管理層討論與分析

財務及業務摘要

- 二零一八年財年，本公司收益及股東應佔溢利淨額分別較二零一七年財年增加16.5%及40.2%至約港幣5,831,000,000元及港幣1,567,000,000元，乃主要由於住宅發展項目錄得強勁銷售、本集團的酒店業務強勢復甦、停車場組合穩定擴展及本集團出售其中一間非核心酒店獲得收益所致。

- 經調整現金溢利[i]創紀錄新高，達港幣1,643,000,000元，由港幣1,157,000,000元同比增長42.0%。

- 本集團的住宅物業預售保持強勁，於成功推出新加坡Artra、香港尚澄、墨爾本West Side Place（第四座）、廣州遠東御江豪庭（第三座）、黃金海岸The Star Residences、曼徹斯特MeadowSide（第二期及第三期）及香港傲凱後，發展中物業之累計預售總值於二零一八年三月三十一日約為港幣13,400,000,000元（於二零一七年三月三十一日為港幣10,700,000,000元）。包括年終後已獲得的項目在內，本集團之住宅發展項目組合預計開發總值增至港幣52,000,000,000元。

新加坡Artra

- 於二零一八年三月三十一日，本集團銀行及現金結餘以及投資證券增至約港幣8,100,000,000元（二零一七年三月三十一日為港幣5,600,000,000元）。

- 於二零一八年三月三十一日，淨資產負債比率[ii][iii]為28.7%（二零一七年三月三十一日為31.5%）。

- 每股基本盈利為港幣0.69元（二零一七年財年：每股港幣0.51元）。末期股息增至每股港幣0.18元（二零一七年財年：每股港幣0.15元）。連同已付中期股息港幣0.040元，全年股息總額將達每股港幣0.22元（二零一七年財年：每股港幣0.185元），即派息率為31.9%，反映本集團財務狀況穩健。

- 於二零一八年三月三十一日，每股資產淨值[iii]增加港幣1.62元，並達至約每股港幣12.41元（二零一七年三月三十一日為港幣10.79元）。

附註：

(i) 經調整現金溢利以股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支以及減投資物業公平值收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。

(ii) 淨資產負債比率乃由銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘除以權益賬面值總額及酒店重估盈餘計算得出。

(iii) 根據於二零一八年三月三十一日進行的獨立估值，酒店資產重估盈餘約為港幣15,593,000,000元（二零一七年三月三十一日為港幣13,354,000,000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。

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零一八年財年之綜合收益約為港幣5,800,000,000元，較二零一七年財年增加16.5%。扣除酒店及停車場資產折舊前，毛利由二零一七年財年之港幣2,300,000,000元大幅增長29.6%至港幣3,000,000,000元。本集團之收益及毛利明細如下：

	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	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一八年財年					
收益	3,430,795	1,537,802	666,380	196,150	5,831,127
毛利	1,705,216	645,152	122,129	161,738	2,634,235
折舊	–	313,609	28,516	–	342,125
經調整毛利	1,705,216	958,761	150,645	161,738	2,976,360
經調整毛利率	49.7%	62.3%	22.6%	82.5%	51.0%
二零一七年財年					
收益	2,936,701	1,308,954	641,441	118,213	5,005,309
毛利	1,271,897	517,713	113,616	86,369	1,989,595
折舊	–	283,240	23,461	–	306,701
經調整毛利	1,271,897	800,953	137,077	86,369	2,296,296
經調整毛利率	43.3%	61.2%	21.4%	73.1%	45.9%

基於本集團多個項目組合已落成，物業銷售收益於二零一八年財年約為港幣3,431,000,000元，較二零一七年財年上升16.8%，惟毛利由二零一七年財年之港幣1,272,000,000元攀升至二零一八年財年之港幣1,705,000,000元，增長34.1%。於二零一八年財年，上海御尚II、吉隆坡Dorsett Bukit Bintang、墨爾本The FIFTH及已確認部分收益之廣州遠東御江豪庭(第一座至第四座)四個項目經已落成。

於二零一八年財年，酒店業務及管理之收益約為港幣1,538,000,000元，較二零一七年財年增加17.5%，主要由於酒店市場(特別是香港)之穩健復甦，以及本集團之酒店組合加入新成員，即香港荃灣絲麗酒店(於二零一七年二月開業)及倫敦Dorsett City(於二零一七年七月開業)。由於整體入住率及平均房租上升，本集團來自酒店業務及管理之毛利率(折舊及攤銷前)仍由二零一七年財年之61.2%上升至二零一八年財年之62.3%。

於二零一八年財年，停車場業務及設施管理之收益約為港幣666,000,000元，較二零一七年財年增加3.9%，而經調整毛利則由二零一七年財年之港幣137,000,000元增加至二零一八年財年之港幣151,000,000元，按年增長9.9%，原因為本集團繼續調撥更多資源於自置停車場，而自置停車場之利潤率較第三方停車場管理合約為高。於二零一八年財年，本集團之停車場管理組合增加約14,342個停車位，包括因於二零一七年十月收購匈牙利布達佩斯停車場組合(本集團首次於歐洲大陸收購停車場)而增加之1,392個停車位。

管理層討論與分析

鑒於數項高利潤率項目完工，加上酒店業務強勢復甦、停車場組合穩定擴展及本集團於二零一八年財年出售其中一間非核心酒店獲得收益，本公司股東應佔溢利錄得港幣1,567,000,000元。

二零一八年財年之經調整現金溢利[i]為港幣1,643,000,000元，較二零一七年財年之港幣1,157,000,000元增長42.0%，顯示本集團持續產生現金流量之強大實力，並為本集團日後增長作好準備。

(i) 經調整現金溢利以股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支以及減投資物業公平值收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一八年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸及權益。

	於二零一八年三月三十一日港幣百萬元	於二零一七年三月三十一日港幣百萬元
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期[i]	5,005	1,431
一年至兩年內到期	1,848	4,482
兩年至五年內到期	7,699	6,547
五年以上到期	1,820	814
銀行貸款、票據及債券總額	16,372	13,274
投資證券	3,520	1,467
銀行及現金結餘	4,591	4,161
流動資金狀況	8,111	5,628
負債淨額[ii]	8,261	7,646
總權益賬面值	13,144	10,944
加：酒店重估盈餘	15,593	13,354
經調整權益總額	28,737	24,298
淨資產負債比率(負債淨額與經調整權益總額比例)	28.7%	31.5%

