

# 管理層討論及分析



香港柏蔚森

## 財務回顧

### 1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二四年財年之綜合收益約為港幣10,200,000,000元，較二零二三年財年上升57.5%，物業發展業務及經常性收入業務均有所改善。本集團博彩業務收益已以總收益重列，以列示除博彩稅前之數字。經調整毛利<sup>(i)</sup>（非公認會計原則財務計量）上升61.4%至約港幣3,200,000,000元，而二零二三年財年則為港幣2,000,000,000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
<b>二零二四年財年</b>						
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 <sup>(iv)</sup>	24,123 <sup>(iv)</sup>	6,292	-	367,116
經調整毛利 <sup>(i)</sup>	1,742,386	918,311	152,040	178,580	160,556	3,151,873
經調整毛利率 <sup>(i)</sup>	25.5%	45.2%	20.8%	44.4%	78.6%	30.9%
<b>二零二三年財年</b>						
收益	3,566,135	1,547,965 <sup>(ii)</sup>	754,298	390,404 <sup>(iii)</sup>	220,156	6,478,958 <sup>(ii)</sup>
毛利	677,475	510,295 <sup>(ii)</sup>	144,137	163,200 <sup>(iii)</sup>	173,396	1,668,503
折舊	-	275,552 <sup>(iii)(iv)</sup>	1,303 <sup>(iv)</sup>	7,406 <sup>(iii)</sup>	-	284,261
經調整毛利 <sup>(i)</sup>	677,475	785,847 <sup>(ii)</sup>	145,440	170,606 <sup>(iii)</sup>	173,396	1,952,764
經調整毛利率 <sup>(i)</sup>	19.0%	50.8% <sup>(ii)</sup>	19.3%	43.7% <sup>(iii)</sup>	78.8%	30.1%

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) 博彩收益重列為博彩總收益，二零二三年財年加回博彩稅港幣133,000,000元。
- (iii) 於二零二三年財年，Hotel Savannah之收益及相關業績由博彩業務重新分類為酒店業務及管理。
- (iv) 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

物業銷售收益於二零二四年財年約為港幣6,834,000,000元，較二零二三年財年上升91.6%。主要收益項目為墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)、倫敦之Hornsey Town Hall、曼徹斯特之New Cross Central及MeadowSide(第二期及第三期—The Gate及The Stile)、中國內地、香港及澳洲之其他存貨銷售額以及新加坡之Hyll on Holland及馬來西亞之Dorsett Place Waterfront Subang隨時間確認之收益。年內，亦確認銷售低利潤之英國之Consort Place社會／可負擔房屋及Collyhurst社會／可負擔房屋之部分收益。

於二零二四年財年，本集團錄得銷售物業之毛利約港幣1,742,000,000元及毛利率25.5%，較二零二三年財年有所增加，主要因為二零二四年財年澳洲之物業銷售錄得之毛利率高於二零二三年財年。

於二零二四年財年，酒店業務及管理之收益繼續保持強勁增長，較二零二三年財年增加31.2%至約港幣2,031,000,000元。本集團酒店業務及管理之經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)增加16.9%至約港幣918,000,000元，經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二三年財年之50.8%下降至二零二四年財年之45.2%，乃由於我們在澳洲推出新酒店，其於二零二四年財年上半年處於發展階段，於二零二四年財年下半年有所改善。

停車場業務及設施管理之收益按年輕微下降3.0%至二零二四年財年約港幣732,000,000元。下降歸因於外幣匯率之不利變動。儘管如此，核心業務收益穩步提升。二零二四年財年之經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約達港幣152,000,000元，而經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)則由二零二三年財年之19.3%輕微上升至二零二四年財年之20.8%。



Palasino 成功在聯交所主板上市

本集團旗下Palasino之博彩業務已於二零二四年三月二十六日成功在聯交所主板上市。本集團於二零二四年三月三十一日持有Palasino 73.21%控股股權，而於二零二四年四月超額配股權獲部分行使後，現時持有72.07%控股股權。本集團於二零二四年財年及二零二三年財年之博彩業務收益已以總收益重列，以列示除博彩稅前之數字，並將Hotel Savannah之收益及相關業績由博彩營運業務重新分類為酒店業務及管理業務，分別為港幣402,000,000元及港幣390,000,000元，按年增加3.1%。增加主要由於主顧對博彩的意欲及開支增加。二零二四年財年錄得經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約港幣179,000,000元，而經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)為44.4%。

於二零二四年財年，本集團整體表現受到若干因素影響，包括(i)外幣兌港幣匯率下跌；(ii)融資成本增加；(iii)墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)落成後確認銷售佣金導致銷售及市場推廣開支增加及就多個項目採取更進取之市場推廣舉措；及(iv)有關二零二三年財年和解協議(為一次性事件)之補償收入港幣475,000,000元。儘管如此，於二零二四年財年，物業發展業務及經常性收入業務均錄得收益增長，表現理想。



墨爾本West Side Place

## 管理層討論及分析

於二零二四年財年，本公司股東應佔溢利錄得港幣226,000,000元，較二零二三年財年之港幣172,000,000元上升31.3%。於二零二四年財年，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780,000,000元，較二零二三年財年之港幣576,000,000元上升35.5%。

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

下表載列本集團於二零二四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	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 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 <sup>(i)</sup>	12,674	21,389
一至兩年內到期	3,420	3,728
兩至五年內到期	10,563	6,177
五年以上到期	1,105	980
<b>銀行貸款、票據及債券總額</b>	<b>27,762</b>	32,274
投資證券	1,742	2,114
銀行及現金結餘 <sup>(ii)</sup>	3,178	4,431
<b>流動資金狀況</b>	<b>4,920</b>	6,545
<b>負債淨額<sup>(iii)</sup></b>	<b>22,842</b>	25,729
總權益賬面值 <sup>(iv)</sup>	14,871	15,648
加：酒店重估盈餘 <sup>(v)</sup>	18,682	19,236
<b>經調整權益總額<sup>(vi)</sup></b>	<b>33,553</b>	34,884
<b>經調整淨資產負債比率<sup>(vii)</sup>(負債淨額與經調整權益總額比例<sup>(vii)</sup>)</b>	<b>68.1%</b>	73.8%
<b>負債淨額與經調整資產總值比例<sup>(vii)</sup></b>	<b>34.6%</b>	35.4%
<b>備考經調整淨資產負債比率<sup>(viii)</sup>(負債淨額與經調整權益總額比例<sup>(vii)</sup>)</b>	<b>63.0%</b>	不適用

附註：

- (i) 包括約港幣1,914,000,000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) 基於二零二四年三月三十一日及二零二三年三月三十一日進行之獨立估值(於二零二三年十一月進行估值之墨爾本帝盛酒店除外)。
- (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) 除先前於第(vii)項詳述之經調整負債淨額外，亦計入本集團應佔Palasino Group之股權價值、本集團於Palasino股權之未釋放價值(其中本集團於二零二四年三月三十一日擁有73.21%股權)。

## 管理層討論及分析

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、於上市股份之投資以及於持有BC Invest(本集團擁有約53%股權之實體)所管理按揭組合之信託所發行之票據之投資。

