反映本集團部分項目到達後期發展階段及獲得新發展機遇。本集團繼續維持適合之流動資金狀況水平，於二零二三年三月三十一日約為港幣6,500,000,000元。此外，本集團於二零二三年三月三十一日有5項酒店物業不附帶產權負擔，價值約為港幣1,200,000,000元，不附帶產權負擔及未售已竣工住宅存貨價值約為港幣5,500,000,000元。
- 為鞏固其財務狀況，本集團採取多項舉措降低其債務水平。本集團著重消耗現有存貨及出售非核心資產，並正採取積極措施以產生現金及降低債務水平。本集團正探索將博彩及酒店業務TWHE潛在分拆並獨立上市，藉此精簡本集團業務，並可釋放價值，籌集資金。
- 本集團於二零二三年財年並無購回本公司股份。經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二二年三月三十一日之港幣13.81元下降15.5%至二零二三年三月三十一日之港幣11.67元。為慶祝本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市50週年，本集團已於二零二二年九月二十二日向二零二二年九月十四日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)按每持有10股現有普通股可獲發1股紅股之基準發行紅股。

## 年結後事項

- 於二零二三年四月，BC Invest發行其第七項RMBS，籌集507,000,000澳元，以向澳洲居民借款人(包括自我管理的超級基金(「自我管理的超級基金」)優質借款人)提供之第一按揭貸款作抵押。
- 於二零二三年五月，本集團償還4.5%二零二三年到期之美元中期票據之131,800,000美元。
- 作為本集團將若干成熟及非核心資產套現之舉措之一部分，本集團已(i)完成出售紐西蘭停車場，代價為9,000,000紐西蘭元；(ii)簽訂協議出售Dorsett Bukit Bintang之餘下存貨，代價約為121,000,000馬幣；及(iii)宣佈潛在分拆TWHE擁有之博彩及酒店業務，有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月二日之公告。
- 於二零二三年四月，本集團完成發展West Side Place(第三座及第四座)，並開展交付及結算程序。於二零二三年六月二十六日，結算額達約368,000,000澳元(相當於約港幣1,936,000,000元)。我們預期結算將繼續強勁，從而將大幅降低債務水平及資產負債率。
- 於二零二三年六月，本集團透過其擁有25%權益之合營公司簽訂協議，以192,000,000澳元出售澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort。
- 於二零二三年六月，本集團就一項爭議與(其中包括)Robert Belteky先生及其聯繫人士(「Belteky各方」)簽立和解契據。根據和解契據，(其中包括)Belteky各方其中一方所持有之Care Park Group Pty. Ltd.(「CPG」)已發行股份的14%將轉讓予CPG之其他股東，使本集團於CPG之實際權益由77.75%上升至90.41%。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月二十六日之公告。

## 環境、社會及管治(「ESG」)摘要

- 本集團更加關注ESG，設立由董事會成員及高級行政人員組成之關鍵內部委員會，亦確立ESG融資框架，推動本集團之綠色借貸。
- 於二零二三年三月，本集團於香港安排首筆5年期可持續發展表現掛鈎貸款(「可持續發展表現掛鈎貸款」)融資，籌集港幣700,000,000元。可持續發展表現掛鈎貸款以本集團於香港之一間酒店作抵押。可持續發展表現掛鈎貸款所得款項用於為本集團之一般營運資金需求提供資金。按香港品質保證局所預先規定，可持續發展關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)包括能源消耗及員工培訓。達到可持續發展表現掛鈎貸款協議概述之可持續發展關鍵績效指標後，本集團將有資格獲得利息儲蓄，並可將其再投資ESG舉措及項目，進一步推動可持續發展議程。

- 本集團瞭解採取行動邁向可持續發展未來，並將氣候變化行動轉化為可持續發展商機極其重要。為達成此目標，本集團正在制定符合最新氣候變化科學之合適淨零策略路線圖。本集團將確保有關策略切合國際認可標準及最佳實踐，並為訂立短、長期目標制定正常營業之排放預測。該等預測將用作識別及評估降低本集團環境影響之最有效介入措施。憑藉此淨零策略路線圖，本集團旨在減少其碳足跡，為應對氣候變化之全球行動出一分力。

附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量，其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。
- (ii) 該等賬目僅與二零二二年三月三十一日之累計應佔預售金額有關。

截至三月三十一日止財政年度在本公告中稱為「財年」。

## 綜合損益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益		6,345,861	5,895,636
銷售及服務成本		(4,275,812)	(3,432,536)
酒店及停車場資產折舊及減值		(401,546)	(479,063)
毛利		1,668,503	1,984,037
其他收入		764,006	213,566
其他收益及虧損	4	14,314	1,189,809
行政支出			
— 酒店業務及管理		(455,737)	(355,083)
— 其他		(518,970)	(496,522)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		(35,506)	(12,744)
銷售及市場推廣開支		(230,178)	(279,462)
分佔聯營公司業績		(1,497)	(21,851)
分佔合營公司業績		135,831	(26,941)
融資成本	5	(611,018)	(341,082)
除稅前溢利		729,748	1,853,727
所得稅開支	6	(349,536)	(343,191)
本年度溢利	7	380,212	1,510,536
可歸屬於：			
本公司股東		172,185	1,300,381
永續資本票據擁有人		209,864	206,877
其他非控股權益		(1,837)	3,278
		208,027	210,155
		380,212	1,510,536
每股盈利	8		
基本(港幣仙)		6.4	49.2*
攤薄(港幣仙)		6.4	49.2*

\* 本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之每股盈利已就二零二二年九月之紅股發行作出調整及重列。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度溢利	<u>380,212</u>	<u>1,510,536</u>
本年度其他全面(開支)收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(1,664,781)	(112,424)
於出售海外業務時重新分類調整累計匯兌儲備至損益	-	15,029
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之債務工具公平值變動	(122,136)	(155,449)
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	84,753	129,785
就按公平值計入其他全面收益之債務工具確認之減值虧損	-	78,258
應佔一間聯營公司之其他全面收益	(13,936)	115,968
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之股本工具公平值變動	<u>(453,551)</u>	<u>(149,920)</u>
本年度其他全面開支	<u>(2,169,651)</u>	<u>(78,753)</u>
本年度全面(開支)收益總額	<u>(1,789,439)</u>	<u>1,431,783</u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(1,997,464)	1,221,625
永續資本票據擁有人	209,864	206,877
其他非控股權益	<u>(1,839)</u>	<u>3,281</u>
	<u>208,025</u>	<u>210,158</u>
	<u>(1,789,439)</u>	<u>1,431,783</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		8,113,310	7,888,061
物業、廠房及設備		12,312,279	12,507,293
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		1,731,289	1,921,367
合營公司權益		2,435,355	2,351,810
投資證券		634,452	1,246,009
衍生金融工具		-	2,935
購買物業、廠房及設備之按金		94,972	99,462
應收合營公司款項		1,574,905	645,990
應收一間聯營公司款項		62,864	62,864
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收貸款		222,078	182,598
已抵押存款		4,661	4,834
遞延稅項資產		215,793	177,203
其他資產		28,346	13,500
		<b>27,618,699</b>	<b>27,292,321</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		4,146,644	4,201,912
發展中物業		12,806,635	11,571,867
其他存貨		13,548	9,586
應收賬款、按金及預付款項	10	706,147	805,602
託管客戶按金		389,175	468,696
合約資產		233,410	-
合約成本		295,903	309,402
應收合營公司款項		210,870	194,342
應收聯營公司款項		11,406	14,498
應收非全資附屬公司之一名股東款項		253,701	248,120
應收一間關聯公司款項		826	-
可收回稅項		61,978	88,956
投資證券		1,479,816	1,787,260
應收貸款		5,889	5,037
衍生金融工具		3,643	14,984
已抵押存款		708,739	889,128
現金及現金等值物		4,431,485	6,902,605
		<b>25,759,815</b>	<b>27,511,995</b>
持作出售之物業		44,266	-
		<b>25,804,081</b>	<b>27,511,995</b>

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	11	2,047,897	2,184,678
合約負債		592,871	666,423
租賃負債		57,693	74,567
應付一間關連公司款項		953	858
應付聯營公司款項		7,848	7,245
應付非全資附屬公司之股東款項		168,084	171,548
衍生金融工具		7,964	25,922
應繳稅項		642,132	633,866
票據		3,987,584	–
銀行及其他借貸		17,401,147	11,450,133
		<u>24,914,173</u>	<u>15,215,240</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>889,908</u>	<u>12,296,755</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>28,508,607</u>	<u>39,589,076</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		322,461	535,169
票據		475,061	4,604,128
銀行及其他借貸		10,410,161	15,140,281
遞延稅項負債		971,752	1,055,480
其他負債		680,960	344,086
		<u>12,860,395</u>	<u>21,679,144</u>
<b>資產淨值</b>		<u>15,648,212</u>	<u>17,909,932</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		270,591	241,962
股份溢價		4,712,161	4,650,772
儲備		7,372,413	9,738,998
		<u>12,355,165</u>	<u>14,631,732</u>
本公司股東應佔權益		12,355,165	14,631,732
永續資本票據擁有人		2,903,563	2,901,589
其他非控股權益		389,484	376,611
		<u>3,293,047</u>	<u>3,278,200</u>
<b>權益總額</b>		<u>15,648,212</u>	<u>17,909,932</u>

## 附註

截至二零二三年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。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經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於本集團二零二二年四月一日開始之年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病 相關租金優惠
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
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約之成本
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

於本年度應用經修訂香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

#### 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 (包括香港財務報告準則第17號 之二零二零年十月及 二零二二年二月修訂)	保險合約 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	售回租回之租賃負債 <sup>3</sup> 將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號之修訂	附帶契諾之非流動負債 <sup>3</sup> 會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號之修訂 香港會計準則第12號之修訂	會計估計之定義 <sup>1</sup> 與單一交易所產生資產及負債有關之遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二四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(「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(包括於聯營公司及合營公司之權益)集中於相關業務營運之不同管理團隊：

- 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之證券投資)
- 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)
- 香港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之證券投資)

#### 分部收益及業績

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	510,178	1,658,006	148,894	297,266
— 香港(「香港」)	249,937	125,627	76,929	8,356
— 馬來西亞	15,432	7,253	7,043	(3,076)
— 中華人民共和國(不包括香港) (「中國」)	128,455	568,224	605,230	368,684
— 新加坡	1,145,915	265,346	50,246	94,509
— 英國(「英國」)	1,516,218	753,901	241,089	96,064
	3,566,135	3,378,357	1,129,431	861,803
物業投資				
— 澳洲	16,696	10,170	3,610	21,341
— 香港	36,366	34,427	50,542	543,472
— 中國	55,134	41,731	51,436	9,905
— 英國	7,834	6,421	10,629	8,283
	116,030	92,749	116,217	583,001
酒店業務及管理				
— 澳洲	218,398	166,888	(54,090)	(79,605)
— 歐洲(英國除外)	98,054	48,623	834	25,561
— 香港	653,632	772,794	144,129	198,855
— 馬來西亞	133,901	90,854	20,064	39,286
— 中國	144,411	163,322	(29,081)	1,648
— 新加坡	111,402	72,224	55,230	19,281
— 英國	149,245	90,703	30,862	34,777
	1,509,043	1,405,408	167,948	239,803
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	624,022	571,924	22,944	93,827
— 歐洲(英國除外)	31,958	28,917	17,519	(2,798)
— 馬來西亞	3,129	20,386	(1,036)	2,464
— 英國	95,189	43,050	(1,475)	(4,738)
	754,298	664,277	37,952	88,755
博彩業務				
— 澳洲	—	—	(22)	(11)
— 捷克共和國	296,229	231,478	63,227	62,156
	296,229	231,478	63,205	62,145
香港證券與金融產品投資	59,472	93,135	5,234	(123,730)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
提供按揭服務				
— 澳洲	36,729	23,797	15,998	22,137
— 香港	7,925	6,435	7,040	17,408
	<b>44,654</b>	30,232	<b>23,038</b>	39,545
分部收益/分部溢利	<b>6,345,861</b>	5,895,636	<b>1,543,025</b>	1,751,322
未分配企業收入及開支			(85,508)	(108,115)
出售附屬公司之收益			—	552,207
匯兌虧損淨額			(116,751)	(605)
融資成本			(611,018)	(341,082)
除稅前溢利			<b>729,748</b>	1,853,727