附註(i) 本集團於一年內到期之借貸，當中港幣2,600,000,000元已於年末後償還或以長期借貸重新融資。

附註(ii) 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。

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投資證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資。

於二零一七年十一月，本公司根據於聯交所上市之1,000,000,000美元中期票據計劃發行於二零二三年五月十三日到期之150,000,000美元4.50厘5.5年期票據(「發行」)。發行標誌著本集團於國際資本市場在融資方面十分成功，並有助於延長本集團之債務到期情況。發行所得款項將用於本集團之業務發展及一般企業用途。

於二零一八年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣8,100,000,000元，較於二零一七年三月三十一日之結餘增加44.1%，主要源於本集團於二零一八年財年之住宅發展項目落成帶來銷售所得款項、本集團經常性收入業務產生穩定現金流入、發行之所得款項淨額以及以代價約港幣450,000,000元銷售西九龍絲麗酒店所得款項，及被償還銀行借貸及若干資本開支所抵銷。

於二零一八年財年，本集團之負債淨額增加約港幣615,000,000元至港幣8,261,000,000元。本集團將繼續於相關項目落成時償還發展項目之建設貸款，並償還到期日較短及成本較高之貸款，以鎖定年期較長之融資。於二零一八年財年，本集團之平均借貸成本約為3.19%(二零一七年財年為2.68%)。

下表列示本集團之債務狀況。

	於二零一八年三月三十一日港幣百萬元	於二零一七年三月三十一日港幣百萬元
本公司票據	3,499	2,311
帝盛債券*	908	820
無抵押銀行貸款	1,437	1,744
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	3,954	3,418
—酒店業務及管理	5,787	4,572
—停車場業務及設施管理	576	398
—其他	211	11
銀行貸款、票據及債券總額	16,372	13,274

* 於二零一八年三月三十一日後已全數償還

於二零一八年三月三十一日，本公司綜合財務狀況表內銀行貸款、票據及債券總額之賬面值包括約港幣1,194,000,000元(於二零一七年三月三十一日：港幣1,329,000,000元)之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償付，但由於相關銀行及／或財務機構可酌情要求即時還款，故已列作流動負債。

於二零一八年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣6,900,000,000元，全部為已承諾銀行融資，其中約港幣3,300,000,000元涉及建築發展，而餘額約港幣3,600,000,000元則用作本集團之一般企業用途。可供使用銀行融資連同本集團即將完成之物業發展項目產生之銷售所得款項讓本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，亦能進一步擴展其業務。

管理層討論與分析

此外，完成出售西九龍絲麗酒店後，本集團共有六間酒店資產不附帶產權負擔。該六間酒店之資本價值按於二零一八年三月三十一日進行之獨立估值為港幣2,300,000,000元。於有需要時，此等資產可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供更多流動資金。

根據於二零一八年三月三十一日進行之獨立估值就未確認酒店重估盈餘約港幣15,593,000,000元(二零一七年三月三十一日為港幣13,354,000,000元)作出調整後，本集團於二零一八年三月三十一日之綜合權益總額約為港幣28,737,000,000元。本集團之淨資產負債比率為28.7%。

3. 外匯管理

整體而言，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兑港幣之變動所影響。下表闡述港幣兑本集團主要營運國家當地貨幣之匯率：

匯率於	於二零一八年三月三十一日	於二零一七年三月三十一日	變動
港幣兑澳元	5.99	5.93	1.0%
港幣兑人民幣	1.25	1.13	10.6%
港幣兑馬幣	2.03	1.75	16.0%
港幣兑英鎊	11.02	9.67	14.0%
港幣兑新加坡元	5.97	5.56	7.4%

平均匯率於	二零一八年財年	二零一七年財年	變動
港幣兑澳元	5.96	5.93	0.5%
港幣兑人民幣	1.19	1.17	1.7%
港幣兑馬幣	1.89	1.86	1.6%
港幣兑英鎊	10.35	10.40	(0.5%)
港幣兑新加坡元	5.77	5.65	2.1%

本集團採取的做法為於其香港以外業務的投資，均以該等投資所在國家的本地貨幣借貸進行對沖。上述貨幣走勢對本集團二零一八年財年股東應佔溢利之影響分析如下：

	港幣百萬元
二零一八年財年股東應佔本集團溢利增加／(減少) (假設以下貨幣兑港幣之匯率於年內維持不變)：	
澳元	(1.4)
人民幣	(10.3)
馬幣	(2.8)
英鎊	0.1
新加坡元	1
影響總計	(13.4)

4. 每股資產淨值

	於二零一八年三月三十一日港幣百萬元	於二零一七年三月三十一日港幣百萬元
本公司股東應佔權益	12,971	10,792
加：酒店重估盈餘	15,593	13,354
總資產淨值	28,564	24,146
已發行股份數目(百萬股)	2,302	2,238
每股資產淨值	港幣12.41元	港幣10.79元

根據於二零一八年三月三十一日進行之獨立估值就酒店資產重估盈餘約港幣15,593,000,000元(二零一七年三月三十一日為港幣13,354,000,000元)作出調整後，本集團之總資產淨值約為港幣28,564,000,000元。於二零一八年三月三十一日，每股資產淨值於財政年度內增加港幣1.62元至約港幣12.41元。

5. 資本開支

本集團之資本開支包括用於收購、開發及翻新酒店物業、廠房及設備之開支。

於二零一八年財年，本集團之資本開支約為港幣936,000,000元，主要歸因於柏斯麗茲卡爾頓建築工程及倫敦Dorsett City(已於二零一七年七月開業)。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

	於二零一八年三月三十一日港幣百萬元	於二零一七年三月三十一日港幣百萬元
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	1,596	1,175
其他	31	6
	1,627	1,181

