

管理層討論及分析



曼徹斯特 MeadowSide

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二二年財年之綜合收益約為港幣5,900,000,000元，較二零二一年財年輕微下降0.8%，主要由於住宅發展之收益確認而有所下跌，惟被所有經常性收入業務強勁復甦所抵銷。經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣2,300,000,000元，而二零二一年財年為港幣2,200,000,000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
二零二二年財年						
收益	3,378,357	1,405,408	664,277	231,478 ⁽ⁱⁱ⁾	216,116	5,895,636
毛利	1,102,036	500,441	81,524	113,688	186,348	1,984,037
折舊	-	267,149 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	33,784 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	11,640	-	312,573
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	1,102,036	767,590	115,308	125,328	186,348	2,296,610
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	32.6%	54.6%	17.4%	54.1%	86.2%	39.0%
二零二一年財年						
收益	4,226,066	888,958	502,195	87,811 ⁽ⁱⁱ⁾	238,664	5,943,694
毛利	1,525,059	106,312	(4,413)	9,573	204,952	1,841,483
折舊	-	290,709 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	32,941 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	11,219	-	334,869
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	1,525,059	397,021	28,528	20,792	204,952	2,176,352
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	36.1%	44.7%	5.7%	23.7%	85.9%	36.6%

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95,000,000元(二零二一年財年：港幣37,000,000元)。
- (iii) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

管理層討論及分析

物業銷售收益於二零二二年財年約為港幣3,378,000,000元，較二零二一年財年下降20.1%。主要收益項目為墨爾本West Side Place(第一座及第二座)、曼徹斯特MeadowSide(第二期、第三期及第五期)及澳洲、中國內地及香港之其他存貨銷售額以及新加坡及馬來西亞項目隨時間確認之收益。

二零二二年財年錄得銷售物業之毛利約港幣1,102,000,000元及毛利率32.6%，較二零二一年財年有所減少，原因為新加坡之物業銷售錄得之毛利率較低。

酒店業務及管理之收益繼續保持強勁勢頭，於二零二二年財年達至約港幣1,405,000,000元，較去年上升58.1%。本集團酒店業務之經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二一年財年之44.7%上升至二零二二年財年之54.6%，乃由平均每間客房收益增加使所有地區之整體收益大幅回升所推動。

停車場業務及設施管理之收益亦大幅回升，按年上升32.3%至二零二二年財年約港幣664,000,000元，主要由於本集團主要營運所在地區(特別是澳洲維多利亞)之限制有所放寬及英國曼徹斯特之強勁復甦。於二零二二年財年之經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約達港幣115,000,000元，按年上升304.2%。

於二零二二年財年，博彩業務之收益按年上升163.6%至約港幣231,000,000元(扣除博彩稅)。收益增加主要受業務重開及入場人數穩定回升支持，入場人數持續達致甚至有時超越疫情前水平。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二一年財年之23.7%上升至二零二二年財年之54.1%，主要由於整體業務復甦及執行審慎成本控制措施所致。

儘管2019冠狀病毒病疫情仍有一定影響，惟本集團經常性收入業務之收益回升表明本集團有能力在週期之間持續增長。業績於疫情之初有所下降，但調整業務模式及優化成本不僅紓緩整體影響，更帶動業務表現領先同儕。因此，本集團維持盈利，於二零二二年財年之股東應佔溢利保持在約港幣1,300,000,000元，較二零二一年財年之約港幣543,000,000元上升139.4%。

二零二二年財年之經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣1,425,000,000元，較二零二一年財年錄得之約港幣630,000,000元上升126.2%。

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。



倫敦Hornsey Town Hall

管理層討論及分析

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二二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	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二一年 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⁾	11,450	12,274
一至兩年內到期	10,643	5,939
兩至五年內到期	8,106	6,581
五年以上到期	996	2,783
銀行貸款、票據及債券總額	31,195	27,577
投資證券	3,033	4,143
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	6,903	4,426
流動資金狀況	9,936	8,569
負債淨額⁽ⁱⁱⁱ⁾	21,259	19,008
總權益賬面值 ^(iv)	17,910	17,054
加：酒店重估盈餘 ^(v)	18,796	17,550
經調整權益總額^(vi)	36,706	34,604
經調整淨資產負債率^(vii)(負債淨額與經調整權益總額比例^(vii))	57.9%	54.9%
負債淨額與經調整資產總值比例^(vii)	28.9%	28.2%

附註：

- (i) 包括約港幣1,117,000,000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) 基於分別在二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值。
- (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。

於二零二二年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣9,900,000,000元。根據於二零二二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18,796,000,000元進行調整，並計入二零一九年永續資本票據，本集團於二零二二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36,706,000,000元。本集團之經調整淨資產負債率^(vii)(非公認會計原則財務計量)由二零二一年三月三十一日之54.9%上升至二零二二年三月三十一日之57.9%，反映部分項目(即Aspen at Consort Place及West Side Place(第三座及第四座))到達較後期發展階段及獲得新發展機遇。

管理層討論及分析

於二零二二年財年，本集團繼續審慎管理其財務狀況。其(i)發行額外150,000,000美元之二零二四年票據；(ii)完成一系列主要貸款融資，包括Aspen at Consort Place之建築貸款255,000,000英鎊、珀斯麗思卡爾頓酒店之定期貸款75,000,000澳元及若干無擔保企業融資，籌集合共約港幣1,000,000,000元；(iii)悉數贖回於二零一六年九月八日發行金額約236,600,000美元之二零二一年票據；及(iv)於出售21 Anderson Road及Dorsett City London後分別償還與其相關之約146,000,000新加坡元及19,000,000英鎊之貸款融資。

本集團繼續維持均衡之債務到期狀況。於二零二二年三月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣11,450,000,000元。其中，貸款約港幣5,400,000,000元中大部分為有抵押貸款，且預期將展期或進行再融資至更長到期日。此外，(i)若干發展項目貸款約港幣2,900,000,000元將於結算後以預售所得款項償還或進行再融資；(ii)若干定期貸款約港幣607,000,000元已於二零二三年財年第一季度進行再融資；(iii)若干非發展項目定期貸款約港幣608,000,000元接近完成進行再融資；(iv)約港幣897,000,000元將根據各自之還款計劃表償還；及(v)結餘約港幣1,100,000,000元與載有須按要項償還條款之長期銀行貸款有關，故分類為流動負債。