於二零二四年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣4,900,000,000元。根據於二零二四年三月三十一日經評估之獨立估值(於二零二三年十一月進行估值之墨爾本帝盛酒店除外)，就未確認酒店重估盈餘約港幣18,682,000,000元進行調整，並計入二零一九年永續資本票據，本集團於二零二四年三月三十一日之經調整權益總額<sup>(1)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣33,553,000,000元。本集團於二零二四年三月三十一日之經調整淨資產負債比率<sup>(1)</sup>(非公認會計原則財務計量)維持在68.1%之穩健水平，而於二零二三年三月三十一日則為73.8%。

經調整淨資產負債比率<sup>(1)</sup>(非公認會計原則財務計量)錄得下降，主要由於採取多項措施降低債務水平，包括(i)於二零二三年五月償還約港幣1,019,000,000元之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；(ii)於二零二四年一月償還約港幣2,821,000,000元之5.1%二零二四年到期之美元中期票據；(iii)於二零二四年三月完成出售香港啟德發展項目之辦公室部分，代價為港幣3,380,000,000元，於完成時收取出售所得款項及附加成本後，債務水平降低；(iv)墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)落成，收益約港幣3,500,000,000元用於償還施工貸款；(v)香港及英國之若干項目竣工，進一步減少債務；及(vi)出售非核心資產，例如澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort(本集團持有25%股權)、馬來西亞之Dorsett Bukit Bintang之餘下單位及紐西蘭之停車場，所得款項總額約為港幣1,200,000,000元。



黃金海岸Sheraton Grand Mirage Resort

Palasino成功於聯交所主板上市，市值於二零二四年三月三十一日約為港幣4,200,000,000元，其中本集團於二零二四年三月三十一日持有73.21%控股股權(超額配股權獲行使前)，使本集團之資產負債比率進一步下降。經計及本集團應佔Palasino Group之股權，本集團於Palasino股權之未變現價值約為港幣2,700,000,000元，本集團之備考經調整淨資產負債比率<sup>(1)</sup>(非公認會計原則財務計量)為63.0%。

預計本集團將通過實施多項旨在降低財務成本之債務削減措施來改善財務狀況：

- 完成數項地標項目，預期應佔開發總值約為港幣9,300,000,000元，尤其是新加坡之Hyll on Holland、布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)、珀斯之Perth Hub、倫敦之Aspen at Consort Place及曼徹斯特之Victoria Riverside。倫敦之Aspen at Consort Place及新加坡之Hyll on Holland已分別於二零二四年五月及六月開始交付。可觀現金流量有助削減債務；
- 繼續變現現有存貨，尤其是墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)，同時於澳洲、英國及香港積極開展銷售活動。於二零二五年財年，香港之珀爵及畢架•金峰將完成已訂約銷售額合共約港幣1,300,000,000元；

## 管理層討論及分析

- 積極出售其非核心資產，包括小型酒店及成熟停車場資產。本集團於二零二四年五月簽訂協議以出售英國之停車場，代價約為17,240,000英鎊。此外，本集團正考慮於兩年內出售於上海寶山之長租公寓，其中一幅地皮作未開發土地出售，另一幅地皮則發展成約1,200個單位；
- 多個發展項目即將推出，分別為香港之柏蔚森以及墨爾本之640 Bourke Street，預期開發總值合共約為港幣10,400,000,000元；及
- 經考慮業務增長對新資本之需求，目前正在評估為BC Invest集資之舉措。相關討論正在進行，並已委任顧問就程序提供指引。

	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	476	4,463
無抵押銀行貸款	6,449	5,849
有抵押銀行貸款		
— 物業發展及投資	8,298	10,894
— 酒店業務及管理	12,083	10,189
— 停車場業務及設施管理	374	417
— 博彩業務	61	70
— 其他	21	392
<b>銀行貸款、票據及債券總額</b>	<b>27,762</b>	<b>32,274</b>

於二零二四年三月三十一日，銀行貸款、票據及債券總額約為港幣27,762,000,000元，較二零二三年三月三十一日減少港幣4,512,000,000元或14.0%。

以下列貨幣計值之銀行貸款、票據及債券：	於二零二四年 三月三十一日	於二零二三年 三月三十一日
港幣	60.7%	60.8%
澳元	15.1%	13.7%
新加坡元	4.5%	5.7%
英鎊	11.6%	3.2%
美元	-	13.8%
人民幣	7.3%	2.1%
其他	0.8%	0.7%
	<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。於二零二四年三月三十一日，本集團銀行貸款、票據及債券之主要債務貨幣為港幣，佔約60.7%。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15.1%、4.5%、11.6%及7.3%。美元債務主要為票據及債券，已於年內悉數償還。隨著英國之物業發展項目即將竣工，以英鎊計值之建築貸款有所增加。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二零二三年財年之3.87%上升至二零二四年財年之6.09%。於二零二四年三月三十一日，本集團有97.3%(於二零二三年三月三十一日：85.4%)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。

## 管理層討論及分析

於二零二四年三月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣12,674,000,000元。其中，(i)約港幣4,408,000,000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1,102,000,000元為有抵押發展項目貸款，其中約港幣289,000,000元已於年結後結算及約港幣584,000,000元將於結算時以預售所得款項償還，同時約港幣229,000,000元已經或預期進行再融資至更長到期日；(iii)約港幣4,381,000,000元為無抵押公司貸款，其中約港幣1,140,000,000元已於年結後償還及約港幣3,241,000,000元正在展期；(iv)港幣869,000,000元將根據還款計劃表償還；及(v)港幣1,914,000,000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。

於二零二四年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣5,100,000,000元，其中約港幣1,700,000,000元分配至發展／建築設施，而結餘約港幣3,400,000,000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，我們於二零二四年三月三十一日共有4項酒店資產不附帶產權負擔，根據於二零二四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536,000,000元。本集團擁有未售已竣工住宅存貨港幣6,100,000,000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。本集團繼續秉持投資資本並將資產變現之積極策略，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。

## 管理層討論及分析

## 3. 外匯管理

於二零二四年財年，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	於二零二四年 三月三十一日	於二零二三年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	<b>5.08</b>	5.26	(3.4)%
港幣兌人民幣	<b>1.08</b>	1.14	(5.3)%
港幣兌馬幣	<b>1.65</b>	1.77	(6.8)%
港幣兌英鎊	<b>9.84</b>	9.70	1.4%
港幣兌捷克克朗	<b>0.33</b>	0.36	(8.3)%
港幣兌新加坡元	<b>5.79</b>	5.91	(2.0)%
<b>平均匯率</b>	<b>二零二四年財年</b>	<b>二零二三年財年</b>	<b>變動</b>
港幣兌澳元	<b>5.17</b>	5.56	(7.0)%
港幣兌人民幣	<b>1.11</b>	1.19	(6.7)%
港幣兌馬幣	<b>1.71</b>	1.82	(6.0)%
港幣兌英鎊	<b>9.77</b>	9.98	(2.1)%
港幣兌捷克克朗	<b>0.35</b>	0.36	(2.8)%
港幣兌新加坡元	<b>5.85</b>	5.85	-

