

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)

360,000,000 美元優先擔保永續資本票據

(股份代號：5781)

截至二零二五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」) 截至二零二五年三月三十一日止財政年度 (「二零二五年財年」) 之經審核綜合業績如下：

最新業務資料

- 面對地緣政治及貿易緊張局勢不斷升級，全球經濟形勢仍然複雜且充滿挑戰。市場動盪，加上經濟週期不可預測，繼續對營商環境構成影響。儘管主要經濟體已從利率高位回落，惟高利率仍是各行各業面對之主要限制。
- 面對該等不利因素，本集團繼續秉持策略工作，降低風險及加強財務狀況。本集團通過執行變現非核心資產及非核心業務之策略增強能力，以更有效地分配資源，確保於動盪市場中保持韌性。
- 本集團於二零二五年財年下半年之業績較二零二五年財年上半年有所改善，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾ (非公認會計原則財務計量) 由二零二五年財年上半年之約港幣33,000,000元增加至二零二五年財年下半年之約港幣233,000,000元。因此，全年經調整現金溢利⁽ⁱ⁾ (非公認會計原則財務計量) 約為港幣266,000,000元。
- 儘管本集團收益較截至二零二四年三月三十一日止財政年度 (「二零二四年財年」) 減少6.2%至約港幣9,600,000,000元，惟經調整收益⁽ⁱ⁾ (非公認會計原則財務計量) 反映本集團收益連同合營公司 (「合營公司」) 物業發展項目應佔收益貢獻輕微增加3.8%至約港幣10,600,000,000元。本集團核心業務與二零二四年財年相比大致維持不變，於波動的市場中展現出韌性及穩定性。

* 僅供識別

- 本集團之物業發展業務於二零二五年財年繼續錄得穩健銷售額。儘管物業發展之收益較二零二四年財年減少9.6%，惟其於二零二五年財年達約港幣6,179,000,000元。經計及合營公司物業發展項目之應佔收益貢獻，物業發展之經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)較二零二四年財年上升5.3%至約港幣7,200,000,000元。
- 本集團於英國(「英國」)倫敦之Aspen at Consort Place在分階段竣工後在二零二四年五月開始交付。此外，本集團於新加坡之Hyll on Holland及於澳洲珀斯之Perth Hub已竣工。本集團於澳洲布里斯本之擁有50%股權的合營公司項目Queen's Wharf Residences(第四座)亦已竣工。再者，本集團於香港畢架•金峰及珀爵以及澳洲墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)等存貨銷售方面錄得穩步進展。
- 於二零二五年三月三十一日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額維持於約港幣8,900,000,000元。本集團通過推出數個物業發展項目繼續擴大發展項目組合。繼二零二四年三月推出英國曼徹斯特之Red Bank Riverside – Falcon廣獲好評後，本集團於二零二四年七月推出開發總值(「開發總值」)約港幣11,900,000,000元(應佔開發總值約港幣6,000,000,000元)之香港柏蔚森、於二零二四年八月推出開發總值約港幣1,200,000,000元之英國曼徹斯特之Red Bank Riverside – Kingfisher及於二零二五年二月推出開發總值約港幣3,800,000,000元之澳洲墨爾本之640 Bourke Street。推出該等項目均受到市場的熱烈歡迎。
- 為應對成本上升及澳洲布里斯本之殷切市場需求，本集團修訂協議及上調Queen's Wharf Residences(第五座)之定價，以提升項目價值。重新定價後，超過60%之原買家已接納協議。此外，本集團已取得新增28個單位之規劃批文，開發總值增加至約港幣5,300,000,000元(應佔開發總值約港幣2,700,000,000元)。上述調整增強項目之長遠價值(特別是對於即將推出的Queen's Wharf Residences(第六座)而言)，同時確保其符合市場狀況。
- 於二零二五年三月三十一日，本集團已完成於上海寶山區其中一個指定為出租用途之用地。該發展項目之可出租樓面面積約為573,000平方呎，預期提供約1,700個單位。預期租賃營運於二零二六年財年下半年開始。
- 本集團酒店業務及管理業務之收益較二零二四年財年輕微增加2.3%至約港幣2,077,000,000元，主要由於馬來西亞、英國及澳洲之理想表現所致，惟香港、中國內地及新加坡之入住率較低及平均房租下降對其有所抵銷。本集團於二零二四年九月二十六日推出香港啟德帝盛酒店，其坐落於毗鄰啟德體育園之策略性位置，預期增強其市場地位。該酒店目前正處於初期發展階段，毗鄰經常舉辦大型活動之主要場地，具備有利條件把握需求，並支持本集團酒店業務於香港之發展。

- 於二零二四年三月，本集團一間附屬公司成立合夥企業(持有10%股權)，以收購一間新加坡酒店，並將該酒店之品牌重塑為新加坡樟宜帝盛酒店。該酒店僅需10分鐘車程即可到達新加坡樟宜機場，並提供313間客房及配套設施。該交易已於二零二四年九月完成，彰顯本集團利用輕資產策略拓展酒店業務組合之能力。此外，帝盛酒店集團(「帝盛」)已獲取該酒店之管理合約，並擬對該酒店進行翻新，增加約100間客房，藉此提升分部盈利能力。
- 執行策略措施淘汰表現欠佳之停車場後，停車場業務及設施管理之收益約為港幣713,000,000元，較二零二四年財年下降2.6%。然而，經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之20.8%上升至二零二五年財年之28.3%，反映效率有所改善。本集團繼續專注提升營運及技術效率和推行成本節約舉措，為擴大全球業務作好準備。
- 本集團之博彩業務由百樂皇宮控股有限公司(「Palasino」)營運。於二零二五年三月三十一日，本集團於Palasino持有71.62%之控股權益。於二零二五年財年，本集團博彩業務之收益較二零二四年財年輕微上升1.6%至約港幣409,000,000元，主要由於老虎機數目增加，佔博彩收益約80%。
- 本集團與其合營夥伴及The Star Entertainment Group Limited(「The Star」)位於澳洲昆士蘭布里斯本Queen's Wharf Brisbane之聯合發展項目(「QWB項目」，本集團擁有25%股權)旗下綜合度假村於二零二四年八月二十九日試業。酒店及設有高級博彩室之博彩設施甫一亮相即大獲好評。餐飲店、零售及餐飲空間及兩間酒店等其他設施將於短期內分階段推出。
- 於二零二五年三月七日，本集團及其合營夥伴(統稱「合營夥伴」)與The Star就QWB項目及澳洲昆士蘭黃金海岸布羅德海灘島(「黃金海岸項目」)以及目前由The Star全資擁有或與合營夥伴合夥擁有若干酒店及停車場資產(「策略資產」)訂立協議綱領(「協議綱領」)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年三月七日之公告。

- BC Investment Group Holdings Limited(「BC Invest」，本集團持有約53.21%股權的公司)於二零二五年財年繼續增長。BC Invest於二零二四年十二月九日成功發行507,000,000澳元以澳元定價的Crimson 2024-1 Bond Trust住宅抵押貸款證券(「RMBS」)。BC Invest於二零二五年三月三十一日管理之管理資產(「管理資產」)總值約為5,600,000,000澳元(於二零二四年三月三十一日：5,400,000,000澳元)。
- 本集團已採取積極措施變現非核心資產及業務，以減低債務水平。於二零二五年三月三十一日，銀行貸款、票據及債券總額減少約港幣2,400,000,000元或8.6%至港幣25,400,000,000元，顯示我們致力削減債務。
- 本集團之持續變現策略包括繼續出售非核心資產，以減少銀行借貸及增加營運資金。本集團於二零二五年財年變現非核心資產及業務合共約港幣1,200,000,000元。
- 於二零二四年九月，本集團完成出售英國曼徹斯特Boundary Farm之停車場，代價約為17,240,000英鎊。
- 於二零二五年二月二十八日，本集團訂立協議以出售其於BC Invest的股權，初始代價約為106,000,000澳元(相當於約港幣513,000,000元)。預期該交易於二零二五年第三季度完成，預期本集團於二零二六年財年上半年錄得出售收益約港幣235,000,000元。同時，本集團持有約8,300,000澳元之所有未贖回R級債權證及約2,300,000英鎊S類參與股份將於交易完成時或之前由BC Invest或其附屬公司贖回。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十八日之公告。
- 於二零二五年二月二十五日，本集團訂立協議以代價總額47,200,000英鎊出售英國倫敦之酒店資產及物業。交易完成後，預期本集團錄得收益約14,800,000英鎊。預期交易於二零二六年二月完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十五日之公告。

財務摘要

- 儘管本集團於二零二五年財年之收益較二零二四年財年減少6.2%至約港幣9,572,000,000元，惟經調整收益^①(非公認會計原則財務計量)輕微增加3.8%至約港幣10,593,000,000元。
- 本集團於年內之盈利能力受到融資成本以及各項一次性及非經營開支因素所影響。因此，於二零二五年財年，本集團錄得股東應佔虧損淨額港幣1,275,000,000元。影響本集團盈利能力之因素包括：
 - 二零二五年財年融資成本約港幣1,034,000,000元；
 - 待售物業減值虧損約港幣311,000,000元；及
 - 分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損約港幣466,000,000元。
- 二零二五年財年下半年經調整現金溢利^①(非公認會計原則財務計量)增加至約港幣233,000,000元，而二零二五年財年上半年則約為港幣33,000,000元。然而，與二零二四年財年相比，二零二五年財年經調整現金溢利^①(非公認會計原則財務計量)減少65.9%至約港幣266,000,000元。
- 於二零二五年三月三十一日，本集團之經調整權益總額^①(非公認會計原則財務計量)下降5.3%至約港幣31,780,000,000元，主要由於各項一次性及非經營開支因素所影響所抵銷。
- 本集團繼續審慎管理其資本架構，透過銀行市場對部分短期債務進行再融資並繼續變現非核心資產及業務，致力降低債務水平及優化本集團之資本架構。於二零二五年三月三十一日，經調整淨資產負債比率^①(非公認會計原則財務計量)下降至67.6%及就待售物業減值虧損、應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損以及分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損前備考經調整淨資產負債比率下降至65.8%。負債淨額與經調整資產總值比例^①(非公認會計原則財務計量)維持於35.1%之穩健水平。
- 於二零二五年三月三十一日，本集團之負債淨額減少5.9%至約港幣21,500,000,000元，而於二零二四年三月三十一日則為港幣22,800,000,000元。於二零二五年三月三十一日，本集團之流動資金狀況維持於約港幣3,900,000,000元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，本集團於二零二五年三月三十一日擁有不附帶產權負擔之酒店資產及未售住宅存貨約港幣4,600,000,000元。

- 經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年三月三十一日之約港幣10.77元下降13.5%至二零二五年三月三十一日之約港幣9.32元。於二零二五年財年，本集團並無購回任何本公司股份。
- 於二零二四年九月，本集團獲98.4%之投票贊成，允許於多個可選擇贖回日期部分贖回360,000,000美元之優先擔保永續資本票據，並同意將可選擇贖回日期的頻率提高至每月一次，最低可選擇贖回條件為20,000,000美元。有關同意為本集團現金流量管理提供更高靈活性。

年結後事項

- 於二零二五年五月，本集團訂立按揭組合銷售協議以出售其於香港按揭組合之權益，代價約為港幣485,000,000元。按揭組合包括就本集團所發展香港物業抵押之按揭貸款。本集團亦於二零二五年五月訂立參與協議，據此，本集團將經濟參與上述按揭組合。於按揭組合銷售協議於二零二五年五月二十七日完成後，本集團就出售事項(經計及參與協議項下之交易)收取之所得款項淨額約為港幣344,000,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月二十二日及二零二五年五月二十七日之公告。