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費用、若干銀行利息收入、出售附屬公司之收益、匯兌虧損淨額、董事酬金及融資成本。此乃向主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之措施。

#### 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(主要為現金及現金等值物)所持有之資產(包括持作出售之投資物業)。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	8,246,033	8,175,630
— 香港	5,691,556	3,583,193
— 馬來西亞	368,436	410,297
— 中國	2,885,768	2,923,978
— 新加坡	2,409,442	3,002,364
— 英國	4,735,242	4,604,814
	<b>24,336,477</b>	22,700,276
物業投資		
— 澳洲	311,129	304,954
— 香港	5,019,107	4,717,015
— 中國	5,620	2,599
— 英國	33,465	24,368
	<b>5,369,321</b>	5,048,936

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
酒店業務及管理		
— 澳洲	4,675,309	4,253,779
— 香港	5,022,024	4,590,723
— 馬來西亞	847,602	884,049
— 中國	2,055,649	2,665,998
— 新加坡	571,463	581,801
— 英國	1,024,777	882,273
— 歐洲(英國除外)	320,435	266,443
	<b>14,517,259</b>	14,125,066
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	1,044,931	1,271,205
— 歐洲	377,143	550,281
— 馬來西亞	132,745	138,512
	<b>1,554,819</b>	1,959,998
博彩業務		
— 澳洲	356,361	902,297
— 捷克共和國	286,373	357,336
	<b>642,734</b>	1,259,633
香港證券與金融產品投資	<b>1,563,492</b>	1,781,836
提供按揭服務		
— 澳洲	776,805	747,116
— 香港	228,593	272,050
	<b>1,005,398</b>	1,019,166
分部資產	<b>48,989,500</b>	47,894,911
未分配企業資產	<b>4,433,280</b>	6,909,405
資產總值	<b>53,422,780</b>	54,804,316

#### 4. 其他收益及虧損

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
投資物業公平值變動	39,942	643,540
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	20,493	(27,723)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具虧損	(84,753)	(129,785)
衍生金融工具公平值變動	34,078	54,196
匯兌虧損淨額	(116,751)	(605)
出售物業、廠房及設備收益	18,061	196,021
出售附屬公司之收益	-	552,207
按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損 模式下之已確認減值虧損	-	(78,258)
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	(5,718)	(19,784)
結構性融資安排產生之收益	108,962	-
	<u>14,314</u>	<u>1,189,809</u>

#### 5. 融資成本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	1,019,749	517,062
其他貸款	11,582	8,751
租賃負債利息	12,914	20,246
票據利息	234,224	248,234
前期費用攤銷	33,019	18,804
其他	10,573	24,568
總利息成本	<u>1,322,061</u>	<u>837,665</u>
減：資本化金額：		
－待售物業(發展中物業)	(617,505)	(441,116)
－物業、廠房及設備(發展中自有物業)	(93,538)	(55,467)
	<u>611,018</u>	<u>341,082</u>

## 6. 所得稅開支

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	91,934	75,042
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	61,821	83,988
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	21,227	70,344
澳洲所得稅	9,898	15,659
馬來西亞所得稅	3,034	370
英國所得稅	7,612	264
新加坡所得稅	1,530	-
捷克共和國所得稅	17,707	9,447
	<u>214,763</u>	<u>255,114</u>
股息預扣稅及利息預扣稅	150,858	-
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	30,098	38,819
中國企業所得稅	(62,947)	-
澳洲所得稅	(7,630)	(1,779)
	<u>(40,479)</u>	<u>37,040</u>
遞延稅項	<u>24,394</u>	<u>51,037</u>
	<u><b>349,536</b></u>	<u><b>343,191</b></u>

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。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，就向控股公司分派中國附屬公司於中國賺取之溢利須按5%至10%之適用稅率繳納中國預扣稅。

澳洲、馬來西亞、新加坡、英國及捷克共和國之國內法定稅率分別為估計應課稅溢利之30%、24%、17%、19%及19%(二零二二年：30%、24%、17%、19%及19%)。

## 7. 本年度溢利

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業及建築合約之成本確認為支出		
– 隨時間流逝	1,029,635	379,146
– 按時間點	1,853,326	1,887,271
	<u>2,882,961</u>	<u>2,266,417</u>
核數師酬金	20,908	22,071
物業、廠房及設備折舊(包括租賃物業折舊港幣78,862,000元(二零二二年：港幣94,141,000元))	445,014	462,244
合約成本之攤銷	158,529	124,745
有關計入「酒店及停車場資產折舊及減值」之物業、廠房及設備之已確認(撥回)減值虧損	(26,555)	33,642
員工成本(包括銷售及服務成本港幣499,908,000元(二零二二年：港幣430,945,000元))	979,265	817,832
並計入：		
銀行利息收入	59,531	24,877
其他利息收入	8,880	25,102
政府補貼(附註a)	27,104	56,468
計入其他收入的補償收入(附註b)	475,320	–

### 附註：

- (a) 於本年度，本集團就2019冠狀病毒病相關補貼確認自各地區政府收取政府補助金總額港幣27,104,000元(二零二二年：港幣56,468,000元)。該金額計入其他收入。
- (b) 金額指本公司於二零二一年七月二十七日及二零二一年八月十六日刊發之公告所述就本集團與相關訂約方於二零二一年七月二十七日訂立之和解協議(「和解協議」)之補償，總代價為人民幣408,000,000元。根據和解協議，本集團有責任履行所有規定責任，以享有收取代價人民幣408,000,000元之權利。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團已由相關訂約方收取全部補償人民幣408,000,000元(相當於約港幣475,320,000元)(二零二二年三月三十一日：港幣307,500,000元)。根據外部法律顧問之意見，本集團已履行和解協議規定之所有責任，並於本年度確認全部補償金額為其他收入。

## 8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按本年度本公司股東應佔綜合溢利港幣172,185,000元(二零二二年：港幣1,300,381,000元)計算，而股份數目計算如下：

	二零二三年 千股	二零二二年 千股 (經重列)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,675,396	2,644,507
潛在攤薄普通股之影響： 以股代息	<u>485</u>	<u>53</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,675,881</u>	<u>2,644,560</u>

計算截至二零二二年三月三十一日止年度每股基本盈利之普通股加權平均數已根據假設紅股發行已自二零二一年四月一日起進行而作出調整。

## 9. 股息

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二三年中期股息每股港幣4.0仙(二零二二年： 二零二二年中期股息每股港幣4.0仙)	107,545	96,516
二零二二年末期股息每股港幣16.0仙(二零二二年： 二零二一年末期股息每股港幣15.0仙)	<u>387,139</u>	<u>359,262</u>
	<u>494,684</u>	<u>455,778</u>

二零二三年中期股息及二零二二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1.888元及港幣2.122元。本年度就股東選擇股份而發行股份。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二零二三年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣10.0仙(二零二二年：港幣16.0仙)，合共港幣270,591,000元(二零二二年：港幣387,139,000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(扣除預期信貸虧損撥備)港幣288,803,000元(二零二二年：港幣442,107,000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。租金須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。

以下為於報告期結算日，應收貿易賬款及租賃應收款扣除預期信貸虧損撥備按發票日期(與各自收益確認日期相若)之賬齡分析(惟隨時間流逝確認之未開票銷售物業應收款項除外)：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至60日	192,824	392,391
61至90日	5,784	17,840
超過90日	90,195	31,876
	<u>288,803</u>	<u>442,107</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1,066,867,000元(二零二二年：港幣880,894,000元)。以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至60日	970,251	746,097
61至90日	1,064	3,158
超過90日	95,552	131,639
	<u>1,066,867</u>	<u>880,894</u>

## 12. 或然負債

於二零二二年一月十一日，本集團聯營公司Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd(「DBC」)，接獲Multiplex D&C Subcontractor(「Multiplex」)擬提出申索之通知，其因延期而要求大幅延長期限及收取額外收費。於二零二二年五月十八日，我們自Multiplex接獲爭議通知，當中基本合併迄今為止所有申索。直至報告期末，我們尚未接獲任何正式申索。法律建議認為Multiplex宣稱之申索並無充分依據，且鑒於申索評估程序處於早期階段，DBC管理層已確認於二零二三年三月三十一日，概無法律或推定義務(即並無接獲實際申索或證明文件)，亦無現金流出之可能性。

## 13. 報告期後事項

於二零二三年六月二日，本集團宣佈本集團捷克博彩業務(包括本集團於捷克之三間賭場及一間配套酒店)以及德國及奧地利酒店業務(包括本集團於德國之三間酒店及於奧地利之一間酒店)進行潛在分拆及獨立上市，有關業務現時由本公司間接非全資附屬公司Trans World Hotels & Entertainment, a.s.持有。

於二零二三年六月，本集團合營公司Destination Gold Coast Investments Pty Ltd之全資附屬公司Australia Wattle Development Pty Ltd簽訂協議，以192,000,000澳元出售於澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort。

截至二零二一年三月三十一日止年度，該等法律訴訟由倫敦高等法院發出，向Ensign House (FEC) Limited(「EHFL」)及FEC Development Management Limited送達。該等訴訟由Ensign House Limited(「EHL」)發起。由EHL提出之申索呈述為「損害賠償及／或衡平法賠償及／或評定利潤及／或推定信託及／或法規及／或於股權及／或其他寬免下之權益」。該申索之要旨為各被告人涉及因使用EHL提供或代表其使用有關EHFL收購名為Ensign House, Admiral's Way, Canary Wharf之物業之機密資料而違反合約及／或違反其他職責。於二零二三年六月二十七日，該案件已依法作出判決，據此，本集團有責任賠償損失。本集團管理層認為有關金額並不重大且預備提起上訴。

於二零二三年六月二十六日，FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd(本集團間接全資附屬公司)(「FEC Care Park」)與(其中包括)其他Care Park各方及Belteky各方訂立和解契據，據此，其項下之訂約方已協定按和解契據載列之條款解決法律訴訟。根據和解契據，訂約方同意(其中包括)訂約方必須促使其各自之律師簽署建議同意令之記錄，並向法庭尋求命令(其中包括)促使撤銷法律訴訟項下之申索，及Warmlink Pty Ltd(「Warmlink」)將分別向FEC Care Park及Chartbridge Pty Ltd轉讓Warmlink所持有之Care Park Group Pty Ltd已發行股份的14%。(其中包括)Care Park各方與Belteky各方曾存在若干爭議，其後Care Park各方展開法律訴訟。(其中包括)Care Park各方與Belteky各方協定按和解契據載列之條款解決法律訴訟。本段所用詞彙與本公司日期為二零二三年六月二十六日之公告所界定者具有相同涵義。

## 末期股息

董事會建議派付截至二零二三年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣10.0仙(二零二二年：港幣16.0仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將派付予於二零二三年九月十一日名列本公司股東名冊之股東。擬派末期股息將按以股代息方式派付，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)股東於本公司將於二零二三年八月三十日舉行之應屆股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)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二零二三年九月十一日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零二三年九月十八日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零二三年十月二十四日或前後寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間之詳情如下：

### (a) 就釐定出席二零二三年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所載，二零二三年股東週年大會訂於二零二三年八月三十日(星期三)舉行。就釐定出席二零二三年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零二三年八月二十五日(星期五)至二零二三年八月三十日(星期三)(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。為符合資格出席二零二三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，必須於二零二三年八月二十四日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

### (b) 就釐定收取擬派末期股息之權利而言

如上文所載，擬派末期股息須待股東於二零二三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，本公司將由二零二三年九月七日(星期四)至二零二三年九月十一日(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，必須於二零二三年九月六日(星期三)下午四時三十分前送達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

