

倫敦

— Dorsett Shepherds Bush —



管理層討論 與分析



管理層討論與分析



主要成就及財務摘要

- 完成帝盛私有化。
- 取得Queen's Wharf發展項目。
- 發展中物業之累計預售金額於二零一六年三月三十一日創新高，達約港幣7,500,000,000元。
- 於二零一六年三月三十一日，發展項目組合約為港幣39,000,000,000元。
- 經調整酒店重估盈餘及反映帝盛私有化完成，股東應佔資產淨值增加8.5%至每股港幣9.79元⁽ⁱ⁾。
- 於二零一六年三月三十一日，淨資產負債比率為37.7%⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾，而現金及投資證券結餘總額約為港幣3,800,000,000元。
- 住宅發展項目毛利率上升，帶動本集團錄得更高毛利率42.7%（二零一五年財政年度：38.1%）。
- 股東應佔純利為約港幣734,000,000元，較上個財政年度（「二零一五年財政年度」）減少23.3%。經調整現金溢利⁽ⁱⁱⁱ⁾為港幣853,000,000元（二零一五年財政年度：港幣836,000,000元）。
- 每股基本盈利為港幣0.37元。末期股息維持每股港幣0.13元（二零一五年：每股港幣0.13元）。全年股息為每股港幣0.16元（二零一五年：每股港幣0.16元），即派息率增加至43.2%，反映本集團財務狀況穩健。

附註：

- (i) 根據於二零一六年三月三十一日進行之獨立估值，酒店資產重估盈餘約為港幣10,732,000,000元，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值及淨資產負債比率時就此調整。
- (ii) 淨資產負債比率乃由銀行貸款及債券總額減銀行及現金結餘以及投資證券除以權益總額及酒店資產未確認重估盈餘之賬面值計算得出。
- (iii) 經調整現金溢利以股東應佔純利加折舊及攤銷收費以及減投資物業公平值收益計算。金額已就少數股東權益調整。



財務回顧

1. 年度業績

	截至三月三十一日止年度		
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	變動
收益			
銷售物業	1,979	2,962	-33.2%
酒店業務及管理	1,321	1,454	-9.1%
停車場業務及設施管理	623	616	+1.1%
租賃及其他	72	78	-7.7%
總收益	3,995	5,110	-21.8%

本公司於二零一六年財政年度之綜合收益約為港幣4,000,000,000元，較二零一五年財政年度減少21.8%。

於二零一六年財政年度，銷售物業收益約為港幣1,979,000,000元，較二零一五年財政年度減少33.2%，主要由於落成之住宅發展項目較少，故所確認之預售落成住宅項目銷售減少。於財政年度期間，落成項目包括墨爾本Upper West Side, Midtown(第三期)以及上海君悅庭。君悅庭於二零一六年三月三十一日前約一星期完成，並於年結日後進一步交付單位。此外，本集團亦確認上海御璟物業之銷售，該項目於上個財政年度完成。



澳洲布里斯本Queen's Wharf項目



上海君悅庭

管理層討論與分析

於二零一六年財政年度，酒店業務及管理之收益約為港幣1,321,000,000元，較二零一五年財政年度減少9.1%，主要源於來自中國內地之過夜旅客數目下降，導致香港市場之平均房租及入住率下跌，加上港元表現較強影響香港酒店市場，而本集團於此市場擁有大量業務。

儘管澳元及馬幣兌港幣貶值，但於二零一六年財政年度，因新增停車場（停車場管理組合增添約4,600個車位）產生收益，停車場業務及設施管理錄得收益約港幣623,000,000元，較二零一五年財政年度增加1.1%。假設匯率不變，本集團停車場業務之收益增加11.5%。

物業租賃及其他之收益相較於二零一五年財政年度大致不變，約為港幣72,000,000元。



倫敦Dorsett City



新加坡帝盛酒店



停車場業務





總體而言，來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之貨幣不利變動所影響。下表闡述港幣兌本集團主要營運國家當地貨幣之匯率：

匯率於	二零一六年 三月三十一日	二零一五年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.93	5.92	0.2%
港幣兌人民幣	1.20	1.25	-4.0%
港幣兌馬幣	1.97	2.09	-5.7%
港幣兌英鎊	11.12	11.46	-3.0%
港幣兌新加坡元	5.74	5.63	2.0%