環境、社會及管治(「ESG」)摘要

- 作為香港上市公司，本集團於達成新訂ESG披露要求不遺餘力，亦深知其於推動可持續發展及為持份者創造長遠價值方面發揮關鍵作用。在環保方面，本集團已與外部顧問合作收集溫室氣體排放數據，加強其監測流程。同時，本集團已聘請獨立專業機構進行實體風險場景分析及舉行持份者參與工作坊，以重點確定與業務有關的重大氣候風險和機遇。本集團積極監察ESG事宜，確保符合全球最佳慣例及監管預期。本集團將ESG原則納入其核心策略，旨在建立信任，鼓勵創新，為實現可持續未來出一分力。

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。

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

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益		9,572,234	10,203,679
銷售及服務成本		(6,277,460)	(6,743,957)
酒店及停車場資產折舊及減值		(474,639)	(533,403)
待售物業減值虧損		(311,065)	—
博彩稅		(148,417)	(141,562)
毛利		2,360,653	2,784,757
其他收入		173,236	281,691
其他收益及虧損	4	91,676	(9,551)
投資物業公平值變動			
—由訊安有限公司(「訊安」)持有		—	443,275
—其他		(235,963)	11,677
行政支出			
—酒店業務及管理		(494,122)	(466,777)
—其他		(764,619)	(620,051)
開業前開支			
—酒店業務及管理		(20,913)	(18,128)
有關一間附屬公司上市之專業費用		(2,386)	(23,537)
銷售及市場推廣開支		(507,249)	(634,236)
分佔聯營公司業績		(386,573)	(13,038)
分佔合營公司業績		(77,558)	32,191
融資成本	5	(1,033,783)	(1,182,836)
除稅前(虧損)溢利		(897,601)	585,437
所得稅開支	6	(102,094)	(134,736)
本年度(虧損)溢利	7	(999,695)	450,701
可歸屬於：			
本公司股東		(1,275,122)	226,100
永續資本票據擁有人		273,101	207,488
其他非控股權益		2,326	17,113
		275,427	224,601
		(999,695)	450,701
每股(虧損)盈利	8		
基本(港幣仙)		(41.7)	8.2
攤薄(港幣仙)		(41.7)	8.2

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度(虧損)溢利	(999,695)	450,701
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	(341,337)	(641,852)
於出售海外業務時重新分類調整累計匯兌儲備至損益	—	(8,485)
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	(4,021)	(14,134)
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	14,648	75,443
計入損益之按公平值計入其他全面收益之債務工具之已確認減值虧損	9,372	—
應佔一間聯營公司之其他全面開支	(40,914)	(32,108)
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	(182,418)	(314,037)
本年度其他全面開支	(544,670)	(935,173)
本年度全面開支總額	(1,544,365)	(484,472)
以下人士應佔全面開支總額：		
本公司股東	(1,817,698)	(706,148)
永續資本票據擁有人	273,101	207,488
其他非控股權益	232	14,188
	273,333	221,676
	(1,544,365)	(484,472)

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		5,825,232	6,100,783
物業、廠房及設備		12,502,779	12,248,060
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		1,711,669	1,704,157
合營公司權益		2,231,075	2,530,500
投資證券		328,853	554,408
購買物業、廠房及設備之按金		92,640	90,451
應收合營公司款項		2,202,234	2,029,315
應收聯營公司款項		99,817	67,838
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收貸款		622,627	178,591
已抵押存款		4,980	4,832
受限制銀行存款		17,911	—
遞延稅項資產		148,744	177,425
其他應收款項		38,220	73,365
其他資產		155,133	26,255
		26,170,309	25,974,375
流動資產			
待售物業			
已落成物業		3,810,392	4,874,765
發展中物業		6,506,517	9,277,662
其他存貨		14,470	13,971
應收賬款、按金及預付款項	10	598,537	779,583
託管客戶按金		360,277	335,978
合約資產		556,450	927,500
合約成本		171,159	189,621
應收合營公司款項		41,612	247,384
應收聯營公司款項		19,084	63,604
應收非全資附屬公司之一名股東款項		22,739	22,739
應收一間關連公司款項		—	39,914
可收回稅項		104,306	92,166
投資證券		806,246	1,187,529
應收貸款		19,997	5,643
衍生金融工具		2,385	235
受限制銀行存款		348,401	444,919
已抵押存款		90,128	50,088
現金及現金等值物		2,377,354	2,733,621
		15,850,054	21,286,922
分類為持作出售之資產		522,993	—
		16,373,047	21,286,922

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	1,831,703	1,952,999
合約負債		653,680	779,426
租賃負債		47,923	49,194
應付一間關連公司款項		1,180	1,059
應付聯營公司款項		7,137	6,357
應付一名董事款項		69,882	–
應付合營公司款項		145,123	158,391
應付非全資附屬公司之股東款項		27,856	170,980
應繳稅項		336,393	359,504
銀行及其他借貸		11,596,159	12,673,820
		<u>14,717,036</u>	<u>16,151,730</u>
流動資產淨值		<u>1,656,011</u>	<u>5,135,192</u>
總資產減流動負債		<u>27,826,320</u>	<u>31,109,567</u>
非流動負債			
租賃負債		273,451	317,143
票據		516,426	475,771
銀行及其他借貸		13,258,803	14,612,250
遞延稅項負債		676,240	828,820
其他負債		2,852	4,239
		<u>14,727,772</u>	<u>16,238,223</u>
資產淨值		<u>13,098,548</u>	<u>14,871,344</u>
資本及儲備			
股本		305,904	281,760
股份溢價		5,106,778	4,880,059
儲備		4,411,363	6,518,146
本公司股東應佔權益		9,824,045	11,679,965
永續資本票據擁有人		2,969,455	2,903,198
其他非控股權益		305,048	288,181
		<u>3,274,503</u>	<u>3,191,379</u>
權益總額		<u>13,098,548</u>	<u>14,871,344</u>

附註

截至二零二五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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)會計準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

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」)頒佈且於本集團二零二四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會計準則，以編製綜合財務報表：

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

香港會計準則第1號之修訂
香港會計準則第7號及

香港財務報告準則第7號之修訂

售後租回之租賃負債
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
附帶契諾之非流動負債
供應商融資安排

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及由相同團隊監察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(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(「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)

(a) 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)	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業發展				
—澳洲	2,327,694	4,115,080	286,339	688,726
—香港	965,077	229,693	(268,389)	63,078
—馬來西亞	—	8,184	32,365	2,569
—中華人民共和國(不包括香港) (「中國」)	27,853	56,508	1,928	74,505
—新加坡	562,364	1,774,815	(34,084)	108,516
—英國(「英國」)	2,296,090	649,990	400,609	51,620
	6,179,078	6,834,270	418,768	989,014
物業投資				
—澳洲	27,651	21,526	23,008	33,007
—香港	42,665	40,827	(105,969)	10,138
—中國	41,850	44,832	(71,326)	36,673
—英國	7,619	7,911	7,371	8,268
	119,785	115,096	(146,916)	88,086
酒店業務及管理				
—澳洲	584,129	508,500	(32,971)	(58,380)
—香港	707,667	714,509	19,779	74,039
—馬來西亞	169,226	156,811	33,231	34,725
—中國	194,003	209,487	2,450	19,984
—新加坡	103,942	128,792	18,890	61,580
—英國	158,904	151,110	7,810	10,424
—歐洲(英國除外)	159,345	161,938	(3,414)	6,679
	2,077,216	2,031,147	45,775	149,051
停車場業務及設施管理				
—澳洲及紐西蘭	546,824	540,475	32,444	60,583
—英國	105,779	118,096	(14,257)	(8,036)
—歐洲(英國除外)	32,148	41,127	(6,371)	(6,458)
—馬來西亞	27,878	31,891	1,772	5,632
	712,629	731,589	13,588	51,721
博彩業務				
—澳洲	—	—	(378,540)	(11)
—捷克共和國	408,799	402,403	88,955	103,786
	408,799	402,403	(289,585)	103,775
香港證券與金融產品投資	22,958	38,846	40,996	3,790

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
提供按揭服務				
— 澳洲	29,937	41,936	33,069	34,718
— 香港	21,832	8,392	21,332	7,516
	<u>51,769</u>	<u>50,328</u>	<u>54,401</u>	<u>42,234</u>
分部收益／分部溢利	<u>9,572,234</u>	<u>10,203,679</u>	<u>137,027</u>	<u>1,427,671</u>
未分配企業收入及開支			(152,789)	(126,470)
訊安所持投資物業之公平值變動			—	443,275
出售附屬公司之收益			—	41,344
匯兌收益(虧損)淨額			151,944	(17,547)
融資成本			<u>(1,033,783)</u>	<u>(1,182,836)</u>
除稅前(虧損)溢利			<u>(897,601)</u>	<u>585,437</u>

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、訊安所持投資物業之公平值變動、出售附屬公司之收益、匯兌收益(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。

截至二零二四年三月三十一日止年度，訊安所持投資物業之公平值變動並無計入分部業績。

(b) 分部資產

以下為於報告期間結算日本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產為各分部所持有之資產(包括持作出售之投資物業)，不涉及分配若干企業資產(主要為現金及現金等值物)。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	4,110,673	5,695,432
— 香港	5,351,584	6,081,607
— 馬來西亞	281,734	170,064
— 中國	2,454,821	2,550,819
— 新加坡	605,314	1,476,379
— 英國	5,828,482	6,361,188
	<u>18,632,608</u>	<u>22,335,489</u>

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業投資		
－澳洲	362,060	399,034
－香港	2,773,171	2,808,751
－中國	8,849	7,492
－英國	35,959	35,158
	3,180,039	3,250,435
酒店業務及管理		
－澳洲	4,664,222	4,717,376
－香港	5,013,922	5,599,408
－馬來西亞	697,001	780,340
－中國	1,925,428	2,095,070
－新加坡	569,002	542,263
－英國	1,688,598	1,116,254
－歐洲(英國除外)	245,583	306,774
	14,803,756	15,157,485
停車場業務及設施管理		
－澳洲及紐西蘭	811,165	885,344
－歐洲	135,604	306,886
－馬來西亞	126,556	128,240
	1,073,325	1,320,470
博彩業務		
－澳洲	43,153	235,298
－捷克共和國	156,399	139,086
	199,552	374,384
香港證券與金融產品投資	1,008,093	1,071,505
提供按揭服務		
－澳洲	353,386	602,601
－香港	647,820	186,142
	1,001,206	788,743
分部資產	39,898,579	44,298,511
未分配企業資產	2,644,777	2,962,786
資產總值	42,543,356	47,261,297

4. 其他收益及虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之		
金融資產公平值變動	41,784	18,289
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具虧損	(14,648)	(75,443)
衍生金融工具公平值變動	1,897	6,027
匯兌收益(虧損)淨額	151,944	(17,547)
出售物業、廠房及設備之收益	6,329	25,121
出售附屬公司之收益	–	41,344
應收貿易賬款於預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 模式下之已確認減值虧損	(1,674)	(7,342)
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	(9,372)	–
應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之 已確認減值虧損	(84,584)	–
	91,676	(9,551)