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。上列外幣變動對於二零二四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，二零二四年財年股東應佔本集團溢利有所增加：

	港幣百萬元
澳元	39.4
人民幣	5.2
馬幣	2.1
英鎊	(0.5)
捷克克朗	(0.2)
新加坡元	(0.1)
<b>影響總額</b>	<b>45.9</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。假設於二零二四年財年內匯率維持不變，本集團於二零二四年三月三十一日之資產淨值增加約港幣451,000,000元。

## 管理層討論及分析

## 4. 每股資產淨值

	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	<b>11,680</b>	12,355
加：酒店重估盈餘	<b>18,682</b>	19,236
<b>經調整股東應佔資產淨值<sup>(i)</sup></b>	<b>30,362</b>	31,591
已發行股份數目(百萬股)	<b>2,818</b>	2,706
<b>經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup></b>	<b>港幣10.77元</b>	港幣11.67元

基於二零二四年三月三十一日經評估之獨立估值(於二零二三年十一月進行估值之墨爾本帝盛酒店除外)，就酒店資產重估盈餘約港幣18,682,000,000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30,362,000,000元。於二零二四年三月三十一日，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10.77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。



珀斯Perth Hub之景觀



## 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、發展及翻新酒店物業、廠房及設備以及投資物業之開支。

於二零二四年財年，本集團之資本開支約為港幣1,413,000,000元，主要歸因於(i)香港之香港啟德帝盛酒店；(ii)英國倫敦之Dorsett Alpha Square Canary Wharf；(iii)英國倫敦之Dao by Dorsett North London；(iv)澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店；及(v)澳洲墨爾本之墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店。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：

	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 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	500	1,224
— 投資物業	236	320
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	273	75
向投資基金注資	69	99
	<b>1,078</b>	<b>1,718</b>

於二零二四年三月三十一日，本集團之資本承擔約為港幣1,078,000,000元，主要歸因於下列酒店發展項目：(i)澳洲布里斯本之Queen's Wharf Brisbane發展項目旗下酒店；(ii)澳洲黃金海岸之The Star Residences – Epsilon；(iii)英國倫敦之Dorsett Alpha Square Canary Wharf及(iv)英國倫敦之Dao by Dorsett North London。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。預期有關資本開支於下一財政年度大幅減少。



墨爾本West Side Place

## 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。我們強勁的地區多元化發展降低波動性，使我們可善用不同物業週期所帶來之優勢。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及曼徹斯特市議會建立之夥伴關係。於二零二三年八月，本集團獲大曼徹斯特聯合管理局和特拉福德都會區議會選為意向投標者作為開發合作夥伴，將於大曼徹斯特特拉福德的大曼徹斯特警察總部舊址上興建耗資300,000,000英鎊之綜合用途開發項目。此外，於二零二三年八月，本集團獲批兩項規劃申請，包括與曼徹斯特市議會之Victoria North合營公司之下一階段。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。

於二零二四年三月三十一日，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11,500,000,000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。下表載列於二零二四年三月三十一日本集團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>			
Queen's Wharf Residences(第四座) <sup>(iii)</sup>	布里斯本	1,494	二零二五年財年
Queen's Wharf Residences(第五座) <sup>(iii)</sup>	布里斯本	2,199	二零二八年財年
Perth Hub	珀斯	710	二零二五年財年
The Star Residences—Epsilon(第二座) <sup>(iii)</sup>	黃金海岸	537	二零二六年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	1,903	二零二五年財年
Consort Place—社會／可負擔房屋 <sup>(i)</sup>	倫敦	78	二零二五年財年
Victoria Riverside—Crown View	曼徹斯特	921	二零二六年財年
Victoria Riverside—City View	曼徹斯特	258	二零二五年財年
Victoria Riverside—Park View	曼徹斯特	568	二零二五年財年
Victoria Riverside—Bromley Street	曼徹斯特	77	二零二五年財年
			二零二五年財年至
Collyhurst Village	曼徹斯特	186	二零二七年財年
Red Bank Riverside—Falcon	曼徹斯特	110	二零二八年財年
Hyll on Holland <sup>(ii)(iv)</sup>	新加坡	526	二零二五年財年
Cuscaden Reserve <sup>(ii)(iv)</sup>	新加坡	38	二零二五年財年
			二零二五年財年至
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(ii)(iii)</sup>	梳邦再也	272	二零二六年財年
<b>小計</b>		<b>9,877</b>	

## 管理層討論及分析

發展項目	位置	應佔已訂約銷售 港幣百萬元
<b>已竣工項目之已訂約銷售</b>		
West Side Place(第一座及第二座)	墨爾本	76
West Side Place(第三座)	墨爾本	123
West Side Place(第四座)	墨爾本	160
Hornsey Town Hall	倫敦	7
MeadowSide – The Gate and The Stile	曼徹斯特	14
New Cross Central	曼徹斯特	4
遠東御江豪庭	廣州	5
珀爵 <sup>(vi)</sup>	香港	535
畢架•金峰 <sup>(vi)</sup>	香港	724
<b>小計</b>		<b>1,648</b>
<b>總計</b>		<b>11,525</b>

附註：

- (i) 不包括直至二零二四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。

於二零二四年三月三十一日，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65,200,000,000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>				
640 Bourke Street	556,000	4,087	二零二五年財年	規劃中
<b>珀斯</b>				
Perth Hub	230,000	803	已推出	二零二五年財年

## 管理層討論及分析

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>布里斯本</b>				
Queen's Wharf Brisbane <sup>(iii)</sup>				
– 第四座	253,000	1,494	已推出	二零二五年財年
– 第五座	353,000	2,331	已推出	二零二八年財年
– 第六座	169,000	1,218	規劃中	二零二八年財年
<b>黃金海岸</b>				
The Star Residences <sup>(iv)</sup>				
– 第二座 – Epsilon	109,000	537	已推出	二零二六年財年
– 第三座至第五座	374,000	1,840	規劃中	規劃中
<b>香港</b>				
柏蔚森 <sup>(v)</sup>	230,000	6,353	二零二五年財年	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 <sup>(vi)</sup>	19,000	472	規劃中	二零二七年財年
西營盤 <sup>(vii)</sup>	75,000	1,871	二零二六年財年	二零二八年財年
<b>倫敦</b>				
Aspen at Consort Place	380,000	4,224	已推出	二零二五年財年
Consort Place – 社會／可負擔房屋	101,000	78	已推出	二零二五年財年
Hornsey Town Hall可負擔房屋	6,000	19	規劃中	規劃中
Ensign House	290,000	3,283	規劃中	規劃中
Ensign House – 可負擔房屋	112,000	451	規劃中	規劃中
<b>曼徹斯特</b>				
MeadowSide(第四期)	244,000	1,202	規劃中	規劃中
Victoria North <sup>(viii)</sup>				
– Victoria Riverside – Crown View	223,000	992	已推出	二零二六年財年
– Victoria Riverside – City View	85,000	258	已推出	二零二五年財年
– Victoria Riverside – Park View	149,000	568	已推出	二零二五年財年
– Victoria Riverside – Bromley Street	39,000	167	已推出	二零二五年財年
– Collyhurst Village	153,000	419	已推出	二零二五年財年至 二零二七年財年
– Collyhurst Village社會／可負擔房屋	104,000	342	已推出	二零二七年財年
– Red Bank Riverside – Falcon	131,000	653	已推出	二零二八年財年
– Red Bank Riverside – NT02-NT04	1,077,000	5,299	規劃中	二零二七年財年至 二零三零年財年
– Network Rail	1,532,000	7,537	規劃中	規劃中
– 其他	967,000	4,759	規劃中	規劃中
<b>新加坡</b>				
Hyll on Holland <sup>(ix)</sup>	34,000	526	已推出	二零二五年財年
Cuscaden Reserve <sup>(x)</sup>	12,000	276	已推出	二零二五年財年
<b>馬來西亞</b>				
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(xi)</sup>	392,000	766	已推出	二零二五年財年至 二零二六年財年
於二零二四年三月三十一日 發展項目組合總計	<b>8,782,000</b>	<b>59,145</b>		