平均匯率於	二零一六年 財政年度	二零一五年 財政年度	變動
港幣兌澳元	5.93	6.54	-9.3%
港幣兌人民幣	1.23	1.26	-2.4%
港幣兌馬幣	2.03	2.23	-9.0%
港幣兌英鎊	11.29	12.17	-7.2%
港幣兌新加坡元	5.69	5.89	-3.4%

截至三月三十一日止年度			
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元	變動
毛利			
銷售物業	1,002	1,086	-7.7%
酒店業務及管理	541	691	-21.7%
停車場業務及設施管理	117	124	-5.6%
租賃及其他	46	45	+2.2%
總毛利	1,706	1,946	-12.3%
毛利率			
銷售物業	50.6%	36.7%	
酒店業務及管理	41.0%	47.5%	
停車場業務及設施管理	18.8%	20.1%	
租賃及其他	63.9%	57.7%	
總毛利率	42.7%	38.1%	

管理層討論與分析

物業銷售之毛利率

↑ **13.9百分點**
至 **50.6%**

二零一六年財政年度之毛利約為港幣1,706,000,000元，較二零一五年財政年度減少12.3%。於二零一六年財政年度，銷售物業之毛利約為港幣1,002,000,000元，較二零一五年財政年度減少7.7%。銷售物業之毛利率由二零一五年財政年度之36.7%上升至二零一六年財政年度之50.6%。毛利率上升主要源於上海御璟及君悅庭之利潤率較高所致。

於二零一六年財政年度，酒店業務及管理之毛利約為港幣541,000,000元，較二零一五年財政年度減少21.7%。於二零一六年財政年度，酒店業務及管理之毛利率降至41.0%，主要由於香港（本集團業務及管理之主要市場）酒店業務之平均每間客房收入減少。

於二零一六年財政年度，停車場業務及設施管理之毛利貢獻因澳元及馬幣兌港元貶值而減少5.6%至約港幣117,000,000元。毛利率輕微攤薄至18.8%，主要由於收益傾向於第三方停車管理合約增長，令銷售組合以本地貨幣而言發生轉變。

於二零一六年財政年度，租賃及其他之毛利約為港幣46,000,000元，而分部毛利率為63.9%。

於二零一六年財政年度，本公司股東應佔純利約為港幣734,000,000元，較上個財政年度下跌23.3%，主要為較少住宅物業項目落成導致所確認預售住宅項目銷售減少、香港市場酒店營運及管理之表現、不利貨幣變動及於本財政年度投資物業之重估收益下降所致。

經調整股東應佔現金溢利以股東應佔純利加折舊及攤銷收費以及減投資物業公平值收益計算，為港幣853,000,000元（二零一五年財政年度：港幣836,000,000元）。金額就少數權益調整。



倫敦Dorsett Shepherd's Bush



於澳洲之停車場業務管理



墨爾本West Side Place



2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一六年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行借貸及權益。

	於三月三十一日	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
銀行貸款及債券		
一年內到期	1,864	3,821
一至兩年內到期	1,691	530
兩至五年內到期	7,198	5,167
五年以上到期	920	301
銀行貸款及債券總額	11,673	9,819
投資證券	1,219	1,151
銀行及現金結餘	2,531	2,336
流動資金狀況	3,750	3,487
負債淨額 ⁽ⁱ⁾	7,923	6,332
總權益賬面值	10,267	10,261
加：酒店重估盈餘	10,732	10,976
就酒店重估盈餘調整之權益總額	20,999	21,237
資產負債比率淨額(負債淨額與經調整權益比例)	37.7%	29.8%

附註：

(i) 負債淨額代表銀行貸款及債券總額減銀行及現金結餘以及投資證券。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團已將部分現金調撥至有價定息證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資。

年內，本集團取得港幣1,350,000,000元之3年銀團貸款，已於二零一六年三月四日到期票息率5.875%本金額人民幣1,000,000,000元之債券進行再融資及滿足本集團一般營運資金需要。債券成功再融資大大降低本集團整體融資成本。

管理層討論與分析

本集團亦提高新加坡酒店槓桿比率以撥資收購新加坡亞歷山景。新加坡酒店已提取金額約272,000,000新加坡元以撥資收購。此項目為本集團與Gigantic Global Limited分別持有70%及30%股權之合營企業。