5. 融資成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	1,585,943	1,640,313
其他貸款	3,047	1,697
租賃負債利息	14,315	10,295
票據利息	26,729	151,721
銀行貸款之前期費用攤銷	30,205	31,969
其他	8,522	14,155
總利息成本	1,668,761	1,850,150
減：資本化金額：		
—待售物業(發展中物業)	(490,091)	(544,309)
—物業、廠房及設備(發展中自置物業)	(144,887)	(123,005)
	1,033,783	1,182,836

6. 所得稅開支

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
所得稅開支(抵免)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	84,798	20,144
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	11,693	(3,910)
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	2,217	7,604
澳洲所得稅	(197)	1,163
馬來西亞所得稅	2,659	2,293
英國所得稅	66,325	6,092
新加坡所得稅	–	23,343
捷克共和國所得稅	13,505	18,046
	<u>181,000</u>	<u>74,775</u>
股息預扣稅及利息預扣稅	22,824	116,657
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	(5,959)	9,276
澳洲所得稅	(23)	–
馬來西亞所得稅	4,506	(567)
英國所得稅	(2,373)	19,047
新加坡所得稅	–	(9,493)
	<u>(3,849)</u>	<u>18,263</u>
遞延稅項	<u>(97,881)</u>	<u>(74,959)</u>
	<u>102,094</u>	<u>134,736</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賺取之溢利須按5%或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%、25%及21%(二零二四年：30%、24%、17%、25%及19%)。

7. 本年度(虧損)溢利

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度(虧損)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	555,950	1,689,620
— 按時間點	4,018,685	3,382,013
	4,574,635	5,071,633
核數師酬金		
— 核數服務	22,078	30,838
— 非核數服務	1,276	350
物業、廠房及設備折舊		
(包括租賃物業折舊港幣49,824,000元		
(二零二四年：港幣89,508,000元))	488,730	508,410
合約成本之攤銷	414,553	429,294
有關以下各項之減值虧損		
計入「酒店及停車場資產折舊及減值」之		
物業、廠房及設備	6,749	42,802
待售物業	311,065	—
員工成本(包括銷售及服務成本港幣654,058,000元		
(二零二四年：港幣659,546,000元))	1,189,604	1,162,984
並計入：		
銀行利息收入	34,029	70,930
其他利息收入	15,075	12,709
政府補貼	353	659

8. 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利按以下數據計算：

(虧損)盈利：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利 (即本公司股東應佔本年度(虧損)溢利)	(1,275,122)	226,100
潛在攤薄普通股之影響：		
附屬公司所發行尚未行使之超額配股權	—	(189)
就計算每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利而言的 普通股加權平均數	<u>(1,275,122)</u>	<u>225,911</u>

股份數目：

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	<u>3,059,040</u>	<u>2,744,200</u>

9. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二五年中期股息每股港幣1.0仙(二零二四年： 二零二四年中期股息每股港幣4.0仙)	30,349	111,363
二零二四年末期股息每股港幣10.0仙(二零二四年： 二零二三年末期股息每股港幣10.0仙)	<u>281,760</u>	<u>270,591</u>
	<u>312,109</u>	<u>381,954</u>

二零二五年中期股息及二零二四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0.9180元及港幣1.0525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二零二四年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣10.0仙，合共港幣281,760,000元。董事不建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度末期股息。

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128,694,000元(二零二四年：港幣138,942,000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支付條款結付。

以下為於報告期間結算日，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)：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至60日	113,728	131,293
61至90日	2,607	1,449
超過90日	12,359	6,200
	<u>128,694</u>	<u>138,942</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380,209,000元(二零二四年：港幣408,649,000元)。以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至60日	370,334	400,133
61至90日	2,090	363
超過90日	7,785	8,153
	<u>380,209</u>	<u>408,649</u>

12. 報告期後事項

於二零二五年五月二十二日，本集團與North Quest Investments (Singapore) Pte. Limited (「North Quest」，本集團之獨立第三方)訂立參與協議。根據該協議，本集團同意出售及North Quest同意按約港幣484,859,000元(即預先向借款人提供之所有貸款及其他信貸額度之未償還本金總額約88%，於二零二五年三月三十一日計入應收貸款)。購買按揭資產(定義見本公司於二零二五年五月二十二日刊發之公告)之實益所有權，而Tarawera (Hong Kong) Holdings Limited同意接受絕對無條件轉讓及／或轉移按揭資產之法定所有權。出售事項已於二零二五年五月二十七日完成。由於本集團保留應收貸款所有權的絕大部分風險及回報，因此該等應收貸款不會被終止確認。該交易將入賬列作融資安排。詳情載於本公司日期為二零二五年五月二十二日之公告。

末期股息

董事會議決不建議派發二零二五年財年末期股息(二零二四年財年：每股港幣10.0仙)。二零二五年財年的股息為每股港幣1.0仙。(二零二四年財年：中期及末期股息為每股港幣14.0仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之應屆股東週年大會訂於二零二五年八月二十七日舉行(「二零二五年股東週年大會」)。

為釐定出席二零二五年股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將由二零二五年八月二十二日(星期五)至二零二五年八月二十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記。釐定股東出席二零二五年股東週年大會並於會上投票資格之記錄日期將為二零二五年八月二十七日(星期三)。為符合資格出席二零二五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，必須於二零二五年八月二十一日(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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

管理層討論及分析

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二五年財年之綜合收益約為港幣9,600,000,000元，較二零二四年財年下降6.2%。經調整毛利⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）約為港幣3,000,000,000元，而二零二四年財年則為港幣3,200,000,000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
二零二五年財年						
收益	6,179,078	2,077,216	712,629	408,799	194,512	9,572,234
毛利	1,292,530	601,206	157,221	167,771	141,925	2,360,653
折舊	-	314,525 ⁽ⁱⁱ⁾	44,272 ⁽ⁱⁱ⁾	8,108	-	366,905
減值	311,065	6,749	-	-	-	317,814
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	1,603,595	922,480	201,493	175,879	141,925	3,045,372
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	26.0%	44.4%	28.3%	43.0%	73.0%	31.8%
二零二四年財年						
收益	6,834,270	2,031,147	731,589	402,403	204,270	10,203,679
毛利	1,742,386	581,610	127,917	172,288	160,556	2,784,757
折舊	-	336,701 ⁽ⁱⁱ⁾	24,123 ⁽ⁱⁱ⁾	6,292	-	367,116
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	1,742,386	918,311	152,040	178,580	160,556	3,151,873
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	25.5%	45.2%	20.8%	44.4%	78.6%	30.9%

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) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

於二零二五年財年，物業發展業務之收益約為港幣6,179,000,000元。經計及合營公司住宅物業應佔收益貢獻，經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)維持於約港幣7,200,000,000元，較二零二四年財年上升5.3%。關鍵收益驅動因素包括香港之珀爵及畢架•金峰、珀斯之Perth Hub、墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)及倫敦之Aspen at Consort Place，以及合營公司項目布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)。於二零二五年財年，本集團錄得經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣1,600,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之25.5%輕微上升至二零二五年財年之26.0%。

酒店業務及管理業務之收益按年輕微上升2.3%至二零二五年財年約港幣2,077,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之45.2%輕微減少至二零二五年財年之44.4%，主要由於香港啟德帝盛酒店於二零二四年九月開業，正處於開展初期。然而，該酒店為毗鄰啟德體育園之唯一一間酒店，預期將因策略性位置而受惠。

於二零二五年財年，停車場業務及設施管理業務之收益約為港幣713,000,000元，較二零二四年財年下降2.6%。然而，經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)增加至港幣201,000,000元及經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之20.8%上升至二零二五年財年之28.3%，原因為持續執行策略措施逐步淘汰表現欠佳之停車場及提升營運效率。

於二零二五年財年，博彩業務之收益較二零二四年財年增加1.6%至約港幣409,000,000元。於二零二五年財年，然而，經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣176,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年的44.4%下降至二零二五年財年的43.0%，乃由於博彩稅稅率上升與老虎機數目增加之優勢抵銷所致。

本集團於二零二五年財年之整體盈利能力受融資成本以及各項一次性及非經營開支影響。因此，本集團於二零二五年財年錄得股東應佔虧損淨額約港幣1,275,000,000元。與二零二五年財年上半年相比，二零二五年財年下半年之經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)增加至約港幣233,000,000元，連同二零二五年財年上半年之經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣33,000,000元，本集團於二零二五年財年錄得全年經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣266,000,000元。然而，由於二零二四年財年確認若干一次性其他收入，惟於二零二五年財年並無再次產生有關收入，經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之港幣780,000,000元下降65.9%。

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

下表載列本集團於二零二五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	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 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⁾	11,596	12,674
一至兩年內到期	5,294	3,420
兩至五年內到期	7,368	10,563
五年以上到期	1,113	1,105
銀行貸款、票據及債券總額	25,371	27,762
投資證券	1,135	1,742
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	2,743	3,178
流動資金狀況	3,878	4,920
負債淨額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	21,493	22,842
總權益賬面值 ^(iv)	13,099	14,871
加：酒店重估盈餘 ^(v)	18,681	18,682
經調整權益總額 ^(vi)	31,780	33,553
經調整淨資產負債比率 ^(vi)		
(負債淨額與經調整權益總額比例 ^(vi))	67.6%	68.1%
減值前備考經調整淨資產負債比率 ^(vii)	65.8%	68.1%
負債淨額與經調整資產總值比例 ^(vi)	35.1%	34.6%

附註：

- (i) 包括約港幣1,911,000,000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及現金結餘之總額。
- (iii) 指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券以及銀行及現金結餘。
- (iv) 包括二零一九年永續資本票據。
- (v) 基於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日分別進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)。
- (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。
- (vii) 不包括有關待售物業減值虧損、應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損以及分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損之影響。

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；以及上市股份投資及於持有BC Invest所管理按揭組合之信託所發行票據之投資。

於二零二五年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣3,878,000,000元。流動資金狀況減少主要因上市股份投資之公平值虧損以及償還銀行借貸所致。根據於二零二五年三月三十一日評估之獨立估值就未確認酒店重估盈餘約港幣18,681,000,000元進行調整，並計及二零一九年永續資本票據，本集團於二零二五年三月三十一日之經調整權益總額^(vi)(非公認會計原則財務計量)約為港幣31,780,000,000元。

於二零二五年三月三十一日，本集團經調整淨資產負債比率^(vi)(非公認會計準則財務計量)下降至67.6%，而二零二四年三月三十一日為68.1%。於二零二五年財年，若干一次性非現金減值虧損影響盈利能力及經調整淨資產負債比率^(vi)(非公認會計準則財務計量)。為突顯本集團之債務減少工作，於二零二五年三月三十一日，減值前備考經調整淨資產負債比率(撇除就待售物業減值虧損、應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損以及分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損之影響)下降至65.8%，反映本集團堅定承諾加強流動資金，降低債務水平以及改善資產負債及財務狀況。