## 管理層討論及分析

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>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	207,000	966		
– 第三座	159,000	710		
– 第四座	260,000	1,182		
<b>珀斯</b>				
The Towers at Elizabeth Quay	86,000	610		
<b>倫敦</b>				
Hornsey Town Hall	14,000	117		
<b>曼徹斯特</b>				
MeadowSide – The Gate 及The Stile	17,000	99		
New Cross Central	5,000	21		
<b>上海</b>				
君悅庭	10,000	69		
御尚II	2,000	14		
第17A區	5,000	27		
<b>廣州</b>				
遠東御江豪庭	13,000	53		
<b>香港</b>				
尚澄	45,000	527		
珀爵	46,000	648		
畢架•金峰	50,000	1,029		
於二零二四年三月三十一日 可供出售竣工發展項目總計	<b>919,000</b>	<b>6,072</b>		
於二零二四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>9,701,000</b>	<b>65,217</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1,550,000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460,000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1,054,000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之綜合用途住宅發展項目。該項目擁有四幢大廈，提供約3,000個單位，總可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值達港幣9,900,000,000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，預期開發總值合共約為港幣4,900,000,000元。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣966,000,000元，並於二零二四年財年後繼續銷售及結算。

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。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2,300,000,000元。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨預期開發總值為港幣710,000,000元，其中約港幣123,000,000元已取得作已訂約銷售。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約為621,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣2,700,000,000元。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣1,200,000,000元，其中約港幣160,000,000元已取得作已訂約銷售。該發展項目於二零二四年財年錄得大量現金流量，並於二零二四年財年後繼續銷售及結算。

640 Bourke Street位於墨爾本，毗鄰West Side Place及Upper West Side，為涵蓋豪華住宅公寓及零售空間之綜合用途發展項目。該項目樓高70層，提供高檔之一房、二房及三房公寓。項目竣工後，將提供608個住宅單位，430平方米之零售空間及294個停車位，總可售樓面面積約為556,000平方呎，預期開發總值約為港幣4,100,000,000元。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。



墨爾本West Side Place

### 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。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣610,000,000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項目之第2及3地段，將提供預期開發總值約港幣803,000,000元之314個住宅單位及將由帝盛經營之約260間酒店客房。於二零二四年三月三十一日，本集團已預售價值約為港幣710,000,000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。



珀斯Perth Hub

### 布里斯本

The Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福成立之合營公司)已就交付位於布里斯本之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項目將於二零二五年財年落成；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 Brisbane建築地盤

## 管理層討論及分析

連同本集團就QWB項目住宅部分之部分地價，本集團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，預期涵蓋三座住宅大廈、三座世界級酒店、高檔食品及商業店舖以及一間賭場，均坐落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，其中有關住宅部分約為144,000平方米。

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，預期開發總值約為港幣3,000,000,000元（應佔開發總值為港幣1,500,000,000元）。於二零二四年三月三十一日，所有住宅單位均已預售，並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866個住宅單位，總可售樓面面積約為707,000平方呎，預期開發總值約為港幣4,700,000,000元。該項目於二零二二年三月推出後，反應踴躍。於二零二四年三月三十一日，本集團已預售價值為港幣4,400,000,000元（應佔開發總值為港幣2,200,000,000元）之單位。預期該發展項目將於二零二八年財年竣工。

第六座為獨立住宅大廈，提供315個住宅單位，總可售樓面面積約為337,000平方呎，預期開發總值為港幣2,400,000,000元。

### 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。該項目延續本集團、The Star與周大福之黃金海岸夥伴關係，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約為港幣1,400,000,000元。第一座樓宇之所有單位於二零二三年財年已落成及結算。

該發展項目之第二座樓宇Epsilon將建有一間提供202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約為港幣1,600,000,000元（應佔開發總值為港幣537,000,000元）。於二零二四年三月三十一日，所有住宅單位已預售，並預期該發展項目於二零二六年財年落成。

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。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣110,000,000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。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值為港幣53,000,000元。預期該等單位持續為本集團收益及溢利作出貢獻。



布里斯本Queen's Wharf Residences—第四座



上海錦秋花園



## 管理層討論及分析

## 香港

多年來，本集團透過收購重建用地、參與政府招標及參與市區重建局投標，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。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣527,000,000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幢獨立洋房，總可售樓面面積約50,000平方呎及預期開發總值合共港幣716,000,000元。該發展項目已落成。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值為港幣648,000,000元，其中約港幣535,000,000元已取得作已訂約銷售，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，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。62個單位之預期開發總值約為港幣1,400,000,000元。該建設項目已落成。於二零二四年三月三十一日，該等單位可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣1,000,000,000元，其中約港幣724,000,000元已取得作已訂約銷售，並預期於二零二五年財年結算。餘下公寓將按現狀出售。



香港畢架•金峰

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—柏蔚森。其將提供約1,305個住宅單位，總可售樓面面積約為460,000平方呎，預期開發總值約為港幣12,700,000,000元。視乎市況而定，預期該發展項目將於二零二五年財年推出預售，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。該項目現時處於規劃階段，並正在審閱整體策略及時間表。該發展項目之預期開發總值為港幣6,300,000,000元，總可售樓面面積約383,000平方呎，須待獲規劃批文。



香港柏蔚森

## 管理層討論及分析

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，預期開發總值約為港幣1,400,000,000元(應佔開發總值為港幣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。

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。本集團擬將該地皮發展為綜合住宅及商業發展項目，預期可售樓面面積分別約為75,000平方呎及2,800平方呎。該發展項目已獲得建築圖則核准，並已開始地基工程。

### 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，總可售樓面面積約為215,000平方呎。於二零二三年五月，本集團簽訂合約，以約120,000,000馬幣出售餘下存貨130個單位，並於二零二三年九月完成交易。