於二零二二年財年，銀行貸款之平均利率由二零二一年財年之2.37%下降至2.22%，而票據及債券之平均利率由二零二一年財年之4.63%輕微上升至二零二二年財年之4.92%。於兩個財政年度，銀行貸款、票據及債券之整體平均利率維持於2.68%。

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。



香港畢架•金峰



黃金海岸The Star Residences

於二零二二年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣8,100,000,000元，其中約港幣3,800,000,000元與建築／發展設施有關，而餘額約港幣4,300,000,000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，未動用之銀行融資使本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，更可用作未來可持續增長。

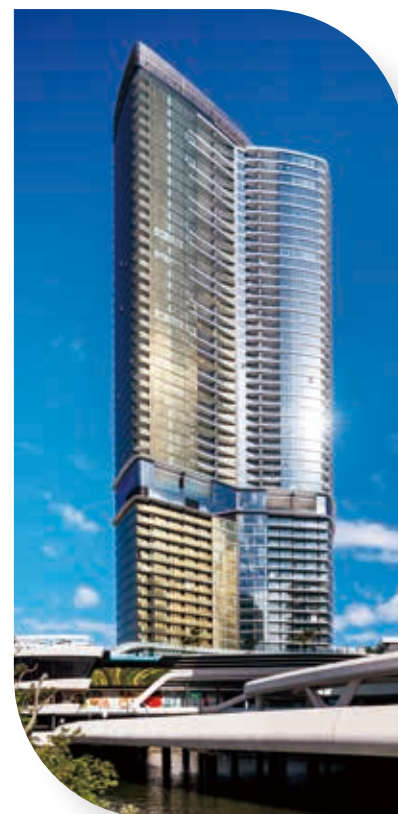
此外，本集團於二零二二年三月三十一日共有5項酒店資產不附帶產權負擔，根據於二零二二年三月三十一日評估之獨立估值計算，其資本價值約為港幣1,700,000,000元。本集團擁有未售住宅單位等其他不附帶產權負擔之資產。該等資產合共約港幣6,700,000,000元，在必要時可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供額外流動資金。

3. 外匯管理

於二零二二年財年，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣變動之影響。由於聯邦儲備局收緊金融狀況之行動及言論，美元於全年出現持續升值。

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	於二零二二年 三月三十一日	於二零二一年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.86	5.90	(0.7)%
港幣兌人民幣	1.23	1.18	4.2%
港幣兌馬幣	1.86	1.87	(0.5)%
港幣兌英鎊	10.26	10.66	(3.8)%
港幣兌捷克克朗	0.36	0.35	2.9%
港幣兌新加坡元	5.78	5.77	0.2%
平均匯率	二零二二年財年	二零二一年財年	變動
港幣兌澳元	5.88	5.34	10.1%
港幣兌人民幣	1.21	1.14	6.1%
港幣兌馬幣	1.87	1.83	2.2%
港幣兌英鎊	10.46	10.11	3.5%
港幣兌捷克克朗	0.36	0.33	9.1%
港幣兌新加坡元	5.78	5.61	3.0%



Dorsett Gold Coast

管理層討論及分析

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。上列外幣變動對於二零二二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保持不變，二零二二年財年股東應佔本集團溢利有所減少：

	港幣百萬元
澳元	(25.8)
人民幣	(7.6)
馬幣	(0.6)
英鎊	(20.9)
捷克克朗	(5.3)
新加坡元	(2.5)
影響總額	(62.7)

本集團之資產負債表狀況亦受外幣匯率變動之影響。由於本集團之非香港業務之資產淨值就綜合而言換算為港幣，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。假設於二零二二年財年匯率維持不變，本集團於二零二二年三月三十一日之資產淨值(減二零一九年永續資本票據)高約港幣38,000,000元。

4. 每股資產淨值

	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	14,632	13,797
加：酒店重估盈餘	18,796	17,550
經調整股東應佔資產淨值 ⁽ⁱ⁾	33,428	31,347
已發行股份數目(百萬股)	2,420	2,395
經調整每股資產淨值 ⁽ⁱ⁾	港幣13.81元	港幣13.09元

根據於二零二二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18,796,000,000元作出調整，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33,428,000,000元。於二零二二年三月三十一日，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13.81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。

管理層討論及分析

5. 資本開支

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

於二零二二年財年，本集團之資本開支約為港幣1,237,000,000元，主要歸因於(i)於香港之啟德帝盛酒店；(ii)於澳洲之墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店；及(iii)於英國之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。

鑒於2019冠狀病毒病疫情影響，本集團已密切審視各項目及所有重大資本開支。就部分情況而言，根據營商環境需要，本集團已暫停或稍為推遲該等支出之時間。

6. 資本承擔

本集團不斷密切審視其資本承擔，並尋求優化其投資及開支。

	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二一年 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、開發及翻新		
— 酒店物業	1,390	907
— 投資物業	719	56
向BC Invest提供信貸融資之承擔	81	214
其他	144	14
	2,334	1,191

於二零二二年三月三十一日，本集團之資本承擔約為港幣2,334,000,000元，主要歸因於下列酒店發展項目：(i)於香港之啟德帝盛酒店；(ii)於澳洲之墨爾本帝盛酒店、Dorsett Gold Coast及The Star Residences – Epsilon；及(iii)於英國之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。



布里斯本Queen's Wharf之景觀

管理層討論及分析

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的機會，例如與The Star的夥伴關係。同樣，於二零二一年九月初，其與C&R簽訂獨家協議，共同發展C&R於英國現有組合(並可能在組合之外)之優質住宅物業。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，較少資金閒置。

於二零二二年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣16,700,000,000元，較二零二一年三月三十一日增加約港幣2,900,000,000元，增幅為21.0%。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。下表載列本集團發展中住宅物業於二零二二年三月三十一日之累計應佔預售總值明細。