借貸淨額增加令淨資產負債比率升至37.7%。

本公司綜合財務狀況表中銀行貸款及債券總額之賬面值包括約港幣1,073,000,000元(於二零一五年三月三十一日：港幣521,000,000元)之款項反映為流動負債，原因為儘管有關款項毋須於一年內償還，但銀行及／或金融機構擁有酌情權要求立即還款。

於二零一六年三月三十一日，未動用銀行融資約為港幣5,400,000,000元，當中約港幣3,500,000,000元涉及建築及／或發展，而餘額約港幣1,900,000,000元則用作本集團之一般企業用途。銀行融資連同本集團未來物業發展項目所產生之銷售所得款項，令本集團之財務狀況良好，不僅為現有業務及經營提供資金，亦進一步拓展其業務。

此外，於二零一六年三月三十一日，本集團有八項酒店資產不附帶產權負擔，資本價值為港幣3,000,000,000元。如有需要，該等資產可用於抵押更多銀行借貸，為本集團提供更多流動資金。

3. 每股資產淨值

	於三月三十一日	
	二零一六年 港幣百萬元	二零一五年 港幣百萬元
股東應佔權益	10,140	9,144
加：酒店重估盈餘	10,732	8,119 ⁽ⁱ⁾
資產淨值總額	20,872	17,263
已發行股份數目(「百萬股」)	2,132	1,914
經調整每股資產淨值	港幣9.79元	港幣9.02元

(i) 就少數權益調整



於二零一六年三月三十一日，經調整酒店資產重估盈餘約為港幣10,732,000,000元(於二零一五年三月三十一日為港幣10,976,000,000元)，而於帝盛私有化完成後，本集團資產淨值總額約為港幣20,872,000,000元。於二零一六年三月三十一日，本公司經調整每股資產淨值約為港幣9.79元，較二零一五年三月三十一日之數據增長8.5%。



進行帝盛私有化活動之時，本集團亦對其全部資產(包括酒店資產)進行估值工作，當中顯示於二零一五年五月三十一日，此等資產(不包括酒店資產)之未確認重估盈餘約為港幣3,027,000,000元。此筆款項並不計入資產淨值。

4. 資本開支

本集團之資本開支主要包括收購及開發酒店物業、廠房及設備之開支。

於二零一六年財政年度期間，本集團資本開支約為港幣328,000,000元(二零一五年：港幣300,000,000元)，主要與倫敦Dorsett City及香港荃灣絲麗酒店之建築工程以及香港麗都酒店及吉隆坡Dorsett Regency之翻新工程有關。資本開支通過結合外部借貸及內部資源撥付。

5. 資本承擔

	於三月三十一日	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	318,805	259,477
其他	33,745	83,761
	352,550	343,238



柏斯天鵝河畔



倫敦Dorsett City



管理層討論與分析

業務概覽

1. 物業分部

本集團物業業務包括物業開發及投資。

物業投資包括位於中國內地、香港、新加坡及墨爾本之零售及辦公樓宇投資。於二零一六年財政年度，本公司自其投資物業錄得約港幣192,000,000元之重估收益。於二零一六年三月三十一日，帶來投資物業估值約港幣3,300,000,000元(二零一五年三月三十一日：港幣3,200,000,000元)。

本集團擁有一個多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、上海、廣州、香港、倫敦及吉隆坡。為在不同市場進行物業發展，本集團於該等市場各自擁有實力雄厚之當地團隊。採取分區策略亦使本集團可善用不同市場之不同物業週期所帶來之優勢，令本集團發展項目享有較低土地成本基礎。本集團大部分物業發展項目側重於大眾住宅市場，本集團認為該市場可從日漸富裕之中產階層當中受惠。

於二零一六年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值約為港幣7,500,000,000元。所有預售發展項目預期於三年內竣工及交付。由於收益於物業發展銷售完成時方始確認，故預售所得款項並未於綜合損益表中反映。本集團預計於該等項目落成時將產生大量現金流。



墨爾本
West Side Place



倫敦Alpha Square



柏斯The Towers at Elizabeth Quay



於二零一六年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值明細如下。

發展項目	位置	港幣百萬元	預計落成之財政年度
尚嶺	香港	629	二零一七年財政年度
鑽嶺	香港	882	二零一九年財政年度
Manhattan at Upper West Side(第四期)	墨爾本	1,741	二零一七年財政年度
The FIFTH	墨爾本	1,225	二零一八年財政年度
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	1,411	二零一九年財政年度
君悅庭	上海	1,260	二零一七年財政年度
遠東御江豪庭	廣州	53	二零一七／一八年財政年度
Dorsett Bukit Bintang	吉隆坡	316	二零一七／一八年財政年度
累計預售價值		7,517	