Dorsett Place Waterfront Subang毗鄰著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店，為本集團擁有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。於二零二四年三月三十一日，錄得預售總值港幣545,000,000元(應佔開發總值為港幣272,000,000元)，預期該發展項目於二零二五年財年至二零二六年財年落成。



吉隆坡Dorsett Bukit Bintang

### 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、一間提供231間客房之酒店及商業空間，總可售樓面面積約481,000平方呎。於二零二四年三月三十一日，住宅單位之預售總值約為港幣1,900,000,000元，而可負擔房屋單位已於二零二二年財年以約43,000,000英鎊預售。低層住宅單位計劃於二零二五年財年上半年開始交付流程，隨後到高層住宅單位，預期分階段完成。



倫敦Aspen at Consort Place

## 管理層討論及分析

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84,000平方呎之商業及辦公室部分。該發展項目於二零二三年財年落成及開始交付。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣117,000,000元，其中約港幣7,000,000元已取得作已訂約銷售。交付流程預期將持續至二零二五年財年。



倫敦Hornsey Town Hall

本集團一直擴大其業務足跡，並加強在英國之發展項目組合。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擬發展為一座包括約390個住宅單位之住宅大廈，其總可售樓面面積將約為290,000平方呎，預期開發總值約為港幣3,300,000,000元。該項目已成功取得規劃批文。

### 曼徹斯特

Victoria North為位於曼徹斯特之大型重建發展項目，並為英國其中一個最大型重建項目。該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），自維多利亞車站北上涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等街區。該項目可於未來十年提供約20,000間新房屋，提供優質住宅及社會基礎設施之最佳組合，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，從而概述實現Victoria North內發展建議之方式。

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地區內投資資產超過30,000,000英鎊之多個地段，該等地段將隨著總體規劃之發展而開發成個別項目。此舉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。

預期Victoria North項目為本集團於英國提供重要、穩定且長期之發展組合。於二零二四年三月三十一日，本集團已就Victoria North地區內之多幅地段取得規劃同意書，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。

於二零二三年二月，本集團完成New Cross Central，該項目為於New Cross街區之Victoria North首個發展項目，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256,000,000元。該發展項目已落成，並已於二零二三年財年開始交付。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣21,000,000元，其中約港幣4,000,000元已取得作已訂約銷售。預期餘下房屋將於二零二五年財年繼續交付。



曼徹斯特New Cross Central

## 管理層討論及分析

Victoria Riverside位於Victoria North之Red Bank街區，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總體規劃區之主要通路，將市中心由MeadowSide向北延伸。目前該項目正在建設並將交付，其將為以住宅為主、集高質素公共空間、商業及休閒用地為一身之發展項目，並將成為該地區之全新地標性樓宇。該發展項目將建有三座樓宇，包括約596個單位及38幢獨立洋房，總可售樓面面積約為495,000平方呎，預期開發總值約為港幣1,900,000,000元。



曼徹斯特Victoria Riverside

Crown View包括275個住宅單位，總可售樓面面積約為223,000平方呎及預期開發總值約為港幣992,000,000元。其於二零二二年九月底推出，於二零二四年三月三十一日錄得預售總值港幣921,000,000元。City View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的L&Q旗下，代價約為26,000,000英鎊。Park View包括193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約為港幣568,000,000元。所有單位已於二零二四年三月三十一日預售。預期該項目於二零二五年財年落成。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167,000,000元。其於二零二三年三月推出，於二零二四年三月三十一日錄得預售總值港幣77,000,000元。

Collyhurst Village為Victoria North總體規劃首階段中之另一項目。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為港幣419,000,000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為港幣342,000,000元。該發展項目於二零二三年財年推出，並預期於二零二五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，本集團之兩項重要規劃申請獲得規劃許可，包括與曼徹斯特市議會之Victoria North合營公司之下一階段，讓本集團實現交付Red Bank新興街區之約4,800間新房屋的發展藍圖。Red Bank為5,000,000,000英鎊之Victoria North項目中七個首批重建街區之一。

Red Bank之願景圍繞「野性都市主義」理念，該理念推廣於River Irk Valley自然環境中高密度生活之種種益處，構建獨特城市街區。我們將新設及改造逾12畝河濱公園、綠化及公共空間，以支持共融、可持續發展之城市街區。該等樓宇將按可持續發展之高標準交付，並提供概述安裝太陽能板、熱泵以及綠化環保屋頂之計劃。

## 管理層討論及分析

本集團於Red Bank收購逾30畝土地，並已獲得兩份規劃同意書，夯實本集團未來10年於該街區之發展項目組合。第一份規劃綱要批准有關交付多達3,250間房屋及超過160,000平方呎之非住宅樓面面積，指定用作商業用途、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9,800,000,000元。

第二份批准有關全面規劃申請，該申請有關本集團在鄰近Victoria Riverside 634間房屋計劃之Red Bank Riverside上進行下一階段交付，預期交付7幢6至34層高樓宇，包括面積達約1,208,000平方呎之逾1,551間房屋，預期開發總值約為港幣6,000,000,000元，另設佔地約20,000平方呎商業及零售空間之全新大街。預期Red Bank Riverside的地基工程於二零二五年財年動工，於二零二七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推出，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為港幣653,000,000元。



曼徹斯特Red Bank Riverside—Falcon

有關曼徹斯特地區業務之其他方面，本集團繼續預計MeadowSide將落成，其為本集團於曼徹斯特之首個主要住宅發展項目。該項目毗鄰該市之主要甲級商業辦公及就業區之一NOMA，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，總可售樓面面積及住宅美化區約為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—The Gate及第三期—The Stile之總可售樓面面積約為217,000平方呎及預期開發總值約為港幣927,000,000元。於二零二二年三月，交付順利開始。於二零二四年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣99,000,000元，其中約港幣14,000,000元已取得作已訂約銷售。



曼徹斯特MeadowSide

第五期—Mount Yard之總可售面積約為99,000平方呎及預期開發總值約為港幣403,000,000元。該發展項目之所有單位已落成及結算。

第四期已獲授興建40層住宅大廈之規劃許可。鑒於位置性質不斷轉變，本集團目前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。

於二零二三年八月，經過十二個月甄選過程，本集團欣然獲公營部門合作夥伴大曼徹斯特聯合管理局及特拉福德都會區議會選為老特拉福德(Old Trafford)切斯特道(Chester Road)之大曼徹斯特警察總部舊址地盤之開發合作夥伴。

## 管理層討論及分析

該地盤佔地9畝，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等其他地區運動場。該地盤之估計開發總值約為322,000,000英鎊，可交付約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以及新公共開放空間，以支持該新社區之建設以及應付該地區比賽日觀眾人數急增情況。因此，該項目具備與本集團之一系列業務單位相輔相成之潛力。

該地盤鄰近Trafford Bar輕鐵站等現有主要公共交通密集點，距離曼徹斯特市中心及索爾福德碼頭(Salford Quays)之就業及媒體中心之電車車程均為十分鐘內。本集團現正辦理相關正式手續，有關手續應於二零二五年財年初辦妥。

### 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。於二零二四年三月三十一日，319個住宅單位均已售出，應佔未入賬預售金額約為港幣526,000,000元。於二零二四年六月，該發展項目已開始交付。