管理層討論與分析

7. 結算日後事項

獲批出新加坡The Estoril之投標項目

於二零一八年四月，間接全資附屬公司FEC Properties Pte. Limited(「FEC Properties」)就現名為The Estoril(「The Estoril」)之物業提交投標表格。該物業位於新加坡荷蘭路，毗鄰現名為Hollandia之地盤(本集團於二零一八年三月獲授該地盤之投標項目)。其後，FEC Properties接獲The Estoril業主之律師發出之中標通知書，接納投標售價為223,900,000新加坡元之標書。該兩項收購事項有助本集團補充於新加坡之土地儲備，並繼二零一八年財年成功推出Artra之後為本集團整體發展計劃再下一城。

The Estoril座落於新加坡之黃金地段District 10。該物業享有鄰近烏節路及新加坡植物園之無可比擬之地理優勢，並環繞當地居民及移民之熱門地點荷蘭村、花拉路及Dempsey Cluster。該物業目前由兩座總永久業權佔地面積為85,000平方呎之6層高住宅公寓所組成。本集團擬將The Estoril連同Hollandia重新發展為綜合發展項目，總可售樓面面積為241,000平方呎，令本集團於整體規劃及設計方面更為靈活，從而向市場推出更優質之住宅項目。

完成認購The Star Entertainment Group Limited股份

於二零一八年三月，本公司、周大福及The Star訂立：

- 一份認購協議(「認購協議」)，據此，本集團及周大福將各自認購45,825,000股The Star繳足普通股，其將相當於緊隨認購事項後The Star之總繳足普通股4.99%，認購價分別約為245,200,000澳元。

- 一份策略聯盟協議(「策略聯盟協議」)，據此，各訂約方同意組成策略聯盟，以促進業務共同增長，令各訂約方可利用相互之實力及規模而從中獲益，並憑藉各訂約方之經驗及專業知識協助推動各訂約方業務之未來增長及發展。

認購協議已於二零一八年四月完成。有關認購協議及策略聯盟協議之更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月二十八日及二零一八年四月十六日之公佈。

完成收購TWOC

於二零一八年三月，本集團與TWOC簽立協議，據此，本集團同意透過以合併本集團間接全資附屬公司FEC Investment (US) Limited與TWOC之形式收購TWOC全部股權(「TWOC收購事項」)，代價為42,000,000美元。TWOC收購事項已於二零一八年四月完成。

有關TWOC收購事項之更多詳情，請參閱本公司日期為二零一八年三月五日及二零一八年五月一日之公佈以及下文「業務回顧－博彩業務及管理」一節。

拍賣曼徹斯特Dantzic Street地盤

於二零一八年四月，本集團於網上拍賣中成功以5,200,000英鎊收購於英國曼徹斯特中心一幅1.96英畝之Dantzic Street地盤(「Dantzic Street地盤」)。

有關Dantzic Street地盤之更多詳情，請參閱下文「業務回顧－物業分部」一節。

獲批出新加坡Cuscaden Road之投標項目

於二零一八年五月，本集團擁有10%權益之財團獲批出新加坡Cuscaden Road一塊住宅開發地盤之投標項目，本集團應佔可售樓面面積為19,000平方呎，進一步擴大本集團於新加坡之項目組合。

收購新加坡21 Anderson Road

於二零一八年六月，本集團訂立協議以收購Highest Reach Investments Limited(其透過其全資附屬公司擁有新加坡21 Anderson Road之開發項目)以股權及股東貸款形式的全部權益，代價約為93,000,000新加坡元，另承擔銀行貸款約為103,000,000新加坡元。

業務回顧

1. 物業分部

本集團物業分部包括物業投資及物業發展。

物業投資包括主要位於香港、中國內地及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零一八年財年，已確認投資物業之公平值收益約港幣277,000,000元，原因為上海、香港及墨爾本(於The FIFTH的商業部份落成後)之投資物業公平值增加。於二零一八年三月三十一日，投資物業估值約達港幣3,200,000,000元(二零一七年三月三十一日：港幣3,000,000,000元)，較二零一七年三月三十一日之結餘上升7.6%。

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、中國內地、香港、新加坡、馬來西亞及英國。為在多個市場開發物業，本集團已於該等市場各自成立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皆側重於大眾住宅市場，日漸富裕之中產階層令本集團可從該市場受惠。

於二零一八年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣13,400,000,000元。由於有關預售所得款項於相關項目落成時方始確認收益，故目前並未於本集團之綜合收益表中反映。

黃金海岸 The Star Residences

管理層討論與分析

下表載列於二零一八年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值明細。

發展項目	位置	本集團應佔預售港幣百萬元	預計落成之財政年度
鑽嶺	香港	1,060	二零一九年財年
尚澄	香港	212	二零一九年財年
傲凱	香港	370	二零一九年財年
Artra	新加坡	1,753	二零二一年財年
West Side Place(第一座及第二座)	墨爾本	5,072	二零二一年財年
West Side Place(第四座)	墨爾本	1,751	二零二二／二三年財年
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	2,030	二零一九／二零年財年
The Star Residences	黃金海岸	333	二零二二年財年
MeadowSide(第二期及第三期)	曼徹斯特	277	二零二一年財年
遠東御江豪庭（第一座、第二座、第三座及第四座）	廣州	516	二零一九年財年
本集團應佔累計預售總額		13,374	

於二零一八年財年，本集團預售七個住宅發展項目，分別為(i)新加坡Artra；(ii)香港尚澄；(iii)墨爾本West Side Place(第四座)；(iv)廣州遠東御江豪庭(第三座)；(v)黃金海岸The Star Residences；(vi)曼徹斯特MeadowSide(第二期及第三期)；及(vii)香港傲凱。該七個發展項目之本集團應佔預期開發總值及本集團應佔可售樓面面積分別約為港幣9,100,000,000元及1,400,000平方呎。

於二零一八年三月三十一日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之住宅物業發展項目之預期本集團應佔可售樓面面積約為7,500,000平方呎。

於年結後，本集團透過進行下列交易進一步補充其於新加坡之發展組合：

- 於二零一八年四月，本集團投中新加坡一塊現名為The Estoril之住宅開發地盤，該住宅開發地盤可與現名為Hollandia之毗鄰地盤(本集團於二零一八年三月投中)共同開發，打造成本集團應佔總可售樓面面積預計為192,000平方呎之綜合發展項目。