為加強本集團之財務狀況，本集團已實施一系列策略舉措，以降低其債務水平及融資成本：

- **加速完成物業發展項目**—本集團加快完成多個主要發展項目，預期應佔開發總值約為港幣2,200,000,000元，包括澳洲珀斯之Perth Hub、澳洲布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)。竣工及結算後，本集團悉數償還相關建築貸款及產生現金流入。值得注意的是，Queen's Wharf Residences(第四座)於澳洲創下記錄，321個單位於一天內結算；
- **積極變現存貨**—於二零二五年財年，本集團繼續透過出售現有存貨(包括香港之珀爵及畢架•金峰以及澳洲墨爾本之West Side Place(第三座及第四座))促進現金流入。本集團亦加大銷售力度，以變現其於二零二五年三月三十一日之現有存貨價值約港幣4,100,000,000元，其中約港幣1,000,000,000元已鎖定合約銷售，同時於香港、澳洲及英國積極開展銷售活動；
- **出售非核心資產及非核心業務**—於二零二五年三月三十一日，本集團變現非核心資產及業務約港幣1,200,000,000元。本集團(i)於二零二四年九月完成出售英國曼徹斯特之停車場；(ii)於二零二五年二月訂立協議出售位於英國倫敦之酒店資產及物業；及(iii)於二零二五年二月訂立協議出售其於BC Invest之股權。於英國倫敦之酒店資產及物業以及於BC Invest之股權不附帶產權負擔，且於交易完成後，將有助降低本集團之資產負債水平。此外，年結後，本集團於二零二五年五月完成以購買價約港幣485,000,000元出售其於香港之按揭組合之權益。按揭組合包括就本集團所發展香港物業抵押之按揭貸款。本集團亦於二零二五年五月訂立參與協議，據此，本集團將經濟參與上述按揭組合。於按揭組合銷售協議於二零二五年五月二十七日完成後，本集團就出售事項(經計及參與協議項下之交易)收取之所得款項淨額約為港幣344,000,000元。所得款項將用作一般營運資金，並將增加流動資金及進一步降低本集團之淨資產負債比率；及
- **充分提升酒店組合，力求可持續發展**—本集團將酒店開業與收款週期策略性保持一致，確保發展與收益貢獻時間配合。墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店分別於二零二三年三月及四月開業，在穩定階段貢獻大量現金流量。同時，香港啟德帝盛酒店於二零二四年九月作為本集團之旗艦物業開業，鞏固其市場地位。未來，Dorsett Canary Wharf London及Dao by Dorsett North London預計於二零二六年財年開業，將進一步加強本集團之經常性收入流。以上工作對加強收益貢獻至關重要，從經營現金流量產生額外流動資金，推動本集團之多元化發展策略。

	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	516	476
無抵押銀行貸款	4,576	6,449
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	6,664	8,298
—酒店業務及管理	13,230	12,083
—停車場業務及設施管理	288	374
—博彩業務	54	61
—其他	43	21
銀行貸款、票據及債券總額	<u>25,371</u>	<u>27,762</u>

於二零二五年三月三十一日，銀行貸款、票據及債券總額約為港幣25,300,000,000元，較二零二四年三月三十一日減少約港幣2,391,000,000元或8.6%。有關減少主要由於年內項目完成後結算項目擔保建築貸款合共約港幣1,980,000,000元(包括倫敦之Aspen at Consort Place及珀斯之Perth Hub)，以及根據相關償還條款作出計劃還款所致。

於二零二五年三月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣11,596,000,000元。其中，(i)約港幣4,406,000,000元為有抵押之公司、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；(ii)約港幣2,326,000,000元為有抵押發展項目貸款，大部分將於結算時以預售所得款項償還；(iii)約港幣2,504,000,000元為無抵押公司貸款；(iv)約港幣449,000,000元將根據還款計劃表償還；及(v)約港幣1,911,000,000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。

	於二零二五年 三月三十一日	於二零二四年 三月三十一日
以下列貨幣計值之銀行貸款、票據及債券：		
港幣	68.0%	60.7%
澳元	11.9%	15.1%
新加坡元	4.2%	4.5%
英鎊	7.7%	11.6%
人民幣	7.4%	7.3%
其他	0.8%	0.8%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

本集團設有業務之大部分國家或城市之利率高峰已回落。於二零二五年三月三十一日，本集團銀行貸款、票據及債券之主要債務貨幣為港幣，佔本集團銀行貸款、票據及債券總額約68.0%。其他重大債務貨幣包括澳元、新加坡元、英鎊及人民幣，分別佔約11.9%、4.2%、7.7%及7.4%。

隨著英國Aspen at Consort Place分階段交付，以英鎊計值之建築貸款減少。該項目之建築貸款達到約212,000,000英鎊之高位，並於二零二五年三月三十一日減少至約50,000,000英鎊。於二零二五年三月三十一日，該發展項目已預售價值約港幣2,200,000,000元之單位，惟尚未結算。以新加坡元計值之貸款減少主要受Hyll on Holland完成所推動，該項目之建築貸款於二零二五年三月三十一日悉數償還。

為優化資金成本，本集團將數筆銀行借貸轉換為人民幣以降低融資開支。銀行貸款之平均利率由二零二四年財年之6.09%上升至二零二五年財年之6.12%。於二零二五年三月三十一日，本集團有97.1%（於二零二四年三月三十一日：97.3%）之銀行貸款、票據及債券採用浮動利率，而其餘採用固定利率。

於二零二五年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資維持於約港幣3,400,000,000元，其中約港幣600,000,000元分配至發展／建築設施，餘下約港幣2,800,000,000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，本集團擁有約港幣4,600,000,000元之不附帶產權負擔之酒店資產及未售住宅存貨等其他不附帶產權負擔之資產及零售資產，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。

年結後，本集團於二零二五年五月就一部分未償還債務執行固定利率掉期，有效固定融資成本。本集團繼續致力採取積極回收資金以及變現資產及業務之方針，使負債比率維持相對穩定，防止融資成本過度拖累經營業績。

於二零二四年九月，本集團取得部分贖回360,000,000美元永續資本票據之選擇權同意書。自二零二四年十月十八日參考日期起，2019年永續資本票據之票面年利率已上升至12.814%。透過善用此靈活選擇，本集團可每月贖回部分款項，同時維持穩健之資產負債水平。此外，本集團可考慮在適當時機自市場購回永續資本票據。

3. 外匯管理

於二零二五年財年，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	於二零二五年 三月三十一日	於二零二四年 三月三十一日	變 動
港幣兌澳元	4.87	5.08	(4.1)%
港幣兌人民幣	1.07	1.08	(0.9)%
港幣兌馬幣	1.75	1.65	6.1%
港幣兌英鎊	10.05	9.84	2.1%
港幣兌捷克克朗	0.34	0.33	3.0%
港幣兌新加坡元	5.79	5.79	—

平均匯率	二零二五年 財年	二零二四年 財年	變 動
港幣兌澳元	4.98	5.17	(3.7)%
港幣兌人民幣	1.08	1.11	(2.7)%
港幣兌馬幣	1.70	1.71	(0.6)%
港幣兌英鎊	9.95	9.77	1.8%
港幣兌捷克克朗	0.34	0.35	(2.9)%
港幣兌新加坡元	5.79	5.85	(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。上列外幣變動對於二零二五年財年股東應佔本集團虧損之影響分析如下：

假設於年內以下貨幣兌港幣之匯率維持不變，二零二五年財年股東應佔本集團虧損有所增加：

	港幣百萬元
澳 元	(9.0)
人 民 幣	(3.8)
馬 幣	0.5
英 鎊	(5.1)
捷 克 克 朗	0.3
新 加 坡 元	(0.7)
影 響 總 額	<u>(17.8)</u>

本集團之綜合財務狀況表亦受外幣變動影響。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。假設於二零二五年財年內匯率維持不變，本集團於二零二五年三月三十一日之資產淨值將增加約港幣115,000,000元。

4. 每股資產淨值

	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	9,824	11,680
加：酒店重估盈餘	18,681	18,682
經調整股東應佔資產淨值 ⁽ⁱ⁾	28,505	30,362
已發行股份數目(百萬股)	3,059	2,818
經調整每股資產淨值 ⁽ⁱ⁾	港幣9.32元	港幣10.77元

基於二零二五年三月三十一日經評估之獨立估值，就酒店資產重估盈餘約港幣18,681,000,000元作出調整後，經調整股東應佔資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣28,505,000,000元。於二零二五年三月三十一日，本公司經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣9.32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

本集團之資本開支主要用於收購、發展及建造以及翻新酒店物業、廠房及設備以及投資物業。

於二零二五年財年，本集團之資本開支約為港幣798,000,000元，主要歸因於(i)英國倫敦之Dorsett Canary Wharf London；(ii)英國倫敦之Dao by Dorsett North London及(iii)澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店。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：

	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 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	302	99
— 合營公司及聯營公司酒店物業	488	401
— 投資物業	60	236
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	504	273
向投資基金注資	33	69
	1,387	1,078

於二零二五年三月三十一日，本集團之資本承擔約為港幣1,387,000,000元，主要歸因於下列酒店發展項目：(i)英國倫敦之Dorsett Canary Wharf London；(ii)澳洲黃金海岸之The Star Residences—Epsilon；及(iii)澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店。資本承擔將透過結合借貸及內部資源兩者撥付。所有該等酒店發展項目現處於建造最終階段。預期上述發展項目之資本開支於下一財政年度大幅減少。

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、英國、香港、新加坡、馬來西亞及中國內地，皆側重於大眾住宅市場。本集團強勁的地區多元化發展降低波動性，使本集團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，例如與曼徹斯特市議會(「曼徹斯特市議會」)及特拉福德都會區議會建立之夥伴關係。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，並減少資金閒置情況。

於二零二五年三月三十一日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售總額約為港幣8,900,000,000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損益表反映。下表載列於二零二五年三月三十一日本集團住宅物業之累計應佔預售價值及累計未入賬已訂約銷售總額之明細。

發展項目	位置	應佔預售 港幣百萬元	預計落成之 財政年度
預售項目			
Queen's Wharf Residences (第五座) ⁽ⁱ⁾	布里斯本	1,438	二零二九年財年
The Star Residences—Epsilon (第二座) ⁽ⁱⁱ⁾	黃金海岸	514	二零二六年財年
640 Bourke Street	墨爾本	226	二零二九年財年
Aspen at Consort Place ⁽ⁱⁱⁱ⁾	倫敦	309	二零二六年財年
Victoria Riverside—Crown View (A座)	曼徹斯特	990	二零二六年財年
Victoria Riverside—City View (B座)	曼徹斯特	263	二零二六年財年
Victoria Riverside—Park View (C座)	曼徹斯特	558	二零二六年財年
Victoria Riverside—Bromley Street	曼徹斯特	101	二零二六年財年
Collyhurst Village	曼徹斯特	287	二零二六年財年至 二零二七年財年
Red Bank Riverside—Falcon	曼徹斯特	523	二零二八年財年
Red Bank Riverside—Kingfisher	曼徹斯特	575	二零二八年財年
Dorsett Place Waterfront Subang ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	梳邦再也	218	二零二六年財年
柏蔚森 ⁽ⁱ⁾	香港	1,859	二零二六年財年
小計		<u>7,861</u>	
應佔已 訂約銷售 港幣百萬元			
發展項目	位置	應佔已 訂約銷售 港幣百萬元	
已竣工項目之已訂約銷售			
Queen's Wharf Residences (第四座) ⁽ⁱ⁾	布里斯本	397	
Perth Hub	珀斯	33	
West Side Place (第一座及第二座)	墨爾本	105	
West Side Place (第三座及第四座)	墨爾本	194	
Cuscaden Reserve ^{(iii)(iv)}	新加坡	72	
遠東御江豪庭(第五座)	廣州	1	
畢架•金峰	香港	194	
尚澄	香港	4	
小計		<u>1,000</u>	
總計		<u>8,861</u>	

附註：

- (i) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (ii) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (iii) 不包括直至二零二五年三月三十一日已確認為收益之已訂約預售。
- (iv) 本集團於該發展項目擁有10%權益。