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
West Side Place(第三座)	墨爾本	2,528	二零二三年財年
West Side Place(第四座)	墨爾本	2,669	二零二三年財年
Queen's Wharf Residences(第四座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	布里斯本	1,669	二零二四年財年
Queen's Wharf Residences(第五座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	布里斯本	494	二零二五年財年
Perth Hub	珀斯	575	二零二五年財年
The Star Residences(第一座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	511	二零二三年財年
The Star Residences - Epsilon(第二座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	591	二零二四年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	1,134	二零二五年財年
Consort Place社會／可負擔房屋	倫敦	438	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	488	二零二三年財年
MeadowSide(第二期及第三期) ⁽ⁱ⁾	曼徹斯特	644	二零二三年財年
MeadowSide(第五期) ⁽ⁱ⁾	曼徹斯特	11	二零二三年財年
New Cross Central	曼徹斯特	184	二零二三年財年
Victoria Riverside(C座樓宇)	曼徹斯特	233	二零二五年財年
Victoria Riverside(B座樓宇)社會／可負擔房屋	曼徹斯特	269	二零二五年財年
Hyll on Holland ^{(ii)(iv)}	新加坡	755	二零二四年財年
Cuscaden Reserve ^{(ii)(v)}	新加坡	7	二零二五年財年
Dorsett Place Waterfront Subang ^{(ii)(vi)}	梳邦再也	156	二零二三年財年
啟德發展項目－辦公室	香港	3,380	二零二四年財年
於二零二二年三月三十一日之預售總額		16,736	

管理層討論及分析

附註：

- (i) 不包括直至二零二二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。

於二零二二年三月三十一日，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66,600,000,000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	狀況/ 預計推出	預計落成 之財政年度
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
— 第三座	518,000	2,651	已推出	二零二三年財年
— 第四座	621,000	3,152	已推出	二零二三年財年
Monument	595,000	2,744	二零二三年財年	二零二六年財年
珀斯				
Perth Hub	230,000	913	已推出	二零二五年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Residences ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 第四座	253,000	1,723	已推出	二零二四年財年
— 第五座	328,000	2,545	已推出	二零二五年財年
— 第六座	145,000	762	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
— 第一座	111,000	528	已推出	二零二三年財年
— 第二座—Epsilon	109,000	620	已推出	二零二四年財年
— 第三座至第五座	374,000	2,116	規劃中	規劃中
香港				
啟德發展項目—辦公室	174,000	3,380	已推出	二零二四年財年
啟德住宅項目 ^(v)	253,000	6,581	二零二三年財年	二零二六年財年
屯門藍地	180,000	2,966	規劃中	規劃中
西貢蠔涌 ^(vi)	19,000	567	規劃中	規劃中

管理層討論及分析

發展項目	應佔可售樓面面積 ⁽ⁱⁱ⁾ 平方呎	預期應佔開發總值 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況／預計推出	預計落成之財政年度
倫敦				
Aspen at Consort Place	377,000	4,256	已推出	二零二五年財年
Consort Place社會／可負擔房屋	101,000	438	已推出	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	108,000	1,009	已推出	二零二三年財年
Ensign House	285,000	3,217	規劃中	規劃中
Vauxhall Square ^(vii)	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
曼徹斯特				
MeadowSide				
— 第二期及第三期	184,000	805	分階段落成	二零二三年財年
— 第五期	5,000	21	分階段落成	二零二三年財年
— 第四期	244,000	1,026	規劃中	規劃中
Victoria North ^(viii)				
— New Cross Central	62,000	260	已推出	二零二三年財年
— Victoria Riverside(A座樓宇)	226,000	1,055	規劃中	規劃中
— Victoria Riverside(B座樓宇)社會／可負擔房屋	85,000	269	已推出	二零二五年財年
— Victoria Riverside(C座樓宇)	149,000	658	已推出	二零二五年財年
— Network Rail	1,532,000	6,445	規劃中	規劃中
— 其他	1,202,000	5,056	規劃中	規劃中
— Leftfields	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
— Network Rail Phase 3	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
— John Ryan Land (NT03)	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
新加坡				
Hyll on Holland ^(ix)	194,000	2,876	已推出	二零二四年財年
Cuscaden Reserve ^(x)	16,000	356	已推出	二零二五年財年
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront Subang ^(xi)	451,000	931	已推出	二零二四年財年
於二零二二年三月三十一日開發組合總計	9,131,000	59,926		
可供出售竣工發展項目				
墨爾本				
West Side Place				
— 第一座及第二座	424,000	2,082		
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	88,000	722		

管理層討論及分析

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	狀況/ 預計推出	預計落成 之財政年度
上海				
君悅庭	12,000	92		
御尚II	4,000	33		
第17A區	13,000	76		
廣州				
遠東御江豪庭	36,000	161		
香港				
尚澄	50,000	525		
珀爵	48,000	681		
畢架•金峰	84,000	1,790		
馬來西亞				
Dorsett Bukit Bintang	115,000	499		
於二零二二年三月三十一日可供出售竣工				
發展項目總計	874,000	6,661		
於二零二二年三月三十一日開發組合及				
可供出售竣工發展項目總計	10,005,000	66,587		

附註：

- (i) 所示數據指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團預期應佔開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該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) 本集團於二零二二年三月訂立協議收購發展項目，交易已於二零二二年四月交割。
- (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243,000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160,000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902,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。

管理層討論及分析

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11,400,000,000元。



墨爾本West Side Place

該發展項目設有兩間酒店，包括一間由本集團旗下帝盛品牌經營的位於第三座提供約300間客房之酒店，及另一間由麗思卡爾頓經營的位於第一座提供約250間客房之酒店。全部四幢大廈已推出預售。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，預期開發總值為港幣5,600,000,000元。第一座及第二座低層已於二零二一年財年落成，而交付過程於二零二一年財年開始，預期於二零二三年財年繼續分階段交付。第三座提供684個單位，總可售樓面面積約為518,000平方呎，預期開發總值共達港幣2,700,000,000元，其中價值港幣2,500,000,000元之單位已於二零二二年三月三十一日預售，預期該項目於二零二三年財年落成。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約為621,000平方呎，預期開發總值共達港幣3,200,000,000元，其中價值港幣2,700,000,000元之單位已於二零二二年三月三十一日預售，預期該項目亦將於二零二三年財年落成。由於該發展項目預售反應熱烈，預期本集團將於未來數年產生大量現金流及盈利。

Monument為位於640 Bourke Street之住宅發展項目，提供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，開發總值合共港幣2,700,000,000元，預期可提供約876個住宅單位。該發展項目預期於二零二三年財年推出預售，並預計於二零二六年財年落成。儘管本集團將繼續採用「建售」方針，惟該發展項目因潛在「租建」方案而備受關注。



墨爾本Monument

管理層討論及分析

珀斯

The Towers at Elizabeth Quay為兩座綜合用途旗艦發展項目，包括可售樓面面積約371,000平方呎之住宅單位及一間設有205間客房之麗思卡爾頓豪華酒店。於二零二二年三月三十一日，可供出售之餘下單位的預期開發總值為港幣722,000,000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項目第二及三期，將提供預期開發總值合共港幣913,000,000元之314個住宅單位及將由帝盛經營之約260間客房之酒店。於二零二二年三月三十一日，本集團已預售價值為港幣575,000,000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。