本公司於二零二三年財年之綜合收益約為港幣6,300,000,000元，較二零二二年財年上升7.6%，物業發展業務及經常性收入業務均有所改善。經調整毛利<sup>(i)</sup>（非公認會計原則財務計量）為港幣2,000,000,000元，而二零二二年財年則為港幣2,300,000,000元。本集團之收益及毛利明細載列如下：

	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
二零二三年財年						
收益	<u>3,566,135</u>	<u>1,509,043</u>	<u>754,298</u>	<u>296,229<sup>(ii)</sup></u>	<u>220,156</u>	<u>6,345,861</u>
毛利	<u>677,475</u>	<u>518,624</u>	<u>144,137</u>	<u>154,871</u>	<u>173,396</u>	<u>1,668,503</u>
折舊	<u>-</u>	<u>260,675<sup>(iii)</sup></u>	<u>1,303<sup>(iii)</sup></u>	<u>22,283</u>	<u>-</u>	<u>284,261</u>
經調整毛利 <sup>(i)</sup>	<u>677,475</u>	<u>779,299</u>	<u>145,440</u>	<u>177,154</u>	<u>173,396</u>	<u>1,952,764</u>
經調整毛利率 <sup>(i)</sup>	<u>19.0%</u>	<u>51.6%</u>	<u>19.3%</u>	<u>59.8%</u>	<u>78.8%</u>	<u>30.8%</u>
二零二二年財年						
收益	<u>3,378,357</u>	<u>1,405,408</u>	<u>664,277</u>	<u>231,478<sup>(ii)</sup></u>	<u>216,116</u>	<u>5,895,636</u>
毛利	<u>1,102,036</u>	<u>500,441</u>	<u>81,524</u>	<u>113,688</u>	<u>186,348</u>	<u>1,984,037</u>
折舊	<u>-</u>	<u>267,149<sup>(iii)</sup></u>	<u>33,784<sup>(iii)</sup></u>	<u>11,640</u>	<u>-</u>	<u>312,573</u>
經調整毛利 <sup>(i)</sup>	<u>1,102,036</u>	<u>767,590</u>	<u>115,308</u>	<u>125,328</u>	<u>186,348</u>	<u>2,296,610</u>
經調整毛利率 <sup>(i)</sup>	<u>32.6%</u>	<u>54.6%</u>	<u>17.4%</u>	<u>54.1%</u>	<u>86.2%</u>	<u>39.0%</u>

附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。
- (ii) 經扣除博彩稅港幣133,000,000元（二零二二年財年：港幣95,000,000元）。
- (iii) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業銷售收益於二零二三年財年約為港幣3,600,000,000元，較二零二二年財年輕微上升。主要收益項目為新加坡之Hyll on Holland、香港畢架•金峰、倫敦Hornsey Town Hall、曼徹斯特之New Cross Central及MeadowSide(第二期、第三期及第五期)、中國內地、香港及澳洲之其他存貨銷售額以及馬來西亞Dorsett Place Waterfront Subang隨時間確認之收益。年內，亦確認銷售低利潤之Consort Place社會／可負擔房屋及Collyhurst社會／可負擔房屋之部分收益。

二零二三年財年錄得銷售物業之毛利約港幣677,000,000元及毛利率19.0%，較二零二二年財年有所減少，原因為新加坡之物業銷售及英國社會／可負擔房屋銷售錄得之毛利率較低。

酒店業務及管理之收益繼續保持增長，於二零二三年財年達至約港幣1,509,000,000元，較去年上升7.4%。本集團酒店業務之經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二二年財年之54.6%下降至二零二三年財年之51.6%，乃由於倫敦及澳洲的新酒店數量增加以及香港政府取消隔離檢疫規定。由於與中國內地恢復通關，香港之酒店業務逐步復甦。

停車場業務及設施管理之收益亦按年上升約13.6%至二零二三年財年約港幣754,000,000元，主要由於本集團主要營運所在地區(尤其是澳洲維多利亞)之2019冠狀病毒病相關限制有所放寬及英國曼徹斯特之強勁復甦。於二零二三年財年錄得經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約達港幣145,000,000元，按年上升26.1%，而經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二二年財年之17.4%上升至二零二三年財年之19.3%。

於二零二三年財年，博彩業務之收益按年上升28.0%至約港幣296,000,000元(扣除博彩稅)。收益增加主要由於入場人數穩步回升及賭場於二零二三年財年維持全年營運，而於二零二二年財年則曾經暫時關閉2個月。

於二零二三年財年，本集團之表現受匯率下跌、利息開支增加等多項因素影響。儘管如此，逐步恢復通關及解除2019冠狀病毒病相關限制措施後，所有業務均呈復甦趨勢。本集團維持盈利，於二零二三年財年，股東應佔溢利達約港幣172,000,000元。

於二零二三年財年，經調整現金溢利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣576,000,000元。

附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

## 2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二三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、財務租約承擔以及權益。

綜合財務狀況表	於二零二三年	於二零二二年
	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 <sup>(i)</sup>	21,389	11,450
一至兩年內到期	3,728	10,643
兩至五年內到期	6,177	8,106
五年以上到期	980	996
銀行貸款、票據及債券總額	<u>32,274</u>	<u>31,195</u>
投資證券	2,114	3,033
銀行及現金結餘 <sup>(ii)</sup>	<u>4,431</u>	<u>6,903</u>
流動資金狀況	<u>6,545</u>	<u>9,936</u>
負債淨額 <sup>(iii)</sup>	<u>25,729</u>	<u>21,259</u>
總權益賬面值 <sup>(iv)</sup>	15,648	17,910
加:酒店重估盈餘 <sup>(v)</sup>	<u>19,236</u>	<u>18,796</u>
經調整權益總額 <sup>(vi)</sup>	<u>34,884</u>	<u>36,706</u>
經調整淨資產負債比率 <sup>(vi)</sup>		
(負債淨額與經調整權益總額比例 <sup>(vi)</sup> )	73.8%	57.9%
負債淨額與經調整資產總值比例 <sup>(vi)</sup>	<u>35.4%</u>	<u>28.9%</u>

附註：

- (i) 包括約港幣2,538,000,000元之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償還，惟已列作一年內到期之負債，原因為相關銀行及／或金融機構可酌情要求即時還款。
- (ii) 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) 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) 包括二零一九年永續資本票據。
- (v) 基於分別在二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日進行之獨立估值，且包括於二零二三年三月三十一日前完工並於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店。
- (vi) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團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)以及投資於由持有BC Invest(本集團擁有逾50%股權之實體)所管理按揭組合之信託所發行之票據。

於二零二三年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣6,500,000,000元。根據於二零二三年三月三十一日經評估之獨立估值，就未確認酒店重估盈餘約港幣19,236,000,000元進行調整，並計入二零一九年永續資本票據，本集團於二零二三年三月三十一日之經調整權益總額<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣34,884,000,000元。於二零二三年三月三十一日，本集團之經調整淨資產負債率達73.8%，而於二零二二年三月三十一日則為57.9%，反映部分項目(即West Side Place(第三座及第四座)及Aspen at Consort Place)到達較後期發展階段及獲得新發展機遇。

West Side Place(第三座及第四座)已於二零二三年四月初竣工，並開始交付程序。於二零二三年六月二十六日，結算額達約368,000,000澳元(相當於約港幣1,936,000,000元)，所得款項已用於償付發展項目貸款。通過調整該年結後結算額，本集團之經調整淨資產負債率為68.2%，而負債淨額與經調整資產總值比例為32.7%。

為加強本集團之財務狀況，本集團已實施一系列債務削減措施，以減少其利息成本：

- 致力於將現有已竣工存貨變現，尤其是West Side Place(第三座及第四座)發展項目，該項目已於二零二三年四月初竣工並開始交付及結算程序。於二零二三年六月二十六日，其已完成價值約368,000,000澳元銷售額之結算。此外，本集團正積極出售其他已竣工存貨，在澳洲、英國及香港執行其現有銷售活動。年結後，本集團簽署一份合約，通過大宗交易方式以121,000,000馬幣出售Dorsett Bukit Bintang發展項目之餘下存貨。

- 確認其他已訂約預售。預計新加坡之Hyll on Holland及香港之啟德辦公大樓項目將分別於二零二四年財年及二零二五年財年前竣工。
- 積極出售其非核心資產。本集團已委任銷售代理出售位於澳洲之兩間麗思卡爾頓酒店，並於二零二三年六月透過其擁有25%權益之合營公司簽訂協議，以192,000,000澳元出售澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort。本集團亦指定出售其持有少數股權之其他非核心酒店、本集團營運之小型酒店及部分成熟停車場資產。
- 將TWHE擁有之賭場及酒店業務潛在分拆並獨立上市，從而釋放價值，籌集資金。本集團已根據上市規則第15項應用指引向聯交所遞交建議書，而聯交所已同意本公司可進行潛在分拆，詳情請參閱本公司日期為二零二三年六月二日之公告。此外，一名首次公開發售前投資者已就Turbo Century之10%股權投資20,000,000美元，Turbo Century間接持有TWHE之全部股權。
- 為BC Invest籌集資金。鑒於BC Invest持續增長並需要新資金執行其計劃，本集團目前正評估該業務之方案。目前正委任一名顧問並進行討論。

	於二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	4,463	4,604
無抵押銀行貸款	5,849	6,094
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	10,894	10,804
—酒店業務及管理	10,189	8,320
—停車場業務及設施管理	417	496
—博彩業務	70	81
—其他	392	796
<b>銀行貸款、票據及債券總額</b>	<b>32,274</b>	<b>31,195</b>

於二零二三年三月三十一日，銀行貸款、票據及債券總額約為港幣32,300,000,000元，較二零二二年三月三十一日增加港幣1,079,000,000元或3.5%。

本集團於財務管理繼續採取審慎態度。於二零二三年財年，本集團(i)完成多項有抵押及無抵押貸款融資，包括用於(透過市建局招標)收購位於香港西營盤發展權之港幣496,000,000元之融資；(ii)於West Side Place(第一座及第二座)及MeadowSide發展項目竣工後分別結清該等發展項目之銀行貸款融資110,000,000澳元及約58,000,000英鎊；及(iii)購回本金總額為16,400,000美元之4.5%二零二三年到期票據及5.1%二零二四年到期票據。

以下列貨幣計值之銀行貸款、票據及債券：	於二零二三年 三月三十一日	於二零二二年 三月三十一日
港幣	60.8%	49.7%
澳元	13.7%	17.3%
新加坡元	5.7%	7.5%
英鎊	3.2%	6.7%
美元	13.8%	15.8%
其他	2.8%	3.0%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

本集團設有業務之大部分國家或城市已進入加息週期。就於二零二三年三月三十一日之本集團銀行貸款、票據及債券而言，港幣為債務之主要貨幣，佔約60.8%。其他主要債務貨幣為澳元、新加坡元及英鎊，分別佔約13.7%、5.7%及3.2%。美元債務主要為票據及債券。銀行貸款之平均利率由二零二二年財年之2.22%上升至二零二三年財年之3.87%。

於二零二三年財年，票據及債券之平均利率由二零二二年財年之4.92%上升至5.36%，主要由於在二零二一年九月悉數贖回3.75%之票據利率較低。於二零二三年三月三十一日，本集團有85.9%之銀行貸款、票據及債券採用浮動利率(於二零二二年三月三十一日：85.0%)，而其餘採用固定利率。

於二零二三年三月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣21,389,000,000元。其中，約(i)港幣2,954,000,000元為將於二零二四年一月償還之5.1%二零二四年到期之美元中期票據；(ii)港幣1,033,000,000元為已於二零二三年五月償還之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；(iii)港幣4,149,000,000元為有抵押公司、酒店及停車場貸款，預期有關貸款將展期或進行再融資至更長到期日；(iv)港幣6,566,000,000元為有抵押發展項目貸款，其中約港幣6,071,000,000元將於結算時以預售所得款項償還，以及約港幣495,000,000元已經或預期進行再融資至更長到期日；(v)港幣3,264,000,000元為無抵押公司貸款，正在展期；(vi)港幣885,000,000元將根據還款計劃表償還；及(vii)港幣2,538,000,000元與載有須按要求償還條款之長期銀行貸款有關，故分類為流動負債。

