

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

### 遠東發展有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

360,000,000 美元優先擔保永續資本票據

(股份代號：5781)

### 截至二零二六年三月三十一日止財政年度 業績公告

#### 業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈，本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二六年三月三十一日止財政年度 (「二零二六年財年」) 之經審核綜合業績如下：

#### 最新業務資料

- 地緣政治緊張局勢與貿易結構性轉變使形勢錯綜複雜，全球宏觀經濟環境前景仍然未明，而地區衝突及商品市場波動更迫使企業專注於財務韌性及策略靈活性。在此調整期，企業能否管理長期通貨膨脹壓力及維持穩健資產負債表，仍屬長期穩定之關鍵所在。
- 過去十二個月，香港物業發展行業經歷重大結構轉型。儘管市場成交量趨穩，惟持續宏觀經濟因素限制仍然拖慢廣泛復甦步伐。鑒於目前形勢，本集團對發展活動及資本承擔一直保持嚴謹態度。我們深知行業正處於漫長之調整期，故優先考慮加強內部流動資金。該策略之核心在於透過循環投資非核心資產以持續去槓桿化，繼而強化資本架構。本集團優先削減債務及有系統地變現已竣工存貨，提升財務靈活性，此舉旨在應對短期市場波動，同時保留把握良機之實力。

\* 僅供識別

- 截至二零二六年三月三十一日止財政年度，本集團繼續執行其變現非核心資產之策略舉措，鎖定交易總價值約港幣2,500,000,000元。該資金回收計劃包括於本財政年度已完成之出售事項及新簽立之交易合約，包括完成出售本集團於BC Investment Group Holdings Limited (「BC Invest」)之股權、出售香港之按揭組合，以及出售馬來西亞之成熟停車場資產，並訂立多份具約束力之協議，內容有關出售倫敦Hornsey之酒店及市政廳、辦公樓發展項目、珀斯麗思卡爾頓酒店之50%權益及墨爾本麗思卡爾頓酒店之49.9%權益。
- 該等舉措顯示本集團致力保持審慎財務方針，在動盪之全球環境中實現可持續增長。因此，本集團於二零二六年三月三十一日之銀行貸款及票據總額減少約港幣1,900,000,000元至約港幣23,500,000,000元，而經調整淨資產負債比率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)下降至63.0%，使本集團加強資本架構，並進一步鞏固財務狀況表。
- 於二零二六年財年，收益較截至二零二五年三月三十一日止財政年度(「二零二五年財年」)減少31.0%至約港幣6,600,000,000元。經調整收益<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)反映本集團之收益連同合營公司(「合營公司」)物業發展項目應佔收益貢獻減少6.5%至約港幣10,000,000,000元，主要原因為本財政年度已落成及結算之住宅物業發展項目減少。
- 儘管本集團於各地區之項目已按計劃分階段竣工，並於二零二六年財年錄得物業發展收益減少至約港幣2,900,000,000元，惟本集團其他核心業務表現依然穩定，足證經常性收入業務在物業發展業務週期之影響下具穩定性。
- 經調整物業發展之收益<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣6,400,000,000元。英國(「英國」)倫敦之Aspen at Consort Place已於二零二五年五月竣工，交付工作於二零二六年財年持續進行。此外，本集團於曼徹斯特之Victoria Riverside (B座及C座)已竣工，其交付工作已於二零二五年七月開始。於本財政年度，物業發展收益亦進一步得益於已竣工存貨之變現，包括澳洲墨爾本之West Side Place及香港之畢架•金峰。合營公司物業發展項目中，香港之柏蔚森及馬來西亞之Dorsett Place Waterfront Subang (A座及B座)已竣工，該兩個項目於二零二五年九月開始交付。於澳洲布里斯本之Queen's Wharf Residences (第四座)通過持續交付，繼續對經調整收益<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)作出貢獻。

- 於二零二六年三月三十一日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額約為港幣8,400,000,000元。本集團於二零二五年二月底在澳洲墨爾本推出640 Bourke Street，反應正面。於二零二五年七月，本集團重新推出Queen's Wharf Residences(第五座)之剩餘單位，進一步提高價格，並獲得正面反饋。本集團繼續按計劃竣工時間管理其發展項目組合，包括英國曼徹斯特之Victoria Riverside(A座)，該項目預期於二零二七年財年上半年竣工。
- 於二零二六年一月，本集團完成於上海寶山區其中一個指定為出租用途之發展用地。該發展項目包含約1,700個單位，可出租樓面面積約573,000平方呎。租賃營運已於二零二六年三月底開始。
- 於二零二六年財年，本集團酒店業務及管理業務之收益較二零二五年財年增加14.6%至約港幣2,400,000,000元。該增長主要歸因於馬來西亞、新加坡、英國及澳洲之穩定表現與中國內地入住率及每間客房收益下滑之影響抵銷。於二零二六年財年，本集團之Dorsett Canary Wharf London、Dao by Dorsett North London及上海學嶼開業，進一步拓展於倫敦及上海之業務版圖。此外，於澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店計劃於二零二七年財年下半年開業。
- 停車場業務及設施管理之收益約為港幣666,000,000元，較二零二五年財年下降6.6%。本集團透過出售成熟資產，持續提升其停車場物業組合之質素。於二零二六年三月，本集團完成出售馬來西亞之停車場資產，代價為55,000,000馬幣。同時，本集團獲得停車場業務及設備管理的新合約，為擴大組合及提高營運效率作出貢獻。
- 本集團之博彩業務由百樂皇宮控股有限公司(「Palasino」，股份代號：2536，與其附屬公司統稱「Palasino Group」)營運。於二零二六年三月三十一日，本集團於Palasino持有71.62%之控股權益。於二零二六年財年，本集團博彩業務之收益較二零二五年財年上升9.6%至約港幣448,000,000元，主要由於奧地利成功的市場推廣活動推動訪客增加。
- 於二零二五年十二月，Palasino Group於捷克共和國米庫洛夫的新娛樂場物業試業，其設有博彩樓層，配備106台老虎機及10張賭桌，並輔以全面的會員計劃，旨在吸引新客群，為當地經濟帶來可持續貢獻。

- 於二零二六年三月三十一日，本集團及周大福企業有限公司(「合營夥伴」，連同本集團統稱「合營夥伴」)完成向The Star Entertainment Group(「The Star」)收購Destination Brisbane Consortium(「DBC」)50%股權。完成後，合營夥伴各自持有DBC 50%股權，而本集團於二零二六年財年自該交易錄得收益約港幣726,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年八月十二日、二零二五年八月二十二日、二零二五年十一月十七日及二零二六年三月三十一日之公告。
- 本集團通過變現非核心資產及業務持續實施去槓桿策略，旨在降低債務總額水平，並將資金重新分配至具更高回報潛力之項目。於二零二六年財年，本集團完成出售多項資產及訂立多項協議，以加速其資本循環投資計劃。
- 於二零二五年五月，本集團以代價約港幣485,000,000元完成出售其於香港按揭組合之實益權益，在計及有關參與協議後，實現所得款項淨額約港幣344,000,000元。按揭組合包括就本集團所發展香港物業抵押之按揭貸款。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月二十二日、二零二五年五月二十七日及二零二五年八月一日之公告。
- 於二零二五年七月，本集團完成出售其於BC Invest之股份，初步代價約為106,000,000澳元(相當於約港幣513,000,000元)。同時，本集團所持所有尚未償還約8,300,000澳元之R級債權證及約2,300,000英鎊之S類參與股份於交易完成之前或同時由BC Invest或其附屬公司贖回。本集團自交易實現收益約港幣235,000,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十八日、二零二五年五月二日及二零二五年七月二日之公告。
- 於二零二六年三月，本集團完成出售其於馬來西亞的停車場資產，代價為55,000,000馬幣(相當於約港幣105,000,000元)。本集團自交易實現收益約39,800,000馬幣(相當於約港幣76,000,000元)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月二十二日及二零二六年三月三十日之公告。
- 為進一步支持其去槓桿目標，本集團訂立多項已經或預期將於二零二七年財年完成的協議。在英國，本集團正推進出售其於Hornsey Town Hall發展項目(包括酒店及市政廳)之權益，以及於倫敦一項辦公室資產之權益。於二零二六年六月二日，本集團訂立變更契據以修改買賣協議之條款，而該等交易之經修訂代價總額已修訂為約59,500,000英鎊(相當於約港幣627,000,000元)。出售酒店已於二零二六年六月二日完成。本集團預期自該等交易錄得收益約25,700,000英鎊(相當於約港幣271,000,000元)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十五日、二零二五年五月九日、二零二六年三月六日及二零二六年六月二日之公告。

- 此外，在澳洲，本集團於二零二五年十二月達成協議，以100,000,000澳元(相當於約港幣515,000,000元)出售珀斯麗思卡爾頓酒店之50%權益，並預期將自交易錄得收益約32,500,000澳元(相當於約港幣168,000,000元)。該交易其後於二零二六年五月二十九日(即年結日後)完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月八日及二零二六年五月二十九日之公告。於年結日後，本集團於二零二六年四月達成另一項協議，以約58,200,000澳元(相當於約港幣315,000,000元)出售墨爾本麗思卡爾頓酒店之49.9%權益。本集團預期將自該交易錄得收益約18,300,000澳元(相當於約港幣99,000,000元)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年四月一日之公告。
- 該等交易反映本集團持續致力於優化其資產基礎，並鞏固其財務狀況。

## 財務摘要

- 本集團於二零二六年財年之收益減少31.0%至約港幣6,606,000,000元，主要由於落成之物業發展項目較二零二五年財年少所致。股東應佔虧損淨額約為港幣1,211,000,000元。除物業發展之貢獻減少外，業績主要受以下因素影響：本財政年度產生多項減值虧損約港幣1,200,000,000元、應佔合營公司及聯營公司之虧損、投資物業公平值減少，以及匯兌虧損淨額。該等因素部分被收購於DBC額外股權之暫時收益，以及出售一間合營公司之權益以及物業、廠房及設備之收益所抵銷。
- 經調整現金溢利<sup>(1)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣109,000,000元。二零二六年財年之每股虧損減少5.0%至港幣39.6仙。董事會議決不建議派付二零二六年財年末期股息(二零二五年財年：無)。
- 與二零二五年三月三十一日相比，本集團於二零二六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)輕微減少1.1%至約港幣31,417,000,000元，主要由於錄得本公司股東應佔虧損及未確認酒店重估盈餘減少所致，部分被計入其他全面收益之匯兌收益約港幣1,015,000,000元所抵銷。
- 本集團繼續審慎管理其資本架構，透過銀行市場對短期債務進行再融資並變現非核心資產及業務，旨在降低債務水平及優化本集團之資本架構。於二零二六年三月三十一日，本集團之銀行貸款、票據及債券總額減少7.5%至約港幣23,500,000,000元，負債淨額由二零二五年三月三十一日之約港幣21,500,000,000元減少7.9%至二零二六年三月三十一日之約港幣19,800,000,000元。

- 經調整淨資產負債比率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)下降至63.0%，反映經改善之資金管理及嚴謹之財務執行力。於二零二六年三月三十一日，負債淨額與經調整資產總值比例<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)維持於32.6%之穩健水平。
- 於二零二六年三月三十一日，本集團之流動資金狀況維持於約港幣3,677,000,000元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，本集團於二零二六年三月三十一日擁有不附帶產權負擔之酒店資產及未售住宅存貨約港幣726,000,000元。
- 經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二五年三月三十一日之港幣9.32元輕微減少1.3%至二零二六年三月三十一日之約港幣9.20元。於二零二六年財年，本集團並無購回任何本公司股份。

## 年結後事項

- 本集團於二零二六年四月一日訂立協議，以約58,200,000澳元(相當於約港幣315,000,000元)出售墨爾本麗思卡爾頓酒店之49.9%權益，預期交易於二零二七年財年上半年完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年四月一日之公告。
- 於二零二六年四月一日，本集團向二零一九年永續資本票據持有人發出通知，表示將選擇遞延定於二零二六年四月十八日支付之分派。此分派將根據二零一九年永續資本票據之條款及條件遞延至下一個支付日期。
- 於二零二六年五月二十九日，本集團完成出售珀斯麗思卡爾頓酒店之50%權益，總代價為100,000,000澳元(相當於約港幣515,000,000元)，並預期自交易確認收益約32,500,000澳元(相當於約港幣168,000,000元)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月八日及二零二六年五月二十九日之公告。
- 於二零二六年六月二日，本集團與買方就出售於英國之辦公室訂立買賣協議以及訂立變更契據以變更出售辦公室之若干條款及出售於英國之酒店及市政廳之若干條款，有關買賣協議已於二零二五年二月訂立。於變更契據日期，原酒店買賣協議及原市政廳買賣協議項下之各項先決條件均已獲達成或豁免，而出售酒店已於變更契據日期完成。該等交易之總代價修改為約59,500,000英鎊(相當於約港幣627,000,000元)(涵蓋目標股份之代價以及酒店貸款及辦公室貸款金額)。本集團預期自該等經修訂交易錄得收益約25,700,000英鎊(相當於約港幣271,000,000元)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十五日、二零二五年五月九日、二零二六年三月六日及二零二六年六月二日之公告。

## 環境、社會及管治(「ESG」)摘要

- 作為香港上市公司，本集團一直高度重視不斷變化之ESG披露標準，並深明其在推動可持續增長及為持份者創造長遠價值方面發揮之作用。為提升環境報告之透明度，本集團已實施人工智能碳追蹤系統，以提高排放測量之準確度及效率。展望未來，ESG優先事項將繼續納入本集團之策略議程及風險監管，而可持續金融舉措及數碼解決方案將成為加速減碳及加強氣候韌性之主要推動因素。

