



# FEC遠東發展

*(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 035



## 2019財政年度業績

### 2019年6月

# 免責聲明

This document has been prepared by Far East Consortium International Limited (the “Company”) solely for information purposes. By accepting this document, you agree to maintain absolute confidentiality regarding the information disclosed in this document.

This document does not constitute or form part of and should not be construed as, an offer to sell or issue or the solicitation of an offer to purchase or subscribe securities (the “Securities”) of the Company or any of its subsidiaries or affiliates in any jurisdiction or an inducement to enter into investment activity. In particular, this document and the information contained herein are not an offer of the Securities for sale in the United States and are not for publication or distribution to persons in the United States. The document is being given to you on the basis that you have confirmed your representation that you are not located or resident in the United States and, to the extent you purchase the Securities described herein you will be doing so pursuant to Regulation S under the United States Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”).

The information contained in this document has not been independently verified. No representation or warranty, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, reliability, accuracy, completeness or correctness of such information or opinions contained herein. The presentation should not be regarded by recipients as a substitute for the exercise of their own judgment. The information contained in this document should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of the presentation. None of the Company nor any of its affiliates, advisers or representatives accept any liability whatsoever (whether in contract, tort, strict liability or otherwise) for any direct, indirect, incidental, consequential, punitive or special damages howsoever arising from any use of this document or its contents or otherwise arising in connection with this document.

This document contains statements that reflect the Company’s beliefs and expectations about the future. These forward-looking statements are based on a number of assumptions about the Company’s operations and factors beyond the Company’s control, and accordingly, actual results may differ materially from these forward-looking statements. The Company does not undertake to revise forward-looking statements to reflect future events or circumstances.

This presentation includes measures of financial performance which are not a measure of financial performance under HKFRS, such as “EBITDA”, “adjusted cash profit” and “core cash profit”. These measures are presented because the Company believes they are useful measures to determine the Company’s operating cash flow and historical ability to meet debt service and capital expenditure requirements. “EBITDA”, “adjusted cash profit” and “core cash profit” should not be considered as an alternative to cash flows from operating activities, a measure of liquidity or an alternative to net profit or indicators of the Company’s operating performance on any other measure of performance derived in accordance with HKFRS. Because “EBITDA”, “adjusted cash profit” and “core cash profit” are not HKFRS measures, “EBITDA”, “adjusted cash profit” and “core cash profit” may not be comparable to similarly titled measures presented by other companies.

This presentation contains no information or material which may result in it being deemed (1) to be a prospectus within the meaning of Section 2(1) of the Companies Ordinance (Chapter 32 of the laws of Hong Kong), or an advertisement or extract from or abridged version of a prospectus within the meaning of Section 38b of the Companies Ordinance or an advertisement, invitation or document containing an advertisement or invitation falling within the meaning of Section 103 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the laws of Hong Kong) or (2) in Hong Kong to have effected an offer to the public without compliance with the laws of Hong Kong or being able to invoke any exemption available under the laws of Hong Kong and subject to material change.

This document does not constitute a prospectus, notice, circular, brochure or advertisement offering to sell or inviting offers to acquire, purchase or subscribe for any securities in Hong Kong or calculated to invite such offers or inducing or intended to induce subscription for or purchase of any securities in Hong Kong. This presentation is for distribution in Hong Kong only to persons who are “professional investors” as defined in Part 1 of Schedule 1 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the laws of Hong Kong) and any rules made thereunder and whose ordinary business is to buy and sell shares or debentures, whether as principal or agent.

All rights reserved. This document contains confidential and proprietary information and no part of it may be reproduced, redistributed or passed on, directly or indirectly, to any other person (whether within or outside your organization / firm) or published, in whole or in part, for any purpose.

An offering of securities may follow, subject to market conditions.

# 目錄

---

|                 | 頁數    |
|-----------------|-------|
| 1. 2019財政年度業績回顧 | 4-20  |
| 2.營運回顧          | 21-48 |
| 3.未來展望          | 49-55 |
| 4.附錄            | 56-66 |

---

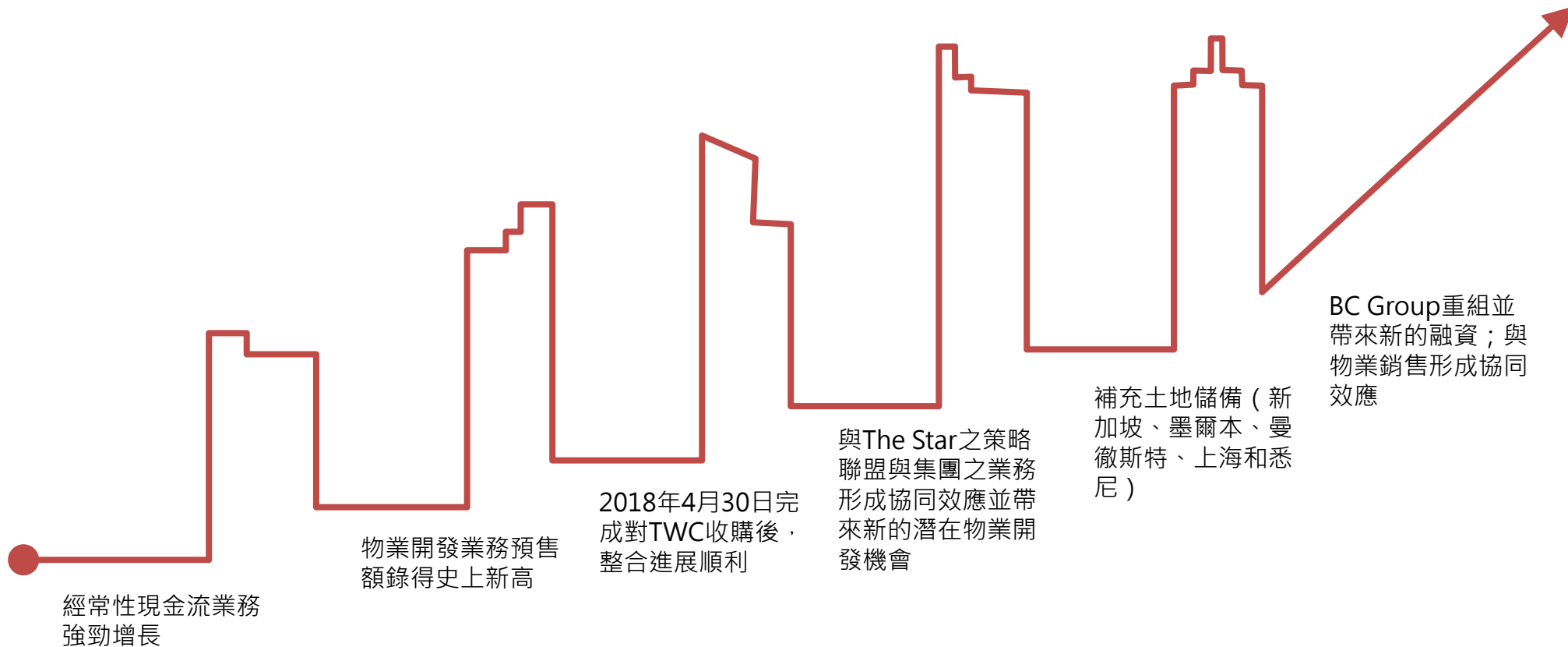


# 1. 2019財政年度業績回顧



# 2019財政年度: 主要成就

遠東發展憑藉強大的酒店基因，以“亞洲足跡”為目標，致力於成為卓越的國際物業發展專家，實現了令人鼓舞的成績。



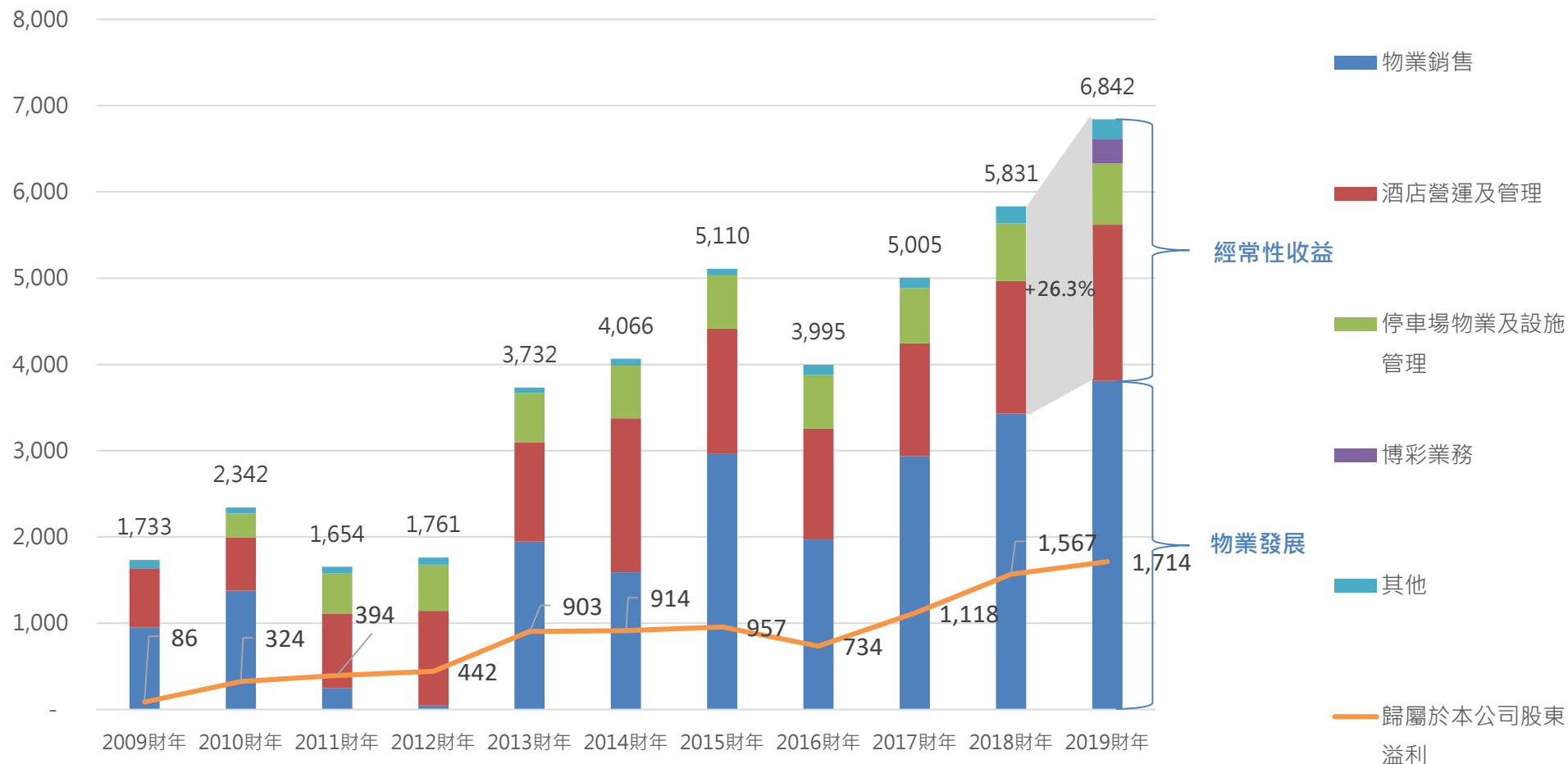
# 明確的戰略支撐長期增長

10年複合年均增長率：

總收益: 14.7%

歸屬於本公司股東溢利: 34.9%

港幣百萬元





# 2019財政年度:強韌表現及防禦性成長

|                                  | 2019財年     | 2018財年     | 變化     |
|----------------------------------|------------|------------|--------|
| 收益 (港幣百萬元)                       | 6,842      | 5,831      | +17.3% |
| 毛利 (港幣百萬元)                       | 2,610      | 2,634      | -0.9%  |
| 歸屬於本公司股東溢利(港幣百萬元)                | 1,714      | 1,567      | +9.4%  |
| 核心現金利潤 <sup>(1)</sup>            | 1,457      | 1,329      | +9.6%  |
| 每股盈利 (港仙)                        |            |            |        |
| - 基本及攤薄                          | 74.0       | 69.0       | +7.2%  |
| 每股股息 (港仙)                        | 22.0       | 22.0       | -      |
| - 末期                             | 18.0       | 18.0       | -      |
| - 中期                             | 4.0        | 4.0        | -      |
|                                  | 於31.3.2019 | 於31.3.2018 |        |
| 累計本集團應佔預售額 (港幣百萬元)               | 14,614     | 13,374     | +9.3%  |
| 總歸屬於股東淨資產 (港幣百萬元) <sup>(2)</sup> | 31,251     | 28,564     | +9.4%  |
| 每股淨資產(港元) <sup>(2)</sup>         | 13.29      | 12.41      | +7.1%  |

(1) 核心現金利潤以本公司股東應佔純利加折舊和攤銷收費，減投資物業除稅後公平值收益及一次性收益計算。該金額已就少數股東權益作出調整。

(2) 包括酒店重估盈餘

# 強勁的核心現金溢利

| (港幣百萬元)                 | 2019財年 | 2018財年 | 變化     |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| 歸屬於本公司股東溢利              | 1,714  | 1,567  | +9.4%  |
| 調整:                     |        |        |        |
| 投資物業重估收益 (稅後)           | (548)  | (267)  |        |
| 以折讓價收購TWC之收益            | (108)  | -      |        |
| 折舊和攤銷                   | 399    | 349    |        |
| 經調整現金溢利 <sup>(1)</sup>  | 1,457  | 1,649  | -11.6% |
| 減：出售酒店物業之收益             | -      | (320)  |        |
| 核心現金溢利                  | 1,457  | 1,329  | +9.6%  |
| 歸屬於:                    |        |        |        |
| 經常性現金流業務 (酒店/停車場/博彩/租賃) | 815    | 614    | 32.7%  |
| 物業開發業務                  | 714    | 965    | -26.0% |
| 未分配及間接成本(包括利息支出)        | (72)   | (250)  | +71.2% |
| 核心現金溢利                  | 1,457  | 1,329  | +9.6%  |

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

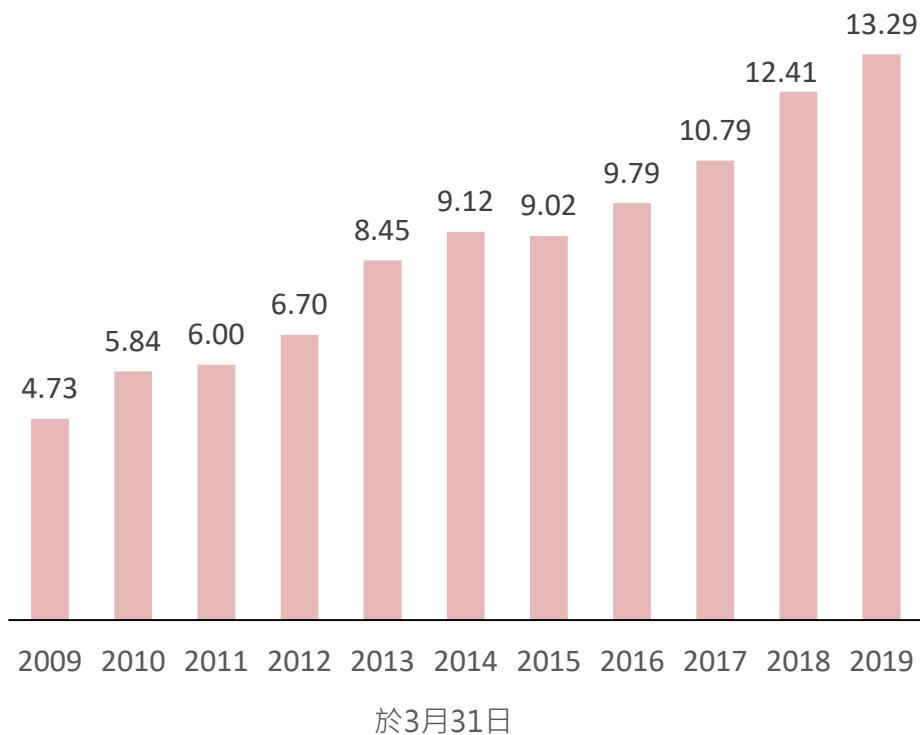
# 毛利率保持健康

| 2019財年 |       |                |       |                | 2018財年 |       |       |                |       |                |       |     |
|--------|-------|----------------|-------|----------------|--------|-------|-------|----------------|-------|----------------|-------|-----|
| 收 益    |       | 毛 利<br>(扣除折舊後) |       | 毛 利<br>(扣除折舊前) |        | 收 益   |       | 毛 利<br>(扣除折舊後) |       | 毛 利<br>(扣除折舊前) |       |     |
| 港幣百萬元  | 港幣百萬元 | 毛利率            | 港幣百萬元 | 毛利率            | 港幣百萬元  | 港幣百萬元 | 毛利率   | 港幣百萬元          | 港幣百萬元 | 毛利率            | 港幣百萬元 | 毛利率 |
| 3,811  | 1,356 | 35.6%          | 1,356 | 35.6%          | 3,431  | 1,705 | 49.7% | 1,705          | 49.7% |                |       |     |
| 1,818  | 782   | 43.0%          | 1,126 | 61.9%          | 1,538  | 645   | 42.0% | 959            | 62.3% |                |       |     |
| 720    | 116   | 16.1%          | 151   | 20.9%          | 666    | 122   | 18.3% | 150            | 22.6% |                |       |     |
| 259    | 155   | 59.8%          | 173   | 66.6%          | N/A    | N/A   | N/A   | N/A            | N/A   |                |       |     |
| 234    | 201   | 86.1%          | 201   | 86.1%          | 196    | 162   | 82.5% | 162            | 82.5% |                |       |     |
| 6,842  | 2,610 | 38.1%          | 3,007 | 43.9%          | 5,831  | 2,634 | 45.2% | 2,976          | 51.0% |                |       |     |