- 於二零一八年五月，本集團擁有10%權益之財團獲批出新加坡Cuscaden Road一塊住宅開發地盤之投標項目，本集團應佔可售樓面面積為19,000平方呎。

- 於二零一八年六月，本集團訂立買賣協議以收購位於新加坡Anderson Road現稱為「21 Anderson Royal Oak Residence」之發展項目，其包括34個住宅單位，可售樓面面積約為86,000平方呎。

本集團目前之開發組合詳情列示如下。

發展項目	本集團應佔可售樓面面積[i] 平方呎	本集團應佔預期開發總值[ii] 港幣百萬元	狀況／預計推出	預計落成之財政年度
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
－第一座及第二座	1,050,000	5,658	已推出	二零二一年財年
－第三座	584,000	2,919	二零一九年財年	二零二二／二三年財年
－第四座	572,000	2,928	已推出	二零二二／二三年財年
柏斯				
The Towers at Elizabeth Quay	391,000	2,876	已推出	二零一九／二零年財年
Perth City Link（第二期及第三A期）	224,000	847	二零一九年財年	二零二三年財年
布里斯本				
布里斯本Queen's Wharf [iii]				
－第四座	259,000	1,115	二零一九年財年	二零二三年財年
－第五座	224,000	1,131	規劃中	規劃中
－第六座	224,000	1,131	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences [iv]	98,000	539	已推出	二零二二年財年
廣州				
遠東御江豪庭				
－第一座、第二座、第三座及第四座[v]	254,000	870	已推出	二零一九年財年
－第五座	207,000	817	二零一九年財年	二零一九年財年
香港				
鑽嶺	64,000	1,060	已推出	二零一九年財年
丹桂村	48,000	532	二零一九年財年	二零一九年財年
尚澄	103,000	1,078	已推出	二零一九年財年
傲凱	20,000	420	已推出	二零一九年財年
珀玥	27,000	573	二零一九年財年	二零一九年財年
沙田嶺	81,000	1,292	二零二零年財年	二零二一年財年

管理層討論與分析

發展項目	本集團應佔可售樓面面積[i] 平方呎	本集團應佔預期開發總值[ii] 港幣百萬元	狀況／預計推出	預計落成之財政年度
倫敦				
Alpha Square	377,000	4,546	二零一九年財年	二零二四年財年
Hornsey Townhall	107,000	1,025	二零一九年財年	二零二一年財年
曼徹斯特				
MeadowSide				
—第二期及第三期	220,000	1,019	已推出	二零二一年財年
—第四期	238,000	1,223	規劃中	規劃中
—第五期	99,000	449	二零二零年財年	二零二一年財年
Northern Gateway[vi]	1,768,000	7,393	規劃中	規劃中
新加坡				
Artra[vii]	286,000	2,812	已推出	二零二一年財年
二零一八年三月三十一日開發組合總計	**7,525,000**	**44,253**		
可供出售竣工發展項目				
上海				
君悅庭	51,000	340		
御尚II	80,000	454		
吉隆坡				
Dorsett Bukit Bintang	50,000	215		
墨爾本				
The FIFTH	23,000	99		
香港	3,000	66		
二零一八年三月三十一日可供出售竣工發展項目總計	**207,000**	**1,174**		
二零一八年三月三十一日組合總計及可供出售竣工發展項目總計	**7,732,000**	**45,427**		

發展項目	本集團應佔可售樓面面積[i] 平方呎	本集團應佔預期開發總值[ii] 港幣百萬元	狀況／預計推出	預計落成之財政年度
二零一八年三月三十一日後新增組合				
新加坡				
Holland Road [viii]	192,000	3,275	規劃中	規劃中
Cuscaden Road [ix]	19,000	408	規劃中	規劃中
21 Anderson Road	86,000	1,277	規劃中	規劃中
曼徹斯特				
Northern Gateway	396,000	1,637	規劃中	規劃中
二零一八年三月三十一日後新增組合總計	693,000	6,597		
組合總計(包括於二零一八年三月三十一日後新增組合)及可供出售竣工發展項目總計	**8,425,000**	**52,024**		

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) 所示金額指本集團預期應佔之開發總值，可能因市況而變動。

(iii) 此住宅發展項目包括約1,800,000平方呎總樓面面積。本集團於該住宅發展項目擁有50%權益。

(iv) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。

(v) 撇除於二零一八年三月三十一日前落成及交付之單位。

(vi) 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Northern Gateway之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加此發展項目之可售樓面面積及開發總值。

(vii) 此發展項目之總可售樓面面積約為410,000平方呎。本集團於該發展項目擁有70%權益。

(viii) 此項發展項目由Hollandia地盤及The Estoril地盤組成，其分別於二零一八年三月及二零一八年四月由本集團透過集體銷售投得，可售樓面面積合共241,000平方呎。本集團於發展項目擁有80%權益。

(ix) 此項發展項目之總可售樓面面積約為190,000平方呎。本集團於發展項目擁有10%權益。

管理層討論與分析

除上述計劃外，本集團已與Destination Brisbane Consortium之合作夥伴、The Star及周大福訂立策略聯盟協議，據此，各訂約方共同開發The Star於黃金海岸及悉尼經營作賭場之現有地盤。該協議給予本集團優先購買權，以購買The Star於澳洲物色之若干候選發展項目，從而可進一步擴大本集團於澳洲之住宅組合。

本集團亦獲選為Perth City Link項目第3B、6及7期之屬意競標商。

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區(「商業中心區」)之綜合用途住宅發展項目。此發展項目預期擁有四幢大廈，提供約3,000個住宅單位、住宅可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值超過港幣11,000,000,000元。該發展項目同時將有兩間酒店，包括一間由本集團旗下帝盛品牌經營的位於第三座提供約300間客房之酒店；及另一間由麗茲卡爾頓經營的於第一座頂層提供約250間客房之酒店。由於二零一六年六月第一座及第二座預售反應熱烈，本集團於二零一七年六月推出第四座預售，當中價值港幣6,800,000,000元(相當於該三幢大廈開發總值港幣8,600,000,000元約80%)之單位已於二零一八年三月三十一日預售，本集團乘勢再於二零一八年五月推出第三座。預期該發展項目之首兩座將於截至二零二一年三月三十一日止財政年度落成，而第四座及第三座則預期將於截至二零二二／二零二三年三月三十一日止財政年度落成，故預期此發展項目將加強本集團未來數年之現金流及盈利。

