



FEC遠東發展

遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

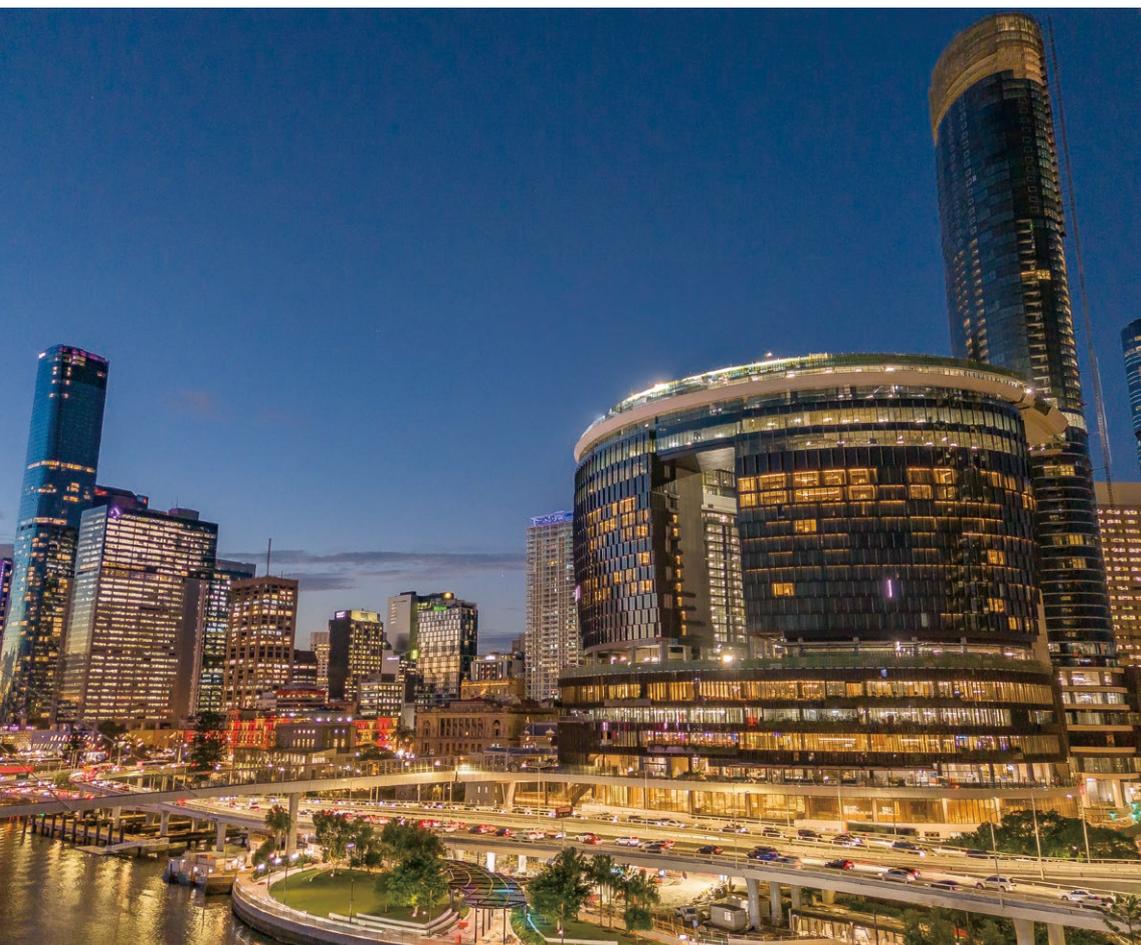
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：035

迎風而上 堅毅前行

2025 年報







目錄

2	公司資料
4	二零二五年財政年度重大事件
6	損益表摘要
7	財務狀況表摘要
10	主席及行政總裁報告書
14	聯席董事總經理報告書
21	董事及高級管理層簡介
28	五年財務概要
29	管理層討論及分析
62	非公認會計原則財務計量
66	獎項及榮譽
76	多元化及均衡之業務組合
78	主要項目
90	董事會報告
102	企業管治報告書
114	獨立核數師報告書
119	綜合損益表
120	綜合損益及其他全面收益表
121	綜合財務狀況表
123	綜合權益變動表
126	綜合現金流量表
129	綜合財務報表附註
234	主要物業一覽表
262	字彙