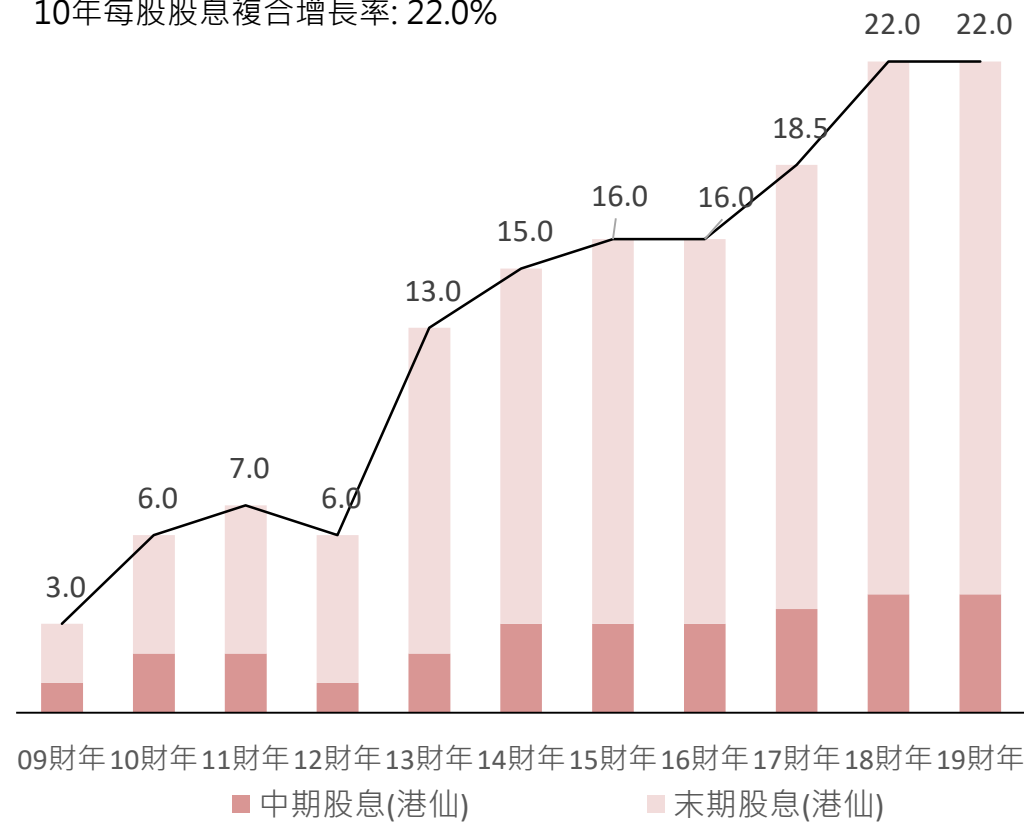
# 持續增長的每股資產淨值支持穩定的股息政策

10年淨資產複合增長率: 10.9%



(1)  
每股資產淨值 (港幣)

10年每股股息複合增長率: 22.0%



(1) 經調整酒店重估盈餘後

- 股息政策: 分派30%至40%純利 (考慮預計資本開支後)

# 股份回購

- 目標於2020財年達到港幣2億元

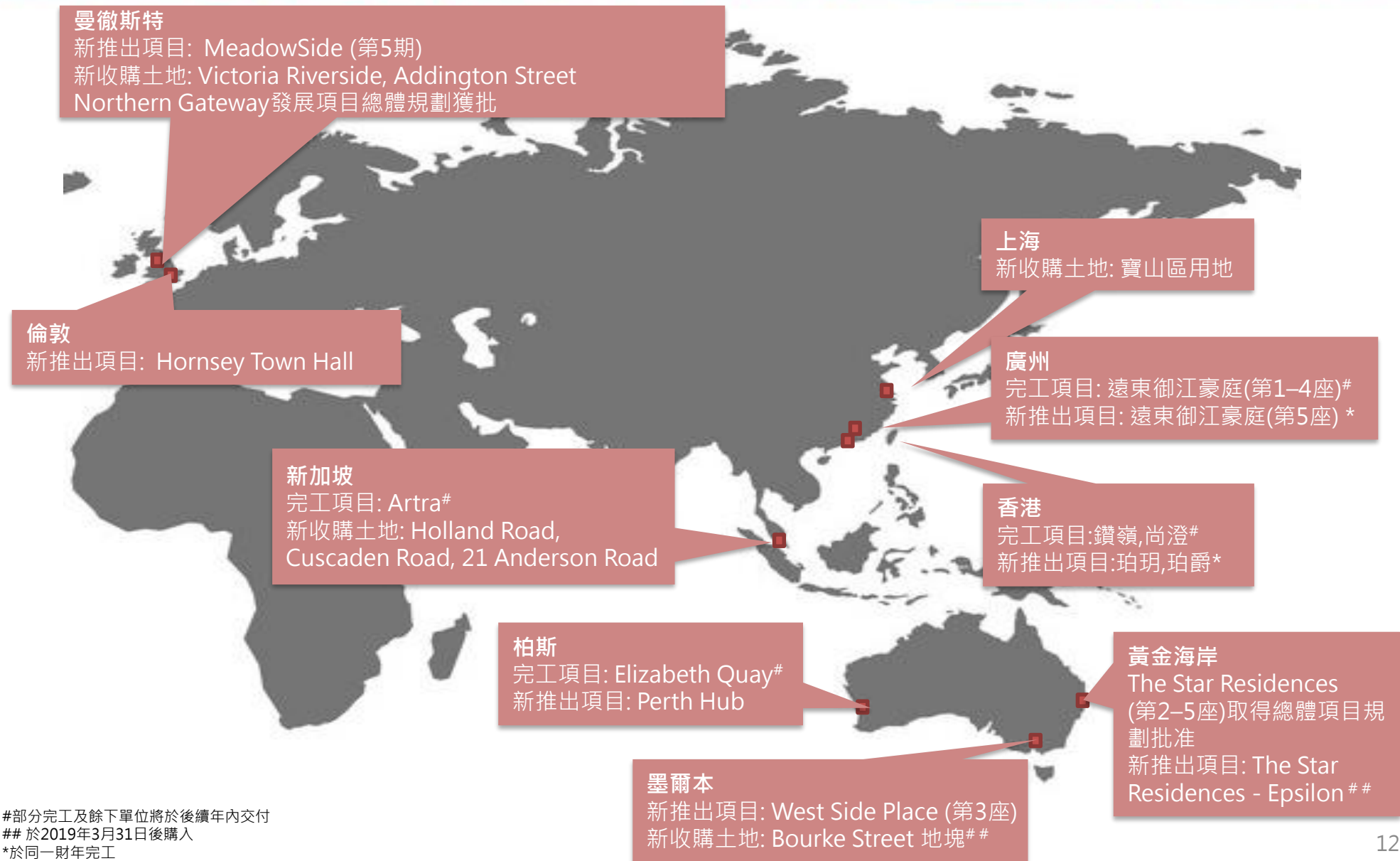
| 2019財年集團<br>回購股份數目 | 2019財年合共<br>回購股份價值 | 主要股東在2019財年<br>透過以股代息新增股<br>份總額 | 主要股東在2019財年<br>增持的股份總數 |
|--------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------|
| 12,719,000         | 港幣52.5百萬元          | 30,700,000                      | 6,800,000              |

|                                 | 2011<br>財年 | 2012<br>財年 | 2013<br>財年 | 2014<br>財年 | 2015<br>財年 | 2016<br>財年          | 2017<br>財年 | 2018<br>財年 | 2019<br>財年 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------|------------|------------|------------|
| <b>集團回購股份</b>                   |            |            |            |            |            |                     |            |            |            |
| 股份數目 (百萬股)                      | 1.82       | 230        | -          | -          | -          | 29.6                | -          | 0.9        | 12.7       |
| 股份價值 (港幣百萬元)                    | 4.2        | 283.0      | -          | -          | -          | 81.7                | -          | 0.3        | 52.5       |
| <b>主要股東增持股份數目<sup>(1)</sup></b> |            |            |            |            |            |                     |            |            |            |
| -以股代息 (百萬股)                     | 19.1       | 29.4       | 15.3       | 37.2       | 39.2       | 55.8 <sup>(2)</sup> | 56.0       | 19.3       | 30.7       |
| -購入股份數目 (百萬股)                   | 3.0        | -          | -          | 27.9       | 116.8      | 1.0                 | 3.3        | 0.3        | 6.8        |

(1) 丹斯裡拿督邱達昌,其配偶及其控制之公司

(2) 包括43,175,009股因帝盛集團私有化而回購的股份

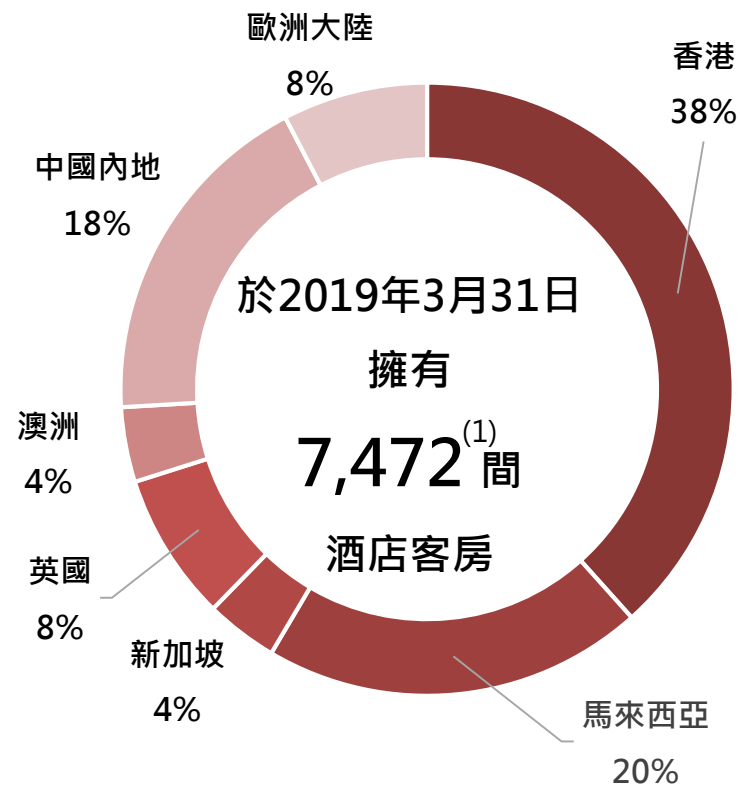
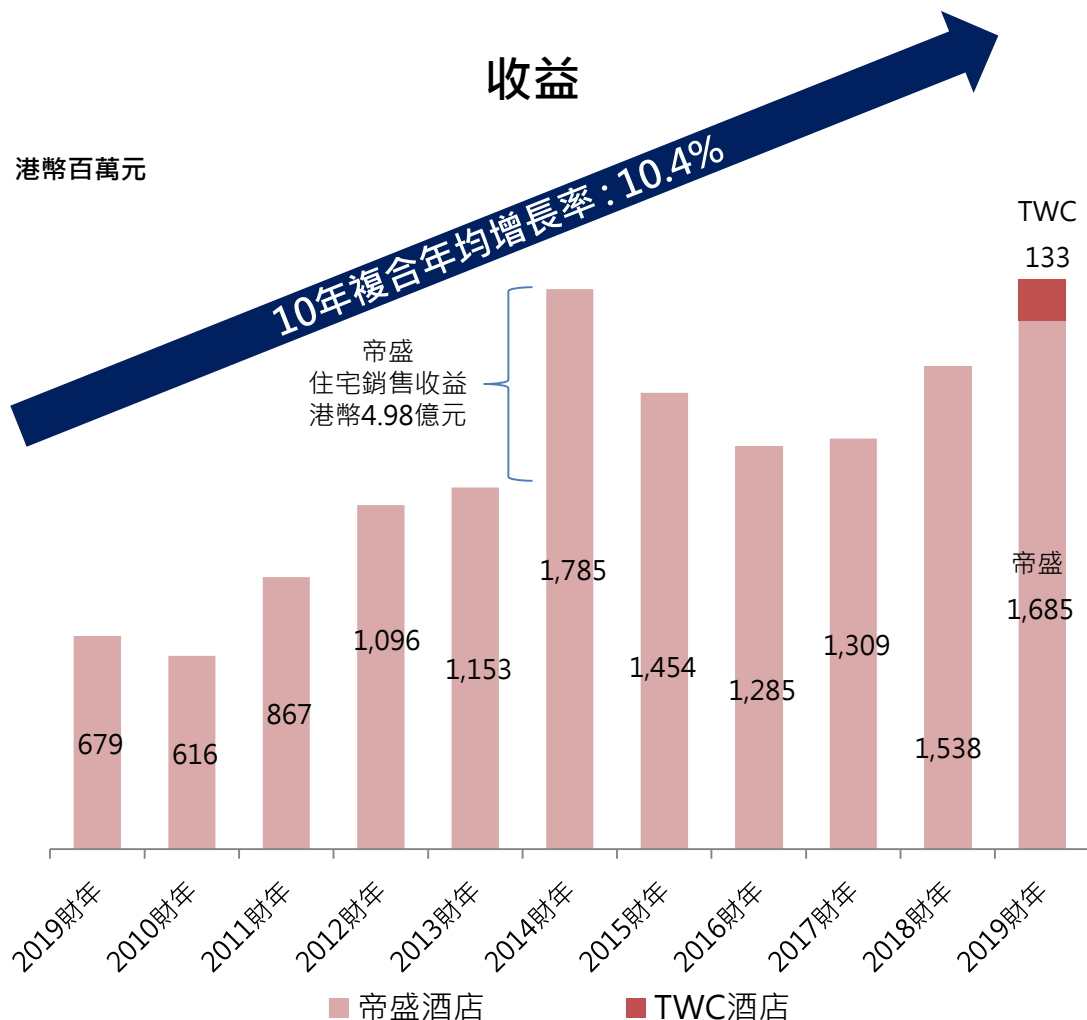
# 物業開發業務: 忙碌的一年