年結後，已預售價值為港幣4,600,000,000元之West Side Place(第三座及第四座)於二零二三年四月初開始交付程序。憑藉交付之銷售所得款項，預計物業發展及投資貸款結餘將有所減少。於二零二三年六月二十六日，未償還貸款結餘減少約368,000,000澳元至約222,000,000澳元，而隨交付程序推進，預期全部融資於二零二四年財年償還。

本集團已與中電地產有限公司(「中電」)簽署協議，透過出售全資附屬公司訊安有限公司以代價港幣3,380,000,000元出售位於香港啟德之地皮(新九龍內地段第6607號)之寫字樓。預計大廈於二零二四年第三季度落成及交付。這將進一步改善本集團之資產負債率，並為其他業務發展計劃提供資金。

於二零二三年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣7,400,000,000元，其中約港幣3,400,000,000元分配至發展／建築設施，而結餘約港幣4,000,000,000元則用作本集團之一般企業用途。加上來自本集團進行中物業發展項目之將確認預售，未動用銀行融資使本集團處於良好財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，更可用作未來可持續增長。

此外，本集團於二零二三年三月三十一日共有5項酒店資產不附帶產權負擔，根據於二零二三年三月三十一日評估之獨立估值計算，其資本價值約為港幣1,200,000,000元。本集團擁有未售已竣工住宅存貨港幣5,500,000,000元等其他不附帶產權負擔之資產，可在必要時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。

就政策而言，除若干建築融資外，本集團傾向於不對其未償還債務之利率進行對沖。票據及債券通常附帶固定利率，而銀行貸款則通常附帶高於相關銀行基準利率之固定利差。本集團專注於積極投資資本，並將資產變現，以確保負債率保持相對穩定及利息開支不會過度拖累經營業績。

### 3. 外匯管理

於二零二三年財年，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣變動之影響。下表載列港幣兌本集團主要營運所在國家之當地貨幣匯率：

匯率	於二零二三年 三月三十一日	於二零二二年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	<b>5.26</b>	5.86	(10.2)%
港幣兌人民幣	<b>1.14</b>	1.23	(7.3)%
港幣兌馬幣	<b>1.77</b>	1.86	(4.8)%
港幣兌英鎊	<b>9.70</b>	10.26	(5.5)%
港幣兌捷克克朗	<b>0.36</b>	0.36	—
港幣兌新加坡元	<b>5.91</b>	5.78	2.2%

平均匯率	二零二三年 財年	二零二二年 財年	變動
港幣兌澳元	5.56	5.88	(5.4)%
港幣兌人民幣	1.19	1.21	(1.7)%
港幣兌馬幣	1.82	1.87	(2.7)%
港幣兌英鎊	9.98	10.46	(4.6)%
港幣兌捷克克朗	0.36	0.36	—
港幣兌新加坡元	5.85	5.79	1.0%

本集團採取做法為對投資非香港業務以作出該等投資所在國家之當地貨幣借貸進行對沖。上列外幣變動對於二零二三年財年股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

假設於年內以下貨幣兌港幣之匯率維持不變，二零二三年財年股東應佔本集團溢利有所增加：

	港幣百萬元
澳元	8.9
人民幣	7.6
馬幣	0.4
英鎊	11.9
捷克克朗	(0.6)
新加坡元	(0.4)
<b>影響總額</b>	<b>27.8</b>

本集團之資產負債表狀況亦受外幣變動影響。由於本集團之非香港業務之資產淨值就綜合入賬而換算為港幣，故外幣變動影響有關資產淨值之港幣等值價值，從而影響本集團之淨資產狀況。假設於二零二三年財年內匯率維持不變，本集團於二零二三年三月三十一日之資產淨值(減二零一九年永續資本票據)增加約港幣1,701,000,000元。

#### 4. 每股資產淨值

	於二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	12,355	14,632
加：酒店重估盈餘	19,236	18,796
<b>經調整股東應佔資產淨值<sup>(i)</sup></b>	<b>31,591</b>	<b>33,428</b>
已發行股份數目(百萬股)	2,706	2,420
<b>經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup></b>	<b>港幣11.67元</b>	<b>港幣13.81元</b>

根據於二零二三年三月三十一日評估之獨立估值，就酒店資產重估盈餘約港幣19,236,000,000元作出調整後，經調整股東應佔資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣31,591,000,000元。於二零二三年三月三十一日，本公司經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣11.67元。

為慶祝本公司於聯交所上市50週年，本集團以每持有10股現有普通股可獲發1股紅股之比例發行紅股。經計及於二零二二年九月以1:10比例發行之紅股，通過加入10%股份調整每年過往股份總數以供比較。於二零二二年三月三十一日經調整發行在外股份數目為2,662,000,000股，於二零二二年三月三十一日經調整每股資產淨值為港幣12.56元。

附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

## 5. 資本開支

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

於二零二三年財年，本集團之資本開支約為港幣1,123,000,000元，主要歸因於(i)澳洲之墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店；及(ii)英國之倫敦Dorsett Canary Wharf及Dao by Dorsett Hornsey。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

本集團持續謹慎審視其資本承擔，以優化其投資及開支。下表概述本集團之資本承擔：

於二零二三年 三月三十一日	於二零二二年 三月三十一日
港幣百萬元	港幣百萬元

於綜合財務報表就下列項目已訂約

但未撥備之資本開支：

收購、發展及翻新酒店物業

—酒店物業	1,224	1,390
-------	-------	-------

—投資物業	320	719
-------	-----	-----

向BC Invest提供信貸融資之承擔	75	81
---------------------	----	----

其他	99	144
----	----	-----

	<u>1,718</u>	<u>2,334</u>
--	--------------	--------------

於二零二三年三月三十一日，本集團之資本承擔約為港幣1,718,000,000元，主要歸因於下列酒店發展項目：(i)香港之啟德帝盛酒店；(ii)澳洲之Queen's Wharf Brisbane及The Star Residences – Epsilon；及(iii)於英國之倫敦Dorsett Canary Wharf及Dao by Dorsett Hornsey。資本承擔將透過結合借貸及內部資源撥付。

## 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。本集團強勁的地區多元化發展加強其強韌性，使之可善用不同物業週期所帶來之優勢。本集團已於該等市場分別成立實力雄厚之當地團隊，讓本集團識別趨勢及物色最具吸引力之機遇，以進行物業發展。本集團亦積極尋求與業主共同進行重建之機會，例如與The Star及曼徹斯特市議會（「曼徹斯特市議會」）建立之夥伴關係。事實上，於二零二二年八月，本集團成功投得市建局進行之招標，收購位於香港西營盤之一幅地皮之發展權。該等土地收購策略產生之土地儲備策略令本集團之發展項目享有相對較低之土地成本基礎，並持有較少閒置資金。

於二零二三年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售約為港幣18,700,000,000元。大部分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。下表載列於二零二三年三月三十一日本集團發展中住宅物業之累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售明細。

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
<b>預售項目</b>			
West Side Place (第三座)	墨爾本	2,261	二零二四年財年
West Side Place (第四座)	墨爾本	2,372	二零二四年財年
Queen's Wharf Residences (第四座) <sup>(ii)</sup>	布里斯本	1,547	二零二五年財年
Queen's Wharf Residences (第五座) <sup>(ii)</sup>	布里斯本	2,112	二零二六年財年

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
Perth Hub	珀斯	539	二零二五年財年
The Star Residences – Epsilon (第二座) (iii)	黃金海岸	556	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	167	二零二四年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	1,336	二零二五年財年
Consort Place – 社會／可負擔房屋 (i)	倫敦	92	二零二五年財年
Victoria Riverside (A座)	曼徹斯特	381	二零二五年財年
Victoria Riverside (B座) 社會／可負擔房屋	曼徹斯特	254	二零二五年財年
Victoria Riverside (C座)	曼徹斯特	452	二零二五年財年
Collyhurst Village	曼徹斯特	50	二零二五年財年至 二零二七年財年
Hyll on Holland (i)(iv)	新加坡	1,556	二零二四年財年
Cuscaden Reserve (i)(v)	新加坡	1	二零二五年財年
Dorsett Place Waterfront Subang (i)(ii)	梳邦再也	245	二零二五年財年
啟德發展項目 – 辦公室	香港	3,380	二零二五年財年
小計		<b>17,301</b>	

發展項目	位置	應佔預售 港幣百萬元	
已竣工項目之已訂約銷售			
West Side Place (第一座及第二座)	墨爾本	65	
MeadowSide (第二期及第三期)	曼徹斯特	62	
New Cross Central	曼徹斯特	110	
第17A區	上海	7	
遠東御江豪庭	廣州	7	
尚澄	香港	4	
珀爵 (vi)	香港	499	
畢架•金峰 (vi)	香港	594	
Dorsett Bukit Bintang	馬來西亞	4	
小計		<b>1,352</b>	
總計		<b>18,653</b>	

附註：

- (i) 不包括直至二零二三年三月三十一日已確認為收益之已訂約預售。
- (ii) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iii) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (iv) 本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (v) 本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (vi) 已訂約銷售預期於二零二五年財年結算。

於二零二三年三月三十一日，本集團於不同地區正處於不同完工階段之活躍住宅物業發展項目之預期應佔開發總值（「開發總值」）約為港幣61,500,000,000元。

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 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期應佔開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況／預計推出	預計落成之財政年度
<b>發展項目組合</b>				
<b>墨爾本</b>				
West Side Place				
— 第三座	518,000	2,379	已推出	二零二四年財年
— 第四座	621,000	2,829	已推出	二零二四年財年
Monument	595,000	2,463	規劃中	規劃中
<b>珀斯</b>				
Perth Hub	230,000	832	已推出	二零二五年財年
<b>布里斯本</b>				
Queen's Wharf Brisbane <sup>(iii)</sup>				
— 第四座	253,000	1,547	已推出	二零二五年財年
— 第五座	328,000	2,284	已推出	二零二六年財年
— 第六座	145,000	684	規劃中	規劃中
<b>黃金海岸</b>				
The Star Residences <sup>(iv)</sup>				
— 第二座—Epsilon	109,000	556	已推出	二零二五年財年
— 第三座至第五座	374,000	1,905	規劃中	規劃中
<b>香港</b>				
啟德發展項目—辦公室	174,000	3,380	已推出	二零二五年財年
啟德住宅項目 <sup>(v)</sup>	254,000	6,606	二零二四年財年	二零二六年財年／二零二七年財年
屯門藍地	180,000	2,966	規劃中	規劃中
西貢蠔涌 <sup>(vi)</sup>	19,000	567	規劃中	規劃中
西營盤 <sup>(vii)</sup>	75,000	2,108	二零二六年財年	二零二八年財年
<b>倫敦</b>				
Hornsey Town Hall	51,000	447	已推出	二零二四年財年
Aspen at Consort Place	377,000	4,128	已推出	二零二五年財年
Consort Place—社會／可負擔房屋	101,000	92	已推出	二零二五年財年
Ensign House	323,000	2,575	規劃中	規劃中

發展項目	應佔可售 樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期應佔 開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
<b>曼徹斯特</b>				
MeadowSide—第四期	244,000	970	規劃中	規劃中
Victoria North <sup>(viii)</sup>				
– Victoria Riverside (A座)	227,000	1,016	已推出	二零二五年財年
– Victoria Riverside (B座) 社會/可負擔房屋	85,000	254	已推出	二零二五年財年
– Victoria Riverside (C座)	149,000	633	已推出	二零二五年財年至 二零二五年財年至
– Collyhurst Village	153,000	395	已推出	二零二七年財年
– Collyhurst Village 社會/可負擔房屋	104,000	338	已推出	二零二五年財年至 二零二七年財年
– Network Rail	1,532,000	6,093	規劃中	規劃中
– 其他	1,202,000	4,780	規劃中	規劃中
<b>新加坡</b>				
Hyll on Holland <sup>(ix)</sup>	194,000	1,934	已推出	二零二四年財年
Cuscaden Reserve <sup>(x)</sup>	16,000	364	已推出	二零二五年財年
<b>馬來西亞</b>				
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(xi)</sup>	391,000	869	已推出	二零二五年財年
於二零二三年三月三十一日 發展項目組合總計	<b>9,024,000</b>	<b>55,994</b>		
<b>可供出售竣工發展項目</b>				
<b>墨爾本</b>				
West Side Place – 第一座及第二座	332,000	1,432		
<b>珀斯</b>				
The Towers at Elizabeth Quay	87,000	639		
<b>香港</b>				
尚澄	46,000	540		
珀爵	46,000	647		
畢架•金峰	73,000	1,613		