於二零二五年三月三十一日，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約為港幣61,000,000,000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 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出／ 預計推出	預計落成之 財政年度
發展項目組合				
墨爾本				
640 Bourke Street	519,000	3,758	已推出	二零二九年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Residences ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
—第五座	350,000	2,653	已推出	二零二九年財年
—第六座	169,000	1,164	規劃中	二零二九年財年
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
—第二座—Epsilon	109,000	514	已推出	二零二六年財年
—第三座至第五座	374,000	1,759	規劃中	規劃中
香港				
柏蔚森 ^(v)	254,000	5,959	已推出	二零二六年財年
屯門藍地	383,000	6,320	規劃中	規劃中
西貢蠔涌 ^(vi)	19,000	472	規劃中	二零二七年財年
西營盤 ^(vii)	75,000	1,871	二零二六年財年	二零二八年財年
倫敦				
Aspen at Consort Place	179,000	2,226	已推出	二零二六年財年
Ensign House	296,000	3,417	規劃中	規劃中
Ensign House —可負擔房屋	108,000	415	規劃中	規劃中

發展項目	應佔可售 樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出／ 預計推出	預計落成之 財政年度
曼徹斯特				
MeadowSide (第四期)	244,000	1,227	規劃中	規劃中
Victoria North ^(viii)				
– Victoria Riverside				
– Crown View (A座)	207,000	1,007	已推出	二零二六年財年
– City View (B座)	85,000	263	已推出	二零二六年財年
– Park View (C座)	129,000	580	已推出	二零二六年財年
– Bromley Street	39,000	171	已推出	二零二六年財年
				二零二六年財年至
– Collyhurst Village	153,000	438	已推出	二零二七年財年
– Collyhurst Village 社會／可負擔房屋	53,000	177	已推出	二零二六年財年至 二零二七年財年
– Red Bank Riverside				
– Falcon	131,000	682	已推出	二零二八年財年
– Kingfisher	230,000	1,224	已推出	二零二八年財年
				二零二八年財年至
– NT02-NT04	721,000	3,907	規劃中	二零三零年財年
– Network Rail	1,532,000	8,299	規劃中	規劃中
– 其他	967,000	5,240	規劃中	規劃中
Trafford	421,000	1,960	規劃中	規劃中
Trafford可負擔房屋	147,000	503	規劃中	規劃中
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront				
Subang ^(ix)	417,000	700	已推出	二零二六年財年
於二零二五年三月三十一日				
發展項目組合總計	8,311,000	56,906		
可供出售竣工發展項目				
墨爾本				
West Side Place				
– 第一座及第二座	139,000	617		
– 第三座及第四座	145,000	635		
布里斯本				
Queen's Wharf Residences	66,000	432		
– 第四座 ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	80,000	540		
Perth Hub	17,000	46		

發展項目	應佔可售 樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出／ 預計推出	預計落成之 財政年度
倫敦				
Hornsey Town Hall	11,000	93		
曼徹斯特				
MeadowSide – The Gate 及 The Stile	1,000	4		
新加坡				
Cuscaden Reserve ^(x)	4,000	76		
上海				
君悅庭	8,000	52		
御尚II	2,000	14		
第17A區	5,000	26		
廣州				
遠東御江豪庭	9,000	29		
香港				
尚澄	44,000	524		
珀爵	17,000	247		
畢架•金峰	18,000	451		
畢架•金峰(4幢洋房)	13,000	293		
於二零二五年三月 三十一日可供出售 竣工發展項目總計	579,000	4,079		
於二零二五年三月 三十一日發展項目 組合及可供出售竣工 發展項目總計	8,890,000	60,985		

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1,544,000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508,000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，須待市區重建局(「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，使該發展項目之可售樓面面積及開發總值有所增加。
- (ix) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,054,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%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。

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，設有兩間酒店，包括位於第一座提供257間客房之麗思卡爾頓豪華酒店，以及位於第三座提供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，預期開發總值合共約為港幣4,700,000,000元。該發展項目已落成。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣617,000,000元，其中約港幣105,000,000元已入賬為已訂約銷售。預期將於二零二六年財年繼續銷售及結算。

第三座及第四座提供合共1,519個單位，總可售樓面面積約為1,100,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣4,800,000,000元。該發展項目已落成。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣635,000,000元，其中約港幣194,000,000元已入賬為已訂約銷售。預期將於二零二六年財年繼續銷售及結算。

640 Bourke Street位於墨爾本，毗鄰West Side Place及Upper West Side，為綜合用途發展項目。該項目樓高68層，提供高檔之一房、二房及三房公寓。該發展項目提供606個住宅單位(總可售樓面面積約為519,000平方呎，預期開發總值約為港幣3,800,000,000元)，以及430平方米之零售空間及294個停車位。該發展項目於二零二五年二月下旬推出後，於二零二五年三月三十一日已預售價值約港幣226,000,000元之單位。該發展項目預期於二零二九年財年落成。640 Bourke Street連同West Side Place及Upper West Side橫跨三個相連街區，將延伸形成綜合用途發展項目，大大振興商業中心區西面活動。

珀斯

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之第2及3地段，將提供預期開發總值約港幣761,000,000元之314個住宅單位及提供260間客房之帝盛酒店。該發展項目已於二零二四年十二月落成及開始交付流程。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣46,000,000元。其中約港幣33,000,000元已入賬為已訂約銷售。預期將於二零二五年財年後繼續銷售及結算。

獲選為Perth City Link項目之屬意發展商後，本集團獲得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。該項目現處於規劃階段。

The Towers at Elizabeth Quay為建有兩座樓宇之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。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣540,000,000元。

布里斯本

Queen's Wharf Brisbane Residences為本集團擁有50%權益之發展項目。該發展項目毗鄰QWB項目，建有三座樓宇，提供合共1,829個單位，可售樓面面積約為1,500,000平方呎。該發展項目之預期開發總值合共約為港幣10,500,000,000元(應佔開發總值約為港幣5,300,000,000元)。

第四座是唯一一座直接與QWB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，預期開發總值約為港幣2,900,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,400,000,000元)。該發展項目已於二零二五年三月落成及開始交付流程。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣432,000,000元，其中約港幣397,000,000元已入賬為已訂約銷售。預期將於二零二五年財年後繼續銷售及結算。

第五座初步提供819個住宅單位，總可售樓面面積約為655,000平方呎，所有單位已全數預售。由於成本上漲及布里斯本住宅單位需求殷切，本集團於二零二四年十二月向原買家提出調升售價之經修訂協議，超過60%買家按經修訂定價接納協議。此外，本集團已取得規劃批文增建28個單位，使總可售樓面面積增加至約701,000平方呎，預期開發總值因而提升至約港幣5,300,000,000元(應佔開發總值約為港幣2,700,000,000元)。餘下單位預期於二零二六年財年在市場重新推出，售價可能進一步調整。該發展項目預期於二零二九年財年落成。

第六座為住宅大廈，提供315個住宅單位，總可售樓面面積約為337,000平方呎，預期開發總值約為港幣2,300,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,200,000,000元)。該項目現處於規劃階段，預期將於二零二九年財年與第五座竣工。

黃金海岸

The Star Residences - Epsilon(第二座)為本集團擁有33.3%權益之項目，提供437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約為港幣1,500,000,000元(應佔開發總值為港幣514,000,000元)。其亦包括提供202間客房之澳洲首間安達仕酒店。於二零二五年三月三十一日，所有住宅單位均已預售。預期該發展項目將於二零二六年財年落成。

悉尼

於二零二零年十月，本集團收購悉尼Pyrmont一幅地塊之50%權益。該地塊其後被強制徵收處置，90%之所得款項已於二零二四年財年收取。於二零二五年五月，本集團收到最終應佔結算款約5,000,000澳元，標誌此項交易之完成。

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。其包括502個住宅單位、139個可負擔房屋單位、237間客房之酒店及商業空間，總可售樓面面積約為481,000平方呎。

該發展項目分階段落成，分期交付流程已於二零二四年五月開始。於二零二五年三月三十一日，預期剩餘開發總值約為港幣2,200,000,000元，其中價值約港幣309,000,000元之單位已預售。預期將於二零二六年財年繼續銷售及結算。

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個住宅單位及11個社會／可負擔單位，總可售樓面面積約為114,000平方呎。該發展項目已落成。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣93,000,000元，將於該發展項目內之酒店及其他設施投入運作並實現擬定社區用途後推出銷售。

倫敦金絲雀碼頭之Ensign House(毗鄰Aspen at Consort Place)擬發展為一座包括逾400個住宅單位及約100個可負擔房屋單位之住宅大廈。其將提供總可售樓面面積約296,000平方呎之住宅單位，預期開發總值約為港幣3,400,000,000元。該項目現處於規劃階段。

曼徹斯特

Victoria North為英國其中一個最大型重建項目，為本集團與曼徹斯特市議會之合營公司，覆蓋面積逾390畝(相當於17,000,000平方呎)。該發展項目可於未來十年提供約20,000間新房屋，整合優質住宅及社會基建設施，以支持市中心擴展。

Victoria North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，從而概述未來發展。預期Victoria North項目將為本集團於英國提供可觀穩定之長期物業組合。

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，本集團已收購多個地段，包括於二零一九年七月向英國鐵路網公司收購之20畝土地。初期工程正在進行，後續工程將納入長期發展項目持續推進。

位於New Cross街區之Victoria North首個發展項目New Cross Central已於二零二三年二月落成。該發展項目包括80個住宅單位，總可售樓面面積約為62,000平方呎，預期開發總值約為港幣261,000,000元。該發展項目已於二零二五年財年全數結算。

位於Red Bank之Victoria Riverside正在建設中，預期將成為該地區之全新地標。該發展項目將建有三座樓宇，包括596個單位及38幢獨立洋房，總可售樓面面積約為460,000平方呎，預期開發總值約為港幣2,000,000,000元。

A座(Crown View)包括275個住宅單位，總可售樓面面積約為207,000平方呎及預期開發總值約為港幣1,007,000,000元。於二零二五年三月三十一日錄得預售總值港幣990,000,000元，並預期於二零二六年財年下半年落成。

B座(City View)包括128個可負擔房屋單位，已預售予Trafford Housing Trustpart，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一的L&Q旗下，代價約為26,000,000英鎊。預期於二零二六年財年上半年落成。

C座(Park View)包括193個住宅單位，總可售樓面面積約為129,000平方呎及預期開發總值約為港幣580,000,000元。於二零二五年三月三十一日錄得預售總值約港幣558,000,000元。預期於二零二六年財年上半年落成。

Bromley Street包括38幢獨立洋房，總可售樓面面積約為39,000平方呎及預期開發總值約為港幣171,000,000元。於二零二五年三月三十一日錄得預售總值約港幣101,000,000元。預期於二零二六年財年上半年落成。

Collyhurst Village為Victoria North總體規劃首階段中之另一發展項目，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約為港幣438,000,000元。於二零二五年三月三十一日已預售價值約港幣287,000,000元之單位。其亦包括130個可負擔房屋單位，總可售樓面面積約為104,000平方呎及預期剩餘開發總值約為港幣177,000,000元。該發展項目於二零二三年財年推出，並預期於二零二六年財年至二零二七年財年期間分階段完成交付。

於二零二三年八月，本集團位於Red Bank街區之兩項重要規劃申請獲得規劃許可，標誌著與曼徹斯特市議會之Victoria North合營公司之下一階段。該批准讓本集團實現交付約4,800間新房屋的計劃，該等新房屋位於5,000,000,000英鎊之Victoria North項目中七個重建街區之一。