# 酒店業務: 由整體平均每間客房收益及客房數目增加推動增長

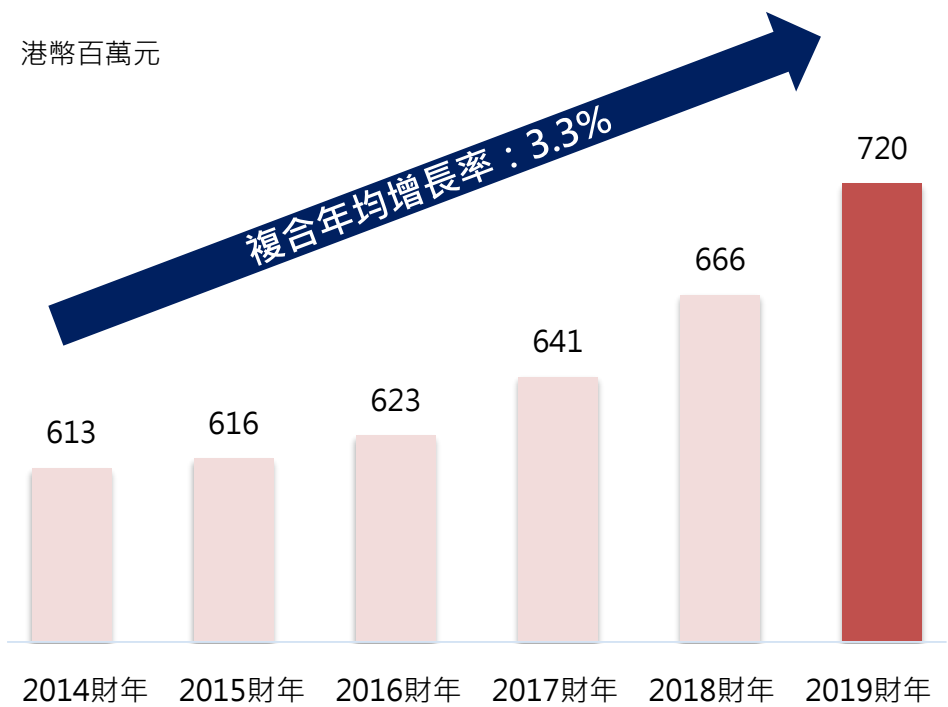
2019財年酒店收益: 港幣18.18億元



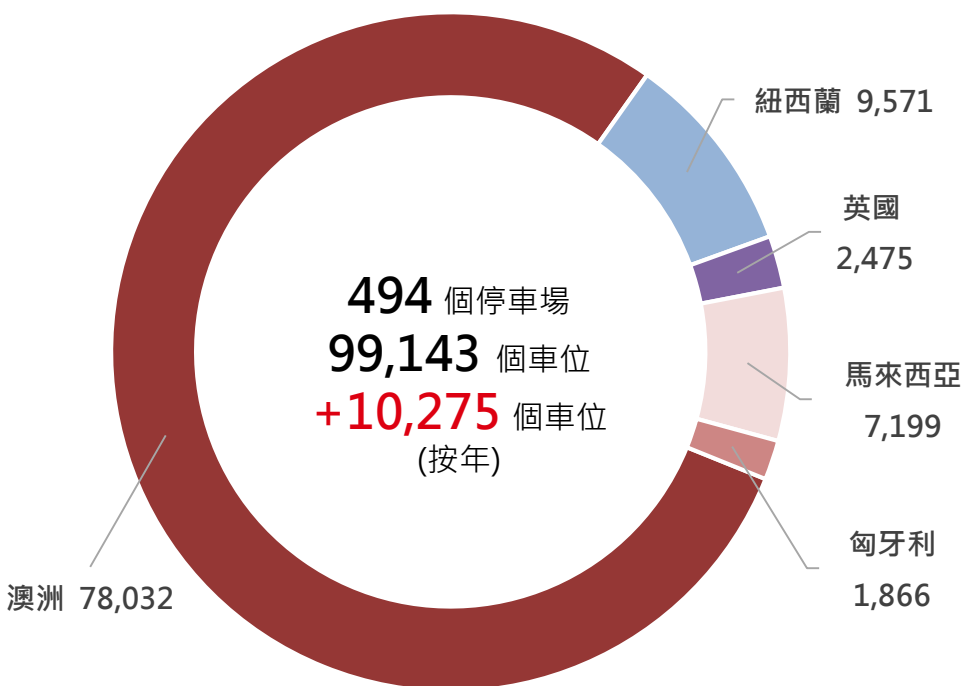
(1) 包括擁有25%股權的Sheraton Grand Mirage

# 停車場業務: 自然增長與區域多元化

收益



集團管理停車場



# 博彩娛樂: 新收入貢獻來源

- 博彩娛樂業務總收入港幣2.59億元 ( 博彩稅後淨額 )

## TWC



- 完成對TWC之收購
- 11個月的貢獻帶來港幣1.97億元博彩收益

## The Star



- 完成4.99%權益投資
- 港幣6,200萬元股息收入

## QWB 綜合度假村

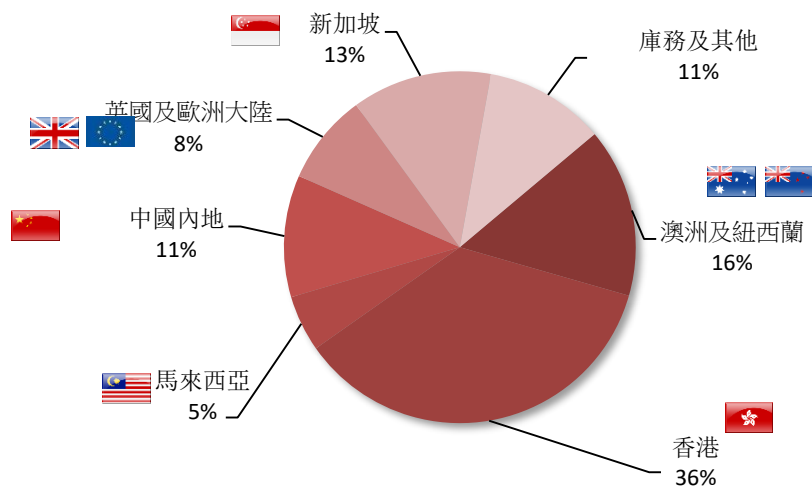


- 完成拆除工程，現場挖掘工程基本完成
- 第一期(包括賭場)將於2022年底開幕

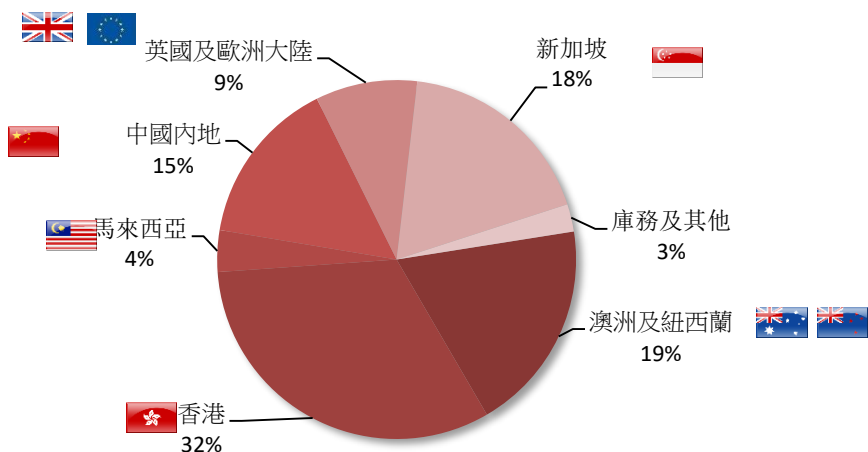
# 平衡的多元化業務組合

## 業務多元化使遠東發展能受惠於不同國家的物業週期

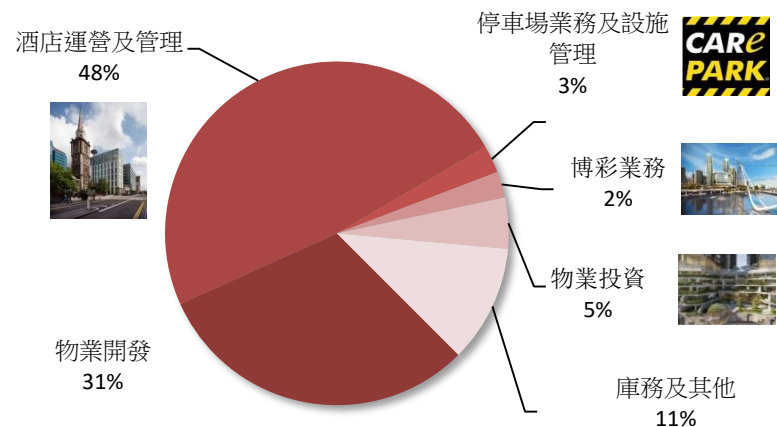
總資產按地域分佈<sup>(1)</sup>



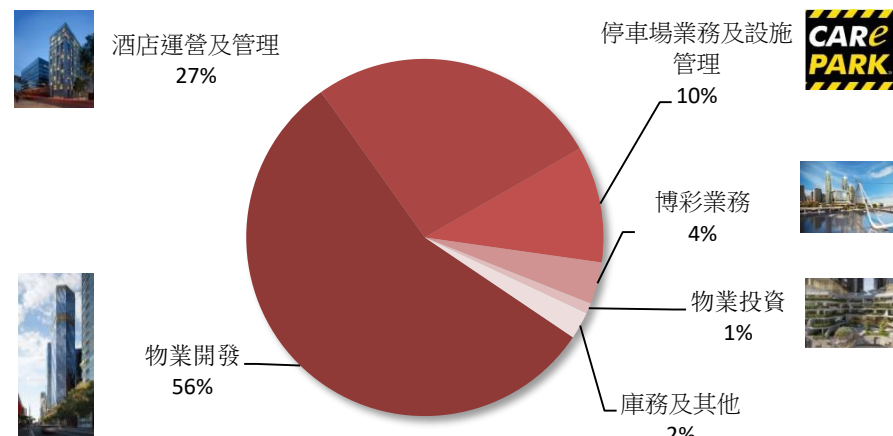
總收益按地域分佈



總資產按業務分佈<sup>(1)</sup>



總收益按業務分佈



(1) 於2019年3月31日，經調整酒店重估盈餘



# 穩健壯大的資產負債表以支持未來增長

- 為土地收購和企業收購增加融資

|                        | 於<br>31.3.2019<br>港幣百萬元 | 於<br>31.3.2018<br>港幣百萬元 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款和債券                | 21,361                  | 16,372                  |
| 投資證券                   | 4,422                   | 3,520                   |
| 銀行及現金結餘 <sup>(1)</sup> | 2,648                   | 4,591                   |
| 流動資金狀況                 | <u>7,070</u>            | <u>8,111</u>            |
| 債務淨額 <sup>(2)</sup>    | <u>14,297</u>           | <u>8,261</u>            |
| 權益總額帳面值                | 13,632                  | 13,144                  |
| 加：酒店重估盈餘               | 17,838                  | 15,593                  |
| 經酒店重估盈餘調整後權益總額         | <u>31,470</u>           | <u>28,737</u>           |
| 淨負債比率 (淨負債除以調整後權益總額)   | 45.4%                   | 28.7%                   |

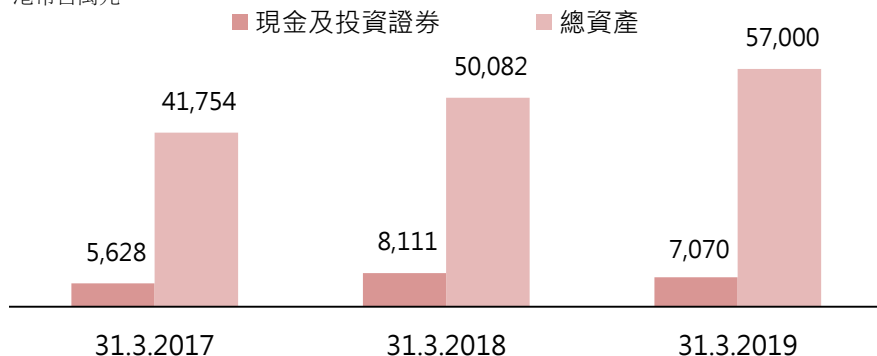
(1) 該金額指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行結餘及現金之總額。

(2) 負債淨額指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。

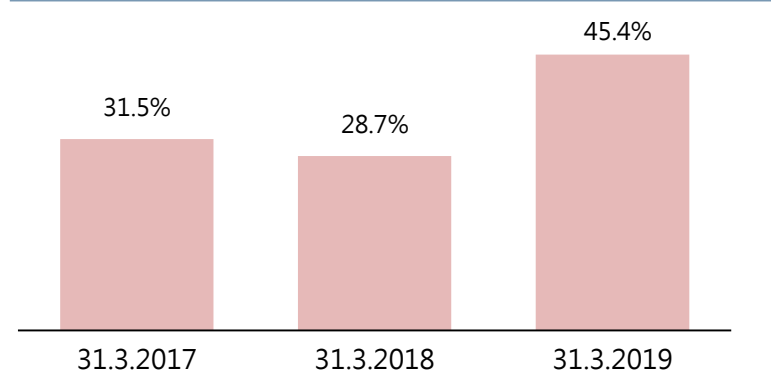
# 儘管處於大型項目投資期信用狀況保持良好

流動資金狀況及總資產<sup>(1)</sup>

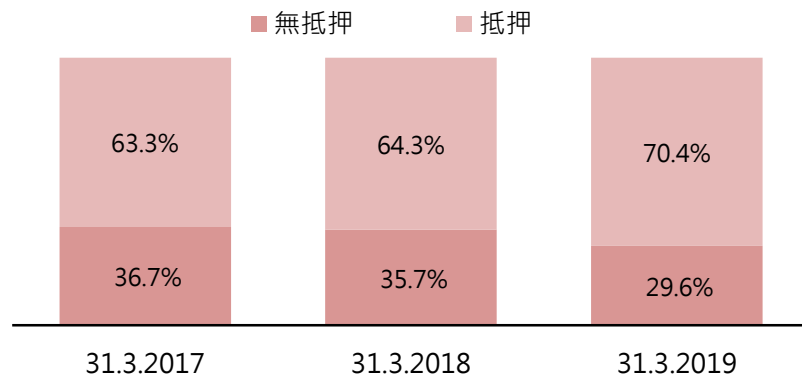
港幣百萬元



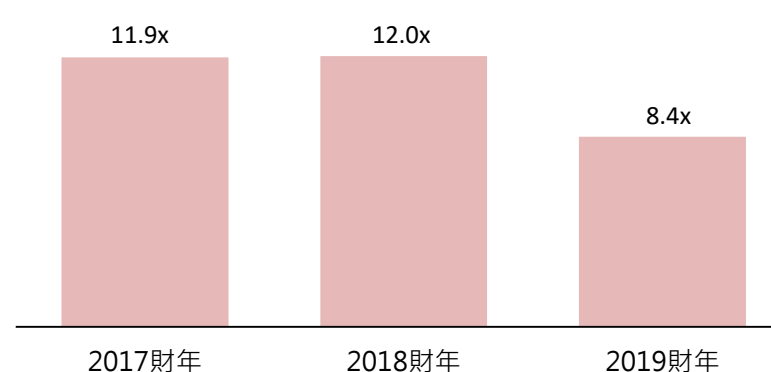
淨負債比率<sup>(2)</sup>



抵押及無抵押貸款分佈



EBITDA<sup>(3)</sup> / 融資成本<sup>(4)</sup>



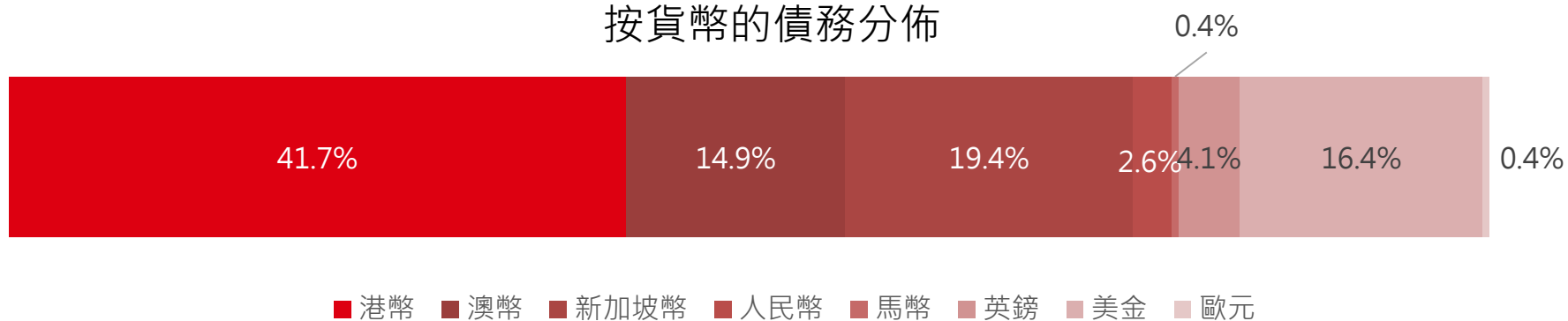
備註:

- (1) 流動資金包括已抵押存款、於金融機構之存款和投資證券。投資證券主要為定息證券。總資產包括酒店之重估盈餘
- (2) 淨負債比率是將銀行貸款、票據和債券總額減去銀行和現金餘額，以及投資證券除以總股本的帳面價值和未確認的酒店資產重估盈餘
- (3) EBITDA指:除稅前溢利+融資成本+折舊和攤銷。EBITDA包括出售酒店之收益
- (4) 融資成本並未包括於在建工程資本化的金額

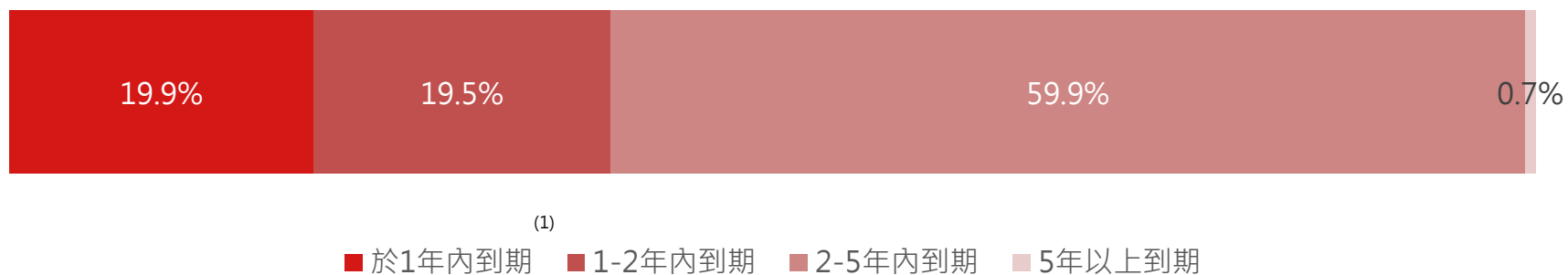
# 平衡的債務組合

- 自然貨幣對沖
- 開發貸款佔整體債務的27%，並由相關項目預售所支持

按貨幣的債務分佈



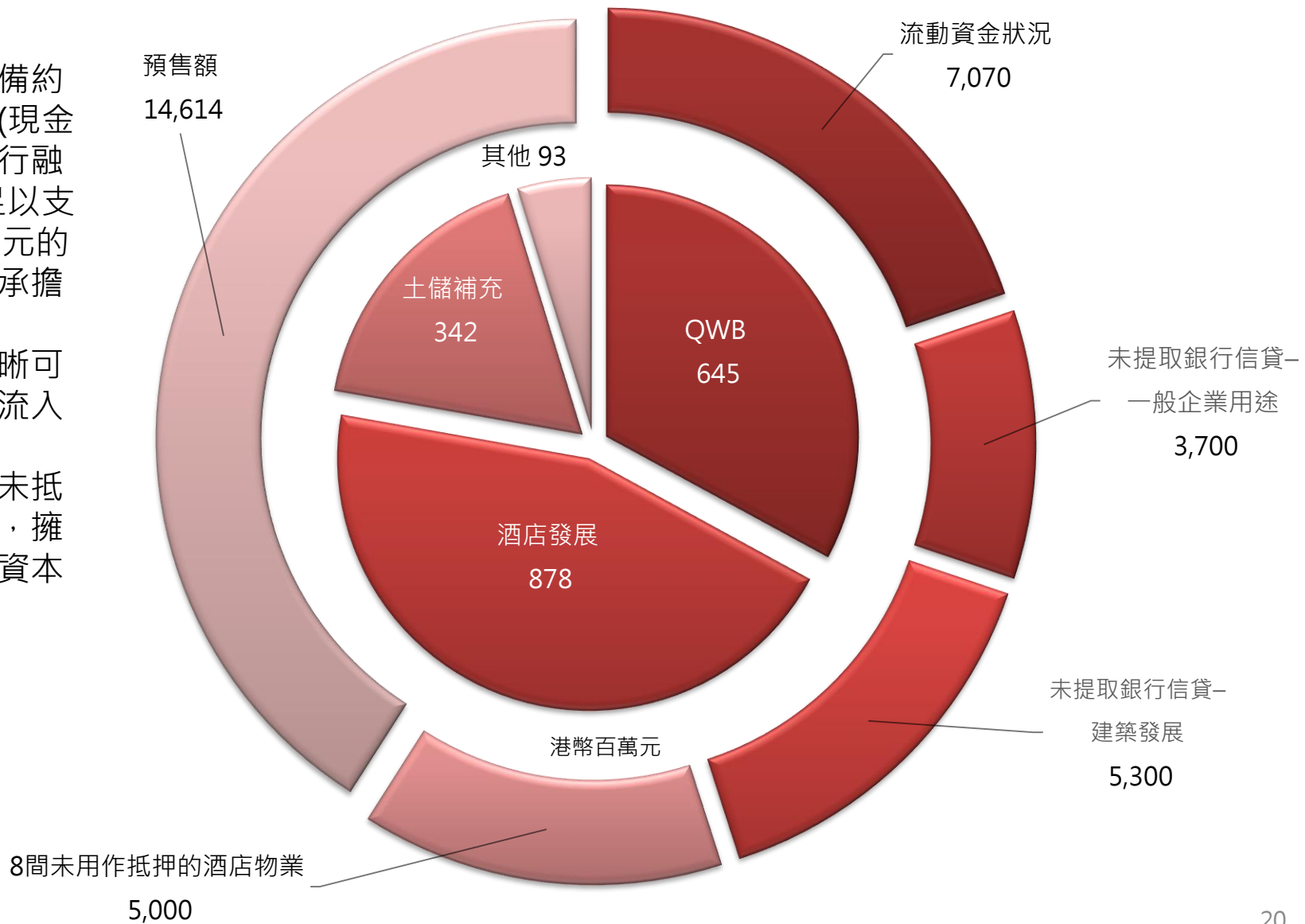
按到期日的債務分佈



(1) 包括約港幣10.44億元之款項，即使該款項毋須於一年內償還，但仍列作流動負債，由於相關銀行及或金融機構可酌情要求即時償款。

# 強大的資本金以備業務擴展

- 現有總資金儲備約港幣161億元 (現金及未提取之銀行融資授信)，遠足以支付約港幣20億元的預計未來資本承擔
- 預售額提供清晰可見的未來現金流入
- 集團持有多間未抵押的酒店資產，擁有進一步擴充資本金的能力





## 2.營運回顧

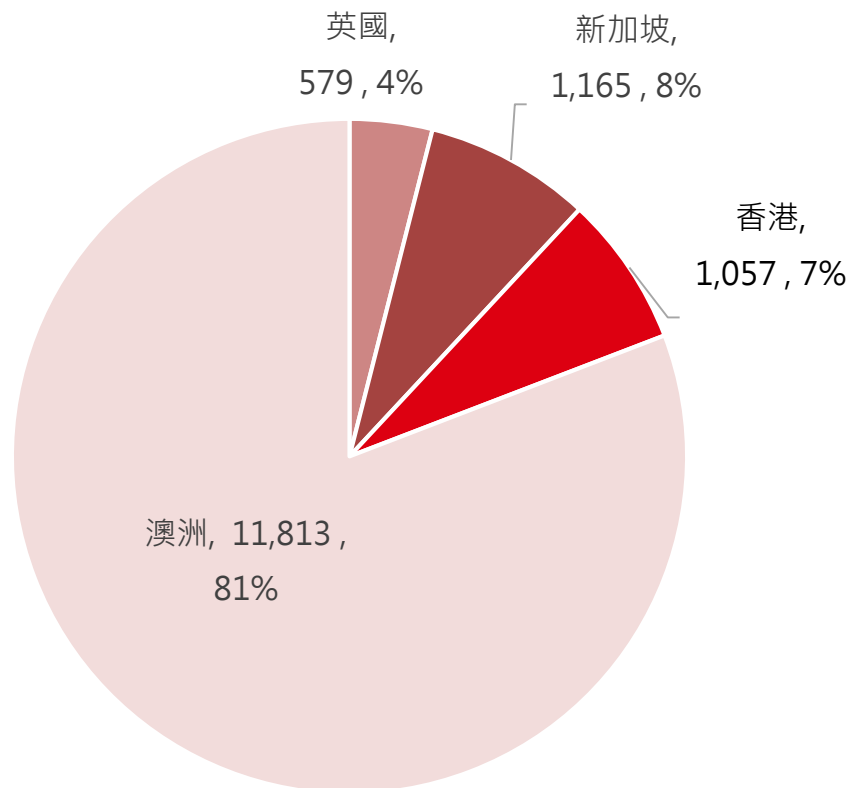
### 物業開發





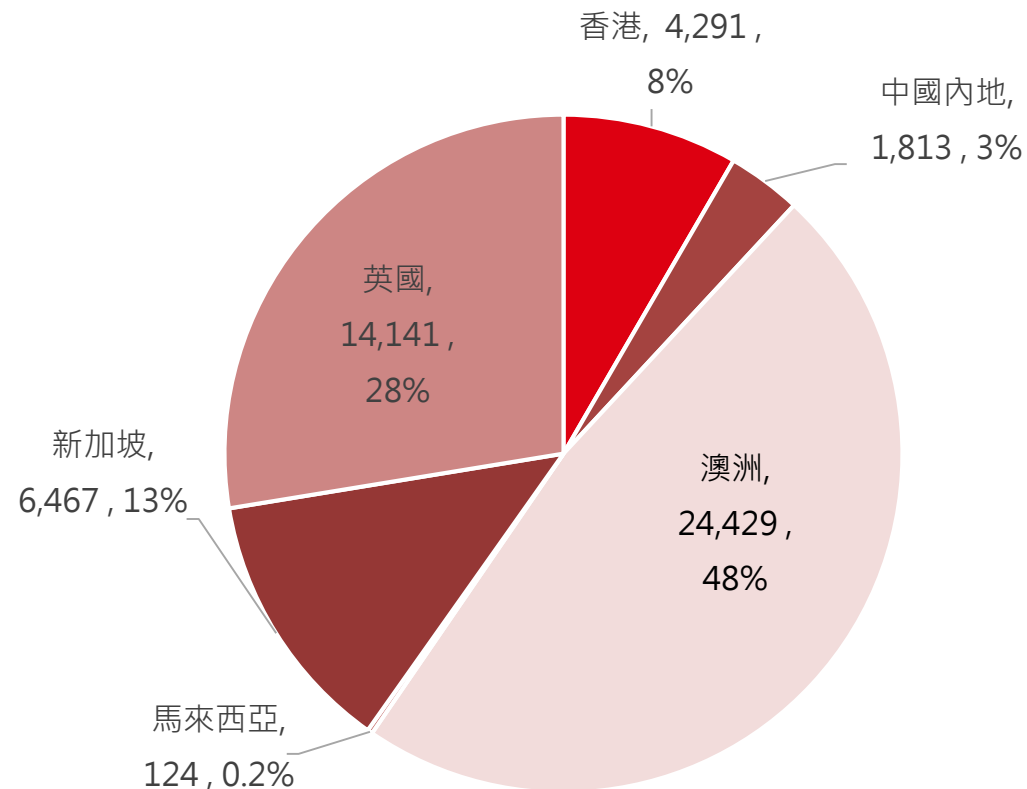
# 強勁的物業發展組合

應佔累計預售額  
(港幣百萬元)



合共港幣146.1億元

預計本集團應佔開發總值  
(港幣百萬元)



合共港幣512.7億元<sup>(i)</sup>

(i) 包括存貨及於財年結後的收購項目

# 準備推出之新項目

## 香港

- 沙田嶺



## 澳洲

- 黃金海岸The Star Residences - Epsilon #
- 布里斯本Queen's Wharf (第4座)
- 墨爾本Bourke Street



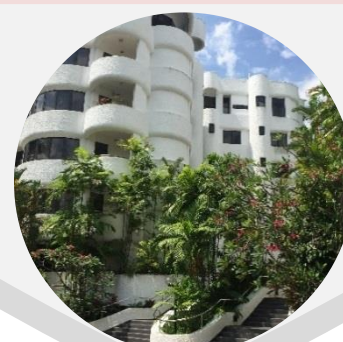
## 英國

- 倫敦Consort Place
- 曼徹斯特Northern Gateway - Addington Street



## 新加坡

- Holland Road
- Cuscaden Road



合共應佔開發總值: 港幣154億元

# 曼徹斯特: Northern Gateway發展項目總體規劃獲批核



- |                   |                      |                                |
|-------------------|----------------------|--------------------------------|
| ① Town Hall       | ④ Manchester Central | ⑦ Northern Gateway             |
| ② Arndale         | ⑤ Piccadilly Station | ⑧ Angel Square & Angel Meadows |
| ③ Spinning Fields | ⑥ Victoria Station   | ⑨ Etihad Stadium               |

## 第一個主要里程碑

曼徹斯特市議會於2019年2月批准其戰略重建框架 (SRF)

## 第一階段方案

- 於2020年開始，於Collyhurst Village 附近將有530戶家庭住宅和首置公寓
- 於2020年開始，Victoria Riverside超過550套公寓
- 一系列大型基礎設施項目將提供多達5,500個住宅。

## 曼徹斯特，Northern Gateway

曼徹斯特有史以來最大的住宅重建機會

- ✓ 新住宅單位: 超過 15,000間
- ✓ 占地面積: 390英畝
- ✓ 時期: 在未來的15到20年內
- ✓ 最近主要購地: Victoria Riverside和 Addington Street