Perth City Link

布里斯本

Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福企業有限公司成立之合營公司)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，其由本集團以25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)之比例擁有，股本投資金額約300,000,000澳元。付款自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於二零二四年財年年底前落成；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。



布里斯本Queen's Wharf

連同本集團就該住宅部分之部分地價，本集團資本承擔總額約為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Queen's Wharf，總面積約為9.4公頃，計劃於布里斯本海濱黃金地段建設兩座住宅大廈、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。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。

管理層討論及分析

第四座是唯一一座直接與綜合度假村發展項目相連之住宅大廈，提供667個住宅單位，總可售樓面面積約為506,000平方呎，開發總值為港幣3,400,000,000元。於二零二二年三月三十一日，本集團預售價值港幣3,300,000,000元(應佔開發總值為港幣1,700,000,000元)之單位。預期該發展項目將於二零二四年財年落成。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，開發總值為港幣5,100,000,000元。該項目於二零二二年三月推出後，反應踴躍，截至二零二二年四月底錄得預售價值港幣3,900,000,000元(應佔開發總值港幣1,900,000,000元)。預期該發展項目將於二零二五年財年竣工。第六座原本被視為是另一座住宅大廈，惟鑒於該地點之辦公空間極受青睞，本集團正考慮將該大廈作為辦公大樓向單一業主出售。審議工作正在進行中。

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間客房之帝盛酒店及422個住宅單位，總可售樓面面積約為332,000平方呎及開發總值為港幣1,600,000,000元。帝盛酒店於二零二一年十二月正式開業。於二零二二年三月三十一日錄得之預售總值為港幣1,500,000,000元(應佔開發總值為港幣511,000,000元)，第一座樓宇預期於二零二三年財年落成。



黃金海岸The Star Residences

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440個住宅單位，總可售樓面面積約為327,000平方呎及開發總值為港幣1,900,000,000元。於二零二二年三月三十一日錄得之預售總值為港幣1,800,000,000元(應佔開發總值為港幣591,000,000元)，該發展項目預期於二零二四年財年落成。

該發展項目第三座至第五座樓宇之設計及營銷策略工作正在進行。

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(即君悅庭及御尚II)持續為本集團收益及溢利作出貢獻，於二零二二年財年已結算開發總值為港幣220,000,000元。



上海錦秋花園

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。於二零二二年財年，已結算64個單位並確認收益約港幣349,000,000元。

管理層討論及分析

香港

多年來，本集團透過收購重建用地、參與政府招標及就項目向市區重建局投標在香港建立其發展項目組合。最近，其亦向面臨財務壓力之其他發展商收購項目。

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。於二零二二年三月三十一日，錄得預售總值港幣568,000,000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間獨立洋房，總可售樓面面積約50,000平方呎，開發總值為港幣719,000,000元。於二零二二年三月三十一日錄得21間獨立洋房預售總值港幣602,000,000元，餘下單位將按現狀出售。

位於大埔公路之畢架•金峰為住宅發展項目。該項目提供62個單位及4間獨立洋房，總可售樓面面積約84,000平方呎，開發總值為港幣1,800,000,000元。該項目已於二零二二年三月底落成及推出。該項目於年結後反響強烈，直至二零二二年四月底錄得預售價值港幣598,000,000元。



香港啟德發展項目



香港畢架•金峰

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400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，預期於二零二四年財年落成。

於二零二一年十一月，本集團成立一間合營公司，收購另一幅啟德地塊用作住宅發展項目，並於當中擁有50%擁有權。該地塊已開始施工，將大幅縮短交付時間。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506,000平方呎，開發總值為港幣13,200,000,000元。預期該發展項目將於二零二三年財年推出，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用作住宅發展項目，總可售樓面面積約為180,000平方呎，開發總值為港幣2,970,000,000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，本集團成立合營公司，收購位於西貢蠔涌之另一幅住宅地皮，並於當中擁有33.3%擁有權。該住宅發展項目將提供多間高檔住宅，總可售樓面面積約為58,000平方呎，開發總值為港幣1,700,000,000元。

管理層討論及分析

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，多個餘下單位轉換為服務式公寓，由帝盛集團管理。其餘單位則按現狀出售。

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。於二零二二年三月三十一日錄得預售總值港幣312,000,000元(應佔開發總值港幣156,000,000元)，而該發展項目預期於二零二四年財年落成。



梳邦再也Dorsett Place Waterfront Subang

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，並提供約495個住宅單位、139個可負擔房屋單位及約230間客房之酒店以及商業空間。於二零二二年三月三十一日，就住宅單位錄得預售總值港幣1,100,000,000元，而可負擔房屋單位已於二零二二年財年以約43,000,000英鎊(相當於約港幣438,000,000元)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，住宅部分將提供146個單位(包括11個社會／可負擔單位)，私人住宅單位之總可售樓面面積約為108,000平方呎。該發展項目亦包括約37,400平方呎之商業部分。於二零二二年三月三十一日錄得預售總值港幣488,000,000元，預期該發展項目於二零二三年財年落成。

本集團繼續擴大其業務足跡，並加強在英國之發展。於二零二零年二月，本公司簽立有關收購倫敦金絲雀碼頭Ensign House之協議，其毗鄰Aspen at Consort Place。Ensign House計劃為一座包括385個住宅單位之56層住宅大廈。其將有總可售樓面面積約285,000平方呎，開發總值為港幣3,200,000,000元。該項目近期獲規劃批准。



倫敦Aspen at Consort Place

於二零二二年三月，本集團訂立協議收購位於倫敦市中心之大型綜合用途發展項目Vauxhall Square，建築面積為133,000平方米，交易已於二零二二年四月交割。該發展項目擁有住宅、酒店及宿舍、辦公、零售及休閒空間的規劃許可。

曼徹斯特

Victoria North為位於曼徹斯特之大型重建發展項目，其覆蓋面積超過390畝之土地(相當於約17,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞車站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等鄰近地區。預期該項目於未來十年提供超過15,000個新房屋，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的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(曼徹斯特市議會)批准，為總體規劃提供說明從而就Victoria North內之發展建議作出指引。其將為本集團與曼徹斯特市議會所組成之合營公司所提出之發展作出指引及協調，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。



曼徹斯特Victoria North

管理層討論及分析

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個新房屋，包括St. Catherine's Wood River City公園之第一部分，連接Angel Meadow與曼徹斯特北部。