新加坡Hyll on Holland

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，預期會於二零二五年財年落成。

### 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。於二零二四年財年，已錄得投資物業之公平值收益約港幣455,000,000元。於二零二四年三月三十一日，投資物業估值約為港幣6,100,000,000元(於二零二三年三月三十一日：約港幣8,100,000,000元)。

本集團於二零一九年八月通過政府招標獲得一幅位於香港啟德之土地，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，即香港啟德帝盛酒店)以及若干零售空間。該發展項目之辦公室部分已以港幣3,380,000,000元出售，並於二零二四年三月完成交易。由於在完成時收取出售事項買賣協議所訂明銷售所得款項及附加成本，債務水平有所下降。

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1,200個單位。預期該發展項目於二零二五年財年落成。另一個地盤則仍待動工，預期提供約2,600個住宅單位。本集團正考慮出售住宅樓宇，以作為非核心資產出售策略之一部分。



香港啟德發展項目之辦公室部分



香港之啟德帝盛酒店

## 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。

於二零二四年三月三十一日，本集團擁有合共32間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、Palasino Group及位於珀斯及墨爾本之麗思卡爾頓酒店，以及部分擁有位於澳洲黃金海岸之Dorsett Gold Coast及位於新加坡之Dao by Dorsett AMTD，合共約有8,400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。於二零二四年三月三十一日，本集團亦管理位於馬來西亞合共擁有879間客房之另外3間酒店。

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發展項目內。於二零二四年三月三十一日，本集團擁有8間發展中酒店，將提供約2,000間新客房。



墨爾本麗思卡爾頓酒店

作為本集團降低債務水平及資產負債率及出售其部分非核心資產的承諾之一部分，本集團透過其擁有25%權益之合營公司，以192,000,000澳元完成出售於澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort。

## 管理層討論及分析

本集團所擁有酒店於二零二四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及港幣列示。

	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	
	二零二四年 財年	二零二三年 財年	二零二四年 財年	二零二三年 財年		二零二四年 財年	二零二三年 財年		二零二四年 財年 (當地貨幣 百萬元)	二零二三年 財年 (當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	<b>88.1%</b>	64.7%	<b>730</b>	916	[20.3%]	<b>643</b>	593	8.4%	<b>715</b>	654
馬來西亞(馬幣)	<b>56.6%</b>	50.3%	<b>225</b>	231	[2.6%]	<b>127</b>	116	9.5%	<b>97</b>	74
中國內地(人民幣)	<b>62.8%</b>	44.7%	<b>360</b>	265	35.8%	<b>226</b>	118	91.5%	<b>189</b>	122
新加坡(新加坡元) <sup>(i)</sup>	<b>83.8%</b>	78.9%	<b>209</b>	200	4.5%	<b>175</b>	158	10.8%	<b>22</b>	19
英國(英鎊)	<b>78.8%</b>	71.8%	<b>129</b>	122	5.7%	<b>102</b>	87	17.2%	<b>16</b>	15
澳洲(澳元) <sup>(ii)</sup>	<b>61.0%</b>	73.7%	<b>369</b>	399	[7.5%]	<b>225</b>	294	[23.5%]	<b>99</b>	39
			(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>	<b>73.5%</b>	58.8%	<b>783</b>	820	[4.5%]	<b>576</b>	483	19.3%	<b>1,869</b>	1,411
Palasino Group總計 <sup>(iv)</sup>	<b>51.7%</b>	49.0%	<b>710</b>	659	7.7%	<b>372</b>	324	14.8%	<b>162</b>	137

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Dao by Dorsett AMTD Singapore。
- (ii) 不包括以權益法入賬之Sheraton Grand Mirage Resort及Dorsett Gold Coast。
- (iii) 不包括Palasino Group旗下之酒店，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店。
- (iv) 就二零二三年財年包括Hotel Savannah而重列統計數據。

隨著全球逐漸解除有關2019冠狀病毒病之限制，世界各地之2019冠狀病毒病時期終告結束，全球酒店業迎來樂觀復甦之新一頁。然而，即使本集團於各地區之酒店營運及管理業務整體呈正面增長趨勢，酒店分部之財務業績仍未全面恢復至疫情前之水平。儘管本集團其他全球酒店組合之業務表現強勁回升，但大部分盈利仍來自香港之酒店業務，而香港旅遊業尚未完全恢復至疫情前之水平。對香港市場的依賴，加上整體通貨膨脹及融資成本增加等更廣泛之宏觀經濟挑戰，已於二零二四年財年的財務業績中反映。

於二零二四年財年，帝盛集團之酒店營運及管理收益總額約為港幣1,869,000,000元，較二零二三年財年之港幣1,411,000,000元上升32.5%。整體入住率強勁復甦，由二零二三年財年之58.8%上升至二零二四年財年之73.5%。儘管二零二四年財年之平均房租輕微下降至港幣783元，惟平均每間客房收益由二零二三年財年之港幣483元上升19.3%至港幣576元。

本集團營運統計數據及財務業績顯著增長，反映我們成功實施完善服務供應、加強住客體驗、在多元化的酒店網絡中推動加強收益管理及控制成本之策略舉措。展望未來，本集團將致力善用該正面動力，進一步增強其競爭力優勢並實現持續盈利增長。



## 管理層討論及分析

**香港**

於二零二四年財年全年，本集團香港酒店之表現逐漸穩定及好轉。該正面趨勢歸因於二零二三年初與中國內地全面恢復通關並取消所有防疫措施。

於二零二四年財年，來自香港酒店營運之收益上升9.3%至港幣715,000,000元，鑒於二零二三年財年之獨特收益結構（當時酒店主要用作政府計劃下之隔離設施），有關收益尤為值得注意，其貢獻本集團酒店總收益約35.2%。與二零二三年財年相比，香港之入住率上升23.4個百分點至88.1%，而平均房租下降20.3%至港幣730元，使平均每間客房收益上升8.4%至港幣643元。

進一步分析旅遊數據後，訪港旅客總數於二零二四年財年達40,800,000人次，其中32,100,000人次來自中國內地，較二零二三年財年分別大幅上升715%及761%。鑒於如此顯著增長，我們預計旅遊業之持續復甦及擴張將提振香港酒店之表現。

本集團於香港提供373間客房之旗艦酒店香港啟德帝盛酒店，預期於二零二四年下半年開幕並由帝盛集團營運。其坐落於公園，享有世界知名之維多利亞港及香港地標獅子山之壯麗景致，毗鄰香港最大之全新世界級體育館啟德體育園，並提供溫馨而精緻之住宿體驗，呈獻碼頭生活方式。

隨著該新酒店開業，以及中國內地之旅遊業持續復甦及深度融合之龐大潛能，我們對香港本地市場之酒店業充滿信心。

**馬來西亞**

隨著馬來西亞繼續規劃疫情後復甦方案，2019冠狀病毒病限制措施放寬釋放被抑制的國內及國際旅行需求，推動酒店業達至疫情以來之新高。本集團於二零二四年財年在馬來西亞之酒店收益總額錄得97,000,000馬幣，較二零二三年財年上升31.1%。入住率由50.3%上升至56.6%，而平均房租則由231馬幣輕微下降至225馬幣。然而，平均每間客房收益仍較二零二三年財年實現可觀上升9.5%至127馬幣。