發展項目	應佔可售 樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期應佔 開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
<b>曼徹斯特</b>				
MeadowSide – 第二期及第三期	39,000	157		
New Cross Central	38,000	151		
<b>上海</b>				
君悅庭	12,000	86		
御尚II	2,000	15		
第17A區	9,000	49		
<b>廣州</b>				
遠東御江豪庭	20,000	84		
<b>馬來西亞</b>				
Dorsett Bukit Bintang	27,000	124		
於二零二三年三月三十一日 可供出售竣工發展項目總計	<b>731,000</b>	<b>5,537</b>		
於二零二三年三月三十一日 發展項目組合及可供出售 竣工發展項目總計	<b>9,755,000</b>	<b>61,531</b>		

附註：

- (i) 所示數據指概約可售樓面面積，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) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,500,000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) 該發展項目之總可售樓面面積約為506,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (vi) 該發展項目之總可售樓面面積約為58,000平方呎。本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (vii) 總可售樓面面積及開發總值數據乃估計數字，須待市建局批准。

- (viii) 總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Victoria North之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加該發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (ix) 該發展項目之總可售樓面面積約為242,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (x) 該發展項目之總可售樓面面積約為170,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (xi) 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50%權益。

## 澳洲

### 墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區(「商業中心區」)之綜合用途住宅發展項目。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10,200,000,000元。

該發展項目設有兩間酒店，包括於二零二三年三月二十三日開業，位於第一座提供257間客房之麗思卡爾頓豪華酒店，以及於二零二三年四月十八日開業，位於第三座提供316間客房之帝盛品牌酒店。第一座及第二座合共提供1,377個單位，總可售樓面面積約為1,100,000平方呎，預期開發總值合共為港幣5,000,000,000元。交付流程於二零二一年財年開始，並預期將分階段繼續交付至二零二四年財年。

第三座提供684個單位，總可售樓面面積約為518,000平方呎，預期開發總值合共為港幣2,400,000,000元，其中價值約港幣2,300,000,000元之單位已於二零二三年三月三十一日預售。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約為621,000平方呎，預期開發總值合共為港幣2,800,000,000元，其中價值約港幣2,400,000,000元之單位已於二零二三年三月三十一日預售。第三座及第四座已於二零二三年四月初落成及開始交付流程。由於預售反應熱烈，預期該發展項目可於來年產生大量現金流量。

Monument為位於640 Bourke Street之住宅發展項目，位於墨爾本商業中心區且鄰近West Side Place發展項目，提供一房、兩房及三房單位。該物業已獲准重建為總可售樓面面積約595,000平方呎之住宅項目，預期開發總值合共港幣2,500,000,000元，預期可提供約876個住宅單位。本集團仍在檢視將該項目轉為「租建」方案之機遇，討論仍在進行。

## 珀斯

The Towers at Elizabeth Quay為兩座綜合用途旗艦發展項目，包括總可售樓面面積約371,000平方呎之住宅單位及一間設有205間客房之麗思卡爾頓豪華酒店。於二零二三年三月三十一日，可售餘下單位之預期開發總值為港幣639,000,000元。

Perth City Link由西澳洲政府發起，是澳洲其中一個最振奮人心的重建項目，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，為毗鄰Perth Arena之綜合用途發展項目。其包括Perth City Link第2及第3地段，將提供預期開發總值合共港幣832,000,000元之314個住宅單位及將由帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)經營之約260間酒店客房。於二零二三年三月三十一日，本集團已預售價值為港幣539,000,000元之單位。預期該項目於二零二五年財年落成。

獲選為Perth City Link項目之屬意發展商後，本集團正式獲得Perth City Link項目第4、9及10地段。該三幅地皮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。該項目仍處於規劃階段。

## 布里斯本

The Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福企業有限公司(「周大福」)成立之合營公司)已就交付位於布里斯本之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：

- (i) 綜合度假村部分，其由本集團擁有25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)，股本投資金額約300,000,000澳元，自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止逐步付款，預計QWB項目將於二零二四年財年年底前落成；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QWB項目住宅部分之部分地價，本集團有關QWB項目之資本承擔總額約為360,000,000澳元，本集團已以其內部資源撥付大部分款項。QWB項目位於布里斯本之Queen's Wharf，總面積約為9.4公頃，預期涵蓋兩座住宅大廈、一座商業大廈、三座世界級酒店、高檔食品及商業店舖以及一間賭場，均位於布里斯本海濱黃金地段。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108,000平方米與住宅部分有關。

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，預期開發總值合共為港幣3,100,000,000元。於二零二三年三月三十一日，本集團已預售價值為港幣3,100,000,000元(應佔開發總值為港幣1,500,000,000元)之所有單位。預期該發展項目將於二零二五年財年落成。本集團於二零二二年財年推出Queen's Wharf Residences(第五座)。第五座與第四座一街之隔，將包括819個住宅單位，開發總值合共為港幣4,600,000,000元。該項目於二零二二年三月推出後，反應踴躍。於二零二三年三月三十一日，本集團已預售價值為港幣4,200,000,000元(應佔開發總值為港幣2,100,000,000元)之單位。預期該發展項目將於二零二六年財年竣工。本集團目前正在評估第六座可作為住宅大廈或寫字樓之方案。

### 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313間客房之帝盛酒店(於二零二一年十二月開業)及422個住宅單位，總可售樓面面積約為300,000平方呎及預期開發總值合共為港幣1,400,000,000元。於二零二三年三月三十一日，該項目已落成，且已預售並交付所有單位。

該發展項目之第二座樓宇Epsilon將建有一間提供201間客房之五星級酒店及約440個住宅單位，總可售樓面面積約為327,000平方呎及預期開發總值合共為港幣1,700,000,000元。於二零二三年三月三十一日，已預售港幣1,700,000,000元(應佔開發總值為港幣556,000,000元)之所有單位，預期該發展項目於二零二五年財年落成。

該發展項目第三座至第五座之設計及市場推廣策略工作正在進行。

### 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。該發展項目之兩個期數為君悅庭及御尚II。於二零二三年三月三十一日，餘下單位之預期開發總值為港幣150,000,000元。預期該等單位持續為本集團收益及溢利作出貢獻。

位於廣州之遠東御江豪庭坐落於河畔，為擁有五座住宅樓宇之發展項目。整個發展項目已落成。於二零二三年三月三十一日，餘下單位之預期開發總值為港幣84,000,000元。預期該等單位持續為本集團收益及溢利作出貢獻。

## 香港

多年來，本集團透過收購重建用地、參與政府招標及參與市建局投標，已在香港建立其發展項目組合。

尚澄為位於沙頭角之住宅發展項目。該發展項目包括總可售樓面面積約103,000平方呎之261個低層單位。該發展項目已落成。於二零二三年三月三十一日，餘下單位之預期開發總值為港幣540,000,000元。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座獨立洋房，總可售樓面面積約50,000平方呎，預期開發總值合共為港幣715,000,000元。該發展項目已落成。於二零二三年三月三十一日，餘下單位之預期開發總值為港幣647,000,000元，其中約港幣499,000,000元已入賬列作已訂約銷售，並預期於二零二五年財年結算。餘下單位將按現狀出售。

位於大埔公路之畢架•金峰為住宅發展地盤。該項目提供62個單位及4幢洋房，總可售樓面面積約84,000平方呎，預期開發總值合共為港幣1,800,000,000元。該項目已於二零二二年三月底落成及推出。於二零二三年三月三十一日，餘下單位之預期開發總值約為港幣1,600,000,000元，其中約港幣594,000,000元已入賬列作已訂約銷售，並預期於二零二五年財年結算。餘下單位將按現狀出售。

本集團於二零一九年八月通過政府招標獲得一幅位於啟德之土地，用於綜合用途發展項目，毗鄰啟德體育園。該項目包括辦公室部分、酒店部分（將容納一間擁有373間客房之旗艦帝盛酒店）以及若干零售空間。該發展項目之辦公室部分已於二零二二年財年以港幣3,380,000,000元預售，預期於二零二五年財年落成。

於二零二一年十一月，本集團成立一間合營公司（由本集團持有50%權益）以收購另一幅啟德地皮用作住宅發展項目。該住宅發展項目將提供約1,300個住宅單位，總可售樓面面積約為508,000平方呎，預期開發總值合共為港幣13,200,000,000元，應佔開發總值為港幣6,600,000,000元。視乎市況而定，預期該發展項目將於二零二四年財年推出預售，並預期於二零二六年財年落成。

於二零二一年六月，本集團於屯門藍地購入一幅地皮，預期建築面積約為180,000平方呎，估計預期開發總值合共為港幣3,000,000,000元。該項目現時處於規劃中，並正在審閱整體規劃及時間表。

於二零二一年九月，本集團成立一間合營公司(由本集團持有33.3%權益)，收購位於西貢蠔涌之另一幅住宅地皮。該住宅發展項目將提供26間高檔住宅，總可售樓面面積約為58,000平方呎，預期開發總值合共為港幣1,700,000,000元(應佔開發總值為港幣567,000,000元)。

於二零二二年九月，本集團透過市建局進行之招標收購香港西營盤一幅佔地面積約1,077.3平方米之地皮之發展權。本集團擬將地皮發展為綜合住宅及商業發展項目。該發展項目現時正在辦理建築規劃審批手續。

## 馬來西亞

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100個單位轉換為服務式公寓，由帝盛管理，而其餘30個單位可供出售。年結後，本集團已簽署一份合約，通過大宗交易方式以121,000,000馬幣出售餘下所有130個單位。

Dorsett Place Waterfront Subang為本集團與Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.共同開發之發展項目；本集團擁有此發展項目之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。該發展項目覆蓋三個街區，將提供1,989個全服務式套房。該項目之銷售已根據發展進度確認。於二零二三年三月三十一日錄得預售總值港幣460,000,000元(應佔開發總值港幣230,000,000元)，預期該發展項目於二零二五年財年落成。

## 英國

### 倫敦

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。該發展項目包括總可售樓面面積約478,000平方呎之私人住宅，當中包括約495個住宅單位、139個可負擔房屋單位及一間提供約230間客房之酒店以及商業空間。於二零二三年三月三十一日，就住宅單位錄得預售總值港幣1,300,000,000元。可負擔房屋單位已於二零二二年財年以約43,000,000英鎊預售。預期該發展項目於二零二五年財年落成。

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設有公共空間之酒店／服務式公寓大樓及住宅部分，提供135個住宅單位(總可售樓面面積約為108,000平方呎)及11個社會／可負擔單位。該發展項目亦包括約45,500平方呎之商業及辦公室部分。於二零二三年三月三十一日錄得預售總值港幣167,000,000元。該發展項目於二零二三年財年落成及已開始交付，部分銷售額已於本財政年度確認為收益。預計交付流程將分階段持續至二零二四年財年。

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(毗鄰Aspen at Consort Place)之協議。Ensign House擬建成為一座包括385個住宅單位之56層住宅大廈。其總可售樓面面積將約為323,000平方呎，預期開發總值合共為港幣2,600,000,000元。該項目已獲得規劃批文。

## 曼徹斯特

Victoria North為位於曼徹斯特之大型重建發展項目，覆蓋面積逾390畝(相當於17,000,000平方呎)，自維多利亞車站北上涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等鄰近地區。預期該項目於未來十年提供額外15,000間新房屋，提供優質住宅之最佳組合，同時使市中心擴展。該項目之願景為創建能充分利用該地區天然資源之一系列獨特且明確相連之社區。