附註：

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

截至三月三十一日止財政年度在本公告中稱為「財年」。

## 綜合損益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收益		<b>6,605,713</b>	9,572,234
銷售及服務成本		<b>(3,918,853)</b>	(6,277,460)
酒店及停車場資產折舊及減值		<b>(568,630)</b>	(474,639)
待售物業減值虧損		<b>(193,296)</b>	(311,065)
博彩稅		<b>(162,002)</b>	(148,417)
毛利		<b>1,762,932</b>	2,360,653
其他收入		<b>160,430</b>	173,236
金融資產之減值虧損 (包括減值虧損之撥回)		<b>(5,187)</b>	(95,630)
其他收益及虧損	4	<b>293,492</b>	187,306
收購於Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Limited (「DBC」)額外股權之暫時收益	5	<b>725,531</b>	–
投資物業公平值變動		<b>(33,875)</b>	(235,963)
行政支出			
– 酒店業務及管理		<b>(509,610)</b>	(494,122)
– 其他		<b>(729,910)</b>	(764,619)
開業前開支			
– 酒店業務及管理		<b>(7,956)</b>	(20,913)
有關一間附屬公司上市之專業費用		–	(2,386)
銷售及市場推廣開支		<b>(294,244)</b>	(507,249)
分佔聯營公司業績		<b>(375,714)</b>	(386,573)
分佔合營公司業績		<b>(527,298)</b>	(77,558)
融資成本	6	<b>(834,760)</b>	(1,033,783)
除稅前虧損		<b>(376,169)</b>	(897,601)
所得稅開支	7	<b>(469,413)</b>	(102,094)
本年度虧損	8	<b>(845,582)</b>	(999,695)

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
可歸屬於：			
本公司股東		(1,210,699)	(1,275,122)
永續資本票據擁有人		362,786	273,101
其他非控股權益		<u>2,331</u>	<u>2,326</u>
		<u>365,117</u>	<u>275,427</u>
		<u>(845,582)</u>	<u>(999,695)</u>
每股虧損	9		
基本(港幣仙)		<u>(39.6)</u>	<u>(41.7)</u>
攤薄(港幣仙)		<u>(39.6)</u>	<u>不適用</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本年度虧損	(845,582)	(999,695)
本年度其他全面收益(開支)		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	1,015,398	(341,337)
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入 其他全面收益」)之債務工具公平值變動	258	(4,021)
於本年度重新分類調整出售按公平值計入 其他全面收益之債務工具	11,320	14,648
計入損益之按公平值計入其他全面收益之 債務工具之已確認減值虧損	-	9,372
應佔一間聯營公司之其他全面開支	(29,010)	(40,914)
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益之股本工具 公平值變動	2,155	(182,418)
本年度其他全面收益(開支)	1,000,121	(544,670)
本年度全面收益(開支)總額	154,539	(1,544,365)
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(206,947)	(1,817,698)
永續資本票據擁有人	362,786	273,101
其他非控股權益	(1,300)	232
	361,486	273,333
	154,539	(1,544,365)

# 綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		6,080,512	5,825,232
物業、廠房及設備		12,004,904	12,502,779
商譽		68,400	68,400
融資租賃應收款項		88,594	–
聯營公司權益		221,756	1,711,669
合營公司權益		3,826,111	2,231,075
投資證券		310,073	328,853
購買物業、廠房及設備之按金		3,952	92,640
應收合營公司款項		1,991,644	2,202,234
應收聯營公司款項		101,890	99,817
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收貸款		630,933	622,627
已抵押存款		4,666	4,980
受限制銀行存款		19,492	17,911
遞延稅項資產		145,654	148,744
其他應收款項		11,347	38,220
其他資產		69,750	155,133
		<b>25,699,673</b>	<b>26,170,309</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		3,083,114	3,810,392
發展中物業		6,205,599	6,506,517
其他存貨		14,056	14,470
融資租賃應收款項		6,082	–
應收賬款、按金及預付款項	11	655,164	598,537
託管客戶按金		353,343	360,277
合約資產		–	556,450
合約成本		201,858	171,159
應收合營公司款項		1,270,240	41,612
應收聯營公司款項		3,967	19,084
應收非全資附屬公司之一名股東款項		23,800	22,739
可收回稅項		120,290	104,306
投資證券		765,670	806,246
應收貸款		24,320	19,997
衍生金融工具		–	2,385
受限制銀行存款		83,204	348,401
已抵押存款		63,617	90,128
現金及現金等值物		2,497,929	2,377,354
		<b>15,372,253</b>	<b>15,850,054</b>
分類為持作出售之資產	12	<b>1,199,692</b>	<b>522,993</b>
		<b>16,571,945</b>	<b>16,373,047</b>

	附註	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	13	2,512,142	1,831,703
應付或然代價		155,347	–
合約負債		610,160	653,680
租賃負債		45,009	47,923
應付一間關連公司款項		1,266	1,180
應付聯營公司款項		8,858	7,137
應付一名董事款項		–	69,882
應付合營公司款項		131,986	145,123
應付非全資附屬公司之股東款項		13,842	27,856
票據		42,305	–
應繳稅項		350,757	336,393
銀行及其他借貸		10,084,541	11,596,159
		<b>13,956,213</b>	<b>14,717,036</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,615,732</b>	<b>1,656,011</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>28,315,405</b>	<b>27,826,320</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		366,497	273,451
票據		477,176	516,426
銀行及其他借貸		12,873,466	13,258,803
遞延稅項負債		1,069,489	676,240
應付一名關連方款項		166,000	–
應付一名董事款項		179,882	–
應付或然代價		285,155	–
其他負債		2,902	2,852
		<b>15,420,567</b>	<b>14,727,772</b>
<b>資產淨值</b>		<b>12,894,838</b>	<b>13,098,548</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		305,904	305,904
股份溢價		5,106,778	5,106,778
儲備		4,204,909	4,411,363
本公司股東應佔權益		<b>9,617,591</b>	<b>9,824,045</b>
永續資本票據擁有人		2,973,499	2,969,455
其他非控股權益		303,748	305,048
		<b>3,277,247</b>	<b>3,274,503</b>
<b>權益總額</b>		<b>12,894,838</b>	<b>13,098,548</b>

## 附註

截至二零二六年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。最終控股股東為邱達昌。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。

### 2. 應用經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於本集團二零二五年四月一日開始之年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則會計準則，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂                      缺乏可兌換性

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

### 3. 分部資料

本集團按主要經營決策者(「主要經營決策者」)定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要按下文所載各地理位置(包括於聯營公司及合營公司之權益)集中於相關業務營運之不同管理團隊：

- 物業發展(包括由相同管理團隊開發及管理之投資物業)
- 物業投資
- 酒店業務及管理(包括由酒店管理團隊所管理及由相同團隊監察納入酒店建築部分之投資物業)
- 停車場業務及設施管理
- 博彩業務(包括於澳洲從事博彩業務之The Star Entertainment Group Limited(「The Star」)之投資，其分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具)
- 香港(「香港」)證券與金融產品投資
- 提供按揭服務(包括由相同團隊作出並監察之證券投資)

(a) 分部收益及業績

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
物業發展				
—澳洲	<b>1,352,057</b>	2,327,694	<b>287,796</b>	286,339
—香港	<b>210,769</b>	965,077	<b>(893,618)</b>	(268,389)
—馬來西亞	—	—	<b>35,113</b>	32,365
—中華人民共和國 (不包括香港)(「中國」)	<b>31,798</b>	27,853	<b>20,251</b>	1,928
—新加坡	<b>5,925</b>	562,364	<b>16,702</b>	(34,084)
—英國(「英國」)	<b>1,346,661</b>	2,296,090	<b>172,102</b>	400,609
	<b>2,947,210</b>	6,179,078	<b>(361,654)</b>	418,768
物業投資				
—澳洲	<b>33,672</b>	27,651	<b>77,191</b>	23,008
—香港	<b>39,666</b>	42,665	<b>(154,893)</b>	(105,969)
—中國	<b>33,606</b>	41,850	<b>104,318</b>	(71,326)
—英國	<b>5,112</b>	7,619	<b>2,539</b>	7,371
	<b>112,056</b>	119,785	<b>29,155</b>	(146,916)
酒店業務及管理				
—澳洲	<b>694,244</b>	584,129	<b>63,047</b>	(32,971)
—香港	<b>885,706</b>	707,667	<b>94,030</b>	19,779
—馬來西亞	<b>189,740</b>	169,226	<b>33,417</b>	33,231
—中國	<b>172,500</b>	194,003	<b>(51,186)</b>	2,450
—新加坡	<b>120,539</b>	103,942	<b>26,308</b>	18,890
—英國	<b>155,667</b>	158,904	<b>(17,307)</b>	7,810
—歐洲(英國除外)	<b>163,005</b>	159,345	<b>(4,328)</b>	(3,414)
	<b>2,381,401</b>	2,077,216	<b>143,981</b>	45,775
停車場業務及設施管理				
—澳洲及紐西蘭	<b>512,968</b>	546,824	<b>35,686</b>	32,444
—英國	<b>106,137</b>	105,779	<b>2,067</b>	(14,257)
—歐洲(英國除外)	<b>6,688</b>	32,148	<b>(13,200)</b>	(6,371)
—馬來西亞	<b>39,879</b>	27,878	<b>99,820</b>	1,772
	<b>665,672</b>	712,629	<b>124,373</b>	13,588
博彩業務				
—澳洲	—	—	<b>351,810</b>	(378,540)
—捷克共和國	<b>448,114</b>	408,799	<b>70,258</b>	88,955
	<b>448,114</b>	408,799	<b>422,068</b>	(289,585)
香港證券與金融產品投資	<b>41,918</b>	22,958	<b>99,652</b>	40,996

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
提供按揭服務				
— 澳洲	1,802	29,937	269,208	33,069
— 香港	7,540	21,832	2,433	21,332
	<u>9,342</u>	<u>51,769</u>	<u>271,641</u>	<u>54,401</u>
分部收益/分部溢利	<u>6,605,713</u>	<u>9,572,234</u>	<u>729,216</u>	137,027
未分配企業收入及開支			(163,988)	(152,789)
匯兌(虧損)收益淨額			(106,637)	151,944
融資成本			(834,760)	(1,033,783)
除稅前虧損			<u>(376,169)</u>	<u>(897,601)</u>

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

分部溢利(虧損)指各分部賺取之溢利(產生之虧損)，當中並未分配中央行政費用、若干銀行利息收入、匯兌(虧損)收益淨額、董事酬金及融資成本。此乃向主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之措施。

## (b) 分部資產

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

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	3,261,386	4,110,673
— 香港	4,606,436	5,351,584
— 馬來西亞	337,928	281,734
— 中國	2,830,106	2,454,821
— 新加坡	104,660	605,314
— 英國	5,318,276	5,828,482
	<u>16,458,792</u>	<u>18,632,608</u>

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
物業投資		
－澳洲	474,493	362,060
－香港	2,628,216	2,773,171
－中國	7,263	8,849
－英國	34,214	35,959
	<b>3,144,186</b>	3,180,039
酒店業務及管理		
－澳洲	3,587,517	3,072,117
－香港	4,773,740	5,013,922
－馬來西亞	749,975	697,001
－中國	1,931,811	1,925,428
－新加坡	593,094	569,002
－英國	1,885,773	1,688,598
－歐洲(英國除外)	269,615	245,583
	<b>13,791,525</b>	13,211,651
停車場業務及設施管理		
－澳洲及紐西蘭	901,232	811,165
－歐洲	75,311	135,604
－馬來西亞	113,457	126,556
	<b>1,090,000</b>	1,073,325
博彩業務		
－澳洲	3,231,513	1,635,258
－捷克共和國	201,075	156,399
	<b>3,432,588</b>	1,791,657
香港證券與金融產品投資	<b>958,218</b>	1,008,093
提供按揭服務		
－歐洲	559	353,386
－香港	661,539	647,820
	<b>662,098</b>	1,001,206
分部資產	<b>39,537,407</b>	39,898,579
未分配企業資產	<b>2,734,211</b>	2,644,777
資產總值	<b>42,271,618</b>	42,543,356

#### 4. 其他收益及虧損

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	62,152	41,784
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具虧損	(11,320)	(14,648)
衍生金融工具公平值變動	4,462	1,897
匯兌(虧損)收益淨額	(106,637)	151,944
收購物業、廠房及設備按金之減值虧損	(89,238)	–
出售物業、廠房及設備之收益	89,703	6,329
融資租賃安排所產生出售物業、廠房及設備之收益	66,973	–
出售於一間合營公司之權益之收益	277,397	–
	<u>293,492</u>	<u>187,306</u>

#### 5. 收購於DBC額外股權之暫時收益

於二零二五年八月十二日，本集團連同周大福企業有限公司(「周大福」)與The Star訂立實施契據(「契據」)，以重組彼等各自於布里斯本之Queen's Wharf綜合度假村項目及若干其他澳洲資產的權益(「該交易」)。契據規定(其中包括)本集團及周大福向The Star收購於DBC之額外50%股權。

於二零二六年三月三十一日，本集團連同周大福透過彼等各自的附屬公司完成向The Star收購於DBC之額外50%股權(「收購事項」)。

於收購事項完成前，本集團持有DBC之25%股權，其根據香港會計準則第28號於聯營公司及合營公司的投資使用權益法入賬為聯營公司。收購事項完成後，本集團及周大福各自持有DBC之50%股權。由於DBC的所有相關活動均須經雙方一致同意，本集團及周大福被評估為對DBC擁有共同控制權。因此，DBC已由本集團的聯營公司重新分類為合營公司，並繼續使用權益法入賬。

於二零二六年三月三十一日，本集團因該交易而收購之額外25%股權確認港幣1,166,033,000元，即根據香港財務報告準則第13號公平值計量釐定額外應佔DBC可識別資產淨值的公平值，並計入於合營公司的權益。