# 柏斯The Towers at Elizabeth Quay: 即將完工





# 墨爾本West Side Place：澳洲其中一個最暢銷的發展項目





# 黃金海岸The Star Residences：第二座再接再勵





# Consort Place: 倫敦綜合體發展項目



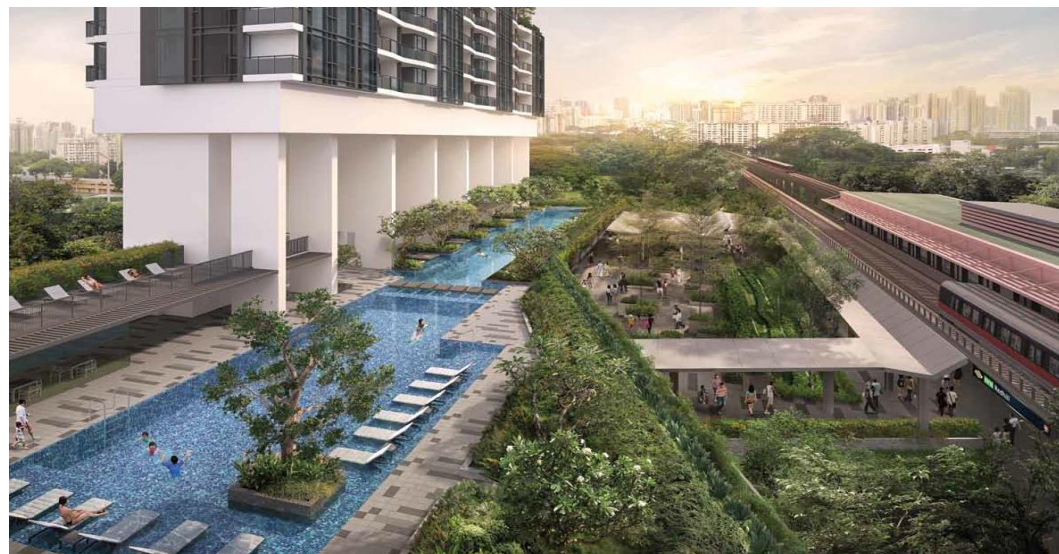


# 將於2020財年完工的香港項目





# Artra: 按計畫進度施工中





## 2. 營運回顧

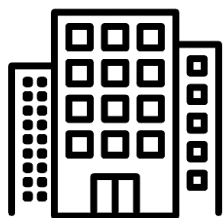
### 酒店運營及管理



# 亞洲增長最快的酒店集團之一

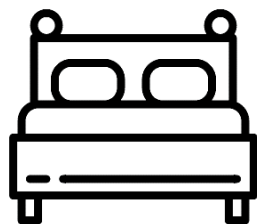
28

酒店物業



7,472<sup>(1)</sup>

酒店房間



15

世界各地的城市



4

核心品牌



114,000 + <sup>(2)</sup>

帝盛集團 – 帝盛禮賞會員計畫



(1) 包括擁有25%股權的Sheraton Grand Mirage

(2) 於2018年第4季度推出，會員人數截至2019年3月31日



新加坡帝盛酒店



香港荃灣絲麗酒店



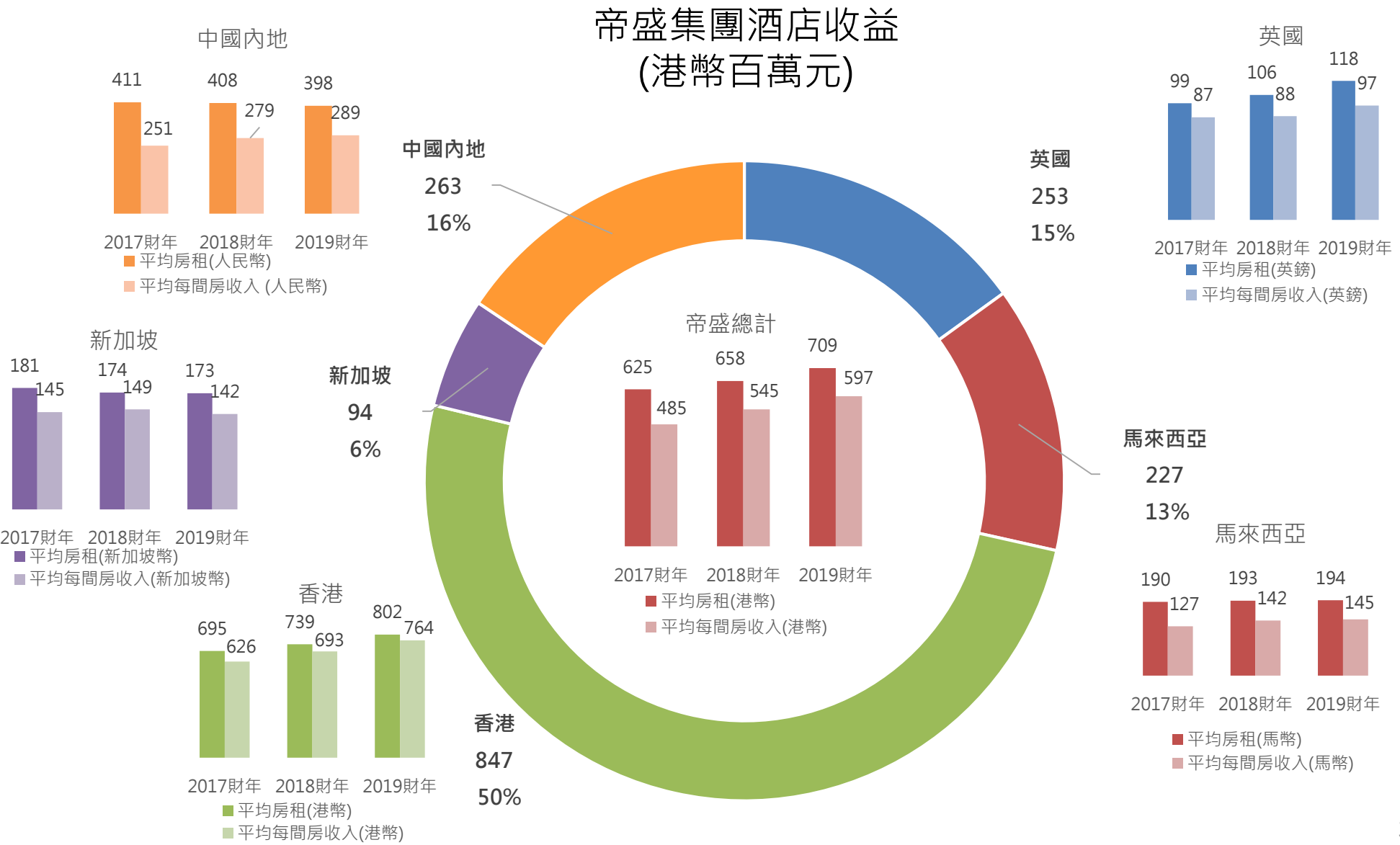
倫敦, Dorsett City



吉隆坡帝盛酒店

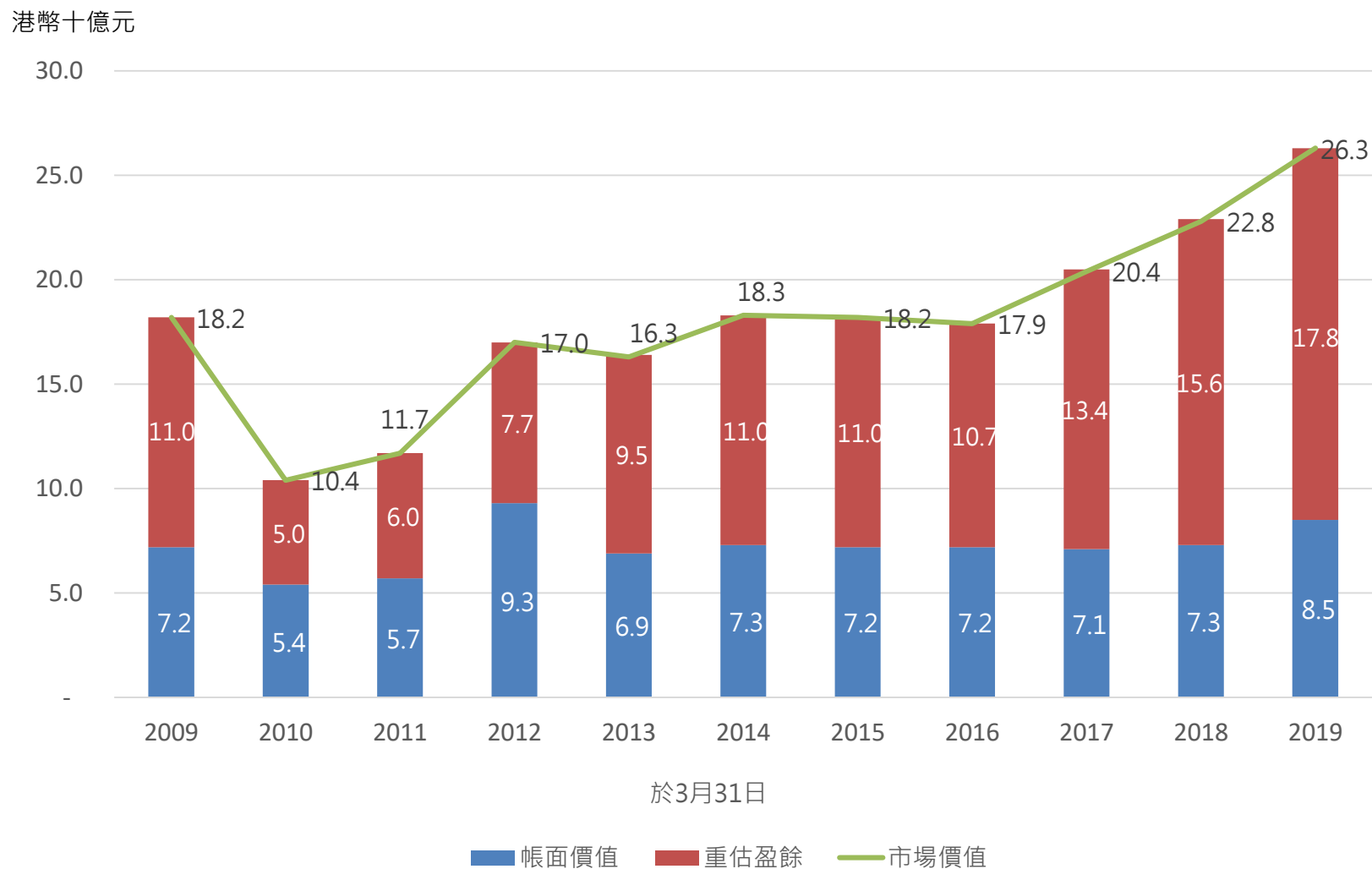


# 帝盛：亮眼的運營表現 – 平均每間房間收入增長



# 酒店組合含有強大的隱藏價值

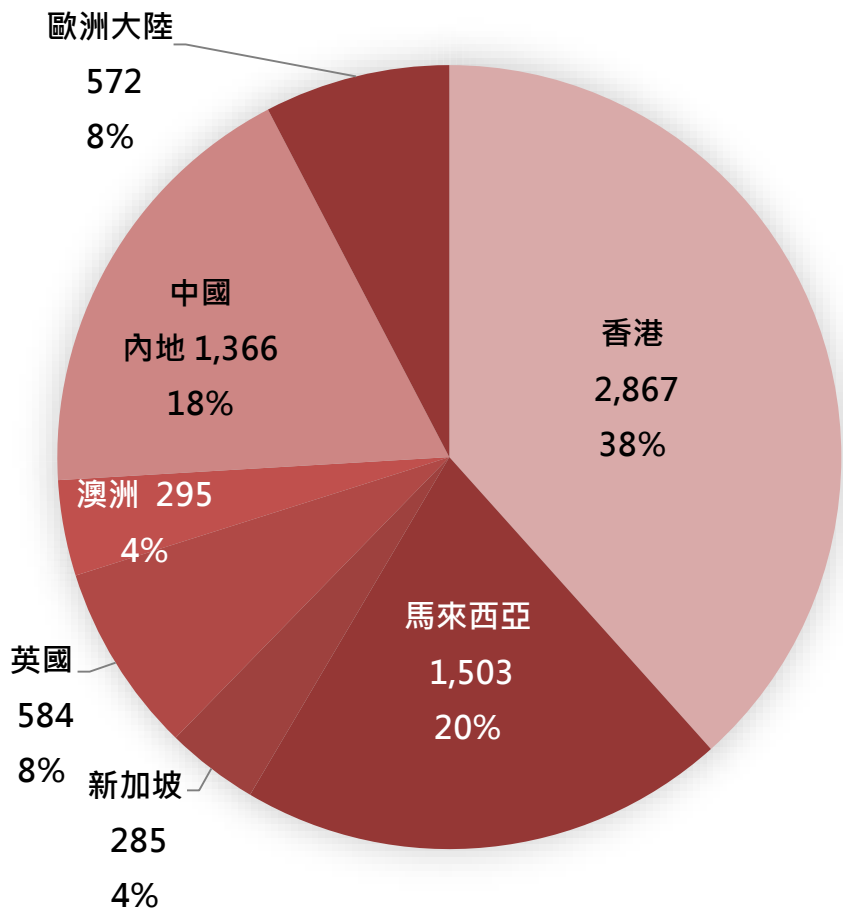
- 港幣178億元酒店重估盈餘未於資產負債表上反映



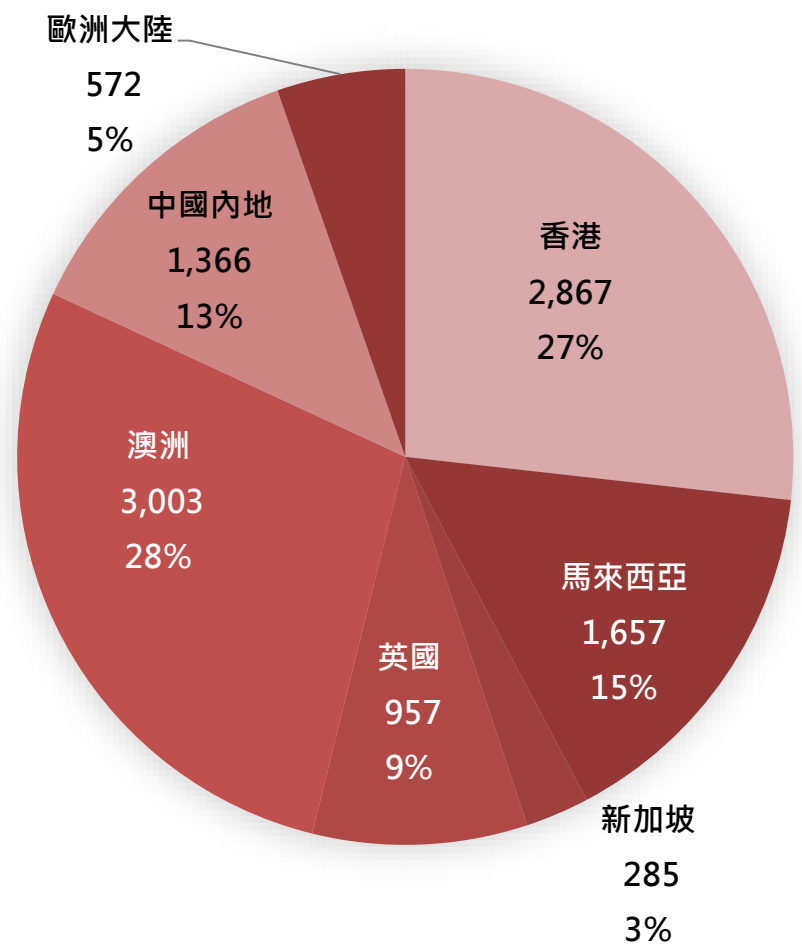


# 清晰的酒店策略: 亞洲足跡

於2019年3月31日  
擁有 **7,472**<sup>(1)</sup> 間酒店房間



於2024年3月31日  
擁有 **10,707**<sup>(1)</sup> 間酒店房間



(1) 包括非集團全資擁有的酒店

# 酒店發展足跡



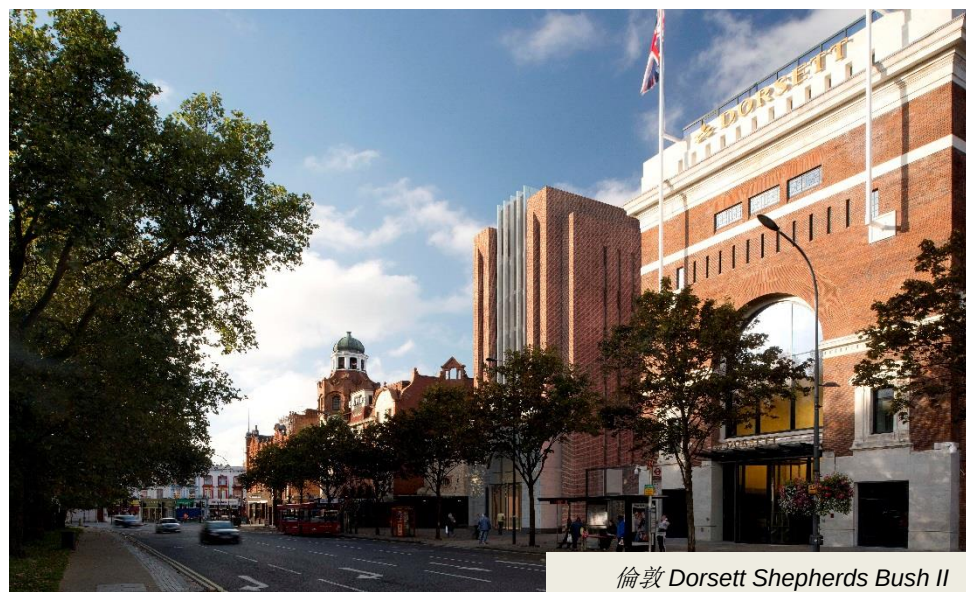
# 柏斯麗思卡爾頓酒店預計於2020財年下半年開業

- 205間客房及379個住宅公寓
- 位於 Elizabeth Quay，連接珀斯市和 Swan River 的標誌性濱水開發區，打造一個充滿活力的新娛樂休閒區
- 集團於 Elizabeth Quay 首個發展項目