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。於二零二二年三月三十一日，本集團已取得Victoria North區域內可提供可售樓面面積超過3,000,000平方呎之發展組合之多項地塊，預期於未來5至8年交付約4,500個新房屋。

MeadowSide為位於曼徹斯特NOMA之住宅發展地盤，NOMA為該市主要住宅發展區之一，已納入本集團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。第二期及第三期之總可售樓面面積約為217,000平方呎及開發總值為港幣948,000,000元。於二零二二年三月三十一日錄得預售總值港幣787,000,000元。於二零二二年三月開始順利移交，並於二零二二年財年確認收益約港幣148,000,000元。該發展項目將於二零二三年財年繼續分階段移交。總可售樓面面積約為99,000平方呎及開發總值為港幣419,000,000元之第五期已於二零二二年財年開始移交，於二零二二年三月三十一日，累計開發總值約港幣406,000,000元已交付。預期該進程將繼續於二零二三年財年進行。第四期已獲批興建40層住宅大廈之規劃許可。本集團現正評估及探索提高建築面積以及相應提升開發總值之機會。

New Cross Central為向曼徹斯特市議會收購的其中一個首批地盤，為Victoria North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，開發總值為港幣260,000,000元。於二零二二年三月三十一日錄得預售總值港幣184,000,000元。建築工程進展順利，而該項目預期於二零二三年財年落成。



曼徹斯特Victoria North



曼徹斯特MeadowSide



曼徹斯特New Cross Central

管理層討論及分析

Victoria Riverside位於Victoria North總體規劃地區，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總體規劃地區之主要通路，將市中心由MeadowSide向北延伸。其將主要為結合高質素公共空間、商業及休閒用地以及標誌性樓宇之住宅發展項目。該發展項目將建有三座樓宇，包括634個單位，總可售樓面面積約為460,000平方呎，開發總值為港幣2,000,000,000元。A座樓宇仍處於規劃階段。包括128個可負擔房屋單位之B座樓宇已預售予Trafford Housing Trust，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一L&Q旗下基金。出售之總代價約為26,000,000英鎊（相當於約港幣269,000,000元）。C座樓宇包括213個住宅單位，總可售樓面面積約為149,000平方呎，開發總值為港幣658,000,000元。C座樓宇之預售已於二零二一年三月底推出，於二零二二年三月三十一日錄得預售總值港幣233,000,000元。預期該項目於二零二五年財年落成。

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，應佔可售樓面面積約194,000平方呎及應佔開發總值港幣2,876,000,000元。於二零二二年三月三十一日已預售應佔開發總值港幣755,000,000元，預期發展項目於二零二四年財年落成。



新加坡Hyll on Holland

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及港幣356,000,000元之應佔開發總值，並預期該發展項目於二零二五年財年落成。本集團擁有合營公司之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。於二零二二年財年，已錄得投資物業之公平值收益約為港幣643,000,000元。其主要歸因於啟德發展項目之辦公室部分之重估收益約港幣499,000,000元（見下文）及21 Anderson Road（見下文）之重估收益約港幣100,000,000元。於二零二二年三月三十一日，投資物業估值約為港幣7,900,000,000元（二零二一年三月三十一日：約港幣8,200,000,000元）。

於二零二一年九月，本集團訂立買賣協議出售持有位於新加坡21 Anderson Road永久業權公寓發展項目（由34個住宅單位組成）之公司，總代價約為216,000,000新加坡元（相當於約港幣1,200,000,000元）。交易已於二零二一年十一月一日交割。

於二零二一年十二月，本集團與中電控股有限公司之一間附屬公司訂立買賣協議，以港幣3,380,000,000元之代價出售其地標啟德發展項目之辦公室部分。辦公樓宇預期將於二零二四年財年交付及完成出售。

本集團過往購買上海寶山區之兩個地盤，該等地盤均發展成住宅樓宇作出租用途。於二零二二年財年，其中一個地盤已動工，其租賃樓面面積約為573,000平方呎，並預期提供超過1,200個單位以供住宿。該發展項目預期於二零二七年財年落成。

管理層討論及分析



Dao by Dorsett West London

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「帝盛君豪酒店」、中檔「帝盛酒店」、超值「絲麗酒店」品牌酒店、別樹一幟之「d.Collection」精品酒店及新推出之長住公寓式酒店品牌「Dao by Dorsett」，該品牌提供一系列創新和諧之公寓式酒店。

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有合共31間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、Trans World Corporation (TWC酒店集團)及珀斯之麗思卡爾頓酒店，以及部分擁有之位於黃金海岸之Dorsett Gold Coast及Sheraton Grand Mirage以及位於新加坡之Oakwood Premier AMTD，合共約有8,149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。於二零二二年三月三十一日，本集團亦管理位於馬來西亞擁有合共約824間客房之另外3間酒店及位於英國擁有約267間客房之Dorsett City London。

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有12間發展中酒店，將提供約2,900間新客房。在該組合內，Dao by Dorsett West London已於二零二二年六月開業，而墨爾本麗思卡爾頓酒店正穩步興建中，該酒店預期將於二零二三年財年竣工。



墨爾本麗思卡爾頓酒店

管理層討論及分析

本集團所擁有酒店於二零二二年財年之營運表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣(當地貨幣)列示。

	入住率		平均房租		變動 百分比	平均每間客房收益		變動 百分比	收益	
	二零二二年 財年	二零二一年 財年	二零二二年 財年	二零二一年 財年		二零二二年 財年	二零二一年 財年		二零二二年 財年 (當地貨幣 百萬元)	二零二一年 財年 (當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	77.1%	75.5%	892	533	67.4%	687	402	70.9%	773	469
馬來西亞(馬幣)	44.1%	37.4%	183	160	14.4%	81	60	35.0%	49	44
中國內地(人民幣)	44.3%	43.6%	307	273	12.5%	136	119	14.3%	136	97
新加坡(新加坡元) ⁽ⁱ⁾	90.8%	75.3%	125	138	(9.4%)	114	104	9.6%	13	10
英國(英鎊)	45.7%	12.9%	85	68	25.0%	39	9	333.3%	9	3
澳洲(澳元) ⁽ⁱⁱ⁾	49.6%	39.2%	425	410	3.7%	211	161	31.1%	28	20
	(港幣元)	(港幣元)	(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⁾	61.6%	54.6%	764	513	48.9%	471	280	68.2%	1,357	860
TWC酒店集團總計	28.3%	17.4%	638	607	5.1%	181	106	70.8%	49	29