於二零一六年財政年度，本集團預售四項住宅發展項目，該等項目為(i)香港鑽嶺，(ii)上海君悅庭(第二期)，(iii)廣州遠東御江豪庭第二座，及(iv)柏斯之The Towers at Elizabeth Quay。預期開發總值及總可售樓面面積分別約為港幣7,500,000,000元及1,800,000平方呎。

於年底後，本集團發展項目推出三項預售，即上海御尚II及墨爾本West Side Place第一座及第二座，而香港其他兩個項目(丹桂村及沙頭角)預期於截至二零一七年三月三十一日止財政年度餘下時間推出預售。五項發展項目估計合共將帶來超過港幣8,000,000,000元之開發總值及約1,500,000平方呎之可售樓面面積。

於二零一六年財政年度，本集團收購兩項額外住宅發展用地，即香港沙田嶺及新加坡亞歷山景，兩項發展項目現時處於規劃階段。於二零一六年三月三十一日，本集團於其不同地區市場合共持有23個正在進行之住宅物業發展項目，涉及總可售樓面面積約為6,400,000平方呎，各發展項目處於不同階段。項目詳情列載如下。

累計預售金額
創新高，達

**港幣
75億元**

管理層討論與分析

發展項目	可售樓面面積 ⁽ⁱⁱ⁾ 平方呎	預期開發總值 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況／ 預計推出	預計落成之財政年度
墨爾本				
Manhattan at Upper West Side (第四期)	388,000	1,741	已推出	二零一七年財政年度
The FIFTH	284,000	1,225	已推出	二零一八年財政年度
West Side Place				
— 第一座	585,000	3,076	二零一七年財政年度	二零二零／二一年財政年度
— 第二座	487,000	2,561	二零一七年財政年度	二零二零／二一年財政年度
— 第三座	400,000	2,103	規劃	規劃
— 第四座	576,000	3,028	規劃	規劃
布里斯本				
Queens Wharf ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 第四座	259,000	1,428	規劃	規劃
— 第五座	236,000	1,417	規劃	規劃
— 第六座	211,000	1,270	規劃	規劃
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	320,000	2,733	已推出	二零一九年財政年度
上海				
君悅庭(餘下部分)	386,000	1,681	已推出	二零一七年財政年度
御尚II	259,000	1,380	二零一七年財政年度	二零一七／一八年財政年度
廣州				
遠東御江豪庭	728,000	2,136	已推出	二零一七／一八年財政年度
香港				
尚嶺	36,000	767	已推出	二零一七年財政年度
鑽嶺	64,000	1,069	已推出	二零一九年財政年度
丹桂村	51,000	581	二零一七年財政年度	二零一七／一八年財政年度
沙頭角	99,000	771	二零一七年財政年度	二零一九年財政年度
大圍	33,000	399	規劃	規劃
沙田嶺	70,000	1,200	規劃	規劃
深水埗	28,000	366	規劃	規劃
吉隆坡				
Dorsett Bukit Bintang	215,000	825	已推出	二零一七／一八年財政年度
新加坡				
亞歷山景 ^(iv)	290,000	2,840	二零一八年財政年度	規劃
倫敦				
Alpha Square	388,000	4,314	獲准規劃	規劃
總計	6,393,000	38,911		



Manhattan at Upper West Side(第四期)

附註：

- (i) 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指預期開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 住宅發展項目總可售樓面面積約為1,400,000平方呎。本集團於該住宅發展項目擁有50%權益。
- (iv) 住宅發展項目總樓面面積約為410,000平方呎。本集團於該住宅發展項目擁有70%權益。

除約6,400,000平方呎之開發項目外，本集團土地儲備之樓面面積為約4,800,000平方呎。該等土地儲備包括上海及廣州住宅土地以及香港元朗豐樂圍合營項目。憑藉合共約11,200,000平方呎之物業發展項目組合，本集團已為未來數年持續增長作好準備。

澳洲

Manhattan at Upper West Side(第四期)提供641個住宅單位，於二零一六年三月三十一日已在預售中售罄，預售價值為約港幣1,741,000,000元，而該發展項目預計於截至二零一七年三月三十一日止財政年度落成。