公司資料

董事會

執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(主席兼行政總裁)

孔祥達，B.ENG., ACA

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，B.ENG.
(CIVIL)

邱詠筠，BBS, JP

邱詠賢

獨立非執行董事

林廣兆

林懷漢

石禮謙

審核委員會

林懷漢(主席)

林廣兆

石禮謙

提名委員會

邱達昌(主席)

林廣兆

林懷漢

石禮謙

薪酬委員會

林懷漢(主席)

邱達昌

石禮謙

執行委員會

邱達昌

孔祥達

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

邱詠筠

邱詠賢

張偉雄

ESG指導委員會

邱詠筠(主席)

孔祥達

張偉雄

聯席董事總經理

邱詠筠

邱詠賢

首席財務總監

張偉雄

公司秘書

張偉雄

授權代表

邱達昌

張偉雄

法律顧問

亞司特

的近律師行

高李葉律師行

禮德齊伯禮律師行

胡關李羅律師行

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

香港

澳新銀行集團有限公司

盤谷銀行(大眾有限公司)香港分行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司

國泰世華商業銀行股份有限公司

香港分行

中信銀行(國際)有限公司

中國光大銀行股份有限公司香港分行

中國民生銀行股份有限公司香港分行

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

第一商業銀行股份有限公司香港分行

富邦銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

華夏銀行股份有限公司香港分行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

馬來亞銀行香港分行

南洋商業銀行有限公司

王道商業銀行股份有限公司

華僑銀行(香港)有限公司

華僑銀行有限公司

平安銀行股份有限公司香港分行

大眾銀行(香港)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

東亞銀行有限公司

大華銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad

香港上海滙豐銀行有限公司

新加坡

星展銀行有限公司

RHB Bank Berhad

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

澳新銀行集團有限公司

Barclays Bank PLC

星展銀行有限公司澳洲分行

大華銀行有限公司悉尼分行

西太平洋銀行

中國內地

中國民生銀行股份有限公司上海分行

大新銀行(中國)有限公司

南洋商業銀行(中國)有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

英國

華僑銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

JTC (Cayman) Limited
P.O. Box 30745,
94 Solaris Avenue,
2nd Floor, Camana Bay,
Grand Cayman KY1-1203,
Cayman Islands

主要辦事處

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈
16樓

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

上市資料

普通股(編號: 035)
由FEC Finance Limited
發行360,000,000美元
優先擔保永續資本票據
(編號: 5781)
香港聯合交易所有限公司

網址

<http://www.fecil.com.hk>



二零二五年財政年度 重大事件

本集團開始交付英國倫敦之Aspen at Consort Place



本集團於「2024年第十四屆亞洲卓越獎」中榮膺四項獎項



二零二四年五月

本集團在香港推出住宅項目－柏蔚森



本集團榮獲《中國融資》頒發「最佳品牌價值獎」



二零二四年七月

本集團位於香港之旗艦酒店香港啟德帝盛酒店試業，該酒店毗鄰啟德體育園，提供373間客房

一項有關360,000,000美元優先擔保永續資本票據之特別決議案獲得通過，讓本集團有權選擇贖回部分票據

本集團成立合夥企業(持有10%股權)，完成收購一間新加坡酒店，並將酒店品牌重塑為「新加坡樟宜帝盛酒店」

本集團成功安排其第三筆可持續發展貸款融資港幣540,000,000元

本集團於「環境、社會及企業管治成就大獎2023/2024」中榮膺兩項獎項

本集團完成出售位於英國之停車場，代價約為17,240,000英鎊

二零二四年九月

二零二四年六月

BC Invest成功發行530,000,000澳元以澳元定價的Ruby 2024-1 Bond Trust RMBS債券

本集團開始交付新加坡之Hyll on Holland



二零二四年八月

本集團位於布里斯本Queen's Wharf項目之綜合度假村初步階段開業

本集團推出Kingfisher，為英國曼徹斯特之Red Bank Riverside住宅項目大廈



本集團榮獲《東周刊》頒發「傑出企業策略大獎2024」

二零二四年十二月

本集團向Queen's Wharf Residences(第五座)的原買家提供經修訂協議以提高價格



BC Invest成功發行507,000,000澳元以澳元定價的Crimson 2024-1 Bond Trust RMBS債券

本集團成立公私合營合夥企業，並於當中擁有50%權益，以交付位於英國曼徹斯特老特拉福德(Old Trafford)切斯特道(Chester Road)之大曼徹斯特警察總部舊址地盤