The FIFTH位於鄰近West Side Place之地段，提供402個住宅單位。此發展項目已在預售中全數售罄，其開發總值約為港幣1,300,000,000元。該發展項目分階段落成，大部分單位已於二零一八年財年交付，餘下單位將於年末後完成轉售。

墨爾本West Side Place

墨爾本The FIFTH

柏斯

The Towers at Elizabeth Quay為綜合用途發展項目，其包括可售樓面面積約391,000平方呎之住宅單位、一間設有超過200間客房之麗茲卡爾頓豪華酒店、約15,000平方呎之商業或零售面積以及其他配套設施。於二零一八年三月三十一日，其預售價值約達港幣2,000,000,000元，佔預期開發總值71%。此發展項目預期將於截至二零一九年／二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

柏斯The Towers at Elizabeth Quay

柏斯Perth City Link

Perth City Link為西澳洲政府正在進行之一個重要項目，旨在重新連接柏斯商業中心區與娛樂區。Perth City Link項目第2及3A期毗鄰Perth Arena，為綜合用途發展項目。此項目預計將提供300多個住宅單位及將由帝盛經營之約270間酒店客房。於二零一七年五月，本集團亦獲選為開發Perth City Link項目第3B、6及7期之屬意發展商。該三期將發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂及酒店設施於一身之綜合大樓。預期Perth City Link項目第2及3A期將於截至二零一九年三月三十一日止財政年度推出預售，並預期於截至二零二三年三月三十一日止年度落成。

布里斯本Queen's Wharf項目

布里斯本Queen's Wharf項目

布里斯本

Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福成立之合營企業)已就交付布里斯本Queen's Wharf項目(「QWB項目」)與澳洲昆士蘭州訂立發展協議。QWB項目包括：

(1) 綜合度假村部分，其由本集團以25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)之比例擁有，股本投資金額超過200,000,000澳元。付款將自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於截至二零二三年三月三十一日止財政年度末之前落成。

(2) 住宅部分，其由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。

連同本集團就住宅部分之部分地價，預計本集團資本承擔總額將約為300,000,000澳元，且本集團擬以其內部資源撥付。QWB項目位於布里斯本皇后碼頭(Queen's Wharf)，總面積約為9.4公頃，涵蓋布里斯本海濱黃金

管理層討論與分析

地段之三座住宅大廈、五間世界級酒店、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。預計QWB項目之總核心發展建築面積為386,650平方米，其中約160,250平方米與住宅部分有關。

QWB項目結合本集團在國際酒店營運及綜合用途發展項目方面之豐富經驗、周大福於中國內地及亞洲市場之龐大貴賓客戶基礎以及The Star之綜合度假村營運經驗，預計將為本集團之經常性現金流帶來重大貢獻，並加強其住宅發展項目組合之實力。

黃金海岸

The Star Residences位於黃金海岸世界級綜合度假村Broadbeach Island之中心地帶，為建有五幢樓宇之綜合用途發展項目。可售樓面面積為294,000平方呎及開發總值為港幣1,600,000,000元之第一座樓宇已於二零一七年九月推出預售，其於二零一八年三月三十一日之已訂約預售佔開發總值62%。該發展項目為本集團、The Star及周大福於黃金海岸夥伴關係之延續，而本集團擁有其中33.3%權益。預期該發展項目之第一座樓宇將於截至二零二二年三月三十一日止財政年度落成。

黃金海岸The Star Residences

黃金海岸The Star

悉尼The Star

悉尼The Star

此外，與The Star及周大福於二零一八年三月所訂立之策略聯盟協議亦規定，該協議之訂約方將共同致力於交付若干指定發展項目，包括位於黃金海岸之The Spit Precinct潛在重建項目。如能實現，此舉無疑不僅將增加本集團於該市之發展項目組合，亦能讓本集團透過於The Star投資從中獲利。

悉尼

於二零一八年三月與The Star及周大福訂立策略聯盟協議後，本集團已同意共同開發The Star於悉尼經營賭場之現有地盤。整個項目現處於規劃階段。

策略聯盟協議之訂約方亦同意，各方將共同努力推動澳洲若干指定發展項目之規劃和落成，包括位於悉尼黃金地段之Pyrmont Precinct潛在重建項目。

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。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房，其中所有單位及67間獨立洋房已於二零一八年三月三十一日前交付，而餘下獨立洋房將於落成後出售。

御尚II共有180個單位及42間獨立洋房，預計開發總值為港幣1,400,000,000元。所有單位均於二零一七年財年末前進行預售，並於二零一八年財年交付。獨立洋房於二零一六年九月開始預售，當中10間獨立洋房於二零一八年財年交付，而餘下32間獨立洋房將於落成後出售。

在廣州，遠東御江豪庭為擁有五幢住宅樓宇之發展項目，提供607個住宅單位，總可售樓面面積約684,000平方呎，預計開發總值為港幣2,400,000,000元。第一座、第二座、第三座及第四座分階段落成，當中價值港幣660,000,000元之單位已於二零一八年財年交付，而餘下將於截至二零一九年三月三十一日止財政年度交付。第五座已於二零一八年四月推出預售，而整個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全面落成。

香港

多年來，本集團一直在香港建立其發展項目組合，透過收購重建用地、參與政府招標及就項目向市區重建局投標。

目前，本集團在香港發展項目組合中擁有六個住宅發展項目。

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9,100平方呎。所有單位均已於二零一八年三月三十一日預售，並預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

香港鑽嶺

管理層討論與分析

位於沙頭角之尚澄為本集團透過政府招標投得之住宅發展地盤。該項目包括261個低層單位，可售樓面面積約103,000平方呎。該發展項目於二零一八年財年推出預售，於二零一八年三月三十一日已預售20%單位。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。

位於深水埗海壇街之傲凱為本集團透過市區重建局收購之住宅發展地盤。該住宅發展項目包括72個單位(主要為一房單位)，可售樓面面積約20,000平方呎。該發展項目已於二零一七年十二月推出預售，於二零一八年三月三十一日已預售88%單位。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。