# 在建中的新酒店





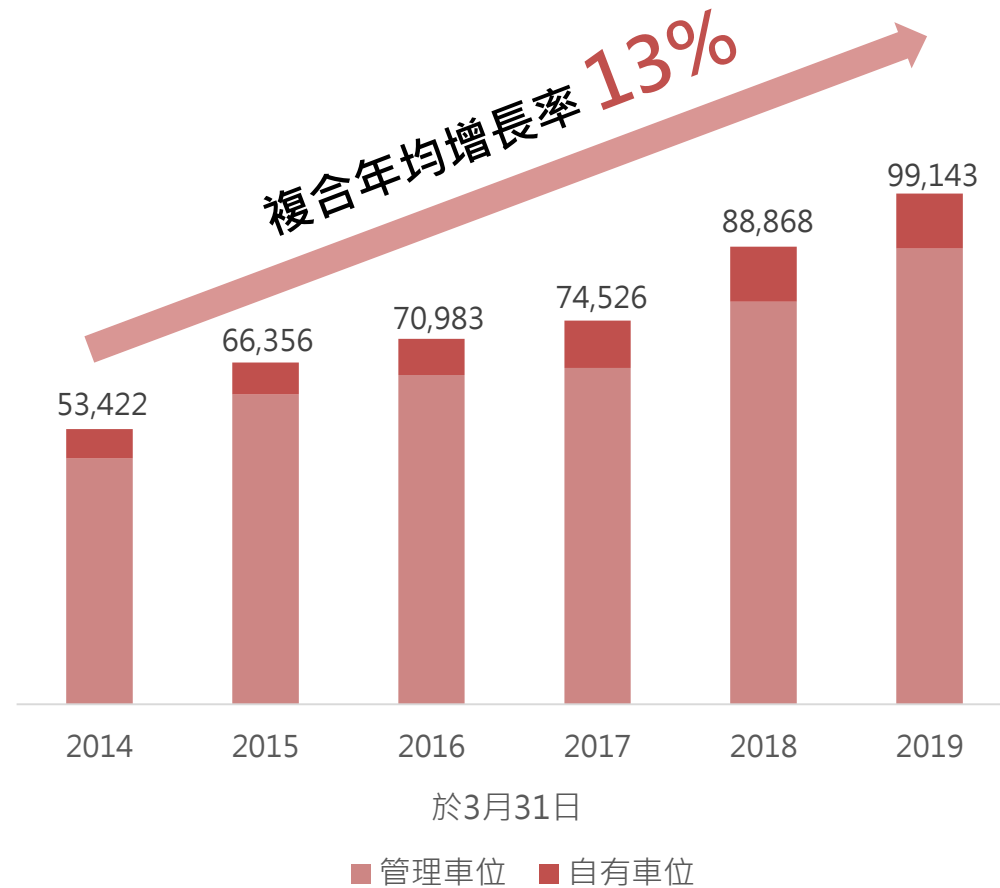
## 2. 營運回顧

### 停車場營運及設施管理



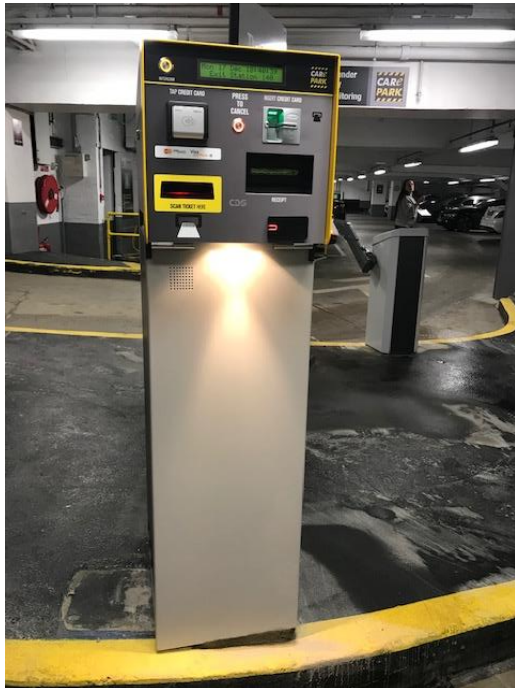
# 澳洲和歐洲地區擴張帶動增長

|             | 於2019年3月31日 |               | 於2018年3月31日 |               |
|-------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
|             | 停車場數目       | 車位數目          | 停車場數目       | 車位數目          |
| <b>澳洲</b>   |             |               |             |               |
| 擁有並管理       | 22          | 4,038         | 23          | 4,073         |
| 管理          | 404         | 73,611        | 362         | 68,102        |
| 合營擁有        | 1           | 383           | 1           | 383           |
| <b>紐西蘭</b>  |             |               |             |               |
| 擁有並管理       | 3           | 970           | 3           | 970           |
| 管理          | 45          | 8,601         | 38          | 7,417         |
| <b>英國</b>   |             |               |             |               |
| 擁有並管理       | 1           | 1,800         | 1           | 1,800         |
| 管理          | 3           | 675           | -           | -             |
| <b>馬來西亞</b> |             |               |             |               |
| 擁有並管理       | 2           | 2,066         | 2           | 2,066         |
| 管理          | 5           | 5,133         | 4           | 2,571         |
| <b>匈牙利</b>  |             |               |             |               |
| 擁有並管理       | 6           | 1,392         | 6           | 1,392         |
| 管理          | 2           | 474           | 1           | 94            |
| <b>總數</b>   | <b>494</b>  | <b>99,143</b> | <b>441</b>  | <b>88,868</b> |





# Care Assist – 停車場管理技術的運用



# 穩步發展的設施管理服務(APM)



93  
有效合同  
於2019年3月31日





## 2. 營運回顧

### 博彩娛樂





# 來自TWC的新貢獻

- 新措施預期未來帶來增長
- 引進百家樂和撲克項目
- 引入亞洲高端客戶和旅遊團

截至2019年3月31日止11個月

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| 收入 <sup>(1)</sup> (港幣百萬元) | 197   |
| 平均每日每台老虎機收入(港幣元)          | 1,219 |
| 平均賭枱贏率 <sup>(2)</sup>     | 17.2% |
| 老虎機數目                     | 513   |
| 賭枱數目                      | 62    |

(1) 扣除博彩稅後淨額

(2) 平均賭枱贏率為總贏額（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（亦稱為「賭金」）



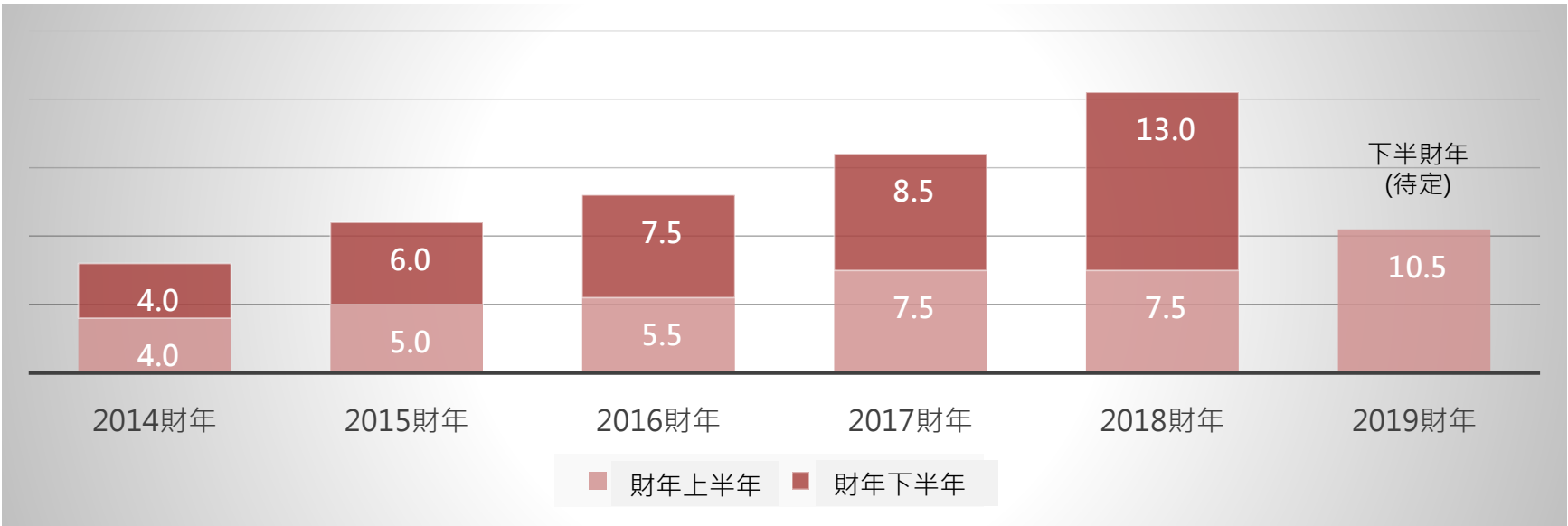
# 與The Star之策略聯盟

## 現有合作項目:

| 布里斯本Queen's Wharf | 黃金海岸 The Star                               | 悉尼 The Star                              | 黃金海岸 Sheraton Grand Mirage |
|-------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| 世界級綜合度假村          | 毗鄰The Star Gold Coast 度假村的合共2座住宅和酒店大樓及3座新樓宇 | 一座毗鄰The Star Sydney 之地標式住宅和酒店大樓將由麗思卡爾頓運營 | 黃金海岸唯一的海濱度假村，擁有295間豪華客房    |
| FEC之權益: 25%       | FEC之權益: 33.3%                               | FEC之權益: 33.3%                            | FEC之權益: 25%                |
| 酒店 / 商場 / 賭場      | 酒店 / 住宅                                     | 酒店 / 住宅                                  | 酒店                         |

The Star (股票代號: SGR.AX) 每股股息

澳元 分





# 布里斯本Queen's Wharf賭場將於2022年底完工

## 布里斯本Queen's Wharf

FEC擁有25%股權

酒店/ 零售/賭場

2019年第2季  
開始地基工程

2019年第3季  
完成挖掘工程  
開始地下工程

2020  
地面施工

2021  
開始綜合度假村的  
內部裝修

2022年末  
賭場開業

2023  
全部開業

### 賭場牌照期限

- 99年賭場牌照，距布里斯班CBD 60公里內擁有25年獨家專營權。
- 可設賭桌 / 老虎機數目: 2,500 ( 包括電子衍生產品 )





## 2. 營運回顧 國際按揭貸款平台





# BC Securities: 國際按揭貸款平台

- 亞太地區迅速發展的國際抵押貸款平台
- 與集團物業開發業務形成協同作用
  - 持有澳洲信貸牌照，向住宅物業買家提供受澳洲法律監管的貸款
- 重要里程碑：
  - 完成重組並建立BC Group，重組帶來的收益為港幣1.76億元
  - 2個知名固定收益基金投資了BC集團25%的股權
  - 為集團貢獻了港幣7,000萬元的溢利<sup>(1)</sup>
- FEC持有50.66%股份並承諾投資高達7,500萬澳元，餘額由國際投資銀行及固定收益基金投資者提供支持



(1) 包括債券利息



### 3. 未來展望



# 未來增長期定位

## 清晰可期

- 發展中住宅物業總可售貨值港幣500億元
- 新酒店投入帶動經常性收益增長
- 停車場業務自然增長
- 博彩業務協同增長
- 新業務貢獻 (布里斯本Queen's Wharf, BC Group等)

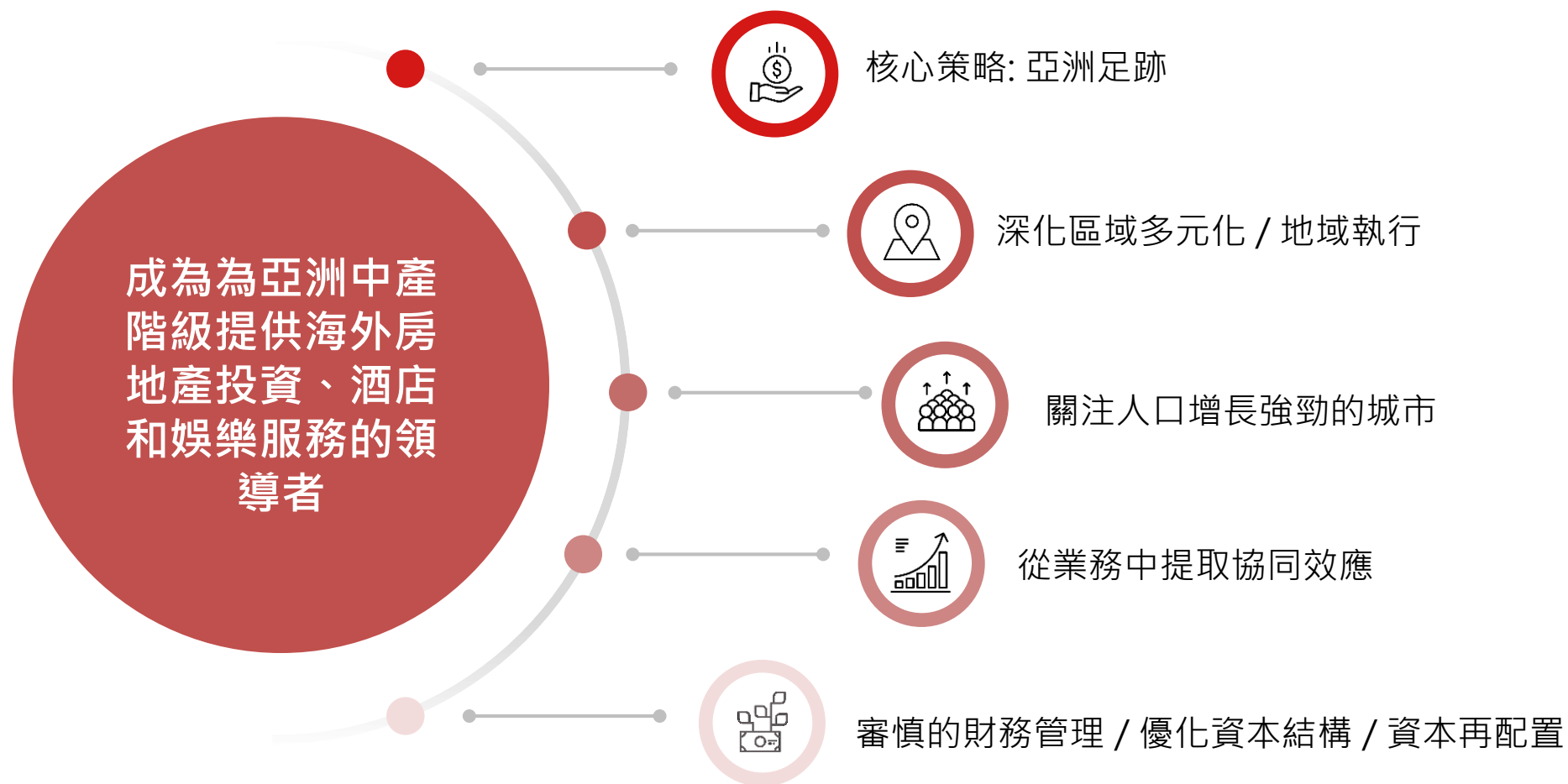
## 明確的業務 目標和戰略

- 在提供海外房地產投資 / 酒店服務方面處於領先地位

## 明確的長期 財務目標

- 推動更高的股本回報率/股東回報

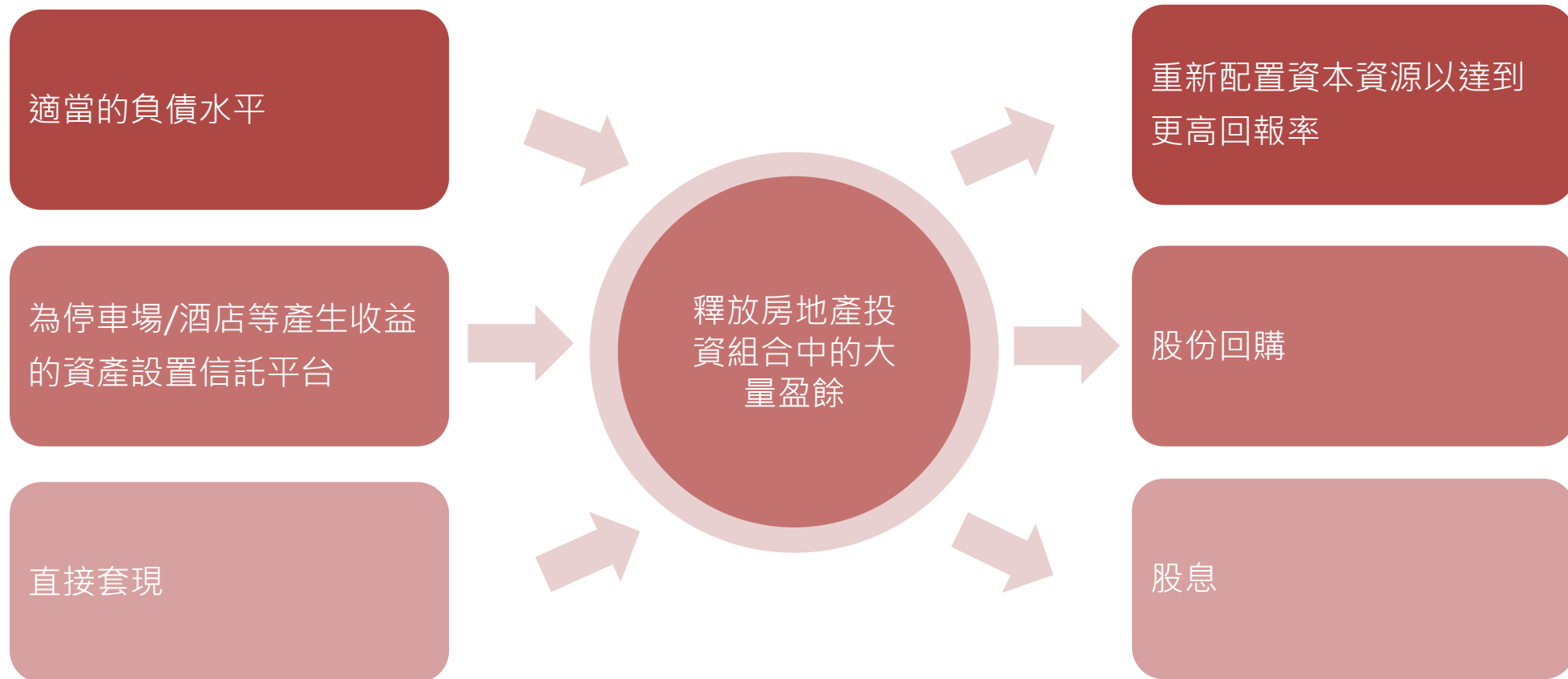
# 我們的戰略





# 推動更高的股本回報率/股東回報

透過:



# 2020財年展望

- 146億港元預售總額將於未來3至4年實現
- 8個新發展項目計畫推出涉及總開發價值達港幣154億元
- 上海長期租賃業務



- 15間開發中的酒店
- 柏斯麗思卡爾頓酒店將於2020財年下半年開業



- 業務組合持續增長

- 利用我們在亞洲的關係發展博彩業務
- 通過與The Star的戰略聯盟以及從TWC業務中獲取協同效應



# 加強可持續發展治理



- **房地產開發**：將廢物管理和綠色建築設計納入發展項目
- **酒店運營**：減少一次性消耗；Dorsett Ecovalue+ 計畫



環境

## 我們的核心力量：

- 保證的服務品質
- 強有力的治理機制
- 多元化的工作環境
- 積極的社會影響



治理



社會

- 社區參與與合作
- 戰略捐贈和員工志願服務



- 審查和修改ESG相關政策
- 擴大利益相關者參與規模
- 將ESG因素納入風險管理框架



# 企業管治及社會責任

| 頒發組織    | 榮獲                               | 公司獎項                                                                                                                                |
|---------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投資者關係雜誌 | 2018 年度《投資者關係雜誌》大中華區獎項評選         | 最佳多媒體運用獎<br>最佳投資者關係- 房地產（按行業劃分）                                                                                                     |
| 財資      | 2018 年財資企業大獎                     | 鉑金獎                                                                                                                                 |
| 亞洲卓越大獎  | 2018 年亞洲卓越大獎                     | 香港最佳投資者關係公司<br>最佳投資者關係企業<br>最佳投資者關係 – 企業交易<br>最佳投資者會議<br>最佳數碼投資者關係<br>總體最佳投資者關係 (小型市值)<br>投資者關係大獎 3 年傑出企業<br>最佳投資者關係團隊<br>最佳投資者介紹材料 |
| 投資者關係協會 | 第四屆香港投資者關係大獎<br><br>第五屆香港投資者關係大獎 |                                                                                                                                     |
| 金融亞洲    | 2019 年度亞洲最佳公司                    | 香港地區最佳中型企業                                                                                                                          |





## 4. 附錄





# 強勁的物業發展組合以維持增長

| 預售中項目<br>@31.3.2019                           | 地 點  | 累計預售總值<br>(港幣百萬)            | 預計歸屬於公司<br>的可售樓面面積 <sup>(1)</sup><br>(平方呎) | 預計歸屬於公司<br>的開發總值 <sup>(1)</sup><br>(港幣百萬) | 預計完成之<br>財政年度 <sup>(2)</sup> | 預售總值佔開<br>發總值百分比<br>% | 備註                                                                         |
|-----------------------------------------------|------|-----------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1 The Towers at Elizabeth Quay <sup>(3)</sup> | 柏 斯  | 1,619                       | 306,000                                    | 2,224                                     | FY2020                       | 73%                   | (1) 可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動                                                 |
| 2 West Side Place (第1至2座)                     | 墨爾本  | 4,848                       | 1,078,000                                  | 5,299                                     | FY2021                       | 92%                   |                                                                            |
| 3 West Side Place (第3座)                       | 墨爾本  | 2,347                       | 518,000                                    | 2,515                                     | FY2022                       | 93%                   |                                                                            |
| 4 West Side Place (第4座)                       | 墨爾本  | 2,334                       | 621,000                                    | 2,991                                     | FY2023                       | 78%                   | (2) 預計竣工時間可能受到建築方案和相關許可證申請情況而有所改變                                          |
| 5 Artra <sup>(4)</sup>                        | 新加坡  | 1,165                       | 149,000                                    | 1,658                                     | FY2021                       | 70%                   |                                                                            |
| 6 The Star Residences (第1座) <sup>(5)</sup>    | 黃金海岸 | 415                         | 98,000                                     | 501                                       | FY2022                       | 83%                   | (3) 此發展項目2019財年已部份竣工。此數據代表將於2020財年完成的部份。                                   |
| 7 MeadowSide (第2期及第3期)                        | 曼徹斯特 | 411                         | 221,000                                    | 944                                       | FY2021                       | 43%                   |                                                                            |
| 8 MeadowSide (第5期)                            | 曼徹斯特 | 16                          | 99,000                                     | 415                                       | FY2021                       | 4%                    |                                                                            |
| 9 傲凱                                          | 香 港  | 422                         | 20,000                                     | 422                                       | FY2020                       | 100%                  |                                                                            |
| 10 Hornsey Town Hall                          | 倫 敦  | 152                         | 108,000                                    | 962                                       | FY2021                       | 16%                   |                                                                            |
| 11 珀玥                                         | 香 港  | 635                         | 29,000                                     | 678                                       | FY2020                       | 94%                   |                                                                            |
| 12 Perth Hub                                  | 柏 斯  | 250                         | 230,000                                    | 866                                       | FY2022                       | 29%                   | (4) 總可售樓面面積約410,000平方呎集團持有該發展項目70%權益。收益將按完工進度確認。相關資料並未包括截止2019年3月31日已確認的收益 |
| 小計(預售中項目)                                     |      | 14,614                      | 3,477,000                                  | 19,475                                    |                              | 75%                   |                                                                            |
| 發展中項目                                         | 地 點  | 預計推出之<br>政年度 <sup>(2)</sup> | 預計歸屬於公司<br>的可售樓面面積 <sup>(1)</sup><br>(平方呎) | 預計歸屬於公司<br>的開發總值 <sup>(1)</sup><br>(港幣百萬) | 預計完成之<br>財政年度 <sup>(2)</sup> |                       |                                                                            |
| 13 MeadowSide (4號地塊)                          | 曼徹斯特 | 規劃中                         | 238,000                                    | 1,132                                     | 規劃中                          |                       | (5) 集團持有該發展項目33.3%權益                                                       |
| 14 沙田嶺                                        | 香 港  | FY2020                      | 84,000                                     | 1,671                                     | 規劃中                          |                       |                                                                            |
| 15                                            |      | FY2020                      | 284,000                                    | 1,634                                     | FY2022                       |                       |                                                                            |
| - Queen's Wharf <sup>(6)</sup>                | 布里斯本 | 規劃中                         | 280,000                                    | 1,609                                     | 規劃中                          |                       | (6) 總可售樓面面積約1,800,000平方呎。集團持有該發展項目50%權益。                                   |
| 17                                            |      | 規劃中                         | 223,000                                    | 1,282                                     | 規劃中                          |                       |                                                                            |
| 18 The Star Residences (第2座) <sup>(5)</sup>   | 黃金海岸 | FY2020                      | 109,000                                    | 664                                       | FY2023                       |                       |                                                                            |
| 19 The Star Residences (第3至5座) <sup>(5)</sup> | 黃金海岸 | 規劃中                         | 337,000                                    | 1,665                                     | 規劃中                          |                       |                                                                            |
| 20 Consort Place                              | 倫 敦  | FY2020                      | 390,000                                    | 4,512                                     | FY2023                       |                       | (7) 可售樓面面積和開發總值是按照已購入的土地及預計可售單位數量計算而來。其後的土地購入預計將進一步增加此項目之可售樓面面積和開發總值。      |
| 21 Northern Gateway-Addington Street          | 曼徹斯特 | FY2020                      | 47,000                                     | 184                                       | 規劃中                          |                       |                                                                            |
| 22 Northern Gateway-Victoria Riverside        | 曼徹斯特 | FY2021                      | 396,000                                    | 1,515                                     | 規劃中                          |                       |                                                                            |
| 23 Northern Gateway-Others <sup>(7)</sup>     | 曼徹斯特 | 規劃中                         | 1,202,000                                  | 4,477                                     | 規劃中                          |                       |                                                                            |
| 24 Holland Road <sup>(8)</sup>                | 新加坡  | FY2020                      | 192,000                                    | 3,176                                     | FY2023                       |                       |                                                                            |
| 25 Cuscaden Road <sup>(9)</sup>               | 新加坡  | FY2020                      | 19,000                                     | 395                                       | FY2023                       |                       | (8) 總可售樓面面積約241,000平方呎。集團持有該發展項目80%權益。                                     |
| 小 計 (發展中項目)                                   |      |                             | 3,801,000                                  | 23,916                                    |                              |                       |                                                                            |
| 總 計 (預售及發展中項目)                                |      |                             | 7,278,000                                  | 43,391                                    |                              |                       |                                                                            |
| 可供出售竣工發展項目                                    |      |                             |                                            |                                           |                              |                       |                                                                            |
| 1 君悅庭                                         | 上 海  |                             | 50,000                                     | 309                                       |                              |                       | (9) 總可售樓面面積約190,000平方呎。集團持有該發展項目10%權益。                                     |
| 2 御尚II                                        | 上 海  |                             | 57,000                                     | 366                                       |                              |                       |                                                                            |
| 3 Dorsett Bukit Bintang                       | 吉隆坡  |                             | 31,000                                     | 124                                       |                              |                       |                                                                            |
| 4 遠東御江豪庭 (第1至5座)                              | 廣州   |                             | 292,000                                    | 1,138                                     |                              |                       |                                                                            |
| 5 21 Anderson Road                            | 新加坡  |                             | 86,000                                     | 1,238                                     |                              |                       |                                                                            |
| 6 珀爵                                          | 香 港  |                             | 50,000                                     | 641                                       |                              |                       |                                                                            |
| 7 尚澄                                          | 香 港  |                             | 80,000                                     | 843                                       |                              |                       |                                                                            |
| 8 5 香港項目                                      | 香 港  |                             | 1,000                                      | 36                                        |                              |                       |                                                                            |
| 小 計 (可供出售竣工發展項目)                              |      |                             | 647,000                                    | 4,695                                     |                              |                       |                                                                            |
| 截止2019年3月31日之總計(預售中、發展中及庫存)                   |      |                             | 7,925,000                                  | 48,086                                    |                              |                       |                                                                            |
| 2019年3月31日後取得之項目                              |      |                             |                                            |                                           |                              |                       |                                                                            |
| 1 Bourke Street                               | 墨爾本  | FY2020                      | 552,000                                    | 3,179                                     | FY2024                       |                       |                                                                            |
| 小 計 (2019年3月31日後取得之項目)                        |      |                             | 552,000                                    | 3,179                                     |                              |                       |                                                                            |
| 總計(預售中、發展中及庫存)                                |      |                             | 8,477,000                                  | 51,265                                    |                              |                       |                                                                            |



# 預售創下歷史新高

- 全年錄得港幣58億元預售總值

|                             | 港幣百萬元   |
|-----------------------------|---------|
| 累計本集團應佔已簽約預售額 (於2018年3月31日) | 13,374  |
| 會計準則變更導致的期初餘額調整             | (292)   |
| 2019財年：                     |         |
| - 期內簽約之預售額                  | 5,796   |
| - 已簽約預售的完工項目轉入至存貨           | (174)   |
| - 確認收益 (庫存項目除外)             | (3,215) |
| - 匯率變動影響                    | (875)   |
| 累計本集團應佔已簽約預售額 (於2019年3月31日) | 14,614  |

# 強勁增長的經常性收益

由近期的收購 / 投資及自然增長帶來的強勁增長

| 港幣百萬元      | 2019財年 | 2018財年 | 變化     |
|------------|--------|--------|--------|
| 經常性收益      |        |        |        |
| 酒店業務       | 1,818  | 1,538  | +18.2% |
| - 帝盛集團     | 1,685  | 1,538  | +9.5%  |
| - TWC 酒店集團 | 133    | -      | N/A    |
| 停車場業務      | 720    | 666    | +8.1%  |
| 博彩業務       | 259    | -      | N/A    |
| - The Star | 62     | -      | N/A    |
| - TWC賭場    | 197    | -      | N/A    |
| 租賃,財務收益及其他 | 234    | 196    | +19.2% |
| 經常性收益總額    | 3,031  | 2,400  | +26.3% |
| 物業開發收收益    | 3,811  | 3,431  | +11.1% |
| 總收益        | 6,842  | 5,831  | +17.3% |



# 酒店業績強勁

| 帝盛集團             | 2019財年           | 2018財年 | 變化       |
|------------------|------------------|--------|----------|
| <b>香港</b>        |                  |        |          |
| 入住率              | 95.3%            | 93.8%  | +1.5 百分點 |
| 平均房租 (港幣)        | 802              | 739    | +8.5%    |
| 平均每間房間收入(港幣)     | 764              | 693    | +10.2%   |
| <b>馬來西亞</b>      |                  |        |          |
| 入住率              | 74.7%            | 73.9%  | +0.8ppts |
| 平均房租 (港幣)        | 194              | 193    | +0.5%    |
| 平均每間房間收入(港幣)     | 145              | 142    | +2.1%    |
| <b>中國大陸</b>      |                  |        |          |
| 入住率              | 72.6%            | 68.4%  | +4.2ppts |
| 平均房租 (人民幣)       | 398              | 408    | -2.5%    |
| 平均每間房間收入(人民幣)    | 289              | 279    | +3.6%    |
| <b>新加坡</b>       |                  |        |          |
| 入住率              | 82.0%            | 86.1%  | -4.1ppts |
| 平均房租 (新加坡元)      | 173              | 174    | -0.6%    |
| 平均每間房間收入(新加坡元)   | 142              | 149    | -4.7%    |
| <b>英國</b>        |                  |        |          |
| 入住率              | 82.3%            | 82.9%  | -0.7ppts |
| 平均房租 (英鎊)        | 118              | 106    | +11.3%   |
| 平均每間房間收入(英鎊)     | 97               | 88     | +10.2%   |
| <b>集團整體</b>      |                  |        |          |
| 入住率              | 84.2%            | 82.8%  | +1.4ppts |
| 平均房租 (港幣)        | 709              | 658    | +7.8%    |
| 平均每間房間收入(港幣)     | 597              | 545    | +9.5%    |
| 收益 (港幣百萬元)       | 1,685            | 1,538  | +9.5%    |
| <b>TWC Group</b> | 2019年3月31日止的11個月 |        |          |
| 入住率              | 57.1%            |        |          |
| 平均房租 (港幣)        | 600              |        |          |
| 平均每間房間收入(港幣)     | 343              |        |          |
| 收益 (港幣百萬元)       | 133              |        |          |
| <b>總酒店營運收入</b>   | <b>1,818</b>     |        |          |