二零二五年財政年度重大事件



本集團開始交付澳洲布里斯本之 Queen's Wharf Residences (第四座)

本集團(連同其合營夥伴)就位於澳洲 Queen's Wharf Brisbane之聯合發展項目與 The Star Entertainment Group Limited 訂立協議綱領



二零二五年
三月

二零二五年
二月

本集團推出住宅項目 – 澳洲墨爾本之 640 Bourke Street

本集團訂立協議以出售其於BC Invest的股權，初始代價約為106,000,000澳元



本集團訂立協議以出售於英國倫敦的酒店資產及物業，總代價為 47,200,000 英鎊



二零二五年
六月

本集團於「《亞洲金融》2025年度亞洲最佳公司」評選中榮獲「最佳小型企業(金獎)」



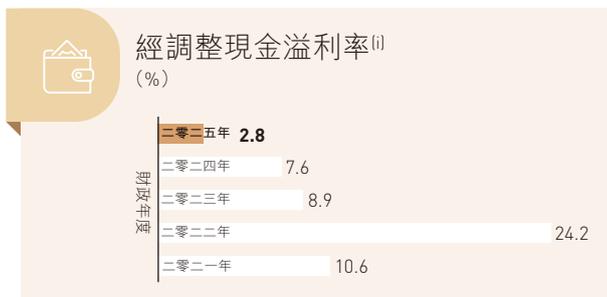
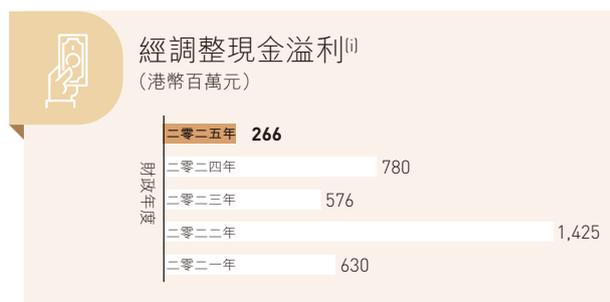
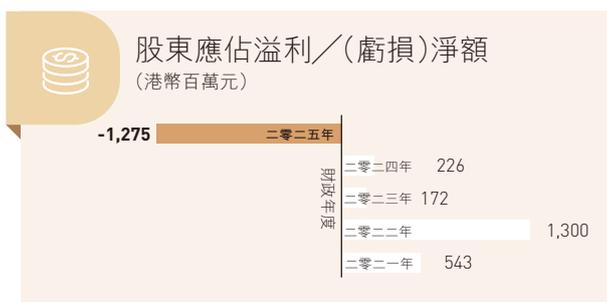
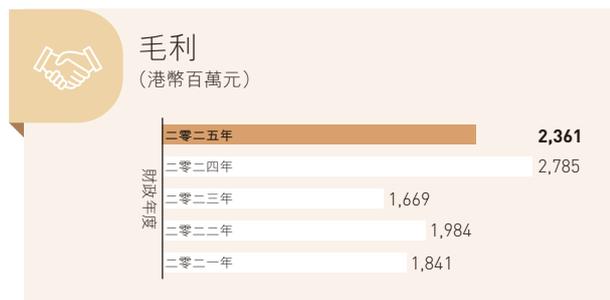
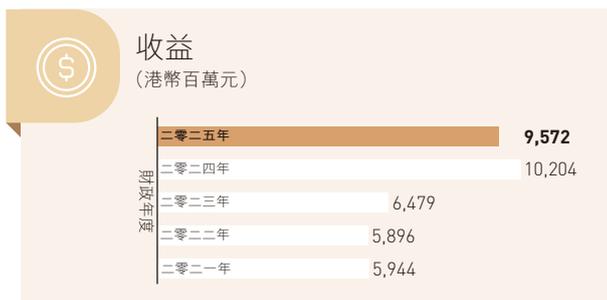
本集團於香港投資者關係協會之「2025年第十一屆香港投資者關係大獎」中榮膺三項獎項