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Oakwood Premier AMTD Singapore。
- (ii) 不包括以權益法入賬之Sheraton Grand Mirage及Dorsett Gold Coast。
- (iii) 不包括TWC酒店集團，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店。

2019冠狀病毒病疫情持續不斷，業務有望逐步回復正常，酒店業務整體強勁復甦。旅遊限制逐步解除，讓熱切期望之商務及休閒旅客再次入住本集團酒店；此外，本集團繼續採取面向隔離住客之酒店業務模式。於二零二二年三月三十一日，本集團於全球招待逾五十萬名隔離客人。旅遊行為亦有所轉變，尤其是遙距工作普及，以及傾向減少旅遊而在本地逗留更長時間。為把握該機遇，本集團之新推出Dao by Dorsett品牌旗下經營兩間公寓式酒店，目標對準長住市場。Dao by Dorsett West London於二零二二年六月開業，為擁有74間客房之公寓式酒店，毗鄰Dorsett Shepherds Bush。隨後，Oakwood Premier AMTD Singapore(AMTD與本集團之合營公司於二零一九年收購，擁有268間客房之酒店)將於二零二二年七月更名為Dao by Dorsett AMTD Singapore。

管理層討論及分析

香港

香港跨境口岸自二零二零年三月起禁止非居民出入境，對本集團酒店營運及香港酒店業整體帶來嚴重負面影響。根據香港旅遊發展局之資料，香港於二零二一年僅接待91,398名國際遊客，而二零一九年約為55,900,000名及二零二零年約為3,600,000名。儘管如此，香港於二零二一年大部分時間之疫情相對受控，令香港酒店市場之整體表現呈上升趨勢。

在2019冠狀病毒病疫情初期，本集團之酒店業務迅速重新調整其營運模式，迎合隔離住宿。作為持續支持香港政府抗疫工作之企業，本集團在香港之9間酒店均與當局合作舉行多項計劃，例如社區隔離設施及指定隔離酒店計劃，及社會福利署協定。該等業務為返港人士（對2019冠狀病毒病檢測呈陽性反應，但並無徵狀或只有輕微徵狀）、前線醫護人員及家庭傭工等各類住客提供短期住宿。此舉讓本集團在2019冠狀病毒病疫情下仍能有效重新部署其所有香港酒店，並充分提升利用率。



荃灣帝盛酒店成為香港首間提供社區隔離設施的酒店

因此，香港酒店業務之總收益錄得較二零二一年財年增長64.8%。香港仍然為本集團酒店業務之主要收益貢獻者，總收益約為港幣773,000,000元，佔本集團酒店收益約55.0%。與二零二一年財年相比，香港之入住率增加1.6個百分點至77.1%及平均房租上升67.4%至港幣892元，使平均每間客房收益上升70.9%至港幣687元。

馬來西亞

於二零二一年五月，馬來西亞政府宣佈第三次封城措施。因此，本集團之納閩帝盛君豪酒店及梳邦帝盛君豪酒店繼續與當地部門合作，接待需要檢疫之住客，合共提供658間客房。位於市中心之吉隆坡帝盛酒店毗鄰Dorsett Bukit Bintang，擁有322間客房，於二零二一年六月暫時停業，而隨著馬來西亞之酒店業於二零二二年財年下半年整體復甦，逐步放寬非居民之旅行及檢疫限制，酒店於二零二一年八月重開，接待長住旅客。

因此，儘管柔佛新山絲麗酒店、吉隆坡Maytower絲麗酒店及J-Hotel by Dorsett於本財政年度暫時停業，惟本集團於馬來西亞之酒店在二零二二年財年呈報之按年業務表現有所改善。本集團之馬來西亞酒店業務所得收益總額較二零二一年財年上升11.4%至約49,000,000馬幣，而平均房租上升14.4%至183馬幣及入住率上升至44.1%，而鑒於二零二一年財年之基數相對較低，平均每間客房收益上升35.0%至81馬幣。

經過歷時兩年之旅遊限制，馬來西亞於二零二二年四月一日重新開放已全面接種疫苗之外國旅客入境，而本集團預計此放寬政策將為馬來西亞帶來更多國際旅客。

管理層討論及分析

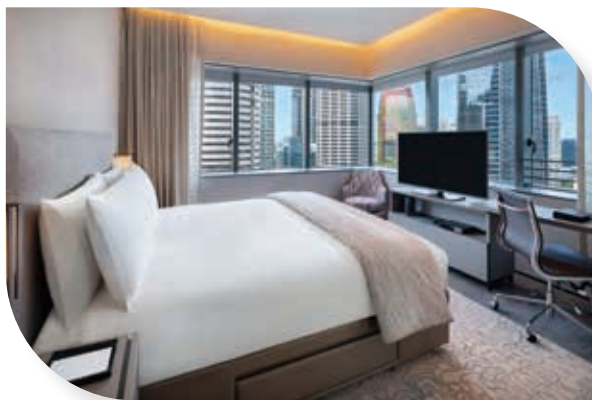
中國內地

中國內地之國際旅遊限制於二零二二年財年仍然生效，使大部分酒店僅限於應付國內需求。本集團於中國內地之酒店積極致力推動網上銷售，拓闊分銷渠道，提高品牌知名度，以吸引更多本地休閒旅客，特別是旅行團。

成都帝盛酒店為本集團於中國內地最大之酒店，擁有556間客房，全年定期獲當地政府指定為隔離中心，以協助應對一波又一波2019冠狀病毒病疫情。此外，上海帝盛酒店於二零二二年三月被徵用，支援當地社區面對最近一波疫情。

儘管2019冠狀病毒病疫情零星爆發，惟本集團中國內地之酒店收益仍錄得40.2%之增長至人民幣136,000,000元，大部分源自當地旅客。平均房租按年增長12.5%至人民幣307元，而入住率與二零二一年財年維持於相若水平，為44.3%，使平均每間客房收益錄得增長14.3%至約人民幣136元。

新加坡



Dao by Dorsett AMTD Singapore



Dao by Dorsett AMTD Singapore

於二零二二年財年，位於新加坡市中心擁有285間客房之新加坡帝盛酒店再次獲選為其中一項接待檢疫住客居住之政府設施，於二零二一年五月至二零二二年三月貢獻其全部客房，為當地社區提供服務，此舉在疫情繼續對當地經濟造成影響的同時帶來穩定收益。