計入應付代價的若干項目轉讓須待若干監管批准後方可作實。倘契據於收購事項完成後終止，則收購事項仍然有效且不可撤銷。於該等情況下，替代結算機制適用，當中包括本集團及周大福向The Star支付相等於自住宅項目收取的任何分派的金額，以及退還上述現金付款(倘由The Star收取)。

或然代價屬或然性質。基於管理層之評估，符合相關條件(包括獲得所需監管批准)被視為最有可能發生的結果。因此，於收購事項完成後，應付代價440,502,000港元予以確認，其基於將予轉讓的資產及付款之估計公平值按公平值計量。

該交易產生的議價購買收益港幣725,531,000元連同遞延稅項費用港幣309,626,000元已按暫時基準於截至二零二六年三月三十一日止年度的綜合財務報表中確認。

## 6. 融資成本

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	1,106,819	1,585,943
其他貸款	18,617	3,047
租賃負債利息	11,615	14,315
票據利息	29,033	26,729
銀行貸款之前期費用攤銷	25,183	30,205
其他	52,430	8,522
	<hr/>	<hr/>
總利息成本	1,243,697	1,668,761
減：資本化金額：		
－待售物業(發展中物業)	(333,040)	(490,091)
－物業、廠房及設備(發展中自置物業)	(75,897)	(144,887)
	<hr/>	<hr/>
	<b>834,760</b>	<b>1,033,783</b>
	<hr/>	<hr/>

## 7. 所得稅開支

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
所得稅開支(抵免)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	34,524	84,798
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	4,821	11,693
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	5,231	2,217
澳洲所得稅	17,227	(197)
馬來西亞所得稅	6,493	2,659
英國所得稅	12,854	66,325
捷克共和國所得稅	12,053	13,505
	<hr/>	<hr/>
	93,203	181,000
	<hr/>	<hr/>
股息預扣稅及利息預扣稅	53,883	22,824
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	(30,075)	(5,959)
中國土地增值稅	(31)	–
澳洲所得稅	4,559	(23)
馬來西亞所得稅	4,073	4,506
英國所得稅	2,076	(2,373)
	<hr/>	<hr/>
	(19,398)	(3,849)
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項	341,725	(97,881)
	<hr/>	<hr/>
	<b>469,413</b>	<b>102,094</b>
	<hr/>	<hr/>

兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

兩個年度的中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

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

澳洲、馬來西亞、新加坡、英國及捷克共和國之國內法定稅率分別為估計應課稅溢利之30%、24%、17%、25%及21%（二零二五年：30%、24%、17%、25%及21%）。

## 8. 本年度虧損

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本年度虧損已扣除下列各項：		
售出物業及建築合約之成本確認為支出		
— 隨時間流逝	—	555,950
— 按時間點	<u>2,029,954</u>	<u>4,018,685</u>
	<u>2,029,954</u>	<u>4,574,635</u>
核數師酬金		
— 核數服務	31,052	22,078
— 非核數服務	1,430	1,276
物業、廠房及設備折舊(包括租賃物業折舊 港幣35,389,000元(二零二五年：港幣49,823,000元))	512,758	488,730
合約成本之攤銷	214,175	414,553
有關以下各項之減值虧損		
— 計入「酒店及停車場資產折舊及減值」之 物業、廠房及設備	86,185	6,749
— 待售物業	193,296	311,065
員工成本(包括銷售及服務成本港幣680,028,000元 (二零二五年：港幣654,058,000元))	<u>1,225,385</u>	<u>1,189,604</u>
並計入：		
銀行利息收入	36,583	34,029
其他利息收入	38,739	15,075
政府補貼	<u>11,055</u>	<u>353</u>

## 9. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損(二零二五年：每股基本虧損)根據本公司股東應佔本年度綜合虧損港幣1,210,699,000元(二零二五年：港幣1,275,122,000元)及股份數目計算如下：

	二零二六年 千股	二零二五年 千股
就每股基本及攤薄(二零二五年：基本)虧損而言的普通股加權平均數	<u>3,059,040</u>	<u>3,059,040</u>

由於在二零二五年並無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

由於假設行使購股權將導致二零二六年每股虧損減少，故於計算每股攤薄虧損時並無假設本公司購股權獲行使。

## 10. 股息

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二六年中期股息每股港幣零仙 (二零二五年：二零二五年中期股息每股港幣1.0仙)	-	30,349
二零二五年末期股息每股港幣零仙 (二零二五年：二零二四年末期股息每股港幣10.0仙)	-	281,760
	<u>-</u>	<u>312,109</u>

董事不建議派付二零二六年中期股息(二零二五年：建議派付二零二五年中期股息每股港幣1.0仙)。

董事不建議派付截至二零二五年三月三十一日及二零二六年三月三十一日止年度末期股息。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款(扣除預期信貸虧損撥備)港幣345,736,000元(二零二五年：港幣128,694,000元)。

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。租金於出示催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為7至30日。

出售物業所得款項乃根據買賣協議支付條款結付。

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

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
0至60日	321,774	113,728
61至90日	3,201	2,607
超過90日	20,761	12,359
	<u>345,736</u>	<u>128,694</u>

## 12. 分類為持作出售之資產

截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團訂立多項出售交易：

- 於二零二五年二月二十五日，本集團與本集團獨立第三方AMTD IDEA Group(「買方A」)訂立兩項買賣協議(「買賣協議」)，以代價為22,656,000英鎊(相當於約港幣233,130,000元)出售Quality Hornsey Propco Limited(「酒店物業公司」)之100%股權及以代價為24,544,000英鎊(相當於約港幣252,558,000元)出售Hornsey TH PropCo Limited之100%股權。截至二零二六年三月三十一日止年度，買方行使其延長各買賣協議項下完成日期的權利。
- 於二零二五年二月二十八日，本集團與本集團獨立第三方BCSIHC Pty Ltd(作為BCSIHC Trust之受託人)訂立股份出售契據(「股份出售契據」)，以出售本集團持有之全部權益，即本集團合營公司BC Investment Group Holdings Limited(「BC Group」)之12,149,864股股份，代價為每股8.75澳元，總額為106,311,310澳元(相當於約港幣547,370,000元)，另加每股獲利付款。於二零二五年七月二日，本集團完成出售其於BC集團的全部53.21%權益，因而產生收益港幣277,397,000元(附註4)。進一步詳情載於本公司於二零二五年二月二十八日刊發之公告。
- 於二零二五年十二月八日，本集團與本集團獨立第三方The Generation Essentials Group(「買方B」)訂立買賣協議，以出售Perth FEC Pty Ltd及RC Perth Operations Pty Ltd(「目標集團」)的50%權益，代價為100,000,000澳元(相當於約港幣535,000,000元)。於完成後，目標集團將由買方B及本集團分別擁有50%及50%。目標集團將不再為本公司的附屬公司，惟成為本集團的合營公司。出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二五年十二月八日及二零二六年五月三十一日之公告。
- 於二零二六年三月六日，本集團與買方A訂立具法律約束力的條款清單(「條款清單」)，以出售位於40, Furnival Street, London, EC4A 1JQ之辦公樓宇(「英國辦公室」)，代價為18,000,000英鎊(相當於約港幣185,200,000元)。出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二六年三月六日之公告。

- 於二零二六年六月二日，本集團就出售酒店物業公司及Hornsey TH PropCo Limited的股權以及英國辦公室訂立買賣協議變更契據，經修訂總代價為59,500,000英鎊(相當於約港幣612,300,000元)，乃由於出售英國辦公室的代價由18,000,000英鎊(相當於約港幣185,200,000元)變更為約12,300,000英鎊(相當於約港幣126,600,000元)，原因為結構由直接出售英國辦公室變更為出售FEC Property Holdings (UK) Limited的股權。出售事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二六年六月二日之公告。

有關上述出售事項之相關資產已分類為持作出售，並於綜合財務狀況表內單獨呈列，原因為董事預期出售極有可能發生並將自報告期間結算日起計12個月內完成。

### 13. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款港幣387,557,000元(二零二五年：港幣380,209,000元)。以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
0至60日	350,445	370,334
61至90日	20,476	2,090
超過90日	16,636	7,785
	<u>387,557</u>	<u>380,209</u>

### 末期股息

董事會議決不建議派發二零二六年財年末期股息(二零二五年財年：無)。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之應屆股東週年大會訂於二零二六年八月二十七日舉行(「二零二六年股東週年大會」)。

為釐定出席二零二六年股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將由二零二六年八月二十四日(星期一)至二零二六年八月二十七日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記。釐定本公司股東出席二零二六年股東週年大會並於會上投票資格之記錄日期將為二零二六年八月二十七日(星期四)。為符合資格出席二零二六年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二六年八月二十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二六年財年之綜合收益約為港幣6,600,000,000元，較二零二五年財年下降31.0%，財政年度內物業發展收益確認有所減少。經調整毛利<sup>(i)</sup>（非公認會計原則財務計量）約為港幣2,400,000,000元，較二零二五年財年約港幣3,000,000,000元下降19.7%。本集團之收益及毛利明細載列如下：

	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零二六年財年						
收益	<u>2,947,210</u>	<u>2,381,401</u>	<u>665,672</u>	<u>448,114</u>	<u>163,316</u>	<u>6,605,713</u>
毛利	722,514	677,421	76,450	162,677	123,870	1,762,932
折舊	-	373,150 <sup>(ii)</sup>	17,626 <sup>(ii)</sup>	15,320	-	406,096
減值	<u>193,296</u>	<u>61,933</u>	<u>21,132</u>	-	-	<u>276,361</u>
經調整毛利 <sup>(i)</sup>	<u>915,810</u>	<u>1,112,504</u>	<u>115,208</u>	<u>177,997</u>	<u>123,870</u>	<u>2,445,389</u>
經調整毛利率 <sup>(i)</sup>	<u>31.1%</u>	<u>46.7%</u>	<u>17.3%</u>	<u>39.7%</u>	<u>75.8%</u>	<u>37.0%</u>
二零二五年財年						
收益	<u>6,179,078</u>	<u>2,077,216</u>	<u>712,629</u>	<u>408,799</u>	<u>194,512</u>	<u>9,572,234</u>
毛利	1,292,530	601,206	157,221	167,771	141,925	2,360,653
折舊	-	314,525 <sup>(ii)</sup>	44,272 <sup>(ii)</sup>	8,108	-	366,905
減值	<u>311,065</u>	<u>6,749</u>	-	-	-	<u>317,814</u>
經調整毛利 <sup>(i)</sup>	<u>1,603,595</u>	<u>922,480</u>	<u>201,493</u>	<u>175,879</u>	<u>141,925</u>	<u>3,045,372</u>
經調整毛利率 <sup>(i)</sup>	<u>26.0%</u>	<u>44.4%</u>	<u>28.3%</u>	<u>43.0%</u>	<u>73.0%</u>	<u>31.8%</u>

附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量，其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。
- (ii) 不包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業發展業務之收益於二零二六年財年約為港幣2,947,000,000元，較二零二五年財年下降52.3%。經計及合營公司住宅項目應佔收益貢獻，經調整收益<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)維持於約港幣6,351,000,000元，較二零二五年財年約港幣7,312,000,000元減少13.1%。經調整物業發展之收益<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)之主要貢獻項目包括曼徹斯特之Victoria Riverside(B座、C座及Bromley Street)、倫敦之Aspen at Consort Place、墨爾本之West Side Place以及香港之畢架•金峰。合營公司項目(包括香港之柏蔚森、馬來西亞之Dorsett Place Waterfront Subang、布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座))進一步支持有關貢獻。二零二六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916,000,000元，經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)為31.1%，較二零二五年財年有所上升，主要原因為來自澳洲、英國及香港物業銷售錄得之毛利率較高。

酒店業務及管理之收益繼續保持增長，於二零二六年財年達至約港幣2,381,000,000元，按年上升14.6%。經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二五年財年之44.4%上升至二零二六年財年之46.7%。此表現反映香港啟德帝盛酒店的營運趨穩，以及本集團於澳洲之酒店組合的入住率及平均每間客房收益均有所提升。

停車場業務及設施管理之收益於二零二六年財年達約港幣666,000,000元，較二零二五年財年下降6.6%。於二零二六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115,000,000元。經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二五年財年之28.3%下降至二零二六年財年之17.3%，主要由於持有物業成本(包括地稅)增加。

於二零二六年財年，博彩業務之收益較二零二五年財年增加9.6%至約港幣448,000,000元。經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣178,000,000元，經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二五年財年之43.0%下降至二零二六年財年之39.7%。該降幅主要由於新娛樂場Palasino Mikulov試業及處於擴張階段。

本集團於二零二六年財年之整體盈利能力受物業發展貢獻減少，以及於財政年度內產生之各項減值虧損約港幣1,200,000,000元、應佔合營公司及聯營公司之虧損、投資物業之公平值減少及匯兌虧損淨額所影響。該等因素部分被收購於DBC額外股權之暫時收益，以及出售一間合營公司之權益以及物業、廠房及設備之收益所抵銷。因此，於二零二六年財年，本公司股東應佔虧損約為港幣1,211,000,000元，較二零二五年財年之港幣1,275,000,000元減少5.1%。於二零二六年財年，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109,000,000元。