Victoria North發展項目之策略性重建框架已於二零一九年二月獲曼徹斯特市議會批准，為總體規劃提供說明，從而為Victoria North內之發展建議作出指引。其亦將為本集團與曼徹斯特市議會成立之合營公司所提出之發展作出指引及協調，並於其後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Victoria North地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之發展而開發成個別項目。於二零一九年七月，本集團進一步向英國鐵路網公司收購位於曼徹斯特中央之20畝土地，以加快Victoria North之交付。該地盤預期將提供超過1,500間新房屋，包括位於St. Catherine's Wood的River City Park之第一部分，其將連接Angel Meadow與曼徹斯特北部。

預期Victoria North項目為本集團於英國提供重要且長期之發展組合。於二零二三年三月三十一日，本集團已取得Victoria North地區內之多幅地段，可提供可售樓面面積超過3,000,000平方呎之發展組合，預期於未來5至8年交付約4,500間新房屋。

MeadowSide為位於曼徹斯特NOMA之住宅發展地盤，而NOMA為該市主要住宅發展區之一，已納入本集團Victoria North發展項目。該發展項目共有4期(第二、三、四及五期)，包括約756個單位，總可售樓面面積約為560,000平方呎，緊靠該市主要交通樞紐之一維多利亞車站旁歷史悠久的Angel Meadow公園附近。

第二及三期之總可售樓面面積約為220,000平方呎及預期開發總值合共為港幣897,000,000元，於二零二二年三月，交付順利開展。於二零二三年三月三十一日，餘下單位之預期開發總值為港幣157,000,000元，其中港幣62,000,000元已入賬列作已訂約銷售。該發展項目預期至二零二四年財年繼續分階段交付。第五期之總可售面積為99,000平方呎及預期開發總值合共為港幣397,000,000元。該發展項目已落成，於二零二三年三月三十一日，已預售及交付所有單位。第四期已獲授興建40層住宅大廈之許可。目前，本集團正在評估及探索增加建築面積及相應提升開發總值之機遇。

New Cross Central為其中一個首批向曼徹斯特市議會收購的地盤，為Victoria North項目發展協議之一部分。該發展項目位於曼徹斯特市中心以北New Cross內，包括80個住宅單位，總可售樓面面積約為62,000平方呎，預期開發總值合共為港幣248,000,000元。該發展項目已落成，並已於二零二三年財年展開交付流程。於二零二三年三月三十一日，餘下單位之預期開發總值為港幣151,000,000元，其中港幣110,000,000元已入賬列作已訂約銷售。該發展項目預期至二零二四年財年繼續分階段交付。

Victoria Riverside位於Victoria North總體規劃區內，鄰近維多利亞車站等主要交通網絡及曼徹斯特市中心。其為Victoria North總體規劃區之主要通路，將市中心由MeadowSide向北延伸。其將為以住宅為主、集高質素公共空間、商業及休閒用地以及地標性樓宇為一身之發展項目。該發展項目將建有三座樓宇，包括約600個單位，總可售樓面面積約為460,000平方呎，預期開發總值合共為港幣1,900,000,000元。

A座包括293個住宅單位，總可售樓面面積約為227,000平方呎及預期開發總值合共為港幣1,000,000,000元。其於二零二二年九月底推出，於二零二三年三月三十一日錄得預售總值港幣381,000,000元。B座包括128個可負擔房屋單位，已預售予Trafford Housing Trust，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一L&Q旗下，代價約為26,000,000英鎊。C座包括213個住宅單位，總可售樓面面積約為149,000平方呎及預期開發總值合共為港幣633,000,000元。於二零二三年三月三十一日錄得預售總值港幣452,000,000元。預期該項目於二零二五年財年落成。

Collyhurst Village為Victoria North總體規劃之其中一個首期項目。該發展項目包括144個私人住宅單位，總可售樓面面積約為153,000平方呎及預期開發總值合共為港幣395,000,000元。其亦包括130個可負擔房屋單位，總可售樓面面積約為104,000平方呎及預期開發總值合共為港幣338,000,000元。該發展項目於二零二三年財年推出，並預期於二零二四年財年至二零二六年財年期間分階段落成。

## 新加坡

Hyll on Holland為位於Holland Road之高端發展項目，擁有319個住宅單位，Holland Road為新加坡極具吸引力及聲譽良好之社區。本集團於該發展項目擁有80%權益，該發展項目應佔可售樓面面積約194,000平方呎。該項目之銷售已根據發展進度確認。於二零二三年三月三十一日，發展項目之應佔未入賬預售金額為港幣1,600,000,000元，預期該發展項目於二零二四年財年落成。

位於Cuscaden Reserve之項目為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤；預期其將提供約16,000平方呎之應佔可售樓面面積。預期該發展項目於二零二五年財年落成。本集團擁有項目之10%權益。

## 物業投資

本集團物業投資包括主要位於香港、中國內地、新加坡、英國及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零二三年財年，已錄得投資物業之公平值收益約為港幣39,900,000元，主要歸因於啟德發展項目辦公室部分之重估收益約港幣18,500,000元。於二零二三年三月三十一日，投資物業估值約為港幣8,100,000,000元(二零二二年三月三十一日：約港幣7,900,000,000元)。

本集團過往購入上海寶山區之兩個地盤，該等地盤均將發展成住宅樓宇作出租用途。於二零二一年十二月，其中一個地盤已動工，可出租樓面面積約為573,000平方呎，預期提供約1,700個單位以供住宿。預期該發展項目於二零二七年財年落成。另一個地盤則尚未開始施工，預期提供約2,300個住宅單位。

## 2. 酒店業務及管理

本集團擁有並透過四項獨特之業務線營運其酒店組合，側重於三至四星級酒店分部，包括帝盛酒店及度假村旗下之高檔「帝盛酒店」、新推出之高檔「Dao by Dorsett」、高檔「d.Collection」旗下別樹一幟之精品酒店以及簡潔實惠之中檔「絲麗酒店」品牌。

於二零二三年三月三十一日，本集團擁有合共33間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、TWHE經營之酒店(「TWHE酒店集團」)及位於珀斯及墨爾本之麗思卡爾頓酒店，以及部分擁有位於黃金海岸之Dorsett Gold Coast、Sheraton Grand Mirage Resort以及位於新加坡之Dao by Dorsett AMTD，合共約有8,500間客房。該等酒店位於中國內地、香港、馬來西亞、新加坡、澳洲、英國及歐洲大陸。於二零二三年三月三十一日，本集團亦管理另外兩間位於馬來西亞的酒店，其合共擁有約500間客房。

於二零二三年三月三十一日，本集團擁有9間發展中酒店，將提供約2,300間新客房。在該組合內，本集團於二零二二年七月推出公寓式酒店品牌「Dao by Dorsett」，為長住旅客提供創新和諧之公寓式酒店，並重塑本集團持有49%股權之Oakwood Premier AMTD Singapore品牌為Dao by Dorsett AMTD Singapore。全賴本集團酒店團隊努力不懈，我們於二零二三年財年呈報之經營業績有所改善，收益增長7.4%。本集團欣然透過Dao by Dorsett在中東及其他地區發展酒店管理服務，從而建立輕資產戰略。

於二零二三年三月二十三日，本集團開設墨爾本麗思卡爾頓酒店，其為一間提供257間客房之豪華酒店，是本集團在澳洲開發及開設之第二間麗思卡爾頓酒店。其後，本集團於二零二三年四月十八日開設墨爾本帝盛酒店，提供316間客房，為澳洲第二間帝盛品牌酒店。該等酒店均位於墨爾本商業中心區之綜合用途發展項目West Side Place內。

本集團所擁有酒店業務於二零二三年財年之表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣（「當地貨幣」）列示。

	入住率 (「入住率」)		平均房租 (「平均房租」)		變動 百分比	平均每間客房收益 (「平均每間客房收益」)		變動 百分比	收益	
	二零二三年 財年	二零二二年 財年	二零二三年 財年 (當地貨幣)	二零二二年 財年 (當地貨幣)		二零二三年 財年 (當地貨幣)	二零二二年 財年 (當地貨幣)		二零二三年 財年 (當地貨幣 百萬元)	二零二二年 財年 (當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	64.7%	77.1%	916	892	2.7%	593	687	(13.7%)	654	773
馬來西亞(馬幣)	50.3%	44.1%	231	183	26.2%	116	81	43.2%	74	49
中國內地(人民幣)	44.7%	44.3%	265	307	(13.7%)	118	136	(13.2%)	122	136
新加坡(新加坡元) <sup>(i)</sup>	78.9%	90.8%	200	125	60.0%	158	114	38.6%	19	13
英國(英鎊)	71.8%	45.7%	122	85	43.5%	87	39	123.1%	15	9
澳洲(澳元) <sup>(ii)</sup>	73.7%	49.6%	399	425	(6.1%)	294	211	39.3%	39	28
			(港幣元)	(港幣元)		(港幣元)	(港幣元)		(港幣 百萬元)	(港幣 百萬元)
帝盛集團總計 <sup>(iii)</sup>	58.8%	61.6%	820	764	7.3%	483	471	2.5%	1,411	1,357
TWHE酒店集團總計	48.0%	28.3%	675	638	5.8%	324	181	79.0%	98	49

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Oakwood Premier AMTD Singapore。
- (ii) 不包括於二零二三年三月二十三日開業之墨爾本麗思卡爾頓酒店，亦不包括以權益法入賬之Sheraton Grand Mirage Resort及Dorsett Gold Coast。
- (iii) 不包括TWHE酒店集團，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店。

二零二三年財年乃過渡之年，我們經營所在國家之2019冠狀病毒病感染率間中飆升。儘管挑戰重重，於第一季度歐洲、澳洲、新加坡及馬來西亞之旅遊限制放寬後，酒店業務市場強勢復甦。此外，隨著二零二三年財年下半年社交距離規定及檢疫制度逐步解除，香港酒店業務前景向好。同樣，自二零二三年一月八日中國內地邊境重新開放以來，我們於其他亞洲市場之酒店業務亦錄得不同程度之復甦。

於二零二三年財年，帝盛集團於過渡期內來自酒店業務及管理之總收益約為港幣1,411,000,000元，較二零二二年財年之港幣1,357,000,000元上升4.0%。整體入住率保持穩定，約為58.8%，而整體平均房租上升7.3%至每晚港幣820元。因此，二零二三年財年平均每間客房收益輕微增加至每晚港幣483元。

儘管本集團深信可從疫情中恢復，無可否認，其他風險及挑戰仍然存在，故須繼續保持謹慎，確保持續成功。該等風險及挑戰包括全球酒店業之人手短缺、通貨膨脹及利率上升，以及地緣政治之不確定因素及經濟疲弱持續。

縱使挑戰不斷，本集團依然致力以靈活謹慎之方針，透過發展新酒店項目及持續改善現有資產提升股東價值。本集團欣然宣佈，其計劃於二零二三年底在英國開設第三間Dao by Dorsett酒店Dao by Dorsett Hornsey。此外，香港旗艦酒店啟德帝盛酒店、倫敦Dorsett Canary Wharf及澳洲Dorsett Brisbane亦將於未來數年陸續推出。

## 香港

本集團於二零二三年財年上半年繼續執行針對2019冠狀病毒病的策略，為檢疫住客、密切接觸者及醫護人員提供安全整潔之酒店房間。於二零二二年第二季度，疫情受控，其後限制措施由二零二二年八月之3+4(三日酒店檢疫加四日居家醫學監察)逐步放寬至二零二二年九月之0+3。此外，針對境外遊客之隔離規定於二零二二年十二月取消。我們樂見中港於二零二三年一月八日恢復通關，且48小時核酸檢測規定已自二零二三年二月六日取消。