位於大圍美田路之珀玥為本集團透過政府招標投得之住宅發展地盤。該住宅發展項目包括可售樓面面積約27,000平方呎之住宅部分及建築面積約5,100平方呎之商業部分。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推出預售，並預期於同一財政年度落成。

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48,000平方呎，並預期於落成後出售。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。

本集團亦透過政府招標獲得位於大埔公路沙田嶺段之住宅發展地盤。該項目將包括超過60個單位及4間獨立洋房。該項目之可售樓面面積約81,000平方呎，現處於規劃階段。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。此發展項目包括252個高層單位，可售樓面面積約215,000平方呎。該發展項目於二零一八年財年落成，已交付114個單位，餘下單位的一部分轉為服務式公寓，由吉隆坡帝盛酒店團隊管理，以迎合該市長住旅客之需求，而另一部分則於落成後出售。

吉隆坡Dorsett Bukit Bintang

英國

倫敦

Alpha Square為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之住宅發展地盤，已獲取綜合用途發展項目之規劃批文。該發展項目包括可售樓面面積約377,000平方呎之私人住宅、約230間客房之酒店及商業設施。該發展項目住宅部分預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度推出預售，並預期於截至二零二四年三月三十一日止財政年度落成。

位於北倫敦之Hornsey Townhall為綜合用途重建項目，其將現有市政廳轉為酒店／服務式公寓及設有公共空間之市政廳。該發展項目的住宅部分將提供135個單位，可售樓面面積約為107,000平方呎，其已於二零一八年五月進行預售，並預期於截至二零二一年三月三十一日止年度落成。

倫敦Alpha Square

倫敦Hornsey Townhall

管理層討論與分析

曼徹斯特

Northern Gateway為本集團於曼徹斯特之超大型發展項目，於二零一七年四月與曼徹斯特市議會訂立協議後，將覆蓋面積超過350畝之土地(相當於15,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等鄰近地區。此為曼徹斯特有史以來最新及無疑是最大之住宅轉變機會。此投資合作關係預期於未來十年提供超過15,000個新單位，使市中心擴展及於規劃良好新地區提供優質住宅的最佳組合。此項目之首要願景為創建能充分利用該地區天然資源的一系列獨特但又明確相連之社區。

曼徹斯特MeadowSide

曼徹斯特Northern Gateway

本集團現正制定Northern Gateway發展項目的總體規劃，當中將確定基礎建設及建設計劃以及土地收購策略，使本集團能於推出實施總體規劃時逐步收購該地區內的土地。自與曼徹斯特市議會訂立發展協議以來，本集團已收購Northern Gateway地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之推出被開發成個別項目。

Northern Gateway項目預期為本集團於英國提供重要且長期之發展項目組合，並表明本集團正加速其向英國市場之擴張。

MeadowSide為位於NOMA曼徹斯特之住宅發展地盤，該地區為該市主要住宅發展區之一。該發展項目將於緊靠該市交通樞紐Victoria Station且歷史悠久的Angel Meadow公園附近建造四幢住宅樓宇，包括超過750個單位，可售樓面面積約為557,000平方呎。該發展項目首兩期提供超過280個單位，已於二零一七年十月進行預售，於二零一八年三月三十一日預售了開發總值之27%。該發展項目第五期預期將於截至二零二零年三月三十一日止年度推出預售，而第四期將在較後時間推出。該發展項目之第二、三及五期預期於截至二零二一年三月三十一日止年度落成，而第四期則仍處於規劃階段。

Dantzic Street地盤為本集團於二零一八年四月在網上拍賣中成功投得之發展項目地盤，鄰近本集團位於曼徹斯特市中心北邊NOMA區內Angel Meadow附近之MeadowSide發展項目。

MeadowSide及Dantzic Street地盤均納入本集團Northern Gateway發展項目。

新加坡

Artra為位於新加坡紅山地鐵站附近之住宅項目，可售樓面面積約為410,000平方呎，由本集團擁有70%權益之合營企業擁有。該發展項目於二零一七年四月進行預售，於二零一八年三月三十一日總預售單位為62%。該發展項目預期於截至二零二一年三月三十一日止年度落成。

Hollandia為位於新加坡備受追捧的第十區之荷蘭路之住宅發展地盤，其於二零一八年三月由本集團透過集體銷售投得。該項目之收購須取得若干監管批准後，方告完成。

新加坡Artra

The Estoril為位於新加坡第十區荷蘭路之住宅發展地盤，其於二零一八年四月由本集團透過集體銷售投得。該項目之收購須取得若干監管批准後，方告完成。該地盤預期與上述Hollandia地盤一起重新開發為應佔可售樓面面積合共約192,000平方呎之住宅發展項目，而本集團於當中擁有80%權益。該發展項目仍處於規劃階段。

管理層討論與分析

Cuscaden Road為位於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤，於二零一八年五月由本集團隸屬之一家財團透過市區重建局銷售投得。該發展項目預期包括19,000平方呎之應佔可售樓面面積，由本集團擁有10%權益之合營企業擁有。該發展項目仍處於規劃階段。

21 Anderson Road為位於新加坡District 10之永久地契公寓發展項目。其現稱為「21 Anderson Royal Oak Residence」，包括34個住宅單位，可售樓面面積約為86,000平方呎。本集團可靈活轉售或出租以達成經常性收入目的。本集團於二零一八年六月訂立買賣協議以收購此發展項目，預期交易於二零一八年七月完成。

倫敦Dorsett City

倫敦Dorsett Shepherds Bush II

2. 酒店業務及管理

下表概述本集團所擁有酒店於二零一八年財年及二零一七年財年按地區劃分並以當地貨幣計算之營運表現。

	入住率		平均房租		平均每間客房收入		收益	
			(當地貨幣)	(當地貨幣)	(當地貨幣)	(當地貨幣)	(當地貨幣以千計)	(當地貨幣以千計)
	二零一八年財年	二零一七年財年	二零一八年財年	二零一七年財年	二零一八年財年	二零一七年財年	二零一八年財年	二零一七年財年
香港(港幣)	93.8%	90.1%	739	695	693	626	776,474	665,300
馬來西亞(馬幣)	73.9%	66.8%	193	190	142	127	125,552	112,236
中國內地(人民幣)	68.4%	61.2%	408	411	279	251	214,742	188,011
新加坡(新加坡元)	86.1%	80.2%	174	181	149	145	16,658	16,480
英國(英鎊)	82.9%	88.0%	106	99	88	87	16,637	11,700
			(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣)	(港幣千元)	(港幣千元)
本集團總計	82.8%	77.6%	658	625	545	485	1,537,802	1,308,954