The FIFTH位於鄰近現有Upper West Side發展項目之地段，提供402個住宅單位。於二零一六年三月三十一日，該項目單位已在預售中售罄，預售價值達約港幣1,225,000,000元，該項目預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

管理層討論與分析



墨爾本West Side Place



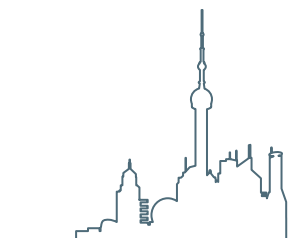
柏斯The Towers at Elizabeth Quay

West Side Place鄰近Upper West Side發展項目，為綜合用途住宅發展項目，預期擁有四座、約3,000個住宅單位，住宅可售樓面面積約為2,000,000平方呎。第一座樓宇及第二座樓宇最近已推出預售，反應熱烈。該兩座樓宇合共提供約1,400個住宅單位。一間由麗茲卡爾頓經營可提供約260間客房之酒店將位於第一座頂層。兩座樓宇之住宅部分預期開發總值為約港幣5,600,000,000元。

位於柏斯之The Towers at Elizabeth Quay為綜合用途發展項目，其包括可售樓面面積約320,000平方呎之住宅單位、一間設有逾200間客房之豪華麗茲卡爾頓酒店及若干零售面積。於二零一六年三月三十一日，其預售價值達港幣1,411,000,000元，為整個發展項目約52%。該發展項目預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

於二零一五年十一月，已就交付布里斯本Queen's Wharf項目與澳洲昆士蘭州簽定綜合度假村發展協議及住宅發展協議。本集團於住宅發展部分擁有50%權益。該住宅部分現時處於總體規劃階段。進一步詳情請參閱下文「二零一六財政年度內其他重要事件」一節。

於二零一六年三月，本集團與周大福企業有限公司（「周大福」）及The Star Entertainment Group Limited（「The Star」）分別簽訂兩份諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），以發展(i)一幢位於The Star在黃金海岸現有Jupiters Integrated Resort海邊之200米高樓宇，該樓宇將可提供約700間客房及住宅單位，及(ii)位於悉尼The Star之另一座200米高酒店／住宅樓宇，當中包括一幢麗茲卡爾頓酒店以及連接現有物業並提供更多餐飲店之擴建部分。此乃為本集團進一步擴展澳洲業務關鍵之舉，預期將提高其澳洲業務之規模經濟效益。



廣州遠東御江豪庭

中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項主要城鎮項目錦秋花園。該發展錦秋花園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。目前，兩個住宅項目（即君悅庭及御尚II）正處於不同施工階段。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房，預計開發總值為約港幣2,600,000,000元。該發展項目之一部分於二零一六年財政年度最後一周完工，開發總值約為港幣920,000,000元。發展項目餘下部分預計於二零一七年財政年度落成。至於餘下約港幣1,680,000,000元部分，其預售價值於二零一六年三月三十一日達約港幣1,260,000,000元，佔餘下部分預期開發總值約75%。

御尚II共有180個住宅單位及42間獨立洋房，預計開發總值為約港幣1,380,000,000元。該項目預售於截至二零一六年三月三十一日止財政年度後不久推出。御尚II預計於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度分階段落成。

在廣州，遠東御江豪庭為一項五幢住宅樓宇之發展項目，提供約607個住宅單位，總可售樓面面積約728,000平方呎。第二座於二零一六年二月試推，其於二零一六年三月三十一日之預售價值約為港幣53,000,000元，佔該座開發總值約21%。餘下座數預計將於截至二零一七年三月三十一日止財政年度推出預售。預期開發總值為約港幣2,136,000,000元。該發展項目預期於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度落成。



上海御尚II



上海錦秋花園

管理層討論與分析

香港

本集團在香港積極建立其發展項目組合。本集團繼續透過收購重建用地、參與政府招標及向市區重建局(「市區重建局」)就項目投標，增加其土地儲備。

目前，本集團在香港發展項目組合中擁有七個住宅發展項目。

尚嶺包括106個住宅單位，可售樓面面積約36,000平方呎。於二零一六年三月三十一日，預售價值約達港幣629,000,000元，佔預期開發總值82%。項目於年結日後落成。最初收購該地盤目的為持作經常性收入業務。然而，經考慮物業市場狀況，本集團決定將該地盤改為供出售之住宅物業發展項目。根據香港會計準則第40號「投資物業」，該發展項目被視作投資物業。於發展項目落成後且其業權轉讓給買家時，為遵守有關會計準則，資產出售所得款項淨額與賬面值之間之差額將於綜合損益表呈列為出售持作出售投資物業產生之收益或虧損。