於二零二三年財年，本集團酒店分部重心由根據政府防疫措施為顧客提供住宿轉向加強針對中國內地及海外入境旅客之推廣。儘管如此，於二零二三年財年大部分時間，旅遊限制仍然實施，加上入境旅客需求低迷，香港酒店之業績受到不利影響，令香港酒店業務之收益總額下降15.4%。與二零二二年財年相比，香港之入住率減少12.4個百分點至64.7%及平均房租上升2.7%至港幣916元，使平均每間客房收益下降13.7%至港幣593元。香港全年貢獻港幣654,000,000元，佔本集團酒店收益約43.3%。

香港之酒店預訂次數自二零二三年三月起大幅增長。本集團於香港之酒店房間價格有所上漲。本集團對香港酒店業務於二零二四年財年之表現持樂觀態度，並預期會實現強勁表現。

啟德帝盛酒店包括約373個房間，預期於二零二四年上半年開幕，由帝盛集團營運。該酒店作為我們長期營運酒店資產之一部分，其將成為本集團於香港之旗艦酒店。啟德帝盛酒店之土地業權預期將與啟德商業發展項目分拆，現正進行內部組織重組。

### 馬來西亞

自旅遊限制取消及於二零二二年四月一日起重新開放已全面接種疫苗之外國旅客入境馬來西亞起，馬來西亞之酒店業務迅速復常。

因此，本集團之馬來西亞酒店所得收益總額較二零二二年財年上升51.0%至約74,000,000馬幣。平均房租上漲26.2%至231馬幣及入住率上升至50.3%，使平均每間客房收益上升43.2%至116馬幣。

### 中國內地

於二零二二年六月，中國政府宣佈檢疫規定由14日減至7+3日(七日酒店檢疫加三日居家醫學監察)，最終於二零二三年一月八日宣佈重新開放邊境，我們於中國內地的酒店業務因此受惠，同時，國際業務漸見復甦，國內顧客再次光臨。

於二零二三年財年大部分時間，中國內地之酒店受嚴格旅遊限制所影響，導致酒店業務之復甦速度較其他地區緩慢。因此，酒店之入住率維持穩定於約44.7%及平均房租下降13.7%至人民幣265元，使平均每間客房收益按年下跌13.2%至人民幣118元。收益總額亦下降10.3%至人民幣122,000,000元。

自邊境重開後，中國內地之酒店業務出現良好復甦跡象，預期本集團中國內地酒店於二零二四年財年之表現將較二零二三年財年理想。

### 新加坡

隨著邊境重開，位於新加坡市中心擁有285間客房之新加坡帝盛酒店於二零二二年四月由接待檢疫住客及醫護人員居住轉向正常營運。

由於新加坡旅遊業發展蓬勃，新加坡帝盛酒店之平均房租由125新加坡元大幅上漲至200新加坡元，而平均每間客房收益則上升38.6%至158新加坡元，因此，新加坡帝盛酒店之收益由13,000,000新加坡元大幅增加至19,000,000新加坡元。

## 英國

於二零二三年財年，本集團之英國酒店業務表現大有起色。於二零二三年財年初，隨著旅客及公幹人士重返倫敦，入住率穩定上升。此外，*Dao by Dorsett West London*於二零二二年七月開業，大大促進我們於英國之業務。*Dorsett City London*已於二零二一年六月由本集團出售，其管理合約於二零二三年三月十三日屆滿。

本集團之英國酒店收益總額按年上升66.7%至15,000,000英鎊，入住率按年上升26.1個百分點至71.8%，而平均房租則按年上升43.5%至122英鎊。隨著旅遊業恢復正常且英鎊之目前價值亦為英國旅遊提供額外誘因，英國酒店之前景明朗。

## 澳洲

自二零二二年二月邊境重開以來，由於休閒需求殷切及企業需求上升，珀斯麗思卡爾頓酒店繼續發展。

*Dorsett Gold Coast*開業時需求殷切，惟因本集團於酒店擁有三分之一權益而本集團並無將其表現綜合入賬。憑藉我們所全資擁有之墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店之貢獻，預期澳洲之酒店業務於二零二四年財年將表現強勁。

因此，於二零二三年財年，本集團於澳洲之酒店錄得收益總額約39,000,000澳元，入住率為73.7%及平均房租為399澳元，收益較二零二二年財年增長39.3%，而平均每間客房收益則增長39.3%。

## 歐洲大陸—TWHE酒店集團

自二零二三年財年起，歐洲大陸之TWHE酒店受惠於政府解除旅遊限制及國際住客蒞臨。同時，我們正盡力減輕備受重視之通脹、能源成本上漲及酒店業勞動力短缺之影響。

因此，整體入住率上升19.7個百分點至48.0%，而平均房租則上升5.8%至港幣675元，使平均每間客房收益增長79.0%至港幣324元。TWC酒店之收益總額由二零二二年財年之港幣49,000,000元大幅上升至二零二三年財年之港幣98,000,000元。

### 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」品牌營運之停車場業務，於二零二三年三月三十一日之泊車位組合有119,245個泊車位，該等泊車位由本集團擁有或管理。本集團403個停車場當中，24個為自置停車場，包括8,616個泊車位。其餘泊車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。

於二零二三年財年，本集團停車場業務及設施管理業務之管理層出現部分變動，現已為增長做好充分準備。本集團停車場業務及設施管理收益穩定增長，較二零二二年財年增長13.6%至約港幣754,000,000元。該增長歸因於旅遊限制逐步放寬及居民出行。與其他業務一樣，我們預期短期內將逐步恢復正常。

我們會繼續執行既定策略，套現發展成熟之停車場及回收資本以重新投資內部回報率更高之項目。於二零二三年財年，本集團成功套現若干停車場。出售所得款項已用作減少債務或投資業務。

### 4. 博彩業務及管理

#### 歐洲

本集團透過TWHE於捷克共和國營運3間賭場之項目組合，設有賭桌及老虎機。所有賭場已於二零二二年財年重塑品牌為「PALASINO」。

於二零二三年財年，本集團之3間賭場因2019冠狀病毒病疫情暫時於二零二二年財年關閉兩個月，而於二零二三年財年則全部投入營運。隨著疫情相關限制逐步放寬及經濟環境復甦，博彩業務迅速恢復，並產生積極回報。

因此，於二零二三年財年，TWHE博彩業務之收益與二零二二年財年相比大幅上升28.0%至約港幣296,000,000元(扣除博彩稅)。事實證明，本集團之博彩收益極具韌性，乃由於賭場已建立忠實之客戶群。

於二零二二年十一月，TWHE已獲得馬爾他之網上博彩牌照。展望未來，本集團對其博彩業務及把握該地區增長機遇之能力充滿信心。於二零二三年三月，本集團完成以20,000,000美元配售TWHE中間控股公司Turbo Century Limited之10%股份。本集團目前正在探索資本市場交易機遇，以釋放TWHE之全部潛能，為股東創造更多價值。

下表載列TWHE賭場於截至二零二三年三月三十一日止期間之若干經營數據：

	於二零二三年 三月三十一日	於二零二二年 三月三十一日
老虎機數量	560	446
賭桌數量	59	65
	二零二三年 財年	二零二二年 財年
賭桌收益 <sup>(i)</sup> (港幣百萬元)	75	55
老虎機收益 <sup>(i)</sup> (港幣百萬元)	204	145
平均每桌贏率 <sup>(ii)</sup>	21.6%	20.9%
平均每日每機贏率 (港幣元)	1,533	1,644

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。

### 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，且目前擁有The Star 4.98%股權。The Star為澳洲兩大賭場營運商之一，於悉尼、黃金海岸及布里斯本享有顯赫地位。於二零二三年二月，the Star透過供股籌集800,000,000澳元以擴充其資產負債表。本集團及周大福均按比例認購約40,000,000澳元權益。

本集團從有關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之間之關係；
- (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；及
- (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。

本集團擁有位於布里斯本綜合度假村之25%股權。本集團與The Star及周大福共同建設三間世界級酒店、設有貴賓室之高檔博彩設施、餐飲店及超過6,000平方米之零售及餐飲空間，將由全球領先之零售營運商DFS集團營運。

QWB項目目前正在進行建設，預期第一階段於二零二四年財年竣工及開業。

## 5. BC Invest – 提供按揭服務

作為物業發展業務之延伸，本集團在BC Invest旗下成立按揭借貸平台，專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。BC Invest與本集團物業發展業務高度協同，並具有遠超本集團物業發展業務之顯著增長潛力。

於審慎檢討可發展其業務之潛市場後，BC Invest於二零二一年財年年底將業務擴展至英國，反應正面。BC Invest正在建立一項資產管理業務(零售及機構)，以使其業務模式及融資來源多元化。其亦正將其按揭業務擴展至當地居民市場。

於二零二三年三月三十一日，貸款及墊款達約4,300,000,000澳元，較二零二二年三月三十一日上升約65.3%。BC Invest有嚴格之借貸守則、非常多元化之組合，就澳洲及英國分別採取審慎加權平均貸款價值比率。於二零二三年財年，淨息差維持於1.39%，原因是BC Invest之目標為搶佔更多市場份額。儘管大部分股本由第三方提供，惟本集團已於二零二三年三月三十一日承諾提供約14,300,000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，於二零二三年財年，BC Invest為本集團溢利所作貢獻金額約為港幣13,900,000元。

於二零二三年三月三十一日，BC Invest收購其並無擁有Mortgageport股權之餘下部分，從而獲得Mortgageport之全部所有權。Mortgageport為一間領先非銀行貸款機構，主要為本地借款人服務。於二零二三年三月三十一日，包括第三方管理資產，BC Invest管理之管理資產總值約為5,300,000,000澳元。

於資金方面，其繼續進軍RMBS市場，使其資金來源多元化。於二零二二年四月，其發行RMBS，籌集416,000,000澳元，其中包括一定比例之本地借款人及綠色部分。此後，其分別於二零二二年八月及二零二二年十二月進行另外兩項交易額各為408,000,000澳元之RMBS交易。該等交易包括澳洲國內及自我管理的超級基金優質借款人。

於二零二三年四月年結日後，BC Invest成功發行其第七項RMBS，並籌集507,000,000澳元。該交易由澳洲居民借款人(包括自我管理的超級基金優質借款人)之首筆抵押貸款支持。有關發行標誌向大部分居民借款人RMBS項目組合之轉變。

## 展望

儘管近期利率上升及通脹可能導致利息及經營開支增加，從而影響我們於可見將來之營運及財務表現，惟本集團仍保持審慎樂觀態度。我們的相關業務走勢凌厲，並預期將於未來12個月取得理想收益。我們深信，多元化之組合及致力執行可持續增長策略將有助我們有效應對該等不利因素。長遠而言，我們的業務發展將更進一步。

隨著我們的項目即將取得碩果，物業發展業務將於新加坡、澳洲及英國結算大量金額。新加坡之Hyll on Holland、墨爾本West Side Place(第三座及第四座)將繼續於未來12個月結算大量金額。同樣，本集團將繼續於英國倫敦Hornsey Town Hall及曼徹斯特New Cross Central結算金額。此將為本集團提供強勁現金流量，並進一步使本集團去槓桿化。此外，本集團正積極落實於香港推出多個項目(包括於啟德之合營住宅項目及於西營盤之住宅項目，該等項目分別提供約1,300個單位及200個單位以及若干零售空間)之籌備工作。該等項目將於二零二四年財年或二零二五年財年初推出。本集團亦正積極啟動其於曼徹斯特Victoria North總體規劃及Collyhurst Village之下一階段。

本集團之預售及未入賬已訂約銷售維持在穩健水平，為港幣18,700,000,000元，顯示本集團之未來結算及未來數年現金流量前景可期。隨著我們完成現有項目並推出新項目，我們預期該數目會有所不同，但不會出現重大變動，原因為本集團一直致力補充其土地儲備及持續進行有利且具有吸引力之新住宅項目。