第一份批准為規劃綱要許可，旨在批准多達3,250間房屋及超過160,000平方呎之非住宅樓面面積，包括商業設施、康健中心、小學、住宅設施及社區空間。綱要批准之預期開發總值約為港幣11,100,000,000元，總可售樓面面積約為2,000,000平方呎。

第二份批准為全面規劃申請，涉及毗鄰本集團Victoria Riverside發展項目之Red Bank Riverside。該階段包括7幢6至34層高樓宇，可交付面積達約1,082,000平方呎之約1,551間房屋，預期開發總值約為港幣5,800,000,000元。該發展項目另設佔地約20,000平方呎商業及零售空間之全新大街。地基修復工程已動工，於二零二八年財年至二零三零年財年分階段竣工。

Falcon為Red Bank Riverside住宅大廈之一，已於二零二四年三月底推出。該發展項目提供189個住宅單位，總可售樓面面積約為131,000平方呎及預期開發總值約為港幣682,000,000元。於二零二五年三月三十一日，預售開發總值約為港幣523,000,000元。餘下單位將於落成後推出。

Kingfisher為Red Bank Riverside之另一座住宅大廈，已於二零二四年八月中推出，提供322個住宅單位，總可售樓面面積約為230,000平方呎及預期開發總值約為港幣1,224,000,000元。於二零二五年三月三十一日錄得預售開發總值約港幣575,000,000元。

MeadowSide為本集團於曼徹斯特之首個主要住宅發展項目，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564,000平方呎)及住宅配套，位於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。

第五期之所有發展中單位已落成及結算。第二期(The Gate)及第三期(The Stile)之總可售樓面面積約為220,000平方呎及預期開發總值約為港幣931,000,000元。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣4,000,000元。

第四期已獲授興建40層住宅大廈之規劃許可。本集團目前善用該地段不斷變化之市場趨勢，以評估增加建築面積及相應提升開發總值之機遇。

於二零二四年八月，公私合營各佔50%權益之合夥關係正式確立，以發展位於老特拉福德(Old Trafford)切斯特道(Chester Road)之大曼徹斯特警察總部舊址地盤。本集團作為私營合作夥伴保留50%合夥權益，而特拉福德都會區議會(25%)及大曼徹斯特聯合管理局(25%)則為公營合作夥伴。

該地盤地段優越，鄰近曼徹斯特聯足球俱樂部以及老特拉福德板球場，估計開發總值約為港幣2,500,000,000元。該發展項目擬交付約750間新房屋，包括可負擔房屋單位、提供250間客房之酒店、多層停車場及約30,000平方呎之地下商業空間輔以新公共開放空間，以支持新社區之發展。該發展項目目前正處於規劃階段。

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。於二零二五年三月三十一日，君悅庭之可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣52,000,000元，而御尚II之可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣14,000,000元。

位於廣州之遠東御江豪庭為擁有五座住宅樓宇之發展項目。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣29,000,000元，其中約港幣1,000,000元已取得作已訂約銷售。

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。

位於大埔公路之畢架•金峰為住宅發展地盤，提供62個單位及4幢洋房，總可售樓面面積約為84,000平方呎，預期開發總值約為港幣1,800,000,000元。該發展項目已落成。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣744,000,000元，其中約港幣194,000,000元已取得作已訂約銷售。4幢洋房之預期開發總值約為港幣293,000,000元，將視乎市況推出銷售。

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)，以收購一幅啟德地皮用作住宅發展項目—柏蔚森。該住宅發展項目提供1,305個住宅單位，總可售樓面面積約為508,000平方呎，預期開發總值約為港幣11,900,000,000元。該發展項目已於二零二四年七月推出。於二零二五年三月三十一日，本集團預售價值約為港幣3,718,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,859,000,000元)之單位。大部分買家選擇現金付款方案，此舉通過降低融資成本使本集團獲益。入伙紙已於二零二五年三月獲批，而該發展項目預期於二零二六年財年上半年落成。

位於丹桂村之住宅發展項目珀爵包括24幢獨立洋房，總可售樓面面積約50,000平方呎。該發展項目已落成。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣247,000,000元。餘下單位按現狀出售。

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。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣524,000,000元，其中約港幣4,000,000元已取得作已訂約銷售。餘下單位按現狀出售。

於二零二一年六月，本集團於屯門藍地購入一幅地皮。該項目現時處於規劃階段，預期開發總值估計約為港幣6,300,000,000元，總可售樓面面積約383,000平方呎。該發展項目之規劃須待批准。

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)，以收購位於西貢蠔涌之一幅住宅地皮。該發展項目提供26間高檔住宅，總可售樓面面積約為58,000平方呎，預期開發總值約為港幣1,400,000,000元(應佔開發總值約為港幣472,000,000元)。該發展項目已開始施工，並預期將於二零二七年財年落成。視乎市況，預期該發展項目於二零二六年財年推出銷售。

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。該地皮為綜合用途住宅及商業發展項目，住宅單位及商業空間之預期可售樓面面積分別約為75,000平方呎及2,800平方呎。該發展項目之建築圖則已獲得核准。地基工程已竣工，上蓋結構工程正在進行。預期該發展項目將於二零二七年財年推出，並於二零二八年財年落成。

馬來西亞

Dorsett Place Waterfront Subang毗鄰著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店，為本集團持有50%權益之發展項目。該發展項目覆蓋三個街區，將提供1,989間全服務式套房。該項目之收益已根據發展進度確認。於二零二五年三月三十一日錄得預售總值約港幣436,000,000元(應佔開發總值約為港幣218,000,000元)。預期該發展項目於二零二六年財年落成。

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。該發展項目已於二零二五年財年落成並悉數結算。

Cuscaden Reserve為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。本集團擁有該發展項目之10%權益。預期其將提供約17,000平方呎之應佔可售樓面面積。該發展項目已落成。於二零二五年三月三十一日，僅剩一個單位未出售，該單位其後於二零二五年四月已出售。

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。於二零二五年財年，已錄得投資物業之公平值虧損約港幣236,000,000元。於二零二五年三月三十一日，投資物業估值約為港幣5,800,000,000元（於二零二四年三月三十一日：約港幣6,100,000,000元）。

本集團過往購入上海寶山區之兩個地盤，該等地盤擬發展成指定作出租用途之住宅樓宇。其中一個地盤已完成，其可出租樓面面積約573,000平方呎，提供約1,700個單位。預期租賃營運於二零二五年底開始，而另一個地盤現處於規劃階段，預期將於二零二六年財年展開準備工作。該地盤預期提供約2,600個住宅單位。預期該地盤於二零二九年財年落成。

2. 酒店業務及管理

本集團擁有並透過四項獨特之業務營運其酒店組合、帝盛酒店及度假村，側重於三至四星級酒店分部，包括高檔酒店品牌「帝盛」品牌；注重生活之現代「Dao by Dorsett」酒店品牌；提供別樹一幟精品酒店之「d.Collection」品牌，以及提供簡潔實惠價值品牌酒店之「絲麗酒店」品牌。

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有合共35間酒店，包括全資擁有之帝盛集團及珀斯及墨爾本之麗思卡爾頓酒店，以及部分擁有之Palasino Group、澳洲之Dorsett Gold Coast及The Star Grand、新加坡之樟宜帝盛酒店及Dao by Dorsett AMTD。該等酒店約9,400間客房遍佈中國內地、香港、馬來西亞、新加坡、澳洲、英國及歐洲大陸。

於二零二四年九月三日，本集團一間附屬公司成立合夥企業（本集團持有10%股權），以收購新加坡樟宜機場附近一間擁有313間客房之酒店，並將其品牌重塑為新加坡樟宜帝盛酒店。帝盛集團已獲取酒店管理合約，而本集團已獲取翻新及增設約100間客房之項目合約。本集團深信，新加坡旅遊業從疫情後增長受惠。該新合夥企業亦標誌著帝盛開始借助輕資產模式實施新投資策略。本集團將作為少數股權合夥人，憑藉豐富經驗及彪炳往績為合作夥伴提供酒店投資之另類選擇。

於二零二四年九月二十六日，本集團之最新豪華旗艦酒店香港啟德帝盛酒店開始試業，是本集團於香港之第十間酒店。酒店共有373間客房，位於啟德體育園區內，與娛樂、體育及購物景點僅數步之遙。

本集團所擁有酒店於二零二五年財年按地區劃分之營運表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣(「當地貨幣」)及港幣(「港幣」)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	
	二零二五年 財年	二零二四年 財年	二零二五年 財年	二零二四年 財年		二零二五年 財年	二零二四年 財年		二零二五年 財年	二零二四年 財年
			(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣 百萬元)	(當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	84.1%	88.1%	704	730	(3.6)%	592	643	(7.9)%	708	715
馬來西亞(馬幣)	61.2%	56.6%	227	225	0.9%	139	127	9.4%	99	97
中國內地(人民幣)	59.4%	62.8%	338	360	(6.1)%	201	226	(11.1)%	180	189
新加坡(新加坡元) ⁽ⁱ⁾	78.3%	83.8%	196	209	(6.2)%	154	175	(12.0)%	18	22
英國(英鎊)	81.2%	78.8%	129	129	-	105	102	2.9%	16	16
澳洲(澳元) ⁽ⁱⁱ⁾	67.6%	61.0%	398	369	7.9%	269	225	19.6%	116	99
			(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 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	72.9%	73.5%	785	783	0.3%	572	576	(0.7)%	1,918	1,869
Palasino Group	52.4%	51.7%	692	710	(2.5)%	372	372	-	159	162

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之 Dao by Dorsett AMTD Singapore 及新加坡樟宜帝盛酒店。
- (ii) 不包括以權益法入賬之 Dorsett Gold Coast 及 The Star Grand。
- (iii) 不包括 Palasino Group，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店。

在全球經濟復甦停滯及利率持續高企之環境下，酒店業仍面臨重重挑戰。儘管本集團旗下部分酒店之區域指標輕微下降，整體表現依然保持穩定，與去年同期保持相若水平。影響香港旅遊及酒店業之關鍵因素之一是出遊方式之轉變。現時，許多中國內地旅客選擇即日來回而不過夜，同時越來越多香港居民北上中國內地購物及飲食，導致香港旅遊業復甦步伐較預期慢。值得樂觀的是，本集團於馬來西亞及澳洲之酒店於二零二五年財年錄得收益增長，而本集團於英國之酒店業績則與去年持平，顯示本集團地域多元化策略之韌性。

於二零二五年財年，帝盛集團錄得收益總額約為港幣1,918,000,000元，較二零二四年財年之約港幣1,869,000,000元輕微上升。入住率為72.9%，較二零二四年財年之73.5%輕微下降0.6個百分點。平均房租由去年同期之港幣783元上升0.3%至港幣785元。因此，平均每間客房收益由二零二四年財年之每晚港幣576元下降0.7%至二零二五年財年之每晚港幣572元。值得注意的是，儘管客房收益輕微減少，但由於租金、餐飲及其他收入增長，關鍵績效指標之按年降幅較去年同期有所收窄。

香港

於二零二五年財年，本集團香港酒店營運之入住率及平均房租均有所下降。二零二五年財年之整體入住率下降4.0個百分點至84.1%，而二零二四年財年則為88.1%。平均房租亦由二零二四年財年之港幣730元下跌3.6%至港幣704元。因此，本集團香港酒店於二零二五年財年之收益總額較去年同期減少1.0%至約港幣708,000,000元。