於二零一八年財年，本集團之酒店業務錄得收益總額約港幣1,500,000,000元，較二零一七年財年穩健增加17.5%。整體入住率則上升約5.2個百分點至82.8%。整體平均房租上升5.3%至每晚港幣658元。因此，於二零一八年財年，平均每間客房收入增加12.4%至港幣545元。

管理層討論與分析

香港仍是本集團酒店業務之最大收益來源，佔酒店收益約50.5%。入住率上升約3.7個百分點至93.8%，而平均房租上升6.3%至每晚港幣739元，使平均每間客房收入較上一年度穩健增長10.7%至每晚港幣693元。下文列示香港於二零一八年財年之整體表現。

	二零一八年財年		二零一七年財年	
香港	下半年	上半年	下半年	上半年
入住率	96.5%	91.2%	92.8%	87.2%
平均房租(港幣)	820	655	751	632
平均每間客房收入(港幣)	791	597	697	551

二零一八年財年下半年，香港之入住率及平均房租分別錄得96.5%及每晚港幣820元之強勁增長，令平均每間客房收入較二零一七年財年同期增長13.5%至每晚港幣791元。於二零一八年財年，本集團不僅受惠於來自中國之留宿旅客回頭率之強勁增長，亦持續致力吸引更多不同種類之海外旅客惠顧，尤其是來自東南亞及韓國之旅客。由於預期旅客數目增加及新開業之荃灣絲麗酒店自二零一七年一月開業以來迅速提升其營運能力，香港酒店表現之增長勢頭有望於未來數年延續。

成都帝盛君豪酒店家庭房

管理層討論與分析

在馬來西亞，二零一八年財年酒店業務收益較二零一七年財年增加11.9%至約126,000,000馬幣。平均房租維持與二零一七年財年相若水平。入住率較上一年度上升7.1個百分點至73.9%。因此，平均每間客房收入較二零一七年財年錄得強勁增加11.8%至每晚142馬幣，主要由重新翻新之吉隆坡帝盛酒店及Dorsett Grand Subang貢獻，其平均每間客房收入分別增長29.2%及12.1%。誠如下文營運數據所示，於二零一八年財年全年，馬來西亞酒店之經營表現不斷提升。

	二零一八年財年		二零一七年財年	
馬來西亞	下半年	上半年	下半年	上半年
入住率	75.4%	72.4%	65.4%	68.3%
平均房租(馬幣)	192	194	194	187
平均每間客房收入(馬幣)	145	140	126	128

在新加坡，新加坡帝盛酒店於二零一八年財年錄得收益約16,700,000新加坡元，與二零一七年財年水平相若。就二零一八年財年而言，入住率為86.1%及平均房租為每晚174新加坡元。平均每間客房收入錄得增加2.8%至每晚149新加坡元。有關新加坡兩個年度營運表現數據之進一步詳情載列如下。

	二零一八年財年		二零一七年財年	
新加坡	下半年	上半年	下半年	上半年
入住率	86.3%	85.9%	80.8%	79.5%
平均房租(新加坡元)	174	173	176	187
平均每間客房收入(新加坡元)	150	149	142	149

在中國內地，二零一八年財年之入住率與二零一七年財年相比上升7.2個百分點，而平均房租則維持於相若水平，為每晚人民幣408元。因此，平均每間客房收入較二零一七年財年增加11.2%至每晚人民幣279元。二零一八年財年之收益增加14.2%至約人民幣215,000,000元，主要由於成都帝盛君豪酒店及上海帝盛酒店之業績強勁增長所致。於二零一八年財年，成都帝盛君豪酒店之入住率上升6.9個百分點至66.2%，而平均每間客房收入增加15.2%至每晚人民幣233元。上海帝盛酒店持續受惠於公司及展會顧客，此導致其二零一八年財年之平均每間客房收入較二零一七年財年增加6.6%至每晚人民幣620元。預期中國內地酒店之經營業績於未來將持續攀升。中國內地之營運數據載列如下。

新加坡帝盛酒店

	二零一八年財年		二零一七年財年	
中國內地	下半年	上半年	下半年	上半年
入住率	67.6%	69.2%	62.7%	59.7%
平均房租(人民幣)	401	415	408	414
平均每間客房收入(人民幣)	271	287	256	247

在英國，由於來自新開業之Dorsett City London(已於二零一七年七月試業)客房增加，二零一八年財年收益總額約為16,600,000英鎊，與二零一七年財年比較增長約42.2%。於二零一八年二月，13層高之Dorsett City London將其全部267間客房向本集團目前之經營組合開放。憑藉毗鄰地鐵Aldgate站，Dorsett City London就商務及休閒旅客而言乃屬一個絕佳之歇腳點。由於Dorsett City London剛剛開業，其客房直至二零一八年財年末方才全部開放，故英國整體入住率較去年下降5.1個百分點至82.9%，但平均每間客房收入增加1.1%至每晚88英鎊。英國酒店之營運表現將繼續增長，原因為Dorsett City London預期將於未來數年增加銷售額及提升營運能力。

	二零一八年財年		二零一七年財年	
英國	下半年	上半年	下半年	上半年
入住率	79.6%	87.6%	86.4%	89.4%
平均房租(英鎊)	107	105	97	102
平均每間客房收入(英鎊)	85	92	84	91