因此，新加坡帝盛酒店於二零二二年財年之收益總額增長30.0%至約13,000,000新加坡元，主要由於入住率由75.3%驟升至90.8%，其後使平均每間客房收益上升9.6%至114新加坡元。

於二零二一年九月，新加坡民航局向32個國家／地區推出疫苗接種者旅遊通道，以逐步擴大容許持有有效疫苗旅遊通行證之國際旅客進入新加坡而毋須進行隔離。隨著政府合約於二零二二年三月結束，新加坡帝盛酒店開始迎接本地及國際旅客，並於二零二三年財年恢復正常營運。

管理層討論及分析

英國

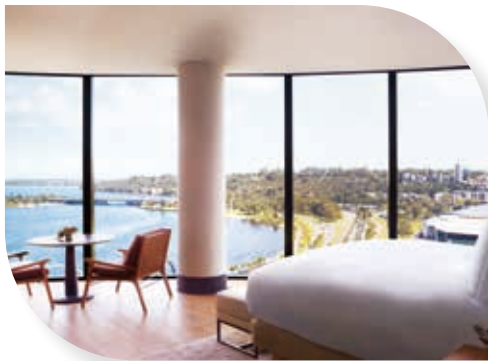


Dao by Dorsett West London

由於英國爆發多輪疫情及實施封城措施，本集團於英國之酒店業務於二零二二年財年表現疲弱，迫使本集團於二零二一年一月關閉兩間酒店。於二零二一年五月，Dorsett Shepherds Bush重新開業，並訂立6個月之政府合約，接待來自若干國家之隔離客人。預訂情況其後於二零二一年年中明顯改善，主要歸因於休閒業。於二零二一年六月三十日完成出售酒店前，本集團於二零二一年五月重新開放Dorsett City London，以把握日益增長之需求。儘管本集團在出售後兩年內繼續為新業主管理及經營，惟Dorsett City London之酒店表現將不會綜合入賬。

因此，由於二零二一年財年之基數極低，收益總額上升200.0%至約9,000,000英鎊，入住率增加32.8個百分點至45.7%，而平均房租則上升25.0%至85英鎊。

隨著二零二二年一月宣佈放寬多項2019冠狀病毒病限制，以及其後於二零二二年二月取消對合資格全面接種疫苗入境者之所有檢測要求，前往英國之旅遊預訂量大幅增加，故本集團預期英國酒店於二零二三年財年實現強勁表現。



珀斯麗思卡爾頓酒店

澳洲

州份邊境延遲重開及二零二一年當地社區個案加速擴散，使西澳洲旅遊業受到重創，無可避免影響珀斯之麗思卡爾頓酒店。此外，代替餐飲場所停業之人數限制導致顧客信心驟降，使彼等對酒店餐飲之需求下降。儘管環境充滿挑戰，惟珀斯麗思卡爾頓酒店憑藉其於當地市場之領導地位，透過推出一系列市場推廣宣傳活動，成功吸引大量本地遊客，於二零二二年財年之整體表現令人滿意。

於二零二二年財年，珀斯麗思卡爾頓酒店錄得收益總額約28,000,000澳元，入住率為49.6%及平均房租為425澳元，收益總額較二零二一年財年增長40.0%，而平均每間客房收益則較去年增長31.1%。

隨著西澳洲州份邊境於二零二二年三月對本地及國際旅客重新開放，酒店業務因對酒店客房需求上升而錄得可觀表現，故本集團於二零二三年財年之酒店業務有望大幅復甦。

管理層討論及分析

歐洲大陸 – TWC酒店集團

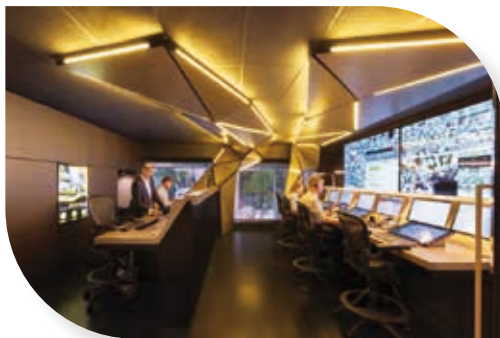
鑒於2019冠狀病毒病疫情之影響及不明朗因素繼續使全球旅遊受到限制，二零二二年財年對本集團於歐洲大陸之酒店業務仍然充滿挑戰。儘管如此，隨著旅遊阻礙逐漸減少，使業務得以改善，二零二二年財年之表現有所改善。

因此，與二零二一年財年之極低基數相比，二零二二年財年之收益總額上升69.0%至約港幣49,000,000元。整體入住率增加10.9個百分點至28.3%，而平均房租則上升5.1%至港幣638元，使平均每間客房收益增長70.8%至港幣181元。



奧地利Hotel Donauwelle

3. 停車場業務及設施管理



Care Assist中央監察系統

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，於二零二二年三月三十一日之泊車位組合有120,201個泊車位，該等泊車位由本集團擁有或管理。本集團424個停車場當中，27個為自置停車場，包括約9,370個泊車位，其餘110,831個泊車位位於澳洲、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。

於二零二二年財年，本集團之停車場業務仍然受2019冠狀病毒病疫情所影響。然而，隨著限制逐漸放寬，營商環境已有所改善。與二零二一年財年相比，收益上升32.3%至約港幣664,000,000元。

本集團於二零二二年財年將澳洲及紐西蘭之數個停車場套現，總代價約為47,000,000澳元。大部分該等已售停車場將繼續由Care Park管理。出售所得款項已用作減少債務或投資營運。

4. 博彩業務及管理

歐洲



TWC旗下所有賭場重塑品牌為「PALASINO」

本集團透過TWC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」。

3間賭場於二零二一年財年大部分時間暫時關閉，但於二零二一年五月重新開業。由於疫情相關限制日漸放寬以及經濟環境復甦，博彩業務迅速恢復，並產生積極回報。於二零二二年財年，儘管TWC博彩業務因2019冠狀病毒病限制而暫時停業兩個月，惟收益與二零二一年財年相比上升163.6%至約港幣231,000,000元(扣除博彩稅)。

管理層討論及分析

TWC正繼續執行過往計劃，以獲得馬爾他之網上博彩牌照，向更多顧客提供服務。

下表載列TWC賭場於截至二零二二年三月三十一日止期間之若干經營數據：

	於二零二二年 三月三十一日	於二零二一年 三月三十一日
老虎機數量	446	442
賭桌數量	65	65
	二零二二年財年	二零二一年財年
賭桌收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	55	21
老虎機收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	145	55
平均每桌贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	20.9%	20.1%
平均每日每機贏率(港幣)	1,644	1,063