附註：

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

## 2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二六年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(由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	於二零二六年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二五年 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>	10,127	11,596
一至兩年內到期	8,545	5,294
兩至五年內到期	3,757	7,368
五年以上到期	1,048	1,113
<b>銀行貸款、票據及債券總額</b>	<b>23,477</b>	<b>25,371</b>
投資證券	1,076	1,135
銀行及現金結餘 <sup>(ii)</sup>	2,601	2,743
<b>流動資金狀況</b>	<b>3,677</b>	<b>3,878</b>
<b>負債淨額<sup>(iii)</sup></b>	<b>19,800</b>	<b>21,493</b>
總權益賬面值 <sup>(iv)</sup>	12,895	13,099
加：酒店重估盈餘 <sup>(v)</sup>	18,522	18,681
<b>經調整權益總額<sup>(vi)</sup></b>	<b>31,417</b>	<b>31,780</b>
經調整淨資產負債比率 <sup>(vi)</sup> (負債淨額與經調整權益總額比例 <sup>(vi)</sup> )	<b>63.0%</b>	<b>67.6%</b>
<b>負債淨額與經調整資產總值比例<sup>(vi)</sup></b>	<b>32.6%</b>	<b>35.1%</b>

附註：

- (i) 包括約港幣694,000,000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以及銀行及現金結餘。

- (iv) 包括二零一九年永續資本票據。
- (v) 基於二零二六年三月三十一日進行之獨立估值(除了Dorsett Canary Wharf London之估值於二零二六年三月三十一日後進行)。
- (vi) 指非公認會計原則財務計量，其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

為有效管理本集團之流動資金狀況，部分現金調撥至有價及流通投資證券。綜合財務狀況表所呈列之投資證券主要指定息證券及定息基金投資；以及上市股份投資及票據之投資。

於二零二六年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣3,677,000,000元。根據於二零二六年三月三十一日評估之獨立估值就未確認酒店重估盈餘約港幣18,522,000,000元進行調整，並計及二零一九年永續資本票據，本集團於二零二六年三月三十一日(除了Dorsett Canary Wharf London之估值於二零二六年三月三十一日後進行)之經調整權益總額<sup>(vi)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣31,417,000,000元。

於二零二六年三月三十一日，本集團經調整淨資產負債比率<sup>(vi)</sup>(非公認會計原則財務計量)下降至63.0%，而於二零二五年三月三十一日則為67.6%。該正面趨勢主要由於主要物業發展項目(包括澳洲之Perth Hub、英國曼徹斯特之Victoria Riverside及英國倫敦之Aspen at Consort Place)順利竣工，該等項目帶來強勁的現金流入，使本集團得以悉數償還該等項目各自之建築貸款。

儘管年內存在減值虧損及投資物業之公平值減少等非現金不利因素，本集團的嚴謹資本循環及債務減少工作仍取得顯著成果。於三年期間內，本集團的銀行貸款、票據及債券總額由二零二三年三月三十一日的港幣32,300,000,000元減少約港幣8,800,000,000元至二零二六年三月三十一日約港幣23,500,000,000元。與此同時，經調整淨資產負債比率<sup>(iv)</sup>(非公認會計原則財務計量)由同期的73.8%下降10.8個百分點至63.0%，展現持續的去槓桿化及財務韌性。

情況持續改善，反映本集團對提升流動資金、管理債務水平及加強整體財務狀況的堅定承諾。下表顯示本集團銀行貸款、票據及債券總額、債務淨額及經調整淨資產負債比率<sup>(vi)</sup>(非公認會計原則財務計量)的整體改善情況。

	於二零二六年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、票據及債券總額	23,477	25,371	27,762	32,274
債務淨額 <sup>(iii)</sup>	19,800	21,493	22,842	25,729
經調整淨資產負債比率 <sup>(vi)</sup> (負債淨額與經調整權益 總額比例 <sup>(vi)</sup> )	63.0%	67.6%	68.1%	73.8%

為加強本集團之財務狀況，本集團已實施一系列債務減少舉措，以降低其融資成本及提升流動資金：

- 加速完成物業發展項目**—本集團加快完成多個主要發展項目以加速資本循環投資。曼徹斯特之Victoria Riverside(B座、C座及Bromley Street)之預期開發總值(「開發總值」)合共約為101,000,000英鎊，已於二零二五年七月啟動交付。該等項目於二零二六年財年內大致竣工，促使整個發展項目之建築貸款全數償付。此外，Victoria Riverside(A座)之預期開發總值合共為100,000,000英鎊，計劃於二零二七年財年上半年竣工。該等里程碑已促使本集團的債務水平下降，並預期將進一步提升未來現金流量。
- 積極變現存貨**—本集團繼續透過出售現有存貨(包括香港之畢架•金峰、倫敦之Aspen at Consort Place以及墨爾本之West Side Place)促進現金流入。在香港之柏蔚森於二零二五年九月竣工後，本集團於二零二六年三月三十一日之現有存貨價值約為港幣7,000,000,000元。本集團加大銷售力度，於香港、澳洲及英國積極開展銷售活動以變現其現有存貨。
- 出售非核心資產及業務**—本集團於二零二六年財年順利完成出售三項重大非核心資產及業務，涉及(i) BC Invest；(ii)香港之按揭組合；及(iii)馬來西亞之停車場及若干資產。此外，本集團已就出售(i)倫敦之辦公室、酒店及市政廳；(ii)珀斯麗思卡爾頓酒店之50%股權；及(iii)墨爾本麗思卡爾頓酒店之49.9%股權訂立協議。該等已完成及訂約出售事項於二零二六年財年合共產生現金流入約港幣2,500,000,000元。所得款項已用作一般營運資金，以增加流動資金及支持本集團持續改善資產負債比率。

- **充分提升酒店組合，力求可持續發展**—本集團將酒店開業與市場復甦週期策略性地保持一致，確保營運發展與收益貢獻時間配合。香港啟德帝盛酒店作為本集團於香港之旗艦酒店，已於二零二四年九月試業，並持續為本集團作出莫大貢獻。該發展項目展現於香港之市場地位有所提升，而香港仍是本集團酒店收益的最大貢獻來源。英國倫敦之Dorsett Canary Wharf London於二零二五年九月試業。憑藉坐落於倫敦中心商業區之一Canary Wharf之黃金地段優勢之策略性位置，酒店具備良好市場定位，可滿足商務及休閒需求。澳洲之珀斯帝盛酒店預計於未來12個月內開業，將進一步加強本集團之經常性收入流。以上舉措共同加強收益貢獻，從經營現金流量產生額外流動資金，推動本集團之多元化發展策略。
- **降低資本開支需求**—本集團成功大幅降低其酒店發展項目的未償付資本開支需求。隨著全球主要旗艦酒店物業竣工及開業，完成餘下酒店發展項目所需的餘下資本承擔已大幅減少至約港幣173,000,000元。該短期發展開支減少紓緩資金壓力，保留內部現金資源，並直接支持本集團降低整體槓桿比率及保障資產負債表流動性的整體目標。

	於二零二六年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	519	516
無抵押銀行貸款	3,258	4,576
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	5,908	6,664
—酒店業務及管理	13,415	13,230
—停車場業務及設施管理	293	288
—博彩業務	44	54
—其他	40	43
<b>銀行貸款、票據及債券總額</b>	<b>23,477</b>	<b>25,371</b>

於二零二六年三月三十一日，銀行貸款、票據及債券總額約為港幣23,500,000,000元，較二零二五年三月三十一日減少約港幣1,894,000,000元或7.5%。有關減少主要由於無抵押銀行貸款減少約港幣1,300,000,000元，以及於財政年度內在項目完成後結算項目擔保建築貸款合共約港幣756,000,000元。主要結算包括與曼徹斯特之Victoria Riverside、倫敦之Aspen at Consort Place及珀斯之Perth Hub有關之貸款，以及根據各自條款作出之計劃還款。

於二零二六年三月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券維持於約港幣10,127,000,000元。該結餘包括(i)約港幣5,343,000,000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1,159,000,000元為有抵押發展項目貸款，大部分擬以項目銷售所得款項償還；(iii)約港幣2,361,000,000元，為無抵押公司貸款；(iv)約港幣570,000,000元將根據現有還款計劃表償還；及(v)約港幣694,000,000元與載有須按要求償還條款之銀行貸款有關，故根據會計準則分類為流動負債。

	於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日
以下列貨幣計值之銀行貸款、票據及債券：		
港幣	69.9%	68.0%
澳元	14.3%	11.9%
新加坡元	3.0%	4.2%
英鎊	2.8%	7.7%
人民幣	8.9%	7.4%
其他	1.1%	0.8%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

於二零二六年三月三十一日，本集團銀行貸款、票據及債券之主要債務貨幣為港幣，佔本集團銀行貸款、票據及債券總額約69.9%。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14.3%、3.0%、2.8%及8.9%。

於二零二六年三月三十一日，本集團有約99.9%之銀行貸款、票據及債券按浮動利率計息，而於二零二五年三月三十一日則為97.1%，其餘則按固定利率計息。銀行貸款之平均利率由二零二五年財年之6.12%下降至二零二六年財年之4.87%。該下降反映寬鬆貨幣環境的影響及本集團為降低融資成本而持續作出的努力。

於二零二六年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資(用於庫存功能之銀行融資除外)維持於約港幣1,594,000,000元，其中約港幣752,000,000元分配至發展及建築設施，而餘下約港幣842,000,000元則指定作一般企業用途。加上來自進行中物業發展項目之將確認收益清晰，該等未動用銀行融資為本集團提供充足的財務資源，以為其現有營運提供資金及支持可持續增長。

除該等融資外，本集團持有估計價值約港幣726,000,000元之不附帶產權負擔之酒店物業及未售住宅存貨。該等資產可能用作進一步銀行借貸之抵押品，並於需要時為本集團提供額外流動資金。

### 3. 外匯管理

於二零二六年財年，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	於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	<b>5.35</b>	4.87	9.9%
港幣兌人民幣	<b>1.13</b>	1.07	5.6%
港幣兌馬幣	<b>1.94</b>	1.75	10.9%
港幣兌英鎊	<b>10.29</b>	10.05	2.4%
港幣兌捷克克朗	<b>0.37</b>	0.34	8.8%
港幣兌新加坡元	<b>6.06</b>	5.79	4.7%

  

平均匯率	二零二六年 財年	二零二五年 財年	變動
港幣兌澳元	<b>5.11</b>	4.98	2.6%
港幣兌人民幣	<b>1.10</b>	1.08	1.9%
港幣兌馬幣	<b>1.85</b>	1.70	8.8%
港幣兌英鎊	<b>10.17</b>	9.95	2.2%
港幣兌捷克克朗	<b>0.36</b>	0.34	5.9%
港幣兌新加坡元	<b>5.93</b>	5.79	2.4%

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。上列外幣變動對於二零二六年財年股東應佔本集團虧損之影響分析如下：

	港幣百萬元
澳元	(14.7)
人民幣	(0.1)
馬幣	(14.4)
英鎊	(2.0)
捷克克朗	(0.5)
新加坡元	(0.4)
<b>影響總額</b>	<b>(32.1)</b>

本集團之綜合財務狀況表亦受外幣變動影響。由於本集團之非香港業務之資產淨值就綜合入賬而換算為港幣，故外幣變動影響有關資產淨值之港幣等值價值，從而影響本集團之淨資產狀況。假設於二零二六年財年內匯率維持不變，本集團於二零二六年三月三十一日之資產淨值將減少約港幣992,000,000元。

#### 4. 每股資產淨值

	於二零二六年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	9,618	9,824
加：酒店重估盈餘	18,522	18,681
<b>經調整股東應佔資產淨值<sup>(i)</sup></b>	<b>28,140</b>	<b>28,505</b>
已發行股份數目(百萬股)	3,059	3,059
<b>經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup></b>	<b>港幣9.20元</b>	港幣9.32元

基於二零二六年三月三十一日經評估之獨立估值，就酒店資產重估盈餘約港幣18,522,000,000元作出調整(除了Dorsett Canary Wharf London之估值於二零二六年三月三十一日後進行)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28,140,000,000元。於二零二六年三月三十一日，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9.20元。

附註：

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

## 5. 資本開支

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

於二零二六年財年，本集團之資本開支約為港幣394,000,000元，主要歸因於(i)英國倫敦之Dorsett Canary Wharf London；(ii)澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店；及(iii)上海寶山之長租住宅發展項目。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：

	於二零二六年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二五年 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	173	302
— 合營公司及聯營公司酒店物業	66	76
— 投資物業	408	60
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	—	504
向投資基金注資	22	33
向合營公司及聯營公司注資	453	412
	<u>1,122</u>	<u>1,387</u>

於二零二六年三月三十一日，本集團之資本承擔約為港幣1,122,000,000元，主要歸因於下列發展項目：(i)澳洲布里斯本之QWB項目旗下酒店；(ii)澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店；及(iii)上海寶山之長租住宅發展項目。資本承擔將透過結合借貸及內部資源兩者撥付。所有該等酒店發展項目現處於建造最終階段。預期上述發展項目之資本開支於下一財政年度大幅減少。

## 業務回顧

### 1. 物業分部

本集團物業分部包括物業發展及物業投資。

#### 物業發展

本集團擁有多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、英國、香港、新加坡、馬來西亞及中國內地，皆側重於大眾住宅市場。本集團強勁的地區多元化發展降低了波動性，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，例如與曼徹斯特市議會（「曼徹斯特市議會」）建立之夥伴關係。該等土地收購策略產生之土地儲備策略令本集團之發展項目享有相對較低之土地成本基礎，並減少資金閒置情況。

於二零二六年三月三十一日，本集團的發展中住宅物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售總額約為港幣8,400,000,000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。下表載列於二零二六年三月三十一日本集團住宅物業之累計應佔預售價值及累計未入賬已訂約銷售總額之明細。

發展項目	位置	應佔預售 港幣百萬元	預計落成之 財政年度
<b>預售項目</b>			
Queen's Wharf Residences (第五座) <sup>(i)</sup>	布里斯本	2,569	二零二九年財年
The Star Residences – Epsilon (第二座) <sup>(ii)</sup>	黃金海岸	573	二零二七年財年
640 Bourke Street	墨爾本	1,490	二零二九年財年
Victoria Riverside – Crown View (A座)	曼徹斯特	1,011	二零二七年財年
Collyhurst Village	曼徹斯特	241	二零二七年財年
Collyhurst Village 社會／可負擔房屋	曼徹斯特	133	二零二七年財年
Red Bank Riverside – Falcon	曼徹斯特	533	二零三零年財年至 二零三一年財年
Red Bank Riverside – Kingfisher	曼徹斯特	818	二零三零年財年至 二零三一年財年
小計		<b>7,368</b>	