於二零一七年五月，本集團以約港幣450,000,000元出售西九龍絲麗酒店並於出售中獲得收益港幣320,000,000元，而未來6年本集團將繼續管理該酒店。

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有23間酒店(九間位於香港、六間位於馬來西亞、四間位於中國內地、一間位於新加坡、兩間位於倫敦及一間位於黃金海岸)，擁有約7,000間客房。本集團另擁有14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柏斯，及本集團擁有25%權益並位於布里斯本Queen's Wharf之四間世界級酒店，而其餘酒店預期將由帝盛營運。於二零一八年四月，本集團完成對TWOC的收購，其擁有及營運德國之兩間四星級酒店及一間三星級酒店、一間奧地利四星級酒店及一間捷克共和國四星級酒店(直接連接TWOC投資組合中的一間賭場)，共計有572間客房。隨著西九龍絲麗酒店於二零一七年五月出售、完成收購TWOC及當所有開發中酒店投入營運，本集團將擁有42間自置酒店，營運約10,800間客房。本集團亦管理另外四間酒店(兩間位於香港及兩間位於馬來西亞)，擁有約880間客房。

管理層討論與分析

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。

Care Assist中央監控系統

布達佩斯Care Park

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。此分部於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一八年財年增加約14,342個車位後，本集團管理之組合於二零一八年三月三十一日增至441個停車場，約88,868個車位。本集團441個停車場當中，36個為自置停車場(24個位於澳洲、3個位於紐西蘭、1個位於英國、6個位於匈牙利及2個位於馬來西亞)，包括約10,684個車位，其餘78,184個車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，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。

於二零一八年財年，本集團停車場業務善用Care Assist中央監控系統，使該業務之管理團隊能夠更好地監控業務日常運作，從而為增長打下堅實基礎，達到自然增長，加上進行收購，故此持續為本集團帶來溢利。由於管理團隊饒富停車場營運經驗，加上Care Assist在不同營運規模皆可使用，故此本集團正調撥更多資源於停車場分部，而該分部正在積極評估於本集團目前所處區域之多個收購機會，以為其組合進一步增添自置泊車場。

隨著此分部進一步將其業務拓展至涵蓋澳洲(主要於布里斯本、墨爾本及阿德萊德)以及馬來西亞柔佛新山之物業管理服務，本集團於二零一八年三月三十一日擁有81項設施管理服務合約，預期停車場業務及設施管理業務將繼續成為經常性現金流之穩定增長來源。

4. 博彩業務及管理

歐洲

繼參與QWB項目(其將於布里斯本建成世界一流賭場)後，本集團對博彩業之投入亦藉於二零一八年四月完成之TWOC收購事項邁向巔峰。TWOC擁有及營運包括3間賭場(均位於捷克共和國)及5間酒店(捷克共和國1間、德國3間及奧地利1間)之項目組合。

奧地利Hotel Donauwelle

德國Hotel Freizeit Auefeld

TWOC所有賭場均以註冊品牌American Chance Casinos進行經營，設有賭桌及老虎機。賭場位於捷克邊界，鄰近德國及奧地利，服務於該等國家跨境客戶。隨著「亞洲足跡」策略之實施，本集團將致力向亞洲遊客引薦TWOC產業，此舉將不僅從地域上豐富本集團之酒店產品，並將拓闊TWOC之客戶群。

TWOC乃本集團擁有之首個博彩業務。TWOC符合高標準之監管規定及企業管治常規，此前一直在美國場外交易市場掛牌，直至本集團完成TWOC收購後將其私有化並自該市場除牌。TWOC一貫遵守歐盟之監管規定。有鑒於此，TWOC將不僅為本集團帶來經常性收入及酒店業務之現金流貢獻，亦將為本集團提供一個平台，以尋求在其已開展業務之區域內擴大博彩業務範圍。

黃金海岸The Star

悉尼The Star

管理層討論與分析

澳洲

於二零一八年三月，本集團與The Star及周大福訂立策略聯盟協議，隨後於二零一八年四月完成收購The Star 4.99%股份。The Star為澳洲一大賭場運營商，於悉尼、黃金海岸及布里斯本享有顯赫地位。

預期策略聯盟協議將加強本集團與The Star及周大福已建立之關係，三方已合作促成布里斯本之QWB項目，隨後在黃金海岸及悉尼發展項目上展開合作。由本集團、The Star及周大福聯盟進行之發展項目必將為The Star賭場帶來長期收益，而對The Star之權益投資亦可使本集團在The Star之未來增長中分一杯羹。本集團亦將在澳洲之博彩市場享有更高之曝光度，且隨著The Star計劃將派息比率提高至其正常化溢利淨額之70%，其將繼續為本集團之利潤及現金流帶來穩定貢獻。市場營銷方面之聯盟為策略聯盟協議之一部分，其有利於交叉推薦博彩客戶，故對本集團及The Star均大有裨益。

展望

憑藉區域化策略於二零一八年財年帶來之強勁表現，本集團蓄勢待發，持續執行此策略以達致長期可持續增長。本集團於二零一八年三月三十一日之預售價值創新高，達港幣13,400,000,000元，而港幣52,000,000,000元之目前開發中項目使本集團未來之盈利前景明朗。本集團將透過分配資源至料會錄得長期基本增長之地區及區內房地產週期為本集團提供高風險調整回報之地區，持續擴展開發中項目。

由於帝盛已於二零一五年為本集團全資擁有，資本調配更見靈活，本集團因而受惠，有助推動其近年來加速增長。本集團繼續增長時將因資本調配更見靈活而持續受惠。

預期本集團酒店業務將持續重返升軌，尤其是香港酒店業務，發展中之新酒店將進一步加強日後之經常性現金流基礎。本集團傾向於分配更多資本於停車場業務及設施管理業務，確保本集團該部分業務不但將如過往數年錄得自然增長，而且將透過收購停車場資產獲得豐厚回報及提供更長期之潛在土地儲備機會。

本集團近期透過TWOC收購及投資於The Star拓展進軍博彩業務，將成為本集團業務之另一主要增長動力。本集團結合開發綜合用途項目之技能及管理博彩業務(為進入壁壘高企之市場)所需之牌照及運營團隊，將使本集團擁有獨特優勢為各地點開發具有度身定制元素之項目。

本集團之流動資金狀況十分有利，約為港幣8,100,000,000元，淨資產負債比率為28.7%，反映本集團資產雄厚，加上可動用未提取信貸融資港幣6,900,000,000元，以及充裕之無抵押資產基礎，本集團擁有大量儲備資源支持其增長。

綜上所述，本集團已為其增長奠定穩固根基，並將持續為股東帶來長期增長。

僱員及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有約3,500名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。