該降幅突顯市場環境競爭激烈，酒店面對營運成本上漲及其他住宿設施競爭加劇，紛紛調整定價策略以吸引顧客。香港酒店業亦面臨更廣泛之挑戰，包括旅客人數波動及疫情後不斷變化之旅遊模式。越來越多國內旅客選擇於中國內地進行短途旅行，進一步加劇香港酒店市場之緊張局勢。

展望未來，本集團將繼續實施策略舉措，以提升入住率及增加收益，包括具針對性營銷活動、與當地景點合作以及提供符合休閒及商務旅客不斷變化喜好之創新服務組合。此外，啟德體育園近期開幕，預計大大加強香港之旅遊趨勢。該地標場館將舉辦多項大型體育賽事、音樂會及文化活動，吸引本地及國際觀眾，振興本地經濟，並鞏固香港作為大型盛事首選之地位。作為唯一一間鄰近會場之酒店，啟德帝盛酒店坐擁優越之地理位置，可通過提供度身訂造之服務，把握活動帶來之需求。本集團相信，啟德體育園將為其於香港之所有酒店帶來龐大利益。

馬來西亞

於二零二五年財年，於國內及國際旅客人次穩定，促使馬來西亞旅遊及酒店業強勁復甦。中國內地之免簽政策貢獻良多，馬來西亞於二零二五年財年接待約3,500,000名中國旅客，超逾疫情前之二零一九年財年水平。

於二零二五年財年，本集團於馬來西亞之酒店錄得收益總額較二零二四年財年增加2.1%至約99,000,000馬幣。入住率由二零二四年財年之56.6%增加4.6個百分點至61.2%。平均房租輕微上漲0.9%，由二零二四年財年之225馬幣增加至227馬幣。平均每間客房收益繼續上升，由二零二四年財年之127馬幣增加9.4%至二零二五年財年之139馬幣。該增長表明越來越多遊客選擇馬來西亞作為理想目的地，推動住宿需求增加。

馬來西亞旅遊業及酒店業之前景依然明朗。持續投資基礎設施、交通四通八達及推廣獨特文化體驗有望進一步吸引旅客。本集團致力提供卓越服務及創新酒店方案，確保其酒店於此復甦市場蓬勃發展，並於未來再創高峰。

中國內地

於二零二四年財年，疫情管控措施解除後，中國國內旅遊業大幅回升，許多旅客開始「報復性出遊」。國內旅遊激增使全國旅遊人次大幅增加。然而，隨著時間推移，特別是免簽政策出台，越來越多旅客選擇前往國際旅遊勝地，對本集團於中國內地之酒店造成負面影響。

於二零二五年財年，入住率較去年同期下跌3.4個百分點至59.4%。平均房租由二零二四年財年之人民幣360元下降6.1%至二零二五年財年之人民幣338元。因此，平均每間客房收益由二零二四年財年之每晚人民幣226元下降11.1%至二零二五年財年之每晚人民幣201元，而本集團二零二五年財年於中國內地之酒店收益總額約為人民幣180,000,000元，較二零二四年財年下降4.8%。餐飲收益、租金收益及其他收入增長部分與客房收益下降抵銷。

儘管於二零二五年財年表現低迷，本集團依然認為前景可期。中國內地近期對來自55個國家之旅客實施單邊免簽政策，加上二零二四年十二月放寬跨境簽證豁免(將允許逗留時間延長至240小時)，有望顯著提升旅遊業。此外，增加法定假期及政府補貼券等旨在提振國內消費之措施，應進一步提高旅遊需求及推動旅客人數增長。展望未來，中國政府計劃於二零二五年投資人民幣590,000,000,000元開發2,600公里之新鐵路路線，此舉將加強全國交通連接，令旅遊出行更方便快捷。本集團預期該等有利發展將於來年為其酒店業務帶來正面貢獻。

新加坡

於二零二五年財年，新加坡帝盛酒店呈報入住率78.3%，較二零二四年財年下降5.5個百分點。平均房租由二零二四年財年之209新加坡元輕微下降6.2%至196新加坡元。因此，平均每間客房收益下降12.0%至每晚154新加坡元，而本集團於新加坡之酒店之收益總額減少至約18,000,000新加坡元。

本集團對前景抱持樂觀態度，認為對旅遊業之持續投資以及國際休閒及商業旅遊之增長潛力將進一步提高於新加坡之營運業績。

英國

於二零二五年財年，英國本地及國際旅客恢復增長，其酒店業正面發展。儘管面臨營運成本上漲及來自其他歐洲城市之持續競爭等挑戰，本集團於倫敦之酒店仍錄得81.2%之入住率，較二零二四年財年之78.8%上升2.4個百分點。平均房租為129英鎊，而平均每間客房收益由每晚102英鎊增加至每晚105英鎊。整體而言，本集團於英國之酒店之收益總額維持於約16,000,000英鎊，與去年之水平相若。

本集團預期將於二零二六年財年在倫敦開設兩間新酒店，分別為提供68間客房之服務公寓式酒店Dao by Dorsett North London及位於倫敦提供237間客房之酒店Dorsett Canary Wharf。該等新酒店屬於策略性規劃，旨在增強本集團於重要地區之影響力，應付倫敦充滿活力之市中心對優質住宿日益增長之需求。

澳洲

目前，本集團在澳洲擁有四間酒店。珀斯麗思卡爾頓酒店、墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店均由本集團全資擁有，而Dorsett Gold Coast則透過合營公司擁有33.3%之股權。

於二零二五年財年，本集團於澳洲之酒店入住率由二零二四年財年之61.0%上升6.6個百分點至67.6%。平均房租由369澳元上升7.9%至398澳元。因此，平均每間客房收益較二零二四年財年上升19.6%至每晚269澳元。需求復甦及珀斯麗思卡爾頓酒店成功實施提高企業銷售額之策略令平均房租上升13.0%，推動增長。

儘管其他以休閒為主之城市因澳洲人選擇國際旅遊或返回主要城市而出現萎縮，墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店於其第二年營運中依然錄得可觀增長。墨爾本帝盛酒店之入住率錄得10.7個百分點之增長，而墨爾本麗思卡爾頓酒店則錄得5.7個百分點之增長。整體而言，於二零二五年財年，本集團於澳洲酒店之收益總額錄得約116,000,000澳元，較二零二四年財年增長17.2%。

本集團計劃於未來在珀斯推出新酒店，進一步擴展於澳洲之據點。有關擴展不僅增強帝盛品牌於該地區之知名度，亦使本集團於競爭激烈之酒店業中保持增長及取得成功。

歐洲大陸 – Palasino Group

於二零二五年財年，Palasino Group旗下酒店較去年同期錄得輕微下降。整體入住率與去年同期大致相若，為52.4%，而平均房租下降2.5%至港幣692元。平均每間客房收益於二零二五年財年維持於0.5%至港幣370元。因此，Palasino Group旗下酒店於二零二五年財年之收益總額較二零二四年財年之港幣162,000,000元減少至約港幣159,000,000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「Care Park」及澳洲物業管理品牌，於二零二五年三月三十一日擁有或管理之泊車位組合有約113,000個泊車位。於370個停車場當中，22個為自置停車場(包括6,373個泊車位)及1個為合營公司所擁有之停車場(包括383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。

停車場業務及設施管理之收益約為港幣713,000,000元，較二零二四年財年下降2.6%。有關減少歸因於策略性淘汰表現欠佳之停車場。然而，經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之20.8%上升至二零二五年財年之28.3%。由於致力提高營運效率及實施成本節約措施，本集團現正著手於世界各地擴展其業務。

於二零二五年財年，本集團推出應用程式，以提升用戶體驗及營運效率。進一步更新將於二零二六年財年中期推出，以確保其成為市場上的技術領導者。

作為本集團變現策略之一部分，本集團以約17,240,000英鎊出售位於英國曼徹斯特之停車場。交易已於二零二四年九月完成。

4. 博彩業務及設施管理

Palasino Group

本集團在捷克共和國營運Palasino Group旗下一間綜合實體娛樂場以及兩間全服務實體娛樂場之項目組合，設有老虎機及賭桌。於二零二四年三月二十六日，Palasino Group於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板獨立上市。

本集團於二零二五年財年之博彩業務收益較二零二四年財年之港幣402,000,000元輕微上升1.6%至約港幣409,000,000元，主要由於老虎機數目及老虎機遊戲人次增加所致。博彩想望及消費主顧進一步增加，與增長趨勢一致。

下表載列Palasino娛樂場於截至二零二五年三月三十一日止年度之若干經營數據：

	於二零二五年 三月三十一日	於二零二四年 三月三十一日
老虎機數量	630	568
賭桌數量	57	62
	二零二五年 財年	二零二四年 財年
老虎機收益(港幣百萬元)	326	322
賭桌收益(港幣百萬元)	82	81
每日每台老虎機平均贏額(港幣元) ⁽ⁱ⁾	1,420	1,631
賭桌遊戲贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	24.3%	22.8%

附註：

- (i) 每日每台老虎機平均贏額定義為老虎機總贏額除以老虎機期初及期末數目之平均值，之後再除以老虎機之營業日數。
- (ii) 賭桌遊戲贏率定義為賭桌遊戲總贏額除以賭桌遊戲入箱額。

於QWB項目之投資

本集團連同其合營夥伴就於布里斯本之QWB項目已與The Star合作成立Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd(「DBC」)。該發展項目設有三座世界級酒店、一間設有私人博彩區域之高檔賭場、餐飲店、超過6,000平方米之零售及餐飲空間以及數千個停車位。於二零二五年三月三十一日，本集團持有DBC之25%股權。

DBC於布里斯本持有99年之賭場牌照，其中包括在布里斯本商業中心區60公里內之25年獨家經營期。DBC亦就多達2,500台電子遊戲機及無限制賭桌(包括電子衍生產品)獲得批准。

高檔賭場The Star Brisbane初步階段於二零二四年八月二十九日向公眾開放，由The Star根據賭場管理協議以賭場營運商營運。此階段包括可容納約1,600台老虎機及180張賭桌之主要博彩廳及高級博彩室。其亦包括提供340間客房之The Star Grand酒店、一個活動中心、觀景台、停車場、公共空間及精選餐飲店。該發展項目與Neville Bonner行人天橋相連。更多餐飲店及休閒區域將於二零二六年財年陸續開放。此外，帝盛酒店及瑰麗酒店合共提供522間客房，預期將於發展項目之下一階段開業。

於二零二五年三月七日，合營夥伴與The Star就QWB項目及黃金海岸項目以及策略資產訂立協議綱領。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年三月七日之公告。

5. 提供按揭服務

BC Invest(由本集團持有約53.21%股權)於二零二五年財年繼續增長。BC Invest於二零二四年十二月九日成功發行507,000,000澳元以澳元定價的Crimson 2024-1 Bond Trust RMBS。BC Invest於二零二五年三月三十一日管理之管理資產總值約為5,600,000,000澳元(於二零二四年三月三十一日：5,400,000,000澳元)。

於二零二五年二月，本集團訂立協議以出售其於BC Invest之股權，初步代價約為106,000,000澳元(相當於約港幣513,000,000元)。預期交易將於二零二五年第三季度完成。與此同時，BC Invest或其附屬公司將於交易完成時或之前贖回本集團持有之所有未償還R類債券約8,300,000澳元及S類參與股份約2,300,000英鎊。預期交易將於二零二五年第三季度完成，而預期本集團於二零二六年財年上半年錄得出售收益約港幣235,000,000元。