隨著馬來西亞與中國之間實施免簽政策以及國際航班逐步恢復，我們預期馬來西亞之酒店於未來一年將有更強勁增長。



香港啟德帝盛酒店建築地盤

## 管理層討論及分析

### 中國內地

隨著旅遊限制放寬及國際旅遊恢復，本集團於中國內地之酒店在因2019冠狀病毒病疫情而錄得三年低迷表現後，於二零二四年財年出現可觀回升。於二零二四年財年，國內旅遊人數達5,090,000,000人次，按年增長75%。此外，於二零二三年初恢復通關後，中國內地於二零二三年全年共接待82,000,000名入境遊客。受旅遊及會議市場復甦所帶動，中國內地之酒店收益總額於二零二四年財年達人民幣189,000,000元，按年增長54.9%。於營運數據方面，中國內地酒店之入住率達62.8%，較二零二三年財年上升18.1個百分點。二零二四年財年之平均房租上升35.8%至人民幣360元，使二零二四年財年之平均每間客房收益較二零二三年財年上升91.5%至人民幣226元。

整體而言，中國內地之酒店業於面對2019冠狀病毒病疫情時展現出韌性及適應力。於二零二三年及二零二四年，中國政府擴大其單邊免簽政策，以納入但不限於法國、德國、意大利、荷蘭、西班牙、瑞士及愛爾蘭等十一個歐洲國家。與此同時，中國政府亦與馬來西亞、新加坡及泰國等若干東南亞國家簽署互免簽證協定。在中國政府放寬旅遊限制及擴大免簽政策等支持措施下，中國內地之酒店業務已逐漸回升，並為長遠增長做好準備。

### 新加坡



新加坡帝盛酒店



Dao by Dorsett AMTD Singapore

於二零二四年財年，位於新加坡市中心擁有285間客房之新加坡帝盛酒店錄得之入住率由二零二三年財年之78.9%上升至83.8%。平均房租亦已由二零二三年財年之200新加坡元增加至二零二四年財年之209新加坡元，使平均每間客房收益由二零二三年財年之158新加坡元增加至二零二四年財年之175新加坡元。因此，二零二四年財年新加坡酒店營運之收益總額較二零二三年財年上升15.8%至22,000,000新加坡元。

## 管理層討論及分析

**英國**

Dao by Dorset West London於二零二二年七月開業，我們目前於英國提供兩種不同類型之住宿，分別為時尚酒店及服務公寓式酒店。與二零二三年財年甚至2019冠狀病毒病前一年相比，英國酒店於二零二四年財年表現良好。於二零二四年財年，英國營運之收益總額由15,000,000英鎊增加至16,000,000英鎊，入住率由71.8%攀升至78.8%，平均房租由122英鎊增加至129英鎊。因此，平均每間客房收益上升17.2%至102英鎊。

新服務公寓式酒店使我們能夠於充滿活力之英國酒店業格局中擴大足跡，並使服務多元化。展望未來，我們將於二零二四年第四季度在倫敦開設第三間Dao by Dorsett品牌服務公寓酒店Dao by Dorsett North London，並於二零二五年第一季度開設另一間帝盛品牌酒店Dorsett Alpha Square Canary Wharf。透過推出兩間新酒店，我們深信定能迎合更多賓客之喜好。

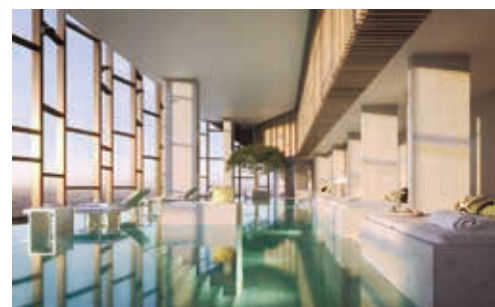


Dao by Dorsett West London

**澳洲**

隨著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二零二三年四月開業，以及於二零二三年十一月出售Sheraton Grand Mirage Resort，於二零二四年三月三十一日，本集團擁有澳洲之4間酒店，即全資擁有之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以及部分擁有之Dorsett Gold Coast。

於二零二四年財年全年，珀斯麗思卡爾頓酒店之表現維持穩定，惟因兩間新酒店仍處於發展期，推出兩間新酒店導致酒店組合之整體入住率及平均房租有所攤薄，令入住率下降至61.0%及平均房租下降至369澳元。因此，平均每間客房收益下降23.5%至225澳元。儘管如此，澳洲酒店所產生收益總額依然實現可觀增長，由二零二三年財年之39,000,000澳元上升153.8%至99,000,000澳元。



墨爾本麗思卡爾頓酒店

短期內，澳洲將有多間新酒店開業而帶來機遇，令人振奮。新開業酒店將不僅提升酒店業格局，亦將豐富當地居民以及探索該充滿活力之國家不同地區之國際遊客之旅遊體驗。

**歐洲大陸 – Palasino Group**

於二零二三年三月，Palasino Group持有我們於歐洲大陸之酒店，已成功分拆並於聯交所上市。受惠於政府取消旅遊限制，Palasino Group旗下位於歐洲大陸之酒店於二零二三年財年起可接待國際賓客。同時，我們正尋求減輕歐洲大陸通貨膨脹、能源成本上漲及酒店業勞動力短缺之影響，上述種種均是我們必須考慮之重要因素。

Hotel Savannah之業績已由博彩業務重新分類至酒店業務。因此，整體入住率上升2.7個百分點至51.7%及平均房租上升7.7%至港幣710元，使平均每間客房收益上升14.8%至港幣372元。Palasino Group旗下酒店之收益總額由二零二三年財年之港幣137,000,000元增加至二零二四年財年之港幣162,000,000元。



奧地利Hotel Donauwelle

## 管理層討論及分析

### 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。本集團於二零二四年三月三十一日擁有或管理之泊車位組合約有124,000個泊車位。在416個停車場當中，23個為自置停車場，包括8,173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。

於二零二四年財年，本集團停車場業務及設施管理之收益為港幣732,000,000元，較二零二三年財年下降3.0%。該下降主要受外幣匯率之不利變動所帶動。儘管如此，核心業務收益穩步提升。由於我們持續致力提高營運效率及實施成本節約措施，我們預期停車場收益將穩定增長。此外，我們將繼續執行變現策略，以將成熟停車場變現，使我們能夠將資本重新分配至內部回報率更高之機遇。



澳洲停車場

### 4. 博彩業務及管理

#### 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，Palasino Group持有本集團博彩業務及管理業務，已成功分拆並於聯交所上市。

博彩業務及管理之收益主要來自老虎機，其餘收益則來自賭桌遊戲。本集團於捷克共和國之博彩業務實現持續增長，擁有忠實客戶群及穩定入場人數。博彩業務之業績繼續保持其增長勢頭，並取得可觀回報。本集團於二零二四年財年及二零二三年財年之博彩業務收益以總收益重列，以列示除博彩稅前之數字，而Hotel Savannah之收益及業績已從博彩業務重新分類至酒店業務，二零二四年財年及二零二三年財年之收益金額分別為港幣402,000,000元及港幣390,000,000元，按年上升3.1%，主要受老虎機業務收益上升所推動。