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>		
Queen's Wharf Residences (第四座) <sup>(i)</sup>	布里斯本	3
West Side Place (第一座及第二座)	墨爾本	97
West Side Place (第三座及第四座)	墨爾本	31
Aspen at Consort Place	倫敦	91
Victoria Riverside – Park View (C座)	曼徹斯特	43
Victoria Riverside – Bromley Street	曼徹斯特	27
Dorsett Place Waterfront Subang – A座 <sup>(i)(iii)</sup>	梳邦再也	52
Dorsett Place Waterfront Subang – B座 <sup>(i)(iii)</sup>	梳邦再也	47
君悅庭(獨立洋房)	上海	18
畢架•金峰	香港	88
柏蔚森 <sup>(i)</sup>	香港	580
<b>小計</b>		<b>1,077</b>
<b>總計</b>		<b>8,445</b>

附註：

- (i) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (ii) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (iii) 不包括截至二零二六年三月三十一日已確認為收益之合約預售。

於二零二六年三月三十一日，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58,800,000,000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	已推出/ 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	519,000	4,145	已推出	二零二九年財年
<b>布里斯本</b>				
Queen's Wharf Residences <sup>(iii)</sup>				
– 第五座	350,000	2,966	已推出	二零二九年財年
– 第六座	169,000	1,283	規劃中	二零二九年財年

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	已推出/ 預計推出	預計落成 之財政年度
<b>黃金海岸</b>				
The Star Residences <sup>(iv)</sup>				
– 第二座 – Epsilon	109,000	574	已推出	二零二七年財年
– 第三座至第五座	374,000	1,966	規劃中	規劃中
<b>香港</b>				
屯門藍地	383,000	6,320	規劃中	規劃中
西貢蠔涌 <sup>(v)</sup>	19,000	485	二零二七年財年	二零二七年財年
西營盤 <sup>(vi)</sup>	75,000	1,717	二零二七年財年	二零二八年財年
油柑頭	235,000	3,050	規劃中	規劃中
<b>倫敦</b>				
Ensign House	296,000	3,498	規劃中	規劃中
Ensign House – 可負擔房屋	108,000	425	規劃中	規劃中
<b>曼徹斯特</b>				
MeadowSide (第四期)	244,000	1,257	規劃中	規劃中
Victoria North <sup>(vii)</sup>				
– Victoria Riverside				
– Crown View (A座)	207,000	1,031	已推出	二零二七年財年
– Collyhurst Village	116,000	346	已推出	二零二七年財年
– Collyhurst Village 社會/ 可負擔房屋	87,000	133	已推出	二零二七年財年
– Red Bank Riverside				二零三零年財年 至二零三一年 財年
– Falcon	131,000	698	已推出	二零三零年財年 至二零三一年 財年
– Kingfisher	230,000	1,254	已推出	財年
– NT02 – NT04	721,000	4,000	規劃中	規劃中
– Network Rail	1,532,000	8,497	規劃中	規劃中
– 其他	967,000	5,365	規劃中	規劃中
Trafford	421,000	2,007	規劃中	規劃中
Trafford可負擔房屋	147,000	515	規劃中	規劃中
<b>馬來西亞</b>				
Dorsett Place Waterfront				
Subang – C座 <sup>(viii)</sup>	167,000	290	已推出	二零二七年財年
於二零二六年三月 三十一日發展項目 組合總計	<b>7,607,000</b>	<b>51,822</b>		

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
<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	19,000	116
— 第三座及第四座	10,000	51
<b>布里斯本</b>		
Queen's Wharf Residences— 第四座 <sup>(iii)</sup>		
	1,000	8
<b>珀斯</b>		
The Towers at Elizabeth Quay		
	76,000	565
<b>倫敦</b>		
Aspen at Consort Place		
	148,000	1,913
Hornsey Town Hall		
	11,000	96
<b>曼徹斯特</b>		
Victoria North—Victoria Riverside		
— Park View (C座)	14,000	64
— Bromley Street	24,000	109
<b>馬來西亞</b>		
Dorsett Place Waterfront		
Subang <sup>(viii)</sup>		
— A座	42,000	144
— B座	72,000	180
<b>上海</b>		
君悅庭		
	5,000	37
御尚II		
	2,000	15
第17A區		
	5,000	28
<b>廣州</b>		
遠東御江豪庭		
	5,000	15

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
香港		
尚澄	42,000	436
珀爵	17,000	247
畢架•金峰	9,000	204
畢架•金峰(4幢洋房)	13,000	352
柏蔚森 <sup>(ix)</sup>	105,000	2,428
	<hr/>	<hr/>
於二零二六年三月 三十一日可供出售 竣工發展項目總計	<b>620,000</b>	<b>7,008</b>
	<hr/>	<hr/>
於二零二六年三月 三十一日發展項目 組合及可供出售竣工 發展項目總計	<b>8,314,000</b>	<b>58,963</b>
	<hr/>	<hr/>

附註：

- (i) 所示數據指概約可售樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團預期應佔開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,544,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 本集團於該等發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 該發展項目之總可售樓面面積約為58,000平方呎。本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (vi) 總可售樓面面積及開發總值數據乃估計數字，須待市區重建局(「市建局」)批准。
- (vii) 總可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Victoria North之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，使該發展項目之可售樓面面積及開發總值有所增加。
- (viii) 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。
- (ix) 該發展項目之總可售樓面面積約為508,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。

## 澳洲

### 墨爾本

640 Bourke Street位於墨爾本，毗鄰West Side Place及Upper West Side，為綜合用途發展項目。該項目樓高68層，提供高檔之一房、二房及三房公寓。該發展項目提供629個住宅單位(總可售樓面面積約為519,000平方呎，預期開發總值約為港幣4,100,000,000元)。該發展項目於二零二五年二月下旬推出後，於二零二六年三月三十一日已預售價值約港幣1,490,000,000元之單位。本集團自二零二六年三月起已調高價格。該發展項目預期於二零二九年財年落成。640 Bourke Street連同West Side Place及Upper West Side橫跨三個相連街區，將延伸形成綜合用途發展項目，大大振興中心商業區西面活動。

West Side Place為位於墨爾本中心商業區之已竣工綜合用途住宅發展項目，擁有四幢大廈，1,377個單位，包括位於第一座提供257間客房之麗思卡爾頓酒店以及位於第三座提供316間客房之帝盛酒店。預期將於二零二七年財年繼續銷售及結算。於二零二六年三月三十一日，第一座及第二座可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣116,000,000元，其中約港幣97,000,000元已入賬為已訂約銷售。於二零二六年三月三十一日，第三座及第四座可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣51,000,000元，其中約港幣31,000,000元已入賬為已訂約銷售。

### 珀斯

Perth Hub為Perth City Link項目之第一階段，為毗鄰Perth Arena之綜合用途發展項目。其包括Perth City Link之第2及3地段，提供預期開發總值約港幣855,000,000元之314個住宅單位及提供263間客房之帝盛酒店。該發展項目已竣工，且所有單位均已交付。

獲選為Perth City Link項目之屬意發展商後，本集團獲得Perth City Link項目第4、9及10地段。該三幅地皮將發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂、商業與酒店設施於一身之綜合大樓。該項目現處於規劃階段。

The Towers at Elizabeth Quay為建有兩座樓宇之綜合用途旗艦發展項目，包括總可售樓面面積約371,000平方呎之住宅單位。於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣565,000,000元。

## 布里斯本

Queen's Wharf Residences為本集團持有50%權益之發展項目。該發展項目毗鄰QWB項目，建有三座樓宇，提供約2,000個單位，可售樓面面積約為1,500,000平方呎。該發展項目之預期開發總值合共約為港幣11,700,000,000元(應佔開發總值約為港幣5,800,000,000元)。

第四座是唯一一座直接與QWB項目相連之住宅大廈，提供666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3,200,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,600,000,000元)。該發展項目已於二零二五年三月落成及開始交付流程。於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值約為港幣8,000,000元，其中約港幣3,000,000元入賬為已訂約銷售。

第五座初步提供847個住宅單位，總可售樓面面積約為701,000平方呎。預期開發總值約為港幣5,900,000,000元(應佔開發總值約為港幣3,000,000,000元)。餘下單位已於二零二五年七月在市場重新推出，且價格已作出進一步調整。於二零二六年三月三十一日，本集團預售價值約港幣5,100,000,000元(應佔開發總值約為港幣2,600,000,000元)之單位。該發展項目預期於二零二九年財年落成。

第六座為住宅大廈，提供315個住宅單位，總可售樓面面積約為337,000平方呎，預期開發總值約為港幣2,600,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,300,000,000元)。該項目現處於規劃階段，預期將於二零二九年財年與第五座竣工。

## 黃金海岸

The Star Residences – Epsilon(第二座)為本集團擁有33.3%權益之項目，提供437個住宅單位，總可售樓面面積約為327,000平方呎及預期開發總值約為港幣1,700,000,000元(應佔開發總值約為港幣574,000,000元)。其亦包括提供202間客房之澳洲首間安達仕酒店。於二零二六年三月三十一日，本集團預售價值約港幣1,700,000,000元(應佔開發總值約為港幣573,000,000元)之單位。預期該發展項目將於二零二七年財年落成。

## 英國

### 倫敦

Aspen at Consort Place 為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之已竣工綜合用途發展地盤。其包括502個住宅單位及139個可負擔房屋單位，總可售樓面面積約為482,000平方呎。該發展項目亦提供237間客房之帝盛酒店及商業空間。

於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣1,900,000,000元，其中約港幣91,000,000元入賬為已訂約銷售。預期將於二零二七年財年繼續銷售及結算。

位於北倫敦之Hornsey Town Hall為綜合用途重建項目，其將現有市政廳轉為設有公共空間之酒店／服務式公寓大樓及住宅部分，提供135個住宅單位及11個社會／可負擔單位，總可售樓面面積約為114,000平方呎。該發展項目已落成。於二零二六年三月三十一日，其可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣96,000,000元，將於該發展項目內之酒店及其他設施實現擬定社區用途後推出銷售。

倫敦金絲雀碼頭之Ensign House (毗鄰Aspen at Consort Place) 擬發展為一座包括逾400個住宅單位及約120個可負擔房屋單位之住宅大廈。該等住宅單位提供總可售樓面面積約296,000平方呎，預期開發總值約為港幣3,500,000,000元。該項目現處於規劃階段。

### 曼徹斯特

Victoria North為英國其中一個最大型重建項目，為本集團與曼徹斯特市議會之合營公司，覆蓋面積逾390畝(相當於17,000,000平方呎)。該發展項目可於未來十至十五年提供約20,000間新房屋，整合優質住宅及社會基建設施，以支持市中心擴展。近期，該發展項目於二零二五年九月獲英國政府列為十二個潛在新城鎮之一，確立其國家級地位。

為支持Sandhills新輕鐵站建設，住房社區與地方政府事務部過往向大曼徹斯特交通局撥款1,500,000英鎊，用於推進業務計劃大綱。自上一份報告以來，交通部已確認撥款資本投資最多60,000,000英鎊以交付新鐵路站，確保此主要策略交通基建設施於二零三零年六月前落成。作為大曼徹斯特交通局設計及交付綜合交通規劃之一部分，該策略性交通基建設施將讓Victoria North及其居民迎來大曼徹斯特廣泛的經濟機遇，同時帶動本地租金及資本價值增長。

Victoria North之初期發展正在進行，新增項目將納入長期發展項目持續推進，並打造具吸引力之投資方案。

位於Red Bank之Victoria Riverside建有三座樓宇，包括596個單位及38幢獨立洋房，總可售樓面面積約為460,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣2,100,000,000元。

A座(Crown View)包括275個住宅單位，總可售樓面面積約為207,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣1,000,000,000元。於二零二六年三月三十一日錄得預售總值約港幣1,000,000,000元，並預期於二零二七年財年上半年落成。

B座(City View)包括128個可負擔房屋單位，已預售予Trafford Housing Trust，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一的L&Q旗下，代價為26,000,000英鎊。該樓宇已於二零二五年七月落成及結算，現由本集團旗下營運商Found管理。

C座(Park View)包括193個住宅單位，總可售樓面面積約為129,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣594,000,000元。該樓宇已於二零二五年七月落成，並啟動交付程序，支持本集團悉數償還發展貸款。於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣64,000,000元，其中約港幣43,000,000元已入賬列作已訂約銷售。

Bromley Street亦已落成，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合共約為港幣176,000,000元。於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣109,000,000元，其中約港幣27,000,000元已入賬列作已訂約銷售。

Collyhurst Village為Victoria North總體規劃首階段中之一部分，包括144個私人住宅單位，總可售樓面面積約為153,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣448,000,000元。首批公開市場發售單位已於二零二五年七月落成。於二零二六年三月三十一日，錄得預售總值約港幣241,000,000元。該發展項目亦包括130個可負擔房屋單位，總可售樓面面積約為104,000平方呎。首批可負擔房屋已於二零二五年九月落成，剩餘開發總值合共約為港幣133,000,000元。其餘單位預期將於二零二七年財年分階段竣工。

未來發展將聚焦曼徹斯特之Red Bank Riverside，毗鄰本集團Victoria Riverside發展項目。該階段包括7幢6至34層高樓宇，預期交付約1,551間房屋，總可售樓面面積約為1,082,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣6,000,000,000元。該發展項目另設佔地約20,000平方呎商業及零售空間之全新大街。地基修復工程已完成，預期於二零三零年財年至二零三一年財年分階段竣工。