於二零二五年五月，本集團訂立按揭組合銷售協議，以代價約港幣485,000,000元出售其於香港按揭組合之實益權益。按揭組合包括就本集團所發展香港物業抵押之按揭貸款。本集團亦於二零二五年五月訂立參與協議，據此，本集團將經濟參與上述按揭組合。於按揭組合銷售協議於二零二五年五月二十七日完成後，本集團就出售事項(經計及參與協議項下之交易)收取之所得款項淨額約為港幣344,000,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月二十二日及二零二五年五月二十七日之公告。

環境、社會及管治

本集團一直了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。

於二零二五年財年，本集團在推進ESG承諾、增強韌性及為股東創造長期價值方面取得重大進展。本集團參照氣候相關財務信息披露工作組（「氣候相關財務信息披露工作組」）框架，委聘獨立專業機構進行實體風險情景分析及持份者參與工作坊，以重點指出其營運相關之重大氣候風險及機遇。此外，本集團評估該等因素之營運及財務影響，並將結果融入其風險管理及策略框架。該等積極措施確保本集團符合不斷變化的監管要求，增強應對氣候相關挑戰之韌性，並使本集團能夠把握向低碳經濟轉型之機遇。

同時，本集團正利用碳匯報工具加強監察程序及完善數據收集，該工具利用人工智能及數據科學簡化數據收集及分析，並提供有關溫室氣體排放之詳盡資料。此舉將大大提高本集團之能力，以更頻密分析數據、提高數據收集效率及數據細緻程度以支持決策。透過共同努力，本集團致力締造長遠影響，藉此鼓勵其他人士攜手邁向更可持續、更具韌力之未來。

於二零二四年九月，本集團成功安排其第三筆可持續發展表現掛鉤貸款（「可持續發展表現掛鉤貸款」）融資，籌集港幣540,000,000元。可持續發展表現掛鉤貸款以本集團於香港之其中一間酒店作為抵押，所得款項用於滿足本集團之一般營運資金需求。該融資與若干可持續發展關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）掛鉤。於實現可持續發展表現掛鉤貸款協議概述之可持續發展關鍵績效指標後，本集團將合資格獲得利息儲蓄，其可用於再投資本集團之ESG舉措及項目，進一步推動本集團之可持續發展議程。本集團預計未來可能有更多可持續發展表現掛鉤貸款融資。

展望

於二零二五年財年下半年，本集團表現較二零二五年財年上半年大為改善，經調整淨資產負債率^①（非公認會計原則財務計量）下降至二零二五年三月三十一日之67.6%，反映策略舉措行之有效且變現非核心資產及業務順利執行，從而產生現金流入，重申本集團嚴格削減債務之承諾。本集團借助多元化投資組合、穩固財務狀況及積極資產優化策略，致力推動可持續發展。展望未來，憑藉穩健的收益儲備、流動資金增加及向關鍵市場擴張，本集團已準備就緒把握新興機遇。

香港之柏蔚森及英國曼徹斯特之Victoria Riverside等物業發展項目已接近完工，並預期於二零二六年財年交付。計劃於二零二六年財年落成項目之預期應佔開發總值約為港幣12,000,000,000元，為去槓桿化提供穩健收益來源及可觀現金流量。

於二零二五年三月三十一日，本集團累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額維持於約港幣8,900,000,000元。繼成功推出曼徹斯特之Red Bank Riverside – Falcon、香港之柏蔚森、曼徹斯特之Red Bank Riverside – Kingfisher及墨爾本之640 Bourke Street，市場反應熱烈，鞏固本集團之近期至中期收益儲備。視乎市況，本集團可能於二零二六年財年在香港推出西營盤項目。

此外，本集團於上海寶山區之長租公寓發展項目已竣工，預期於二零二五年底開始租賃營運，為本集團提供新現金流入來源，並進一步鞏固其財務狀況。

於布里斯本，成本上升及需求暢旺使本集團就Queen's Wharf Residences (第五座)修訂協議及上調定價。該上調提升項目價值，使之符合市場趨勢，並提升即將推出之Queen's Wharf Residences (第六座)之長遠前景。

本集團經常性收入業務持續擴展，其旗艦酒店香港啟德帝盛酒店於二零二四年九月開始試業，正處於發展階段。此外，啟德帝盛酒店毗鄰啟德體育園，地理位置優越，隨著於二零二五年三月開始舉辦大型盛事，將受惠於旅客流量增加。預期該酒店之收益貢獻將於二零二六年財年及之後漸趨穩定及實現。

本集團將於未來12個月內推出兩間酒店(包括倫敦之Dorsett Canary Wharf及Dao by Dorsett North London)，進一步擴展酒店組合。於新增該等地標性酒店後，本集團預期該等酒店資產將帶來經常性收入。

本集團繼續執行其出售或逐步淘汰表現不佳或到期資產之策略，並獲取管理合約以轉向輕資產模式，同時降低槓桿。數碼轉型投資將進一步提升使用者體驗及業務之營運效率。

在博彩業方面，Palasino Group正積極探索增長機遇，以擴大其據點至亞洲，並計劃於二零二六年財年或二零二七年財年上半年在捷克米庫洛夫開設新娛樂場。

本集團投資之QWB項目於二零二四年八月試業，儘管產生前期開支，但預期可帶來長期價值。本集團對QWB項目之穩健增長前景仍然充滿信心，且在布里斯本舉行之二零三六年奧運支持下，預期將帶動旅遊需求及經濟擴張，令該發展項目受惠良多。

本集團繼續就涉及其合營夥伴及The Star Entertainment Group之策略資產置換落實最終協議。該等策略行動確保繼續完善資產組合及長期增長潛力。

本集團已採取審慎措施增強其財務狀況，在債務削減以及策略性變現非核心資產及業務以產生現金流入方面取得重大進展。本集團亦正評估酒店重估盈餘之潛在資本化，此舉可能提供額外財務靈活性。

於二零二五年財年，本集團計提重大減值，反映審慎之財務調整。展望未來，預期該等措施將為加強未來業績奠定基礎，確保本集團為把握可持續增長作好準備。此外，預期涉及非核心資產及業務之交易將於二零二六財年完成，並確認為溢利，進一步降低槓桿比率及提高財務穩定性。

維持穩健之財務狀況仍是本集團之首要考慮。透過嚴謹資本分配、完善投資組合及變現非核心資產，本集團預期即將完成之項目將帶來可觀現金流入，為削減債務及改善槓桿比率提供支持。儘管經濟前景仍然未明，本集團依然奉行警惕方針，憑藉其多元化業務模式應對挑戰，把握策略機遇，並推動長遠價值創造及提高財務韌性。

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、經調整權益總額、經調整收益及經調整物業發展之收益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(虧損)/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(「按公平值計入其他全面收益」)之債務工具之虧損；(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；(vii)待售物業減值虧損；(viii)應收一間合營公司款項之減值；(ix)分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損；及(x)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)除以收益，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(虧損)/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；(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減值虧損(撥回)；(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；(vii)待售物業減值虧損；(viii)應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(ix)分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損；及(x)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現金溢利。

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，上述項目不能反映本集團於呈報期間之本集團經營表現核心現金溢利率。

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，而酒店重估盈餘分別基於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)，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分別除以於二零二五年三月三十一日及二零二四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二零二五年三月三十一日進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)，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，而酒店重估盈餘分別基於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)，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續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，而酒店重估盈餘分別基於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)，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(銀行貸款、票據及債券總額減去投資證券、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金)與經調整權益總額(包括二零一九年永續資本票據)之比率，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，而酒店重估盈餘分別基於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)，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Queen's Wharf Residences(第四座)產生之銷售額作出調整後之綜合收益，其不在財務報表呈列為綜合收益，並以權益會計法於分佔合營公司業績入賬，於財務報表並無呈列為綜合收益。此舉提升對本集團於呈列年度核心經營表現之整體理解。

經調整物業發展之收益指就住宅物業項目Queen's Wharf Residences(第四座)產生之銷售額作出調整後之物業發展之分部收益，其不在財務報表呈列為物業發展之綜合分部收益，並以權益會計法於分佔合營公司業績入賬，於財務報表並無呈列為物業發展之綜合分部收益。此舉提升對本集團於呈列年度核心經營表現之整體理解。

下表載列本集團截至二零二五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最接近計量之比較數字之對賬：

	二零二五年 財年 港幣千元	二零二四年 財年 港幣千元
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(1,275,122)	226,100
減：投資物業之公平值變動(除稅後)	210,368	(3,324)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	(41,784)	(18,289)
衍生金融工具之公平值變動	(1,897)	(6,027)
加：出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損	14,648	75,443
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	1,674	7,342
計入損益之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	9,372	—
應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	84,584	—
分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損	465,875	—
待售物業減值虧損	311,065	—
物業、廠房及設備折舊及減值 ⁽ⁱ⁾	487,224	499,044
經調整現金溢利(非公認會計原則)	266,007	780,289
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	2.8%	7.6%

	二零二五年 財年 港幣千元	二零二四年 財年 港幣千元
毛利	2,360,653	2,784,757
折舊 ⁽ⁱⁱ⁾	366,905	367,116
減值	317,814	—
經調整毛利(非公認會計原則)	3,045,372	3,151,873
經調整毛利率(非公認會計原則)	31.8%	30.9%
	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	9,824	11,680
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,681	18,682
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	28,505	30,362
已發行股份數目(百萬股)	3,059	2,818
經調整每股資產淨值(非公認會計原則)	港幣9.32元	港幣10.77元
	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
資產總值	42,543	47,261
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,681	18,682
經調整資產總值(非公認會計原則)	61,224	65,943
	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
權益總額	13,099	14,871
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,681	18,682
經調整權益總額(非公認會計原則)	31,780	33,553
負債淨額	21,493	22,842
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)	67.6%	68.1%

	二零二五年 財年 港幣千元	二零二四年 財年 港幣千元
收益	9,572,234	10,203,679
Queen's Wharf Residences (第四座)應佔銷售額	1,020,584	–
經調整收益(非公認會計原則)	10,592,818	10,203,679
	二零二五年 財年 港幣千元	二零二四年 財年 港幣千元
物業發展之收益	6,179,078	6,834,270
Queen's Wharf Residences (第四座)應佔銷售額	1,020,584	–
經調整物業發展之收益(非公認會計原則)	7,199,662	6,834,270

附註：

- (i) 指本年度於銷售成本及行政開支中確認之折舊開支總額，惟不包括任何少數股東權益。
- (ii) 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。
- (iii) 基於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日分別進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有約4,500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

於二零二五年財年，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄C1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勁及一致之領導，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(即林懷漢先生、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(包括審閱本集團二零二五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二零二五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，等同經董事會於二零二五年六月二十六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

於二零二五年財年，本公司透過其全資附屬公司於聯交所購買本金總額為4,000,000美元之360,000,000美元優先擔保永續資本票據(總代價為3,968,000美元)，其後於聯交所出售該票據，總代價為3,948,000美元。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於二零二五年財年內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括庫存股份)。

於二零二五年三月三十一日，本公司概無持有庫存股份。

刊發業績及年報

本業績公告刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.fecil.com.hk。本公司於二零二五年財年之年報及二零二五年股東週年大會通告將於適當時間發送予股東(如需要)，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，二零二五年六月二十六日

於本公告日期，董事會成員包括六名執行董事，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、邱詠筠女士及邱詠賢女士；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。