Palasino Group於二零二三年十一月已重新啟動其於馬爾他之線上博彩牌照，並已計劃於二零二五年財年在馬爾他進行服務試業。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。



捷克共和國Palasino Wullowitz



Palasino之上市儀式

## 管理層討論及分析

下表載列Palasino Group娛樂場於截至二零二四年三月三十一日止年度之若干經營數據：

	於二零二四年 三月三十一日	於二零二三年 三月三十一日
老虎機數量	568	560
賭桌數量	62	59
	二零二四年財年	二零二三年財年
老虎機收益(港幣百萬元)	322	300
賭桌收益(港幣百萬元)	81	90
每日每台老虎機平均贏額(港幣元) <sup>(i)</sup>	1,631	1,657
賭桌遊戲贏率 <sup>(ii)</sup>	22.8%	21.3%

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

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。目前，本集團持有The Star約2.81%股權。The Star為澳洲兩大賭場營運商之一，以其於悉尼、黃金海岸及布里斯本之顯赫地位而聞名。

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在建綜合度假村之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。



布里斯本Queen's Wharf Brisbane之建築地盤

QWB項目目前正在進行建設，預期第一階段於二零二五年財年竣工及開業。

## 管理層討論及分析

### 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。

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本地居民市場。

BC Invest旗下之Mortgageport Management Pty. Ltd.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，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。

BC Invest有嚴格之借貸守則、非常多元化之組合，並採取審慎加權平均貸款價值比率。於二零二四年三月三十一日，BC Invest管理之管理資產總值約為5,400,000,000澳元。於二零二四年財年，淨息差輕微下降至1.19%。

儘管BC Invest之大部分資本由第三方提供，惟本集團已於二零二四年三月三十一日承諾出資約75,000,000澳元及約21,000,000英鎊，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二四年財年，BC Invest為本集團溢利所作貢獻金額約為港幣33,200,000元。

於資金方面，BC Invest繼續進軍RMBS市場，使其資金來源多元化。於二零二三年四月，其發行RMBS，籌集507,000,000澳元，該發行由澳洲居民借款人(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)之首筆抵押貸款支持。其後，於二零二三年八月，另一次RMBS交易籌得456,000,000澳元。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。有關發行標誌向大部分居民借款人RMBS項目組合之轉變。BC Invest於二零二三年十月成功發行其第九次RMBS，並籌集507,000,000澳元。該交易由優質澳洲居民借款人之首筆抵押貸款支持，並以澳洲住宅物業之按揭作抵押。於二零二四年六月，BC Invest發行第十次RMBS，籌集530,000,000澳元，得到一系列國際和澳洲機構以及信貸基金的支持。該RMBS由澳洲居民借款人及非居民的第一按揭貸款作支持，而該按揭貸款以澳洲住宅物業作為抵押。

## 管理層討論及分析

### 環境、社會及管治

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。

此外，為加強在氣候相關財務信息披露方面之工作，本集團已委聘具備TCFD框架專業知識之專業人士。該合作將有助確保對氣候相關風險及機遇進行充分報告及披露，使本集團能夠作出知情決策，並將其行動透明地傳達予持份者。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。

於二零二三年七月，本集團於香港獲得第二筆可持續發展表現掛鈎貸款融資，籌集港幣300,000,000元，為期三年。此外，本集團於二零二三年十二月獲得一筆綠色融資，就其位於香港西營盤之住宅發展項目籌集港幣600,000,000元之發展項目相關綠色貸款。本集團預計未來可能會有更多綠色融資。

### 展望

過去一年的成績斐然，推動本集團再創高峰。本集團多年來努力不懈，造就碩果纍纍，預計其核心業務活動將繼續蓬勃發展，並於未來12個月內帶來可觀收益增長。

在物業發展方面，曼徹斯特之Victoria Riverside、倫敦之Aspen at Consort Place、珀斯之Perth Hub及布里斯本之Queen's Wharf Residences等項目即將竣工。該等項目即將於未來12個月內進行結算，預期將產生強勁收益流及現金流量，推動進一步去槓桿化。

於二零二四年三月三十一日，本集團累計應佔預售及未入賬已訂約銷售已達港幣11,500,000,000元，確保中短期內將有明確重大收益貢獻。Victoria North總體規劃下之英國曼徹斯特Red Bank Riverside—Falcon自二零二四年三月推出以來反應踴躍。

於二零二五年財年，本集團計劃推出若干項目，包括香港啟德之柏蔚森及澳洲墨爾本之640 Bourke Street。此外，本集團正與當地部門合作，積極推進英國曼徹斯特之Victoria North總體規劃以及於大曼徹斯特特拉福德耗資300,000,000英鎊之綜合用途開發項目之下一階段，該等項目將進一步擴大本集團之項目組合。

## 管理層討論及分析

配合新增酒店，本集團經常性收入業務維持良好增長狀況。於二零二四年三月三十一日，本集團將於未來24個月內推出之8間新酒店，該等酒店將擴展據點並加強長期增長，使項目組合更加豐富。位於香港之香港啟德帝盛酒店擁有373間客房，預期於二零二四年底開幕。其將作為本集團之旗艦酒店，並將毗鄰啟德體育園。加上計劃於啟德體育園舉辦的一系列賽事，我們預計香港啟德帝盛酒店將從該等發展中獲益良多。

於停車場業務方面，本集團將繼續執行出售或逐步淘汰表現不佳停車場或到期資產之策略，同時獲取管理合約以轉向輕資產模式及降低槓桿。

Palasino Group旗下之博彩業務湧現龐大增長機遇。於二零二四年五月，Palasino Group已與策略夥伴訂立諒解備忘錄，以開拓更多營運機遇。於馬爾他之線上博彩牌照已重新啟動，並將於二零二五年財年進行線上博彩服務試業，旨在吸引更多廣泛之客戶群。Queen's Wharf Brisbane即將於二零二五年財年下半年開幕，預計將成為另一強勁現金流量來源。

BC Invest繼續維持穩定增長趨勢，並已制定推出新產品及針對擴大客戶群之計劃。作為RMBS發行人，BC Invest得到機構投資者之鼎力支持，讓BC Invest可於市場波動期間進入債券市場，並能夠獲得優惠之融資條款。我們目前正進行策略溝通，以釐定BC Invest之未來增長方針。

為維持穩健財務狀況，本集團致力加強其資產負債表、精簡項目組合及對非核心資產執行變現策略，以於市場波動時償還現有債務及降低債務水平。隨著多個地標項目即將竣工及交付，預期可觀現金流量將可有助改善本集團之資產負債及槓桿比率。儘管經濟前景未明，本集團依然奉行警惕及審慎方針。



## 僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團擁有約4,430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。



二零二四年週年晚宴