經常性收入業務預期將繼續表現良好。具體而言，由於與中國內地恢復通關，我們於香港之酒店業務將會穩步復甦。隨著旅客及公幹人士再次訪港以及會議及娛樂活動恢復，酒店將會從中受惠。世界各地之疫情消退及旅遊越趨普及，我們預計本集團之物業將會受惠。我們樂見兩項新增酒店物業(即墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店)，均位於黃金地段，預期將為酒店業務業績作出重大貢獻。此外，正在籌備中的數間新酒店將於未來24至36個月內投入營運，包括於香港、珀斯及倫敦之新帝盛酒店；以及透過與The Star及周大福之合營企業持有之酒店(包括黃金海岸之一間新酒店及布里斯本Queen's Wharf之三間新酒店)。憑藉該等新添置之地標性物業，我們預期酒店業務將於未來數年實現驚人增長。

停車場業務正逐步恢復，原因為通勤人士正採取停車轉乘之方式返回市中心，顯示較屬意私人交通工具，帶動佔用率及費率增加。本集團對其整體資產組合進行周詳審查後，決定出售若干成熟停車場，該等停車場主要為已享有極強重新定位及經重估之資產。雖然部分停車場已出售，但第三方管理合約已持續增加，有助將收益損失之影響減至最低。

於TWHE，本集團之歐洲博彩及酒店業務持續加強，原因為顧客一直傾向實體博彩。本集團已引入第三方投資者，現正進行潛在分拆並將其有關業務於聯交所獨立上市。位於布里斯本Queen's Wharf之綜合度假村即將開業，其屬與The Star及周大福於二零二四年之合營企業項目，將為本集團之經常性收入業務作出貢獻。整體而言，本集團之所有經常性收入業務均已準備就緒，可於來年再次實現穩健增長。

本集團一直著重套現非核心成熟資產。於過去12個月中，我們已出售若干成熟之停車場資產及現有已竣工住宅存貨。此外，以港幣3,380,000,000元出售予中電之啟德寫字樓建設進展順利，預期可如期於二零二五年財年竣工。然而，本集團會繼續進行更多出售事項，包括出售若干停車場及部分潛在非核心酒店。本集團出售成熟或低回報資產之目的為減少債務及／或回收資本以用於可帶來更高收益之項目。一般而言，由於利率變化，本集團正採取措施調整其資產組合之性質及盈利狀況。

本集團之資產負債狀況及獲得資本之途徑持續良好。由於中國房地產行業面臨困局，現時債券市場所提供之條款不如過去具有吸引力，但本集團之核心銀行業務關係繼續以具有競爭力之利率提供有利支持。隨著住宅物業持續結算以及經常性收入業務持續提供穩定且不斷增長之現金流量，預期目前資產負債率及槓桿比率將下降。此外，本集團多項資產均以呈報貨幣港幣以外之貨幣計值。倘港元兌該等貨幣貶值，預期資產負債率及槓桿比率將略有改善，從而進一步增強資產負債能力。

BC Invest繼續於不斷上升之利率環境下穩步增長。隨著更多產品投放市場及鎖定更多終端客戶，預期業務將持續增長。澳洲邊境重開，住宅房地產持續受到非居民及居民追捧。因此，價格大受支持，並可能持續穩定上漲，尤其是利率不再上升，並開始下降。BC Invest經常發行RMBS，並已建立強大之機構投資者關注，因此，即使市況相當動盪，BC Invest仍可利用債券市場獲得有利融資條件。BC Invest亦與以具有競爭力之價格提供倉儲設施之大型本地及國際金融機構密切合作，使BC Invest能夠持續擴大其管理資產及為其客戶提供服務。未來12個月將會是關鍵時期，原因為業務已達到盈利臨界點，以及正進行更多策略討論，以探索BC Invest之下一個增長階段。

經過多年耕耘，本集團預期將於未來12至24個月內收穫豐碩成果。數項地標項目將竣工，並帶來大量現金流量。此外，許多新增酒店將為本集團創造經常性收益。同時，本集團將持續檢視其資產組合及尋求機會回收資金。經濟前景未明，故本集團繼續持謹慎保守態度。然而，我們具備優勢，可自全球經濟之重新開放中受惠，並將持續關注所有業務分部之策略執行情況。

## 非公認會計原則財務計量

為補充根據香港財務報告準則編製之本集團綜合業績，本公告已呈列經調整現金溢利、經調整現金溢利率、經調整毛利、經調整毛利率、經調整股東應佔資產淨值、經調整每股資產淨值、經調整資產總值、經調整淨資產負債率、經調整收益及經調整權益總額之非公認會計原則財務計量。本公司管理層認為，非公認會計原則財務計量通過剔除若干非現金項目以及非經常性活動及少數股東權益之若干影響，為投資者提供更清晰之本集團財務業績，以及評估本集團策略營運業績之有用補充資料。儘管如此，使用該等非公認會計原則財務計量作為分析工具有其局限。該等未經審核之非公認會計原則財務計量應被視為根據香港財務報告準則編製之本集團財務業績分析之補充，而並非替代分析。此外，該等非公認會計原則財務計量之定義可能有別於其他公司使用之類似詞彙。

**經調整現金溢利**指扣除下述項目前並就少數股東權益作出調整之本公司股東應佔溢利：(i)投資物業之公平值變動(除稅後)；(ii)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產之公平值變動；(iii)出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之(虧損)收益；(iv)衍生金融工具之公平值變動；(v)應收貿易賬款於預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之已確認(撥回)減值虧損；(vi)按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；及(vii)折舊及減值。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利。

**經調整現金溢利率**指經調整現金溢利(定義見上文)，該溢利指扣除下述項目前並就少數股東權益作出調整之本公司股東應佔溢利除以收益：(i)投資物業之公平值變動(除稅後)；(ii)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動；(iii)出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之(虧損)收益；(iv)衍生金融工具之公平值變動；(v)應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認(撥回)減值虧損；(vi)按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；及(vii)折舊及減值。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利率。

**經調整毛利**指扣除折舊前之毛利，不包括香港財務報告準則第16號項下之租賃物業折舊。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心毛利。

**經調整毛利率**指經調整毛利除以收益，經調整毛利指扣除折舊前之毛利，不包括香港財務報告準則第16號項下之租賃物業折舊。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心毛利率。

**經調整股東應佔資產淨值**指將酒店重估盈餘入賬後之本公司股東應佔權益，而酒店重估盈餘基於二零二三年及二零二二年三月三十一日進行之獨立估值，包括已於二零二三年三月三十一日前竣工惟於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整每股資產淨值**指就酒店重估盈餘作出調整後按經調整股東應佔資產淨值除以於二零二三年及二零二二年三月三十一日之已發行股份數目得出，而酒店重估盈餘基於二零二三年及二零二二年三月三十一日進行之獨立估值，包括已於二零二三年三月三十一日前竣工惟於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整資產總值**指將酒店重估盈餘入賬後之資產總值，而酒店重估盈餘基於二零二三年及二零二二年三月三十一日進行之獨立估值，包括已於二零二三年三月三十一日前竣工惟於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店估值，並無於本公司之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整權益總額**指包括二零一九年永久資本票據在內之權益總額，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，而酒店重估盈餘基於二零二三年及二零二二年三月三十一日進行之獨立估值，包括已於二零二三年三月三十一日前竣工惟於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整淨資產負債率**指債務淨額與經調整權益總額(包括二零一九年永久資本票據)之比率，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，而酒店重估盈餘基於二零二三年及二零二二年三月三十一日進行之獨立估值，包括已於二零二三年三月三十一日前竣工惟於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整收益指就住宅物業項目The Star Residences(第一座)產生之銷售額(有關收益並無於財務報表呈列為綜合收益，而是使用權益會計法入賬為合營公司所佔份額)及出售持有住宅物業項目之附屬公司產生之所得款項(有關收益於財務報表不呈列為綜合收益)進行調整後之綜合收益。其加強對於呈報期間核心經營表現之整體理解。

下表載列本集團截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度之非公認會計原則財務計量與根據香港財務報告準則所編製之最接近計量之對賬：

	二零二三年 財年 港幣千元	二零二二年 財年 港幣千元
本公司股東應佔年內溢利	172,185	1,300,381
減：投資物業之公平值變動(除稅後)，不包括與 21 Anderson Road有關者 <sup>(i)</sup>	(37,025)	(538,526)
加：按公平值計入損益之金融資產之公平值變動 出售按公平值計入其他全面收益之債務工具 之虧損／收益	(20,493)	27,723
衍生金融工具之公平值變動	84,753	129,785
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之 已確認減值虧損	(34,078)	(54,196)
按公平值計入其他全面收益之債務工具於 預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	5,718	19,784
折舊及減值 <sup>(ii)</sup>	-	78,258
	<b>404,595</b>	<b>461,774</b>
經調整現金溢利(非公認會計原則)	<b>575,655</b>	1,424,983
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	<b>9.1%</b>	24.2%
	<b>二零二三年 財年 港幣千元</b>	<b>二零二二年 財年 港幣千元</b>
毛利	1,668,503	1,984,037
折舊 <sup>(iii)</sup>	284,261	312,573
經調整毛利(非公認會計原則)	<b>1,952,764</b>	2,296,610
經調整毛利率(非公認會計原則)	<b>30.8%</b>	39.0%

	二零二三年 財年 港幣百萬元	二零二二年 財年 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	12,355	14,632
酒店重估盈餘 <sup>(iv)</sup>	19,236	18,796
<b>經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)</b>	<b>31,591</b>	<b>33,428</b>
已發行股份數目(百萬股)	2,706	2,420
<b>經調整每股資產淨值(非公認會計原則)</b>	<b>港幣11.67元</b>	<b>港幣13.81元</b>
	二零二三年 財年 港幣百萬元	二零二二年 財年 港幣百萬元
資產總值	53,423	54,804
酒店重估盈餘 <sup>(iii)</sup>	19,236	18,796
<b>經調整資產總值(非公認會計原則)</b>	<b>72,659</b>	<b>73,600</b>
	二零二三年 財年 港幣百萬元	二零二二年 財年 港幣百萬元
權益總額	15,648	17,910
酒店重估盈餘 <sup>(iii)</sup>	19,236	18,796
<b>經調整權益總額(非公認會計原則)</b>	<b>34,884</b>	<b>36,706</b>
負債淨額	25,729	21,259
<b>經調整淨資產負債率(負債淨額與 經調整權益總額之比率)(非公認會計原則)</b>	<b>73.8%</b>	<b>57.9%</b>
	二零二三年 財年 港幣千元	二零二二年 財年 港幣千元
收益	6,345,861	5,895,636
出售21 Anderson Road的所得款項	-	1,242,959
The Star Residences(第一座)應佔銷售額	526,679	-
<b>經調整收益(非公認會計原則)</b>	<b>6,872,540</b>	<b>7,138,595</b>

附註：

- (i) 不包括21 Anderson Road之公平值收益約港幣100,000,000元，其已於二零二二年財年入賬列作出售一間附屬公司。
- (ii) 指本年度於銷售成本及行政開支確認之折舊開支總額，惟不包括任何少數股東權益。
- (iii) 指於銷售成本中確認之折舊開支，惟不包括香港財務報告準則第16號項下之租賃物業折舊開支。
- (iv) 基於分別在二零二三年三月三十一日及二零二二年三月三十一日進行之獨立估值。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團擁有約3,900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、適合各層級員工職責及職能之在職及外部培訓。

## 遵守企業管治守則

於二零二三年財年，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四企業管治守則（「企管守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟下列偏離守則條文第C.2.1條規定之情況除外。

根據企管守則的守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁應為獨立，且不得由一人同時擔任。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，此情況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（包括林懷漢先生、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（包括審閱本集團二零二三年財年的經審核綜合業績）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，初步公告所載本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之數據，等同經董事會於二零二三年六月二十八日批准之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保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此初步公告提出任何意見或保證結論。

## 購買、出售或贖回上市證券

於二零二三年財年，本公司透過其全資附屬公司於聯交所購回及其後註銷(i) 本金總額為7,330,000美元之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；及(ii) 本金總額為9,050,000美元之5.1%二零二四年到期之美元中期票據。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於二零二三年財年內概無購買、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。

## 刊發業績及年報

本業績公告將刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)。本公司二零二三年財年之年報及二零二三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  
張偉雄

香港，二零二三年六月二十八日

於本公告日期，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，分別為林廣兆先生、林懷漢先生及石禮謙先生。