損益表摘要

港幣百萬元(除另有所指外)

截至三月三十一日止財政年度

	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	複合 年增長率
收益	5,944	5,896	6,479 ⁽ⁱⁱ⁾	10,204	9,572	12.6%
毛利	1,841	1,984	1,669	2,785	2,361	6.4%
股東應佔溢利/(虧損)淨額	543	1,300	172	226	-1,275	不適用
經調整現金溢利 ⁽ⁱ⁾	630	1,425	576	780	266	-19.4%
經調整現金溢利率 ⁽ⁱ⁾ (%)	10.6	24.2	8.9	7.6	2.8	不適用
股息總額(港幣仙)	19.0	20.0	14.0	14.0	1.0	-52.1%



附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量，其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。
(ii) 收益已以總收益重列，以列示除博彩稅前之數字。

財務狀況表摘要

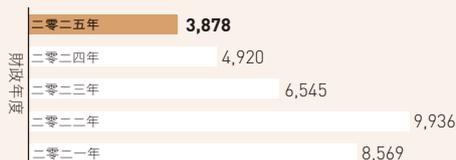
港幣百萬元(除另有所指外)

於三月三十一日

	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年	複合 年增長率
現金結餘及投資證券	8,569	9,936	6,545	4,920	3,878	-18.0%
流動比率	1.54	1.81	1.04	1.32	1.11	不適用
經調整淨資產負債比率 ⁽ⁱ⁾ (%)	54.9	57.9	73.8	68.1	67.6	不適用
經調整總資產 ⁽ⁱ⁾	67,451	73,600	72,659	65,943	61,224	-2.4%
經調整股東應佔資產淨值 ⁽ⁱ⁾	31,347	33,428	31,591	30,362	28,505	-2.3%
經調整每股資產淨值 ⁽ⁱ⁾ (港幣元)	13.09	13.81	11.67	10.77	9.32	-8.1%



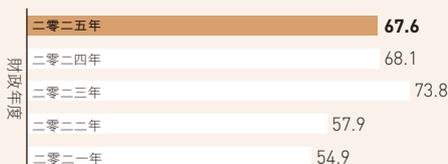
現金結餘及投資證券 (港幣百萬元)



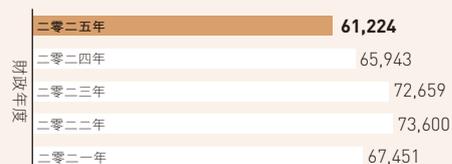
流動比率



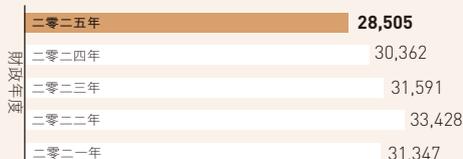
經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾ (%)



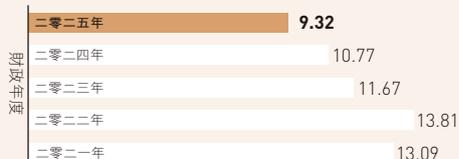
經調整總資產⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)



經調整股東應佔資產淨值⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)



經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾ (港幣元)