備註: 只包括集團擁有的酒店; 平均每間房間收入為平均房租乘以入住率

# 含有巨大隱藏價值的酒店組合

備註  
(1) 收購於2018年4月30日完成

|                                               | 城市/國家  | 簡介                                              | 房間            | 市場價值<br>@ 31.3.2019<br>(港幣百萬元) | 賬面價值<br>@ 31.3.2019<br>(港幣百萬元) | 重估盈餘<br>(港幣百萬元) |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| <b>營運中酒店</b>                                  |        |                                                 |               |                                |                                |                 |
| <b>香港</b>                                     |        |                                                 |               |                                |                                |                 |
| 1 灣仔帝盛酒店                                      | 香港     | 鄰近灣仔及銅鑼灣                                        | 454           | 4,000                          | 316                            | 3,684           |
| 2 香港麗悅酒店                                      | 香港     | 香港的主要商業地區                                       | 142           | 980                            | 113                            | 867             |
| 3 蘭桂芳酒店@九如坊                                   | 香港     | CBD, 餐飲和娛樂區                                     | 162           | 1,500                          | 162                            | 1,338           |
| 4 香港海景絲麗酒店                                    | 香港     | 鄰近油麻地的玉器市場                                      | 268           | 1,140                          | 360                            | 780             |
| 5 香港遠東絲麗酒店                                    | 香港     | 與商業中心 (中環或尖沙咀) 等容易連接                            | 240           | 833                            | 126                            | 707             |
| 6 香港旺角帝盛酒店                                    | 香港     | 旺角購物街區                                          | 285           | 1,370                          | 221                            | 1,149           |
| 7 香港觀塘帝盛酒店                                    | 香港     | 位於九龍東的心臟                                        | 361           | 1,535                          | 285                            | 1,250           |
| 8 香港荃灣帝盛酒店                                    | 香港     | 方便前往機場                                          | 546           | 2,359                          | 811                            | 1,548           |
| 9 香港荃灣絲麗酒店                                    | 香港     | 位於葵湧人口密集區                                       | 409           | 1,368                          | 510                            | 858             |
| <b>馬來西亞</b>                                   |        |                                                 |               |                                |                                |                 |
| 10 吉隆坡帝盛酒店                                    | 吉隆坡    | 吉隆坡金三角核心地段                                      | 322           | 499                            | 106                            | 393             |
| 11 梳邦帝盛酒店                                     | 梳邦     | 梳邦商業中心                                          | 478           | 778                            | 210                            | 568             |
| 12 納閩帝盛酒店                                     | 納閩     | 納閩活躍商務區                                         | 178           | 321                            | 82                             | 239             |
| 13 Maytower 絲麗酒店及服務式住宅                        | 吉隆坡    | 吉隆坡中心                                           | 179           | 161                            | 168                            | (7)             |
| 14 柔佛巴魯絲麗酒店                                   | 柔佛柔佛巴魯 | 馬來西亞通往新加坡的通道                                    | 248           | 144                            | 111                            | 33              |
| 15 Dorsett Residences Bukit Bintang           | 吉隆坡    | 吉隆坡金三角核心地段                                      | 98            | 359                            | 149                            | 210             |
| <b>中國內地</b>                                   |        |                                                 |               |                                |                                |                 |
| 16 武漢帝盛酒店                                     | 武漢     | 市中心                                             | 317           | 1,287                          | 878                            | 409             |
| 17 上海帝盛酒店                                     | 上海     | 浦東市中心                                           | 264           | 934                            | 282                            | 652             |
| 18 成都帝盛君豪酒店                                   | 成都     | 著名的歷史駱馬湖市場                                      | 556           | 1,170                          | 400                            | 770             |
| 19 廬山東林莊                                      | 廬山     | 著名旅遊目的地                                         | 229           | 269                            | 169                            | 100             |
| <b>新加坡</b>                                    |        |                                                 |               |                                |                                |                 |
| 20 新加坡帝盛酒店                                    | 新加坡    | 新加坡的中央商務區                                       | 285           | 1,527                          | 558                            | 969             |
| <b>英國</b>                                     |        |                                                 |               |                                |                                |                 |
| 21 Dorsett Shepherds Bush                     | 倫敦     | 接近Westfield購物中心和Earl's Court                    | 317           | 921                            | 445                            | 476             |
| 22 倫敦 Dorsett City                            | 倫敦     | 位於Aldgate地鐵站之上                                  | 267           | 1,381                          | 573                            | 808             |
| <b>澳洲</b>                                     |        |                                                 |               |                                |                                |                 |
| 23 Sheraton Grand Mirage (25%權益)              | 黃金海岸   | 臨海灘項目, 與Queen's Wharf Brisbane遙相呼應              | 295           | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| <b>歐洲</b>                                     |        |                                                 |               |                                |                                |                 |
| 24 Hotel Columbus <sup>(1)</sup>              | 德國     | 四星級酒店, 位於德國Seligenstadt                         | 117           | 51                             | 52                             | (1)             |
| 25 Hotel Freizeit Auefeld <sup>(1)</sup>      | 德國     | 四星級酒店, 位於德國Hann Münden                          | 93            | 45                             | 44                             | 1               |
| 26 Hotel Kranichhöhe <sup>(1)</sup>           | 德國     | 四星級酒店, 位於德國Much, 將於2020財年升級為四星                  | 107           | 69                             | 62                             | 7               |
| 27 Hotel Donauwelle <sup>(1)</sup>            | 奧地利    | 四星級酒店, 位於奧地利Linz                                | 176           | 65                             | 47                             | 18              |
| 28 Hotel Savannah <sup>(1)</sup>              | 捷克     | 四星級酒店, 位於捷克-奧地利邊境, 毗鄰Route59賭場                  | 79            | 119                            | 107                            | 12              |
| <b>營運中的自有酒店</b>                               |        |                                                 | <b>7,472</b>  | <b>25,185</b>                  | <b>7,347</b>                   | <b>17,838</b>   |
| <b>發展中自有酒店</b>                                |        |                                                 |               |                                |                                |                 |
| 29 Hornsey Town Hall                          | 倫敦     | 位於倫敦北部核心地帶Hornsey市政廳的精品酒店                       | 68            | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| 30 Dorsett Shepherd's Bush II                 | 倫敦     | Dorsett Shepherds Bush酒店式公寓之擴建                  | 74            | 131                            | 131                            | -               |
| 31 Consort Place                              | 倫敦     | 綜合發展包括位於Canary Wharf的住宅及商店                      | 231           | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| 32 J Hotel                                    | 吉隆坡    | 在吉隆坡市區的中心地帶充滿藝術感的精品酒店                           | 154           | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| 33 麗思卡爾頓酒店                                    | 墨爾本    | 位於West side Place (一期) 最頂端的18層, 酒店前臺和餐廳位於頂層     | 257           | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| 34 帝盛酒店                                       | 墨爾本    | 位於West Side Place (第3座)                         | 316           | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| 35 麗思卡爾頓酒店                                    | 珀斯     | 位於澳大利亞最佳位置的五星級酒店, 毗鄰珀斯CBD                       | 205           | 975                            | 975                            | -               |
| 36 Perth City Link帝盛酒店                        | 珀斯     | 珀斯娛樂區內四星級獨立酒店, 毗鄰珀斯競技場娛樂中心                      | 263           | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| 37 黃金海岸帝盛酒店 (33%權益)                           | 黃金海岸   | 與The Star和周大福共同投資                               | 316           | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| 38 The Star Residences - Epsilon (33%權益)      | 黃金海岸   | 一家五星級豪華酒店建造在黃金海岸的Broadbeach Island第二座內          | 210           | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| 39 Dorsett Sydney (50% stake)                 | 悉尼     | 毗鄰悉尼中央商務區和The Star賭場綜合體                         | 276           | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| 40-43 Destination Brisbane Consortium (25%權益) | 布里斯本   | 3家世界級酒店, 包括帝盛、The Grand和瑰麗酒店, 將併入新建的布里斯班賭場和娛樂中心 | 865           | n/a                            | n/a                            | n/a             |
| <b>總計(包括發展中酒店)</b>                            |        |                                                 | <b>10,707</b> | <b>26,291</b>                  | <b>8,453</b>                   | <b>17,838</b>   |



# 通過出售酒店釋放大量的隱藏價值

## 靈活的資本配置

酒店出售可提供更多現金流幫助  
公司把握其他投資機會

**FY 2018**

**西九龍絲麗酒店**

出售日期: 2017年5月完成交易  
售價: 4.50億港幣  
投資回報率: 248%



141 間酒店房間  
九龍大角咀48晏架街48號

**FY 2013**

**Dorsett Regency Hotel**

出售日期: 2013年3月28日  
售價: 8.02億港幣  
投資回報率: 138%



209間酒店房間  
香港堅尼地城爹核士街18號

**FY 2012**

**Central Park Hotel**

出售日期: 2011年11月  
售價: 5.15億港幣  
投資回報率: 243%



142間酒店房間  
香港上環荷李活道263號

**FY 2011**

**The Mercer**

出售日期: 2011年3月  
售價: 2.90億港幣  
投資回報率: 38%



55間酒店房間  
香港上環蘇杭街29號

# 投資性房產項目

## 目前發展中投資物業項目

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| 香港中環遠東發展大廈 <sup>(1)</sup>  | 3,000   |
| 香港彌敦道遠東發展大廈 <sup>(1)</sup> | 38,200  |
| 香港荃灣遠東絲麗酒店 地下室至第5層         | 37,300  |
| 香港荃灣花園                     | 42,100  |
| 香港Star Ruby                | 13,200  |
| 上海新天地購物中心 錦秋花園             | 252,400 |
| 墨爾本Rebecca Wal             | 8,700   |
| 墨爾本Upper West Side 1-4期    | 29,300  |
| 墨爾本The FIFTH               | 3,200   |
| 柏斯Elizabeth Quay           | 15,400  |
| 武漢購物中心                     | 423,000 |
| 新加坡帝盛酒店                    | 6,900   |
| 上海帝盛酒店                     | 17,100  |
| 香港鑽嶺                       | 9,000   |
| 香港尚澄                       | 6,800   |
| 合計                         | 905,600 |

## 建築面積 (平方呎)

## 未來投資性房產項目儲備

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| 墨爾本West Side Place                       | 69,300  |
| 布里斯本Queen's Wharf - 住宅 <sup>(2)</sup>    | 34,000  |
| 布里斯本Queen's Wharf - 綜合度假村 <sup>(3)</sup> | 187,300 |
| 柏斯Perth Hub                              | 7,500   |
| 香港珀玥                                     | 5,100   |
| 香港傲凱                                     | 3,900   |
| 倫敦Hornsey Town Hall,                     | 5,600   |
| 倫敦Consort Place                          | 6,700   |
| 新加坡Artra <sup>(4)</sup>                  | 21,500  |
| 合計                                       | 340,900 |

## 建築面積 (平方呎)

- (1) 除(1)為辦公用途外,其餘均為零售用途  
 (2) 集團擁有該發展項目50%權益  
 (3) 集團擁有該發展項目25%權益  
 (4) 集團擁有該發展項目70%權益





# 匯率變動分析

| 匯 率     | 於2019年<br>3月31日 | 於2018年<br>3月31日     | 變動    |
|---------|-----------------|---------------------|-------|
| 港幣兌澳幣   | 5.56            | 5.99                | -7.2% |
| 港幣兌人民幣  | 1.17            | 1.25                | -6.4% |
| 港幣兌馬幣   | 1.92            | 2.03                | -5.4% |
| 港幣兌英鎊   | 10.20           | 11.02               | -7.4% |
| 港幣兌捷克克朗 | 0.34            | 0.37 <sup>(1)</sup> | -8.1% |
| 港幣兌新加坡幣 | 5.79            | 5.97                | -0.3% |

| 平均匯率    | 2019財年 | 2018財年 | 變動    |
|---------|--------|--------|-------|
| 港幣兌澳幣   | 5.78   | 5.96   | -3.0% |
| 港幣兌人民幣  | 1.21   | 1.19   | 1.7%  |
| 港幣兌馬幣   | 1.98   | 1.89   | 4.8%  |
| 港幣兌英鎊   | 10.61  | 10.35  | 2.5%  |
| 港幣兌捷克克朗 | 0.36   | N/A    | N/A   |
| 港幣兌新加坡幣 | 5.88   | 5.77   | 1.9%  |

(1) 於2018年4月30日

- 假設匯率不變，歸屬於本公司股東的淨利潤將減少港幣1,170萬元

# 澳洲主要賭場比較

| City                               | 悉尼                               | 墨爾本                                            | 布里斯本                                      | 黃金海岸                                      | 珀斯                              | 阿德萊德                                           | 達爾文港                                                                              |                                                |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 城市人口 ( '000) (2018年6月)             | 5,230 (+1.8%按年)                  | 4,963 (+2.5%按年)                                | 2,463 (+2.1%按年y)                          | 622 (+2.6%按年)                             | 2,059 (+1.1%按年)                 | 1,346 (+1.0%按年)                                | 149 (-0.2%按年)                                                                     |                                                |
| 州份                                 | 新南威爾士                            | 維多利亞                                           | 昆士蘭                                       | 昆士蘭                                       | 西澳洲                             | 南澳洲                                            | 北領地                                                                               |                                                |
| 賭場                                 | The Star Sydney                  | Crown Melbourne                                | Queen's Wharf Brisbane                    | Treasury                                  | The Star Gold Coast             | Crown Perth                                    | Adelaide Casino                                                                   | SKYCITY Darwin                                 |
| 擁有者                                | The Star                         | Crown                                          | DBC                                       | The Star                                  | The Star                        | Crown                                          | SKYCITY                                                                           | SKYCITY                                        |
| 牌照生效年期                             | 2093                             | 2050                                           | 2121                                      | 2070                                      | 永久                              | 2060                                           | 2085                                                                              | 2036                                           |
| 目前專營權                              | 直至 2019                          | n.a.                                           | 2047                                      | n.a.                                      | n.a.                            | n.a.                                           | 直至 2035                                                                           | 直至2026                                         |
| 收入(FY18, A\$m) <sup>(1)</sup>      | 2,700                            | 2,279                                          | n.a.                                      | n.a.                                      | n.a.                            | 845                                            | 149                                                                               | 112                                            |
| EBITDA (FY18, A\$m) <sup>(1)</sup> | 588                              | 645                                            | n.a.                                      | n.a.                                      | n.a.                            | 249                                            | 24                                                                                | 27                                             |
| 許可賭桌數目                             | 無限制<br>(目前為303 )                 | 540                                            | 無限制                                       | 無限制<br>(目前為83 )                           | 無限制<br>(目前為79 )                 | 350                                            | 200                                                                               | 65<br>(目前)                                     |
| 許可老虎機數目                            | 1,500                            | 2,628                                          | 2,500                                     | 1,632<br>(1,450 目前)                       | 1,651                           | 2,500                                          | 1,500                                                                             | 633<br>(目前)                                    |
| 許可電子賭桌數目                           | 無限制<br>(目前為471)                  | 250                                            | 無限制                                       | 受老虎機牌照限制<br>(目前為84 )                      | 受老虎機牌照限制<br>(目前為89)             | n.a.                                           | 300 <sup>2</sup>                                                                  | n.a.                                           |
| 酒店房間數目                             | 1,382                            | 1,604                                          | >1,100                                    | 128                                       | 592                             | 1,188                                          | 100                                                                               | 9                                              |
| 餐飲地點                               | 32                               | 29                                             | ~50                                       | 13                                        | 14                              | 12                                             | 150                                                                               | 13                                             |
| 老虎機賭注限制                            | \$10<br>(除250部老虎機外)              | \$10<br>(除1,000部老虎機外)                          | 無限制                                       | 無限制                                       | 無限制                             | \$5<br>(按照各自遊戲限制)                              | \$10<br>(高級房間除外)                                                                  | n.a.                                           |
| 老虎機最大鈔票面額限制                        | \$100                            | \$50                                           | \$100                                     | \$100                                     | \$100                           | \$100                                          | “Coin in – Coin out”                                                              | \$100                                          |
| 稅收制度(佔總博彩收入百分比)                    | VIP: 10%<br>非VIP: 27.5% +<br>超級稅 | VIP: 10%<br>老虎機: 32.57%<br>賭桌: 22.25% +<br>超級稅 | VIP: 10%<br>老虎機: 30%<br>賭桌: 20%<br>(無超級稅) | VIP: 10%<br>老虎機: 30%<br>賭桌: 20%<br>(無超級稅) | VIP: 10%<br>老虎機: 30%<br>賭桌: 20% | VIP: 12%<br>老虎機: 23.5%<br>賭桌: 19%<br>電子賭桌: 23% | 傭金賭桌: 0.91%<br>老虎機: 俱樂部稅率 (最高41%)<br>賭桌: 3.41%<br>電子賭桌及傭金老虎機: 10.91% <sup>3</sup> | VIP: 9.09%<br>老虎機: 20%<br>賭桌: 12% <sup>3</sup> |

(1) 正常化業績是按照過去5年 ( 6月30日年結 ) 平均勝率

(2) 15 賭桌可以以300張電子賭桌取代

(3) 阿德萊德 稅收制度基於10%博彩收入銷售扣除銷售及服務稅及其他回贈費用，達爾文港稅收制度是基於毛利扣減銷售及服務稅



# 謝謝 問答環節

FEC官方微信