Falcon為Red Bank Riverside住宅大廈之一，已於二零二四年三月底推出。該發展項目提供189個住宅單位，總可售樓面面積約為131,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣698,000,000元。於二零二六年三月三十一日，本集團預售價值約為港幣533,000,000元之單位。餘下單位將於落成後推出。

Kingfisher為Red Bank Riverside之另一座住宅大廈，已於二零二四年八月推出。該發展項目提供322個住宅單位，總可售樓面面積約為230,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣1,300,000,000元。於二零二六年三月三十一日，本集團預售價值約為港幣818,000,000元之單位。

MeadowSide為本集團於曼徹斯特之首個主要住宅發展項目，四期中有三期(第二、三及五期)已竣工及悉數結算。第四期已取得興建40層住宅大廈之規劃許可。然而，本集團善用該地段不斷變化之市場趨勢，持續評估增加建築面積及相應提升開發總值之機遇。

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

該地盤地段優越，鄰近曼徹斯特聯足球俱樂部以及老特拉福德板球場，估計開發總值約為322,000,000英鎊。該發展項目擬交付約1,200間新房屋，包括可負擔房屋單位、提供250間客房之酒店及約30,000平方呎之地下商業空間輔以新公共開放空間，以支持新社區之發展。

### 中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項高端城鎮項目錦秋花園。該發展項目包括多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。於二零二六年三月三十一日，君悅庭之可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣37,000,000元，而御尚II之可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣18,000,000元。

位於廣州之遠東御江豪庭為擁有五座住宅樓宇之發展項目。於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣15,000,000元。

## 香港

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

位於大埔公路之畢架•金峰為住宅發展地盤，提供62個單位及4幢洋房，總可售樓面面積約為84,000平方呎，預期開發總值約為港幣1,700,000,000元。該發展項目已落成。於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣204,000,000元，其中約港幣88,000,000元已取得作已訂約銷售。4幢洋房之預期開發總值約為港幣352,000,000元，並計劃於近期推出銷售。

柏蔚森為位於啟德之住宅發展項目，提供1,305個住宅單位，總可售樓面面積約為508,000平方呎，預期開發總值約為港幣10,400,000,000元(應佔開發總值約為港幣5,200,000,000元)。該發展項目已於二零二五年八月落成，並於二零二五年九月開始交付。於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值為價值約港幣4,900,000,000元(應佔開發總值約為港幣2,400,000,000元)之單位。其中約港幣580,000,000元已入賬為已訂約銷售。

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。該發展項目已落成。於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣247,000,000元。

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。於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣436,000,000元。

於二零二一年六月，本集團於屯門藍地購入一幅地皮。該項目現時處於規劃階段，預期開發總值估計為港幣6,300,000,000元，總可售樓面面積約383,000平方呎。該項目正處於規劃階段。

於二零二一年九月，本集團成立一間合營公司(由本集團持有33.3%權益)，以收購位於西貢蠔涌之一幅住宅地皮。該發展項目提供26間高檔住宅，總可售樓面面積約為58,000平方呎，預期開發總值約為港幣1,500,000,000元(應佔開發總值約為港幣485,000,000元)。該發展項目已開始施工，並預期將於二零二七年財年落成。視乎市況，預期該發展項目於二零二七年推出銷售。

於二零二二年九月，本集團透過市建局進行之招標收購香港西營盤一幅佔地面積約1,077.3平方米之地皮之發展權。該地皮為綜合用途住宅及商業發展項目，210個住宅單位及商業空間之預期可售樓面面積分別約為75,000平方呎及2,800平方呎。該發展項目之建築圖則已獲得核准。地基工程已竣工，上蓋結構工程正在進行。該項目預期於二零二八年財年落成。該發展項目將於二零二七年財年根據市況推出。

本集團已取得荃灣油柑頭一幅地皮之規劃批文，該地皮指定用作綜合用途住宅發展項目。該項目之預期開發總值約為港幣3,100,000,000元及預期可售樓面面積約為235,000平方呎。該發展項目目前處於規劃階段。

### 馬來西亞

Dorsett Place Waterfront Subang 毗鄰著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店，為本集團持有50%權益之發展項目。該發展項目覆蓋三個街區，將提供1,989間全服務式套房。該發展項目已於二零二五年九月落成。A座及B座之收益已根據發展進度確認，而A座及B座於二零二五年九月開始交付。於二零二六年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值約為港幣324,000,000元，其中約港幣99,000,000元已入賬為已訂約銷售。

為充分提升長期經常性收入，本集團就更改C座之用途進行評估，現已以YOIHO Dorsett Waterfront Subang之名稱作為學生宿舍試運。於二零二六年五月首名學生入伙後開始營運。憑藉具針對性之市場推廣活動，預期將於二零二七年財年上半年開始第一階段營運，並預計該物業於二零二七年財年下半年全面投入營運及隆重開幕，屆時將達到全面營運能力。

### 新加坡

Cuscaden Reserve為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。本集團擁有該發展項目之10%權益。其提供約17,000平方呎之應佔可售樓面面積。於二零二六年三月三十一日，該發展項目已落成並悉數結算。

### 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。於二零二六年財年，已錄得投資物業之公平值虧損約港幣34,000,000元。於二零二六年三月三十一日，投資物業賬面值約為港幣6,100,000,000元(於二零二五年三月三十一日：約港幣5,800,000,000元)。

本集團過往購入上海寶山區之兩個關連地盤，該等地盤擬發展成指定作出租用途之住宅樓宇。第一階段已完成，其可出租樓面面積約573,000平方呎，提供1,666個單位。租賃營運於二零二六年三月三十一日開始。而第二階段正在開展準備工作，預期提供約2,700個住宅單位。預期第二階段於二零二九年財年落成。

## 2. 酒店業務及管理

本集團擁有並透過四個不同品牌營運旗下酒店組合、帝盛酒店及度假村，側重於三至四星級酒店業務，包括核心品牌「帝盛」；注重生活之現代酒店品牌「Dao by Dorsett」；提供別樹一幟之「d.Collection」精品酒店品牌，以及提供簡潔實惠價值之「絲麗酒店」品牌。

於二零二六年三月三十一日，本集團擁有合共38間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、位於珀斯及墨爾本之麗思卡爾頓酒店、上海學嶼、部分擁有之Palasino Group、澳洲之Dorsett Gold Coast及The Star Grand以及新加坡之Dao by Dorsett AMTD及樟宜帝盛酒店。約9,900間客房遍佈中國內地、香港、馬來西亞、新加坡、澳洲、英國及歐洲大陸。

於二零二五年九月二十九日，本集團之上海學嶼開業，提供115間客房，是於中國內地上海的首間旅舍。該旅舍位於寶山區錦秋路，鄰近不斷擴展之商業設施及上海大學等學府，位處充滿活力的住宅樞紐。該旅舍座落於上海市其中一個新興增長區，憑藉其便利性、現代配套設施及暢通易達特性，極具優勢吸引多元化旅客，包括訪問學者、家庭及休閒旅客。

本集團於英國倫敦之Dorsett Canary Wharf London於二零二五年十月一日正式開幕，為本集團的最新高檔四星級酒店，亦為本集團在市內物業組合中的第三項物業。該酒店提供237間時尚客房、多功能會議設施及餐飲服務。憑藉坐落於倫敦中心商業區之一Canary Wharf之黃金地段優勢之策略性位置，酒店可滿足商務及休閒需求。在此背景下，憑藉其優越地段與本集團在倫敦酒店行業卓著聲譽的協同效應，Dorsett Canary Wharf London具備絕佳優勢，可滿足商務及休閒需求。

此外，本集團的Dao by Dorsett North London於本年度開幕。該物業位於Hornsey Town Hall，為經過精美修復的二級表列建築，巧妙地糅合一九三零年代的原有古蹟特色與當代裝潢及現代配套設施。本集團已就該物業策略性地訂立出售協議，使本集團能夠變現交易收益、循環投資資本、增加流動資金及降低淨資產負債比率。此舉與本集團出售非核心資產以加強持續轉型至輕資產之策略貫徹一致。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十五日、二零二五年五月九日、二零二六年三月六日及二零二六年六月二日之公告。

本集團所擁有酒店於二零二六年財年按地區劃分之營運表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣(「當地貨幣」)及港幣列示。

	入住率(「入住率」)		平均房租(「平均房租」)			平均每間客房收益(「平均每間客房收益」)			收益	
	二零二六年 財年	二零二五年 財年	二零二六年 財年	二零二五年 財年	變動百分比	二零二六年 財年	二零二五年 財年	變動百分比	二零二六年 財年	二零二五年 財年
			(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣 百萬元)	(當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	89.3%	84.1%	761	704	8.1%	679	592	14.7%	886	708
馬來西亞(馬幣)	60.7%	61.2%	236	227	4.0%	144	139	3.6%	103	99
中國內地(人民幣元)	51.7%	59.4%	348	338	3.0%	180	201	-10.4%	157	180
新加坡(新加坡元) <sup>(i)</sup>	85.2%	78.3%	199	196	1.5%	170	154	10.4%	20	18
英國(英鎊)	54.9%	81.2%	131	129	1.6%	72	105	-31.4%	15	16
澳洲(澳元) <sup>(ii)</sup>	73.6%	67.6%	431	398	8.3%	317	269	17.8%	136	116
			(港幣元)	(港幣元)		(港幣元)	(港幣元)		(港幣百萬元)	
帝盛集團總計 <sup>(iii)</sup>	73.4%	72.9%	870	785	10.8%	638	572	11.5%	2,218	1,918
Palasino Group	52.4%	52.4%	731	692	5.6%	383	372	3.0%	163	159

附註：

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

於二零二六年財年，帝盛集團錄得收益總額約為港幣2,218,000,000元，較二零二五年財年之約港幣1,918,000,000元上升15.6%。入住率為73.4%，較二零二五年財年之約72.9%上升約0.5個百分點。平均房租由二零二五年財年之約港幣785元上升10.8%至二零二六年財年約港幣870元。因此，平均每間客房收益由二零二五年財年之每晚約港幣572元上升11.5%至二零二六年財年之每晚約港幣638元。

未來，帝盛集團將繼續透過輕資產模式尋求策略增長，同時精心挑選參與在資產所有權方面的策略投資，以享有潛在資本增值及充分提升長期價值創造。該策略使帝盛集團能夠從資產增值計劃(「資產增值計劃」)及營運改善措施中獲取收益，同時在不同市場週期中維持其資產負債表的穩健性及投資靈活性。

## 香港

於二零二六年財年，本集團於香港酒店營運之入住率及平均房租均錄得增長。二零二六年財年之整體入住率上升5.2個百分點至約89.3%，而二零二五年財年則為84.1%。平均房租亦由二零二五年財年之約港幣704元上升8.1%至約港幣761元。因此，本集團香港酒店之收益總額較二零二五年財年之港幣708,000,000元增加25.1%至二零二六年財年約港幣886,000,000元。

香港酒店業表現反映市場競爭激烈，各酒店通過調整定價策略，在營運成本上漲及區域競爭加劇的背景下平衡入住率增長。行業面臨多重挑戰，例如中國內地旅客消費注重成本、港幣升值削弱消費力，以及短途旅行轉向深圳替代目的地的消費模式轉變。

受政府支持政策的推動，包括《旅遊業發展藍圖2.0》及「個人遊」計劃擴展至59個中國內地城市，本集團對香港前景充滿信心。於本年度下半年，在針對中東及東盟市場的清真認證資助計劃等2025年施政報告各項措施的支持下，政府致力將本港進一步打造成高消費遊客的首選目的地。啟德體育園的成功開幕，加上二零二六年的香港國際文化高峰論壇及大型體育賽事等一系列盛事，均鞏固香港作為亞洲盛事之都的地位。

啟德帝盛酒店於二零二六年財年之經營業績亮麗，受惠於需求暢旺、交通便捷及其毗鄰大型活動場地。該酒店的收益增長勢頭強勁，進一步鞏固管理層對啟德區作為主要旅遊及生活地點長遠潛力的信心。

近期，在豐富活動日程、吸引高消費遊客的政策措施及市場情緒好轉的支持下，預期需求將保持強勁。同時，長遠而言，本集團對香港作為區內領先旅遊及活動樞紐的地位依然充滿信心。展望未來，本集團將透過為「無處不旅遊」趨勢度身訂製的精準營銷及創新服務，持續實行策略舉措，以推動入住率及收益增長。

## 馬來西亞

於二零二六年財年，馬來西亞旅遊業及酒店業呈強勁發展趨勢，國內外旅客絡繹不絕。該增長得益於與中國內地及印度延長互相免簽政策，該政策為旅客人次復甦奠定基礎。

於財政年度，本集團於馬來西亞之酒店錄得之收益較二零二五年財年之約99,000,000馬幣增加4.0%至於二零二六年財年之約103,000,000馬幣。入住率維持在60.7%，較二零二五年財年之61.2%輕微下降0.5個百分點。平均房租上漲4.0%，由二零二五年財年約227馬幣增加至二零二六年財年約236馬幣。平均每間客房收益繼續上升，由二零二五年財年每晚約139馬幣上升3.6%至二零二六年財年每晚約144馬幣，表明越來越多遊客選擇馬來西亞作為理想目的地，推動住宿需求增加。

於二零二六年財年，本集團的馬來西亞酒店入住率輕微下降，主要歸因於納閩帝盛君豪酒店因本財政年度企業及項目相關差旅減少而受到負面影響，反映當地市場業務活動較疲弱；而吉隆坡Maytower絲麗酒店則面臨吉隆坡市中心新開業及翻新酒店供應導致的競爭加劇，故訪客人次保持穩定，惟使入住率受壓。