附註：

(i) 指非公認會計原則財務計量，其於本報告「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。

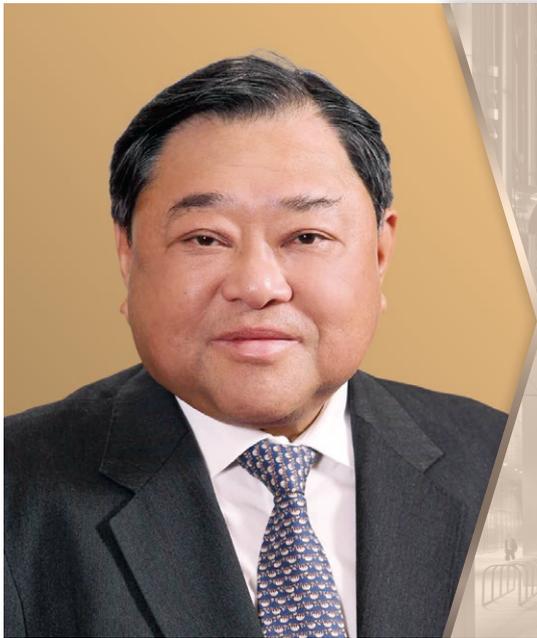


根深致遠





主席及行政總裁報告書



過去一年，經濟挑戰重重，加上全球前景未明，對投資者信心和市場穩定帶來影響。縱使經濟低迷，風高浪急，本人欣然報告經調整收益連續兩年維持在港幣10,000,000,000元以上。儘管年內確認之多項非現金減值虧損對盈利能力造成影響，我們保持韌性，錄得正數經調整現金溢利，反映本集團的基本盈利能力。經過慎重考慮，為保留現金及降低資產負債比率，董事會決定不建議就二零二五年財年派發末期股息。董事會之首要考慮是於審慎情況下儘快恢復派息。

多個主要物業發展項目於二零二五年財年順利落成，包括分階段交付倫敦之Aspen at Consort Place、新加坡之Hyll on Holland、布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)及珀斯之Perth Hub。我們亦已推出曼徹斯特之Red Bank Riverside—Falcon及Kingfisher以及墨爾本之640 Bourke Street，上述項目均獲得買家好評。本地方面，香港之柏蔚森亦進展順利。於二零二五年三月三十一日，我們的應佔預售及未入賬已訂約銷售額約為港幣8,900,000,000元，支持我們強大的發展項目組合，使我們在全球優質城市發展項目中保持良好勢頭。然而，香港本地物業市場持續疲弱。本人認為，過去五年購入土地之眾多發展商的物業發展項目很可能出現虧損。儘管如此，我們並未涉足寫字樓及零售商場，而這些香港物業項目表現可能最為疲弱。

酒店業務為經常性收入來源的主要支柱，於二零二五年財年，收益達港幣2,100,000,000元。香港的旅遊習慣有所轉變，但我們不斷適應市場動態以保持亮麗表現。香港新旗艦酒店啟德帝盛酒店於二零二四年九月開業正是一大里程碑，其位處策略性位置，毗鄰新落成且廣受讚譽之啟德體育園，有望從大型活動中受惠，進一步鞏固我們於本港的地位。我們目前擁有35間酒店，並有六間發展中酒店。未來，我們計劃來年於倫敦開設Dorsett Canary Wharf及Dorsett North London，進一步推動我們的經常性收入增長。

可持續發展一直是我們的策略基石。於二零二五年財年，我們加強對溫室氣體排放的監測及委聘獨立專家進行氣候風險評估，藉此推動環境、社會及管治舉措。我們在營運中貫徹ESG原則，致力為持份者創造長遠價值，同時為可持續發展未來出一分力。

降低資產負債比率是本集團近期之首要任務。本人欣然報告，隨著澳洲、新加坡、英國及香港的住宅發展項目於近期竣工，並錄得巨額款項結算，我們的經調整資產負債比率有所下降。得益於預售業務的穩健推進，我們錄得實際應收款項，進一步支持我們於發展項目完成後降低資產負債比率。

主席及行政總裁報告書

就非核心資產及業務而言，我們銳意執行變現策略，旨在降低債務水平及資產負債比率。於二零二五年財年，我們變現非核心資產及業務約港幣1,200,000,000元，包括於BC Invest之股權以及英國之部分停車場、酒店及物業。預期該等交易將為我們來年的財務表現帶來正面貢獻。我們將繼續積極透過出售非核心資產及業務以循環投資資金，加強我們降低資產負債比率的策略目標。值得注意的是，我們的核心優勢之一在於擁有實力雄厚的國際住宅發展團隊及多元化的業務版圖。

展望未來，我們對前景持審慎樂觀態度。全年利率高企，但最近數個月漸見緩和跡象。我們認為來年之利息成本將會降低。年內確認之非現金減值虧損、強勁的物業發展項目組合及嚴謹的財務策略共同奠定堅實基礎。一如既往，我們秉持策略規劃方針，透過審慎的資金調撥及嚴謹的財務管理締造可持續長遠價值。

本人謹此對股東、投資者、客戶、銀行、業務合作夥伴及僱員的鼎力支持致以衷心謝意。我們能夠安然渡過二零二五年財年，離不開各位的信任及貢獻。憑藉明確策略及堅韌團隊，我們深信能夠推動增長，並為所有持份者創造長遠價值。