鑽嶺為重建項目，包括234個單位，可售樓面面積約64,000平方呎，商業部分約16,000平方呎。於二零一六年三月三十一日，其預售價值約達港幣882,000,000元，佔預期開發總值83%。項目預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

位於丹桂村之住宅發展地盤包括24間獨立洋房，可售樓面面積約51,000平方呎。項目預期於截至二零一七年三月三十一日止財政年度下半年推出預售，並預計於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

本集團位於沙頭角之住宅發展地盤乃透過政府招標方式投得。該發展項目包括263個低層單位，可售樓面面積約99,000平方呎。項目預計於截至二零一七年三月三十一日止財政年度下半年推出預售，並預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。



香港沙頭角之住宅發展地盤



香港鑽嶺



香港尚嶺



吉隆坡Dorsett Bukit Bintang



位於香港沙頭角之住宅地盤



位於香港大圍之發展地盤

位於大圍之住宅發展地盤亦為本集團透過政府招標方式投得，該發展項目包括可售樓面面積約33,000平方呎之住宅部分及建築面積約5,800平方呎之商業部分。該項目處於規劃階段。

本集團近期亦透過政府招標方式以約港幣245,000,000元之價格投得沙田嶺一個住宅發展地盤。土地收購成本由本集團內部資源撥付並由本集團全資擁有。建築面積約88,000平方呎，該項目現處於規劃階段。

此外，位於深水埗之住宅發展地盤透過市區重建局所收購。該住宅發展項目將包括72個單位（主要為一房單位），可售樓面面積約28,000平方呎。該項目處於規劃階段。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。該發展項目包括252個高層單位，可售樓面面積約215,000平方呎。於二零一六年三月三十一日，預售價值約達港幣316,000,000元，佔預期開發總值38%。該項目預計於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

新加坡

於二零一五年十一月，本集團以投標價約377,000,000新加坡元成功投得位於新加坡紅山地鐵站附近之亞歷山景住宅發展地盤。該物業發展項目包括一塊租期99年之租賃土地。待發展規劃定案後，估計該地盤可售樓面面積約410,000平方呎，包括住宅發展項目及商業部分。該發展項目為合營企業，當中本集團擁有70%股權。

管理層討論與分析



倫敦Alpha Square

英國

Alpha Square是位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之一個住宅發展地盤。該綜合用途發展項目包括可售樓面面積合共約388,000平方呎之住宅單位，提供約230間客房之酒店、零售部分及其他設施。規劃於二零一六年五月獲批准。本集團擬繼續於英國收購及擴充其土地儲備。

儘管不同國家當局近期實施一系列降溫措施，但發展勢頭仍然強勁。年內，利率環境仍對銷售增長有利。本集團擁有雄厚資產，足以應對任何無法預見之波動，且其區域化策略有助分散風險。本集團對面前挑戰持審慎樂觀態度，並看好未來增長。



2. 酒店業務及管理－帝盛酒店集團有限公司

二零一六年財政年度帝盛所持酒店業務之關鍵指標如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
香港		
入住率	86.0%	92.7%
平均房租(港幣)	731	856
平均每間客房收入(港幣)	629	794
收益(港幣千元)	650,496	793,781
中國內地		
入住率	50.9%	47.4%
平均房租(港幣)	507	545
平均每間客房收入(港幣)	258	258
收益(港幣千元)	197,935	196,968
馬來西亞		
入住率	65.8%	64.7%
平均房租(港幣)	384	491
平均每間客房收入(港幣)	252	318
收益(港幣千元)	215,547	264,399
新加坡		
入住率	82.0%	77.3%
平均房租(港幣)	1,091	1,188
平均每間客房收入(港幣)	894	918
收益(港幣千元)	100,849	102,606
英國		
入住率	79.3%	61.1%
平均房租(港幣)	1,109	1,185
平均每間客房收入(港幣)	879	724
收益(港幣千元)	119,778	74,451
集團總計		
入住率	72.7%	73.6%
平均房租(港幣)	666	762
平均每間客房收入(港幣)	484	561
收益(港幣千元)	1,284,606	1,432,204