為此，本集團已實施針對性提振措施，包括將銷售重心轉向長期住宿、政府及企業分部，強化分銷渠道，並完善定價策略以提升把握需求的能力。本集團亦加強成本控制及提升營運效率，以維持利潤率，同時復甦措施奏效。

未來，隨著商務差旅復常及競爭壓力趨穩，管理層預期近期業績將逐步改善。受遊客持續流入、交通更加便捷，以及馬來西亞繼續定位為東南亞具成本競爭優勢的休閒及商務目的地支持，本集團對馬來西亞市場的長遠前景依然充滿信心。

本集團將於二零二六年五月十五日在馬來西亞Iskandar Puteri開設Dao by Dorsett Puteri Cove，首次將Dao by Dorsett品牌引入馬來西亞。該酒店作為混合用途住宿選擇，對短期及長期住宿均極具吸引力。其位置、所提供套房及地區連接網絡帶動尋求便利、獨立及舒適商務及休閒旅客的需求。

## 中國內地

於二零二六年財年，受惠於長假期及政府文旅消費券，中國內地的國內旅遊保持強勁。然而，由於國內外品牌迅速擴張，酒店業的競爭依然激烈，帶動持續創新並引發價格戰。消費者越來越注重價格，加上經濟審慎態度，持續抑制非必要開支，同時旅遊趨勢轉向「體驗導向」且經濟實惠的短途旅行，使平均每間客房收益進一步下降。同時，免簽國家擴展至46個以及前往日本及東南亞的外地旅遊之需求激增，消費需求大量轉向海外，情況以黃金週及農曆新年假期尤甚。

於二零二六年財年，入住率較於二零二五年財年之59.4%下降7.7個百分點至51.7%。然而，平均房租較二零二五年財年約人民幣338元增長3.0%至約人民幣348元。因此，平均每間客房收益由於二零二五年財年之每晚約人民幣201元減少10.4%至於二零二六年財年之每晚約人民幣180元。整體而言，本集團的中國內地酒店收益由二零二五年財年約人民幣180,000,000元減少12.8%至二零二六年財年約人民幣157,000,000元。

本集團於中國內地之酒店表現較為疲弱，主要歸因於廬山東林假日酒店的營運業績下滑，該酒店因定位為度假型酒店，加上非必要休閒旅遊的復甦步伐不一，導致入住率下降。在謹慎的宏觀經濟環境下，該物業需求受到競爭加劇及更注重價格的消費行為進一步影響，尤其是旅遊淡季期間。

就本集團中國內地酒店組合中的其餘市區酒店而言，在國內旅遊需求穩定以及商務及短期休閒住宿需求逐步復甦的支撐下，營運趨勢相對較為穩定。

為此，本集團已實施針對性的改善措施，包括產品重新定位、推出以健康與體驗式旅遊為重點的全新營銷活動，並實施更嚴格的成本控制，使營運模式更切合現時需求。

展望未來，管理層預期，隨著國內旅遊氣氛好轉，且於本財政年度需求平均分佈，近期業績將趨於穩定。就中長期而言，借助市鎮化持續、基礎設施投資以及國內旅遊業的結構性增長，本集團對中國內地市場仍充滿信心。

## 新加坡

新加坡旅遊業於二零二六年財年表現穩健，訪客人次在下半年呈現按年增長。情況改善得益於緊湊會議、展覽及獎勵旅遊(會展旅遊)及活動安排，包括世界游泳錦標賽、新加坡金融科技節以及於二零二六年二月舉行的二零二六年新加坡航空展。該等大型活動打造高尚重大盛事的知名度，帶來高回報的企業需求。

影響二零二六年財年整體業績的主要因素包括新加坡元持續升值，以及唐人街及市中心地區的酒店客房供應過剩，在唐人街地區的情況尤為嚴重，該區新增客房近1,000間，對酒店的入住率與平均房租均造成影響。

在此背景下，新加坡帝盛酒店的入住率較二零二五年財年上升6.9個百分點，達到85.2%。平均房租亦由二零二五年財年約196新加坡元上升1.5%至約199新加坡元，並推動平均每間客房收益增長10.4%，達到每晚約170新加坡元。整體而言，本集團新加坡酒店的收益由二零二五年財年約18,000,000新加坡元增長11.1%至二零二六年財年約20,000,000新加坡元。

樟宜帝盛酒店的翻新工程已竣工，彰顯本集團成功落實資產提升與投資措施。新設客房及升級設施提升收益表現及價值創造，從而展現本集團透過精準的資本投資釋放增量回報的能力。

未來，預期近期業績將受以下因素支持：即將舉行多項會展旅遊及盛事、企業差旅持續復甦以及區域休閒需求更加殷切。本集團對新加坡的長遠前景抱持信心，源自其作為全球頂尖商業樞紐的地位、旅遊業持續投資及長期需求韌性。

## 英國

於二零二六年財年，本集團於英國的酒店業務整體入住率大幅下降至約54.9%，二零二五年財年則約為81.2%。雖然平均房租溫和上升約1.6%至約131英鎊，但於二零二六年財年之平均每間客房收益下降至每晚約72英鎊。

入住率下降主要歸因於兩間新開業酒店，分別為Dorsett Canary Wharf London及Dao by Dorsett North London。該兩間酒店均於二零二六年財年開始營運，目前正處於初期發展階段。一如所有新開業酒店，該等酒店在首數個月內的入住率通常低於穩定入住率，對整體地區入住率造成一定影響。

Dao by Dorsett North London目前正處於營運初期，於本集團決定出售該資產後，該酒店分類為非核心資產。Dorsett Canary Wharf London則是本集團英國酒店組合中一項關鍵策略新增資產。該酒店位處倫敦環球金融區的策略地點，地段優越，可把握企業、會議及高檔休閒需求。憑藉多元化活動、不斷擴展的綜合用途發展項目及日益完善的交通網絡，隨著品牌知名度提高及入住率攀升，預期該物業將實現穩定的表現。

本集團已採取針對性的商業策略，包括加強企業合約業務、強化本地營銷以及拓展休閒、長期住宿及企業分部需求。隨著該等新物業逐步成熟及品牌知名度提升，管理層預期入住率將逐步上升，並為收益作出貢獻。

未來，隨著通貨膨脹壓力緩和及旅遊需求趨穩，本集團對英國酒店業市場的短期前景保持謹慎樂觀態度，同時，憑藉倫敦作為全球金融、文化及旅遊樞紐的地位，本集團對其長遠前景抱持高度信心。

## 澳洲

本集團目前在澳洲擁有四間酒店。於本財政年度，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為全資擁有，而本集團透過合營公司於Dorsett Gold Coast擁有33.3%權益。

於二零二六年財年，本集團訂立買賣協議，以總代價100,000,000澳元(相當於約港幣515,000,000元)出售其於珀斯麗思卡爾頓酒店的50%權益。該交易其後於年結後二零二六年五月完成。此外，本集團於年結後二零二六年四月訂立另一項買賣協議，以總代價58,200,000澳元(相當於約港幣315,000,000元)出售其於墨爾本麗思卡爾頓酒店的49.9%權益。預期該交易將於二零二七年財年上半年完成。

於二零二六年財年，本集團澳洲酒店的整體入住率由二零二五年財年的67.6%上升6.0個百分點至73.6%，而平均房租則由二零二五年財年約398澳元飆升8.3%至約431澳元，令平均每間客房收益較去年同期增長17.8%至每晚約317澳元。需求復甦帶動澳洲市場於二零二六年財年有所增長。各大城市之入住率錄得大幅提升，其中布里斯本及珀斯在平均每間客房收益增長方面領先，而儘管墨爾本有新客房供應進入市場，表現依然穩健。

受惠於航空運力擴增及追求豪華與環保體驗的高消費遊客激增，國際旅客量在二零二六年初達至疫情前水平約92%。隨著澳洲人重啟國際旅遊，部分以休閒旅遊為主的地區出現收縮，惟本集團的城市酒店表現依然強勁，特別是大型體育及文化盛事的高峰期。

展望未來，在國際旅客持續造訪、活動帶動的需求以及強勁的城市市場基本面支撐下，預計近期業績將保持韌性。本集團計劃在珀斯推出新酒店，進一步擴展於澳洲之據點。有關擴展不僅增強帝盛品牌於該地區之知名度，亦使本集團於競爭激烈之酒店業中保持增長及取得成功。長遠而言，由於人口增長、基建設施發展以及高檔體驗式旅遊的需求延續，本集團對澳洲的增長前景充滿信心。

儘管如此，營商環境仍受中東的地緣政治緊張局勢等多項外圍不明朗因素影響，從而可能導致旅遊意欲、航空連接及營運成本在短期內出現波動。然而，根據過往趨勢，在本地需求來源及強勁州際旅遊人流的支持下，預期酒店業將展現韌性。

### 歐洲大陸 – Palasino Group

於二零二六年財年，Palasino Group 旗下酒店較去年同期錄得輕微收益增長。整體入住率保持在52.4%，而平均房租增長5.6%至港幣731元。平均每間客房收益於二零二六年財年略增3.0%至每晚港幣383元。因此，Palasino Group 旗下酒店於二零二六年財年之收益總額較二零二五年財年之港幣159,000,000元略增至約港幣163,000,000元。

## 3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場業務及設施管理業務包括「Care Park」及澳洲物業管理品牌，於二零二六年三月三十一日擁有或管理之泊車位組合有約98,800個泊車位。於290個停車場當中，19個為自置停車場(包括3,875個泊車位)及一個為合營公司所擁有之停車場(包括383個泊車位)。其餘泊車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。

停車場業務及設施管理之收益約為港幣666,000,000元，較二零二五年財年下降6.6%。有關收益減少歸因於持續策略性淘汰表現欠佳之停車場及二零二六年財年經調整毛利率<sup>(1)</sup>(非公認會計原則財務計量)下降至17.3%，主要由於持有物業成本(包括地稅)增加。

作為本集團變現策略之一部分，本集團於二零二六年三月完成出售其在馬來西亞之停車場資產，代價為55,000,000馬幣(相當於約港幣105,000,000元)。本集團從交易實現收益約39,800,000馬幣(相當於約港幣76,000,000元)。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月二十二日及二零二六年三月三十日之公告。

於二零二六年財年，Care Park繼續推行其轉型計劃，鞏固支持長期可擴展增長所需的基礎。本年度一項重大里程碑為Care Park於紐西蘭、澳洲及英國推出專有手機應用程式(「Care Park應用程式」)，提升與客戶的直接互動，並在各地帶來貫徹一致的數碼體驗。該投資令本集團更精準掌控定價、數據及未來產品開發，並支持其整體科技策略。同時，Care Park在澳洲引入動態定價功能，實現無人自動化數據驅動回報管理。該等措施共同提升定價靈活性、提升資產表現及促進長遠收益增長。

除該等科技投資外，Care Park繼續推動集中支援與營運職能，藉此進一步提升效率，並透過從營運模式中剔除重複且勞動密集的活動，具針對性地精簡人手。該嚴謹方針已降低本集團的固定成本基礎，並提升各地區的一致性、管治及可擴展性。該業務亦已加速在核心職能中採用人工智能賦能工具，以支援決策、自動化及營運效率，鞏固Care Park作為科技導向停車管理行業翹楚的地位。於二零二六年財年，儘管成本控制仍為重點，本集團一直視增長為策略優先事項，現時已採用科技賦能的集中精簡架構，支持未來數年的業務擴展及提升據點表現。

#### 4. 博彩業務及設施管理

##### *Palasino Group*

本集團在捷克共和國營運Palasino Group旗下一間綜合實體娛樂場以及三間全服務實體娛樂場之項目組合，設有老虎機及賭桌。於二零二四年三月二十六日，Palasino Group於聯交所獨立上市。於二零二六年三月三十一日，本集團擁有Palasino Group之71.62%權益。

於二零二六年財年下半年，Palasino Group於捷克共和國之新娛樂場物業Palasino Mikulov開業。該新娛樂場物業設有提供106台老虎機及10張賭桌之博彩樓層，並輔以綜合會員計劃，旨在吸納新客戶群，並為當地經濟帶來可持續貢獻。

本集團於二零二六年財年之博彩業務收益約為港幣448,000,000元，較二零二五年財年約港幣409,000,000元上升9.6%。該增長主要由於持續成功的市場推廣、宣傳及廣告活動推動訪客增加，從而推動賭桌遊戲贏率上升及老虎機投注額上升。

下表載列Palasino娛樂場於截至二零二六年三月三十一日止年度之若干經營數據：

	於二零二六年 三月三十一日	於二零二五年 三月三十一日
老虎機數量	738	630
賭桌數量	67	57
	二零二六年 財年	二零二五年 財年
老虎機收益(港幣百萬元)	349	326
賭桌收益(港幣百萬元)	99	82
每日每台老虎機平均贏額(港幣元) <sup>(i)</sup>	1,454	1,420
賭桌遊戲贏率 <sup>(ii)</sup>	27.7%	24.3%

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

本集團連同其合營夥伴已就於布里斯本之QWB項目與The Star合作成立DBC。該發展項目設有三座世界級酒店、一間設有私人博彩區域之高檔賭場、餐飲店、超過6,000平方米之零售及餐飲空間以及數千個停車位。

DBC於布里斯本持有99年之賭場牌照，其中包括在布里斯本中心商業區60公里內之25年獨家經營期。DBC亦獲批多達2,500台電子遊戲機及無限制賭桌，包括電子衍生產品。

高檔賭場The Star Brisbane初步階段於二零二四年八月二十九日向公眾開放，由The Star根據賭場管理協議以賭場營運商營運。此階段包括可容納約1,600台老虎機及180張賭桌之主要博彩廳及高級博彩室。其亦包括提供340間客房之The Star Grand酒店、一個活動中心、觀景台、停車場、公共空間及精選餐飲店。該發展項目與Neville Bonner行人天橋相連。更多餐飲店及休閒區域將於二零二七年財年陸續開放。