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，並收購The Star 4.99%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。

本集團從是項投資及策略聯盟協議中所獲策略性裨益如下：

- (i) 加強本集團與The Star之間之關係；
- (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；
- (iii) 使本集團得以增加於QWB項目之參與度並享有The Star未來發展之裨益；及
- (iv) 受益於日後與The Star合作所帶來之交叉銷售，與本集團博彩平台產生協同效應。

本集團在布里斯本綜合度假村擁有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空間營運商DFS集團(「DFS」)營運。



黃金海岸The Star

QWB項目正在進行建設，預期第一階段於二零二三年年中竣工及開業。

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在市場後，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。

於二零二二年三月三十一日，貸款及墊款達約2,600,000,000澳元，較二零二一年三月三十一日上升約122.8%。BC Invest有嚴格之借貸守則、非常多元化之組合，於二零二二年三月三十一日就澳洲及英國分別採取平均為60.9%及62.8%之審慎加權平均貸款價值比率。由於BC Invest旨在搶佔更多市場份額，二零二二年財年之淨息差維持於1.29%。儘管大部分股本由第三方提供，惟本集團已於二零二二年三月三十一日承諾提供約70,000,000澳元及約9,000,000英鎊之資金，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二二年財年，BC Invest為本集團溢利所作貢獻金額約為港幣22,600,000元。

於二零二一年十月，BC Invest與Mortgageport訂立策略合作及長期資金支持安排。該交易將使BC Invest擁有Mortgageport之53%股份，包括大量配售新股權以及Mortgageport現時及未來倉儲設施之贊助。Mortgageport為一間領先非銀行貸款機構，主要為本地借款人服務。於二零二二年三月三十一日，包括第三方管理資產，BC Invest管理之管理資產總值約為3,800,000,000澳元。

於資金方面，其繼續進軍RMBS市場，使其資金來源多元化。於二零二二年二月，其推出BC Invest Australian Credit Fund，此乃澳洲首個針對綠色住宅建築的綠色按揭基金。於二零二二年四月，其宣佈一項416,000,000澳元之新RMBS交易，其中包括一定比例之國內借款人及綠色部分。



BC Invest展覽

管理層討論及分析

或然負債

年內，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或其代表提供有關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。就此，經法律顧問之建議，管理層認為，有關申索屬無效，原因為概無違反合約，因此將就該等不當行為之指控作出強烈抗辯，而有關訴訟現正全面進行爭辯。

展望

展望未來，營商環境應繼續向好，尤其是酒店業，有利我們之未來財務業績。全球經濟全面重新開放，應讓我們的經常性收入業務受惠最多。隨著越來越多城市歡迎商務及休閒旅客，酒店資產入住率有望上升。同樣，停車場業務之流量應會上升。

儘管如此，我們仍需承受許多不利因素及管理風險，例如持續高企之通貨膨脹、人手短缺、利率上漲之環境及烏克蘭衝突持續。因此，本集團於進行所有投資時仍然保持審慎。側重非核心資產變現同樣重要，原因為其為我們提供額外資金，可重新投資具吸引力之投資機會，而不會對資產負債表帶來不當之槓桿效應。

本集團之多元化及堅實資產負債表使我們能夠足以管理該等風險。我們於不同國家各行各業設有業務，可紓緩特定風險，而堅實之資產負債表及可動用充裕之流動資金可降低財務風險，使本集團能夠安然渡過難關。

於住宅物業發展方面，本集團擁有大量預售項目組合及穩定推出之新項目組合，隨著與終端客戶交收單位，為本集團帶來清晰可預測之現金流量。此外，我們繼續物色具吸引力之土地儲備機會及合營公司夥伴，以增添位於前景可觀位置之項目組合。香港啟德住宅項目及倫敦Vauxhall Square為本集團近期之兩個收購項目，證明本集團能快速行動及執行交易。

物業累計預售達約港幣16,700,000,000元，創歷史新高，包括多個城市及啟德發展項目之辦公室部分之預售。我們推出於香港之畢架•金峰及位於布里斯本之Queen's Wharf Residences第五座於年結後反應熱烈，並將於下一個財政年度繼續推出多個發展項目之預售。

於酒店業務方面，有更多酒店物業在被壓抑之需求上升時開設，前景令人興奮。於未來三年(至二零二五年財年年底)，將有約12間新酒店或2,900間新客房落成，讓本集團準備把握旅遊重啟之裨益。Dao by Dorsett West London於二零二二年六月開業以及墨爾本麗思卡爾頓酒店於本年度開業在即，將為本集團於二零二三年財年之收益帶來貢獻。

管理層討論及分析

放寬限制大大推動本集團停車場業務回升，該等業務於2019冠狀病毒病疫情期間受到重挫。本集團對整體資產組合進行周詳審查後，開始出售若干停車場，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，但大部分管理合約仍由本集團持有，將收益損失之影響減至最低。事實上，本集團之在管停車場泊車位數目由二零二一年財年之114,821個增加至二零二二年財年之120,201個，並繼續發展其設施管理業務。

於過去數年，本集團繼續穩定地投資多個旗艦項目，並期望該等項目即將開始產生回報。布里斯本Queen's Wharf綜合度假村為其中一項有關投資。零售業巨頭DFS已訂約管理三層高零售及休閒空間之零售商場，面積超過6,000平方米。預期DFS將引入逾100個全球知名品牌進駐此購物天堂。該項交易具有里程碑意義，將鞏固QWB作為澳洲未來國際旅遊及休閒勝地之聲譽，並提升綜合度假村及住宅單位之價值。

本集團已就馬爾他授出網上博彩牌照開展籌備工作，該牌照讓PALASINO可向其他地區之顧客提供博彩體驗。

由於澳洲及英國之非居民及居民對住宅按揭之需求依然殷切，BC Invest有望繼續保持其蓬勃增長。BC Invest現時可動用一系列融資工具，包括發行更多RMBS、建立新融資儲備以及最近期推出信貸基金。BC Invest已累積穩健機構支持者，並具備能在嚴峻市況下進行融資之往績。於發起方面，收購及整合Mortgageport順利進行，該交易於未來數月應實現更高成本效益及收益協同效應。

本集團已就持續增長奠定堅實基礎，並深信其物業組合雄厚，將為股東創造長遠價值。

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有約3,500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、適合各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。