於二零一六年財政年度，香港之酒店業務及管理收益總額減少18.1%至約港幣650,000,000元。香港之平均房租(「平均房租」)減少14.6%至港幣731元，入住率(「入住率」)則下跌6.7個百分點至86.0%。平均每間客房收入為港幣629元，較上個財政年度下降20.8%。香港之平均每間客房收入業績因中國內地過夜旅客人次減少而受到不利影響，加上港幣表現較強，削弱香港旅遊市場競爭力，而本集團於此市場擁有大量業務。

管理層討論與分析



於二零一六年財政年度，中國內地之酒店業務及管理收益增加0.5%至約港幣198,000,000元，該增幅主要由成都帝盛君豪酒店及廬山東林莊業績提高所帶動。然而，由於廬山東林莊之平均房租降低及受人民幣貶值之總體影響，平均房租下跌約7.0%至港幣507元。撇除貨幣影響，中國內地之平均房租下跌5.0%至人民幣414元。與二零一五年財政年度47.4%相比，區內整體入住率為50.9%，乃由於成都帝盛君豪酒店及廬山東林莊入住率提高。因此，中國內地之平均每間客房收入保持平穩，為港幣258元。

馬來西亞酒店業務及管理收益下降18.5%至約港幣216,000,000元，主要由於馬幣兌港幣貶值，加上政府為削減開支實行緊縮政策造成餐飲收益下跌。平均房租下跌21.8%至港幣384元，然而，撇除貨幣影響，平均每間客房收入下跌14.0%至189馬幣。入住率提升1.1個百分點至65.8%，平均每間客房收入則下跌12.7%至124馬幣。

新加坡帝盛酒店於二零一六年財政年度錄得收益約港幣101,000,000元，略降1.7%，主要由於新加坡元兌港幣貶值。平均每間客房收入達港幣894元，較上個財政年度下跌2.6%。然而，撇除貨幣影響，平均每間客房收入增長0.9%至157新加坡元。

英國倫敦Dorsett Shepherds Bush於二零一六年財政年度表現顯著改善，收益達約港幣120,000,000元，較上個財政年度增長60.9%。平均每間客房收入增長21.4%至港幣879元。

於二零一六年三月三十一日，本集團經營20間自置酒店（九間位於香港、五間位於馬來西亞、四間位於中國內地、一間位於新加坡及一間位於倫敦），擁有約6,000間客房。本集團另擁有12間發展中酒店，其中兩間麗茲卡爾頓酒店分別位於墨爾本及珀斯，本集團擁有25%權益之四間世界級酒店位於布里斯本綜合度假村皇后碼頭，及其餘酒店將由帝盛運營。當所有開發中酒店投入營運，本集團將擁有32間自置酒店，營運逾9,000間客房。

於未來12個月，兩間新酒店預計將開業，分別為位於香港之荃灣絲麗酒店及位於倫敦之Dorsett City。這兩間新酒店將為本集團目前營運組合增加約700間客房。

此外，如上所述，於二零一六年三月已與周大福及The Star簽訂兩份諒解備忘錄以發展兩間酒店／住宅樓宇，一幢位於The Star現時位於黃金海岸之Jupiters Integrated Resort，另一幢位於悉尼The Star。



3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場及設施管理業務包括停車場業務及物業管理服務。

停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場，為本集團產生穩定經常性收入。此業務部門於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一六年財政年度增加約4,600個車位(包括於紐西蘭收購一個合共473個車位之停車場，及於布里斯本收購另一個合共367個車位之停車場(本集團擁有25%權益))後，本集團管理之組合於二零一六年三月三十一日增至354個停車場，約71,000個車位。本集團354個停車場當中，25個為自置停車場(20個位於澳洲、三個位於紐西蘭及兩個位於吉隆坡)，包括約7,000個車位，其餘64,000個車位位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。第三方停車場擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。

隨著此分部進一步將其業務拓展至涵蓋澳洲(主要位於布里斯本、墨爾本及阿德萊德)以及馬來西亞 Johor Bahru 物業管理服務於二零一六年三月三十一日，本集團有46項設施管理服務合約，預期停車場業務及設施管理業務將持續穩步增長。



於二零一六年財務年度

↗ **4,600個**
至
71,000個
車位