於二零二六年三月三十一日，本集團連同其合營夥伴成功與The Star完成所有權交易，據此，合營夥伴因此成為DBC持股比例各佔50%的擁有人。該交易有助維持超過2,700個現有職位，讓僱員繼續受聘，並為週邊地區帶來穩定。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年八月十二日、二零二五年八月二十二日、二零二五年十一月十七日及二零二六年三月三十一日之公告。

## 環境、社會及管治

本集團持續將可持續發展納入其策略核心，將氣候行動轉化為長期增長的推動力。建基於過往措施，本集團正致力推進全面淨零排放藍圖，符合最新科研成果、全球標準及行業最佳慣例。本集團亦正完善最新排放預測，為短期里程碑及長期目標提供指引。

於二零二六年財年，本集團深化其ESG承諾，增強韌性及為投資者創造可持續價值。本集團借助氣候相關財務信息披露工作組框架，通過擴展情境模擬及加強與持份者對話，拓闊其氣候風險評估，識別營運過程中的重大風險及機遇。

該等見解已融入風險管理及策略規劃，確保因應監管變動做好準備，並使本集團能從向低碳經濟轉型中受益。

與此同時，本集團通過持續部署人工智能碳匯報平台加強監察及匯報能力。該工具提升排放數據的時效性、效率及精細度，為管理層提供可供採取行動的資訊以支持決策。整體而言，該等措施彰顯本集團銳意加速進展、強化韌性，並鼓勵各界更廣泛投身可持續氣候行動。

## 展望

過去的財政年度，營商環境挑戰重重。雖然本集團持續專注執行各核心業務分部的工作，但收益仍然下滑，主要由於項目按計劃分階段竣工，以及住宅結算較去年減少所致。有見及此，本集團已展現在資本結構管理方面恪守紀律。於二零二六年三月三十一日，負債淨額減少至港幣19,800,000,000元，而經調整淨資產負債比率<sup>(1)</sup>(非公認會計原則財務計量)下降至63.0%。上述進展反映本集團對審慎財務管理及嚴謹資本配置的承諾。展望未來，本集團將繼續透過積極優化投資組合、變現非核心資產及審慎配置資本，優先降低負債淨額，進一步改善資本負債結構。

於物業發展方面，未來24個月，多個地標項目將按計劃交付，展示清晰的龐大現金流量。預期曼徹斯特之Victoria Riverside (A座)落成及倫敦之Aspen at Consort Place單位持續結算，將對債務償還及流動資金作出重大貢獻。於二零二六年三月三十一日，在建住宅項目的預期應佔開發總值約為港幣58,800,000,000元。該發展組合被視為足以支持未來六至八年的收益增長，以及本集團預期短期內無需緊急補充土地資源。因此，本集團將繼續對日後土地收購採取審慎嚴格的方針。

自墨爾本之640 Bourke Street於二零二五年二月下旬推出以來，市場反應持續正面，鞏固近期收益儲備，並支持於二零二六年三月實施的價格增幅，彰顯其黃金地段優勢。在香港，視乎目前市況，本集團正計劃於二零二七年財年下半年推出香港西營盤項目及西貢蠔涌項目。此外，於二零二六年三月三十一日，累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額約為港幣8,400,000,000元，為未來發展階段提供大量資本，前景可期。

本集團的酒店及停車場分部轉向輕資產模式將支撐經常性收入增長。香港啟德帝盛酒店的營運逐漸擴展，加上上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London的全新開幕，為收益奠定穩固的基礎。

本集團目前的發展項目組合中有4間酒店，珀斯帝盛酒店計劃於未來十二個月內開業。於停車場業務方面，本集團繼續致力出售成熟資產以精簡營運，同時獲取新管理合約。數碼轉型舉措亦正同步推進以提升投資組合之營運效率。

此外，於上海寶山之首期長期租賃發展項目(共計1,666個單位)於二零二六年三月竣工，標誌著租賃營運開始，預期產生新經常性現金流入來源。第二階段目前正在開展準備工作，預期提供約2,700個住宿單位，並預期於二零二九年財年落成。

在博彩業方面，Palasino Group於二零二五年十二月在捷克共和國米庫洛夫開設一家新娛樂場。本集團的博彩分部預期受惠於客流量增加及營運規模擴大。

就QWB項目而言，本集團對該項目之長期增長前景及價值創造仍然充滿信心，尤其在二零三二年奧運支持下。本集團於二零二六年三月三十一日增持DBC的投資至50%份額，此舉預期將創造改善營運的機遇。

本集團已就多項投資確認重大減值，作為其審慎財務策略的一部分，主要包括DBC、柏蔚森及若干住宅發展項目以及酒店資產，從而為提升未來業績奠定基礎。為體現本集團對去槓桿化及保留現金的持續承諾，本集團已選擇遞延就其二零一九年永續資本票據作出分派。此舉符合二零二三年三月三十一日以來削減債務總額約港幣8,800,000,000元的彪炳往績，使經調整淨資產負債比率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)在三年期內由73.8%降低至63.0%。未來，本集團將繼續致力降低債務水平，並透過財務韌性及嚴謹執行力，為其持份者創造可持續價值。

## 非公認會計原則財務計量

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

**經調整現金溢利**指扣除下述項目前並就少數股東權益作出調整之本公司股東應佔虧損：(i)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產之公平值變動；(ii)衍生金融工具之公平值變動；(iii)收購於DBC額外股權之暫時收益；(iv)投資物業之公平值變動(除稅後)；(v)出售按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之債務工具之虧損；(vi)分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損；(vii)待售物業減值虧損；(viii)金融資產之減值虧損(包括減值虧損之撥回)；(ix)購買物業、廠房及設備之按金之減值虧損；(x)資產置換之暫時收益之遞延稅項開支；及(xi)折舊及減值。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利。

**經調整現金溢利率**指經調整現金溢利(定義見上文)除以收益，該溢利指扣除下述項目前並就少數股東權益作出調整之本公司股東應佔虧損：(i)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動；(ii)衍生金融工具之公平值變動；(iii)收購於DBC額外股權之暫時收益；(iv)投資物業之公平值變動(除稅後)；(v)出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損；(vi)分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損；(vii)待售物業減值虧損；(viii)金融資產之減值虧損(包括減值虧損之撥回)；(ix)購買物業、廠房及設備之按金之減值虧損；(x)資產置換之收益之遞延稅項開支；及(xi)物業、廠房及設備之折舊及減值。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利率。

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

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

**經調整股東應佔資產淨值**指將酒店重估盈餘入賬後之本公司股東應佔權益，而酒店重估盈餘分別基於二零二六年三月三十一日(除了Dorsett Canary Wharf London之估值於二零二六年三月三十一日後進行)及二零二五年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整每股資產淨值**指就酒店重估盈餘作出調整後按經調整股東應佔資產淨值分別除以於二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日之已發行股份數目得出，而酒店重估盈餘基於二零二六年三月三十一日進行之獨立估值(除了Dorsett Canary Wharf London之估值於二零二六年三月三十一日後進行)，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整資產總值**指將酒店重估盈餘入賬後之資產總值，而酒店重估盈餘分別基於二零二六年三月三十一日(除了Dorsett Canary Wharf London之估值於二零二六年三月三十一日後進行)及二零二五年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本公司之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整權益總額**指包括二零一九年永續資本票據在內之權益總額，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，而酒店重估盈餘分別基於二零二六年三月三十一日(除了Dorsett Canary Wharf London之估值於二零二六年三月三十一日後進行)及二零二五年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整淨資產負債率**指債務淨額(銀行貸款、票據及債券總額減去投資證券、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金)與經調整權益總額(包括二零一九年永續資本票據)之比率，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，而酒店重估盈餘分別基於二零二六年三月三十一日(除了Dorsett Canary Wharf London之估值於二零二六年三月三十一日後進行)及二零二五年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整收益**指就合營住宅發展項目產生之銷售額作出調整後之綜合收益，其不在財務報表呈列為綜合收益，並以權益會計法於分佔合營公司業績入賬，於財務報表並無呈列為綜合收益。此舉提升對本集團於呈列年度核心經營表現之整體理解。

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

下表載列本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之非公認會計原則財務計量與根據香港財務報告準則所編製最接近計量之比較數字之對賬：

	二零二六年 財年 港幣千元	二零二五年 財年 港幣千元
本公司股東應佔虧損	<b>(1,210,699)</b>	(1,275,122)
減：按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動	<b>(62,152)</b>	(41,784)
衍生金融工具之公平值變動	<b>(4,462)</b>	(1,897)
收購於DBC額外股權之暫時收益	<b>(725,531)</b>	-
加：投資物業之公平值變動(除稅後)	<b>72,009</b>	210,368
出售按公平值計入其他全面收益之 債務工具之虧損	<b>11,320</b>	14,648
分佔一間聯營公司及一間合營公司 確認之減值虧損	<b>849,022</b>	465,875
待售物業減值虧損	<b>193,296</b>	311,065
金融資產之減值虧損(包括減值虧損之 撥回)	<b>5,187</b>	95,630
購買物業、廠房及設備之按金之 減值虧損	<b>89,238</b>	-
資產置換之暫時收益之遞延稅項開支	<b>309,626</b>	-
物業、廠房及設備之折舊及減值 <sup>(i)</sup>	<b>582,561</b>	487,224
經調整現金溢利(非公認會計原則)	<b>109,415</b>	266,007
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	<b>1.7%</b>	2.8%
	二零二六年 財年 港幣千元	二零二五年 財年 港幣千元
毛利	<b>1,762,932</b>	2,360,653
折舊 <sup>(ii)</sup>	<b>406,096</b>	366,905
減值	<b>276,361</b>	317,814
經調整毛利(非公認會計原則)	<b>2,445,389</b>	3,045,372
經調整毛利率(非公認會計原則)	<b>37.0%</b>	31.8%

	於二零二六年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	9,618	9,824
酒店重估盈餘 <sup>(iii)</sup>	<u>18,522</u>	<u>18,681</u>
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	<u>28,140</u>	<u>28,505</u>
已發行股份數目(百萬股)	3,059	3,059
經調整每股資產淨值(非公認會計原則)	<u>港幣9.20元</u>	<u>港幣9.32元</u>
	於二零二六年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
資產總值	42,272	42,543
酒店重估盈餘 <sup>(iii)</sup>	<u>18,522</u>	<u>18,681</u>
經調整資產總值(非公認會計原則)	<u>60,794</u>	<u>61,224</u>
	於二零二六年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
權益總額	12,895	13,099
酒店重估盈餘 <sup>(iii)</sup>	<u>18,522</u>	<u>18,681</u>
經調整資產總值(非公認會計原則)	31,417	31,780
負債淨額	19,800	21,493
經調整淨資產負債率(負債淨額與經調整權益 總額之比率)(非公認會計原則)	<u>63.0%</u>	<u>67.6%</u>

	二零二六年 財年 港幣百萬元	二零二五年 財年 港幣百萬元
收益	6,605,713	9,572,234
分佔來自合營住宅發展項目之銷售	<u>3,403,530</u>	<u>1,132,426</u>
經調整收益(非公認會計原則)	<u>10,009,243</u>	<u>10,704,660</u>
	二零二六年 財年 港幣百萬元	二零二五年 財年 港幣百萬元
來自物業發展項目之收益	2,947,210	6,179,078
分佔來自合營住宅發展項目之銷售	<u>3,403,530</u>	<u>1,132,426</u>
經調整物業發展之收益(非公認會計原則)	<u>6,350,740</u>	<u>7,311,504</u>

附註：

- i. 指本年度於銷售成本及行政開支中確認之折舊開支總額，惟不包括任何少數股東權益。
- ii. 指於銷售成本中確認之折舊開支，惟不包括香港財務報告準則第16號項下之租賃物業折舊開支。
- iii. 分別基於二零二六年三月三十一日(除了Dorsett Canary Wharf London之估值於二零二六年三月三十一日後進行)及二零二五年三月三十一日進行之獨立估值。

## 僱員及薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，本集團擁有約4,200名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合各層級員工職責及職能之在職及外部培訓。

## 遵守企業管治守則

於二零二六年財年，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄C1企業管治守則（「企管守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟下列偏離守則條文第C.2.1條規定之情況除外。

根據企管守則的守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁應為獨立，且不得由一人同時擔任。現時，丹斯里拿督邱達昌同時擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，此架構為本集團提供強勁及一致之領導，使業務規劃及決策之效能及效率提升，亦有助實施長期業務策略。因此，此情況對本集團業務前景有利。

## 審核委員會

由本公司全體三名獨立非執行董事（即林懷漢先生、林廣兆先生及石禮謙先生）組成的審核委員會已審閱本公司採納的會計原則、準則及慣例，並就審核、風險管理及內部監控以及財務報告（包括審閱本集團二零二六年財年的經審核綜合業績）的事宜進行討論。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已認同，初步公告所載本集團截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之數據，等同經董事會於二零二六年六月二十五日批准之本集團本年度經審核綜合財務報表呈列之金額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之相關工作並不構成保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就初步公告提出任何意見或保證結論。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於二零二六年財年內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份)。

於二零二六年三月三十一日，本公司概無持有庫存股份。

## 刊發業績及年報

本業績公告刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)。本公司於二零二六年財年之年報及二零二六年股東週年大會通告將於適當時間發送予本公司股東(如需要)，並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

公司秘書

張偉雄

香港，二零二六年六月二十五日

於本公告日期，董事會成員包括六名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、*Craig Grenfell WILLIAMS*先生、邱詠筠女士及邱詠賢女士；及三名獨立非執行董事，分別為林廣兆先生、林懷漢先生及石禮謙先生。