主席兼行政總裁

邱達昌

二零二五年六月二十六日

再創高峰





聯席董事總經理報告書

截至二零二五年三月三十一日止財政年度充滿挑戰和機遇，這需要我們保持韌性，以應對市場動盪、利率高企及融資成本上升。面對該等複雜環境，本集團繼續專注其核心業務，迅速適應不斷變化的市況，同時實施多項策略措施，確保財務穩健及長遠發展。

年內，我們秉持審慎的投資組合優化方針，謹慎出售非核心資產及業務，以提升流動資金、降低債務及紓緩財務壓力。此舉不僅加強我們的資產負債表，亦讓我們能夠把握符合長遠願景的新投資機遇。儘管目前市況不利，我們的團隊展現出卓越的適應能力與承擔，於主要業務分部達成顯著的里程碑。

我們堅定執行策略舉措，增強財務韌性並提高營運效率。展望未來，我們仍深信能夠應對不斷變化的挑戰，並把握多元化組合中的增長機遇。

以下為我們於二零二五年財年的主要成就概要及全面最新業務情況，尤其反映我們取得的進展以及可持續發展願景。

主要成就及最新業務情況

酒店業務及管理



- 我們於營運所在大部分國家及城市(包括馬來西亞、英國及澳洲)之酒店業務及管理業務錄得增長。全球旅遊業需求持續復甦，加上政府支持措施，推動我們取得亮麗表現。
- 酒店業務之收益按年增長2.3%至約港幣2,100,000,000元，經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)為44.4%。儘管收益增長，但毛利率較二零二四年財年輕微下降，主要由於香港旅遊模式轉變，加上通貨膨脹壓力及新開業物業正處於初期發展階段所致。

聯席董事總經理兼執行董事
邱詠筠

聯席董事總經理報告書

- 於二零二四年九月，香港啟德帝盛酒店開始試業，其坐落於毗鄰經常舉辦大型活動之場地啟德體育園之策略性位置。儘管不斷變化之旅遊模式影響香港的旅遊業復甦，該旗艦酒店設有373間客房，可把握活動帶來之需求，鞏固我們於香港的市場地位。
- 於二零二四年九月，本集團透過持有10%股權的合夥關係完成收購一間新加坡酒店，並將該酒店之品牌重塑為新加坡樟宜帝盛酒店。該酒店僅需10分鐘車程即可到達樟宜機場，並提供313間客房，進一步加強我們的輕資產策略。該交易已經完成，而本集團獲得增設100間客房的項目合約及酒店管理協議，增強我們於新加坡的市場地位。
- 我們預期，英國倫敦之Dao by Dorsett North London及Dorsett Canary Wharf將於二零二六年財年開幕，為酒店組合再添305間客房。

物業發展

- 我們的物業發展業務保持強勁勢頭。物業發展之經調整收益⁽¹⁾(非公認會計原則財務計量)達港幣7,200,000,000元，較二零二四年財年上升5.3%。
- 英國倫敦之Aspen at Consort Place分階段落成，分期交付流程已於二零二四年五月開始。此外，我們於澳洲珀斯之Perth Hub及於澳洲布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)已竣工。該兩個發展項目的交付流程進展理想。新加坡之Hyll on Holland已竣工，並於二零二五年財年悉數交付。於二零二五年財年，香港之珀爵及畢架•金峰以及澳洲墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)均錄得可觀之收益貢獻。我們一如既往，有效執行銷售策略，努力管理現有庫存。



聯席董事總經理兼執行董事
邱詠賢

聯席董事總經理報告書

- 我們的累計預售及未入賬已訂約銷售額已達約港幣8,900,000,000元，為未來數年之現金流量奠定堅實基礎。繼二零二四年三月推出英國曼徹斯特之Red Bank Riverside – Falcon廣獲好評後，我們於二零二四年七月推出開發總值約港幣11,900,000,000元之香港柏蔚森、於二零二四年八月推出開發總值約港幣1,200,000,000元之英國曼徹斯特之Red Bank Riverside – Kingfisher及於二零二五年二月推出開發總值約港幣3,700,000,000元之澳洲墨爾本之640 Bourke Street。推出該等項目均受到市場的熱烈歡迎。
- 預期曼徹斯特之Victoria Riverside之第一階段將於二零二六年財年上半年完工，而第二階段將於二零二六年財年下半年完工，預期開發總值約為港幣2,000,000,000元。預期該項目將帶來可觀現金流入，有利於削減債務。

停車場業務

- 為配合策略目標，我們有選擇性地逐步淘汰業務組合中表現不佳之停車場以提升營運效率，並成功出售英國之停車場。此外，我們積極尋求訂立新管理合約，以鞏固市場地位。
- 停車場業務及設施管理業務之收益較二零二四年財年下降2.6%至港幣713,000,000元，原因是我們執行策略以淘汰表現欠佳之停車場及專注提升營運效率。經調整毛利率⁽¹⁾(非公認會計原則財務計量)於二零二五年財年上升至28.3%。

博彩業務

- Palasino Group旗下之博彩收益較二零二四年財年輕微上升1.6%至港幣409,000,000元，主要由於老虎機數目增加，顯示業務增長及適應力。
- 於二零二四年八月，我們持有25%股權之QWB項目娛樂場之首階段成功開業，獲得市場正面反應。其他階段計劃逐步開業，進一步增強產生現金流量。
- 我們及合營夥伴與The Star Entertainment Group Limited就QWB項目及澳洲昆士蘭黃金海岸布羅德海灘島(「黃金海岸項目」)以及目前由The Star全資擁有或與我們合夥擁有位於澳洲昆士蘭布里斯本之若干酒店及停車場資產(「策略資產」)訂立協議綱領。

資產負債表及管理

- 我們正採取積極措施以降低債務水平及融資成本。我們加快完成多個物業發展項目。我們於二零二四年十二月完成澳洲珀斯之Perth Hub，並於二零二四年二月悉數償還建築貸款。我們亦加快完成澳洲布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)，並於二零二五年三月開始交付。該發展項目於澳洲創下記錄，321個單位於一天內結算。Victoria Riverside已接近完工，並預期於二零二六年財年交付，進一步有利削減債務。
- 我們一如既往，有效執行銷售策略，努力管理現有庫存。香港之珀爵及畢架•金峰以及澳洲墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)已為二零二五年財年之收益作出重大貢獻，並產生可觀現金流入。

聯席董事總經理報告書

- 我們已指定出售若干非核心酒店及成熟停車場資產，將資金循環投資。我們的目標是降低資產負債比率而不會對長遠業務表現造成不利影響。我們的策略包括償還借貸及將資本再投資於具有較高潛在回報的項目。於二零二五年財年，我們於二零二四年九月出售英國Boundary Farm之停車場，代價約為17,240,000英鎊(相當於約港幣169,000,000元)；訂立協議出售位於英國倫敦之酒店資產及物業，代價約為47,200,000英鎊(相當於約港幣462,000,000元)。
- 我們於二零二五年二月訂立協議以出售於BC Invest之53.21%股權，代價約為106,000,000澳元(相當於約港幣513,000,000元)，並於二零二五年五月完成出售於香港之按揭組合，金額約為港幣485,000,000元。
- 我們獲98.4%之投票贊成，允許於多個可選擇贖回日期部分贖回360,000,000美元之優先擔保永續資本票據，並同意將可選擇贖回日期的頻率提高至每月一次，最低可選擇贖回條件為20,000,000美元。這項同意為我們的現金流量管理提供更高靈活性。我們亦考慮適時於市場上贖回永續資本票據。

業績摘要

儘管本集團於二零二五年財年錄得收益減少6.2%，惟其於二零二五年財年仍維持斐然業績，約為港幣9,600,000,000元。經計及合營公司項目應佔收益貢獻，我們的經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)於二零二五年財年輕微增加3.8%至港幣10,600,000,000元。

儘管我們於年內錄得理想收益，惟盈利能力受到若干一次性非現金因素影響。股東應佔虧損淨額約為港幣1,275,000,000元。減值虧損影響重大，令我們的盈利能力受壓。

我們於二零二五年財年上半年錄得經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣33,000,000元，故於二零二五年財年下半年加倍努力將經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)提高至約港幣133,000,000元。因此，全年經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)維持於約港幣266,000,000元。然而，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之港幣780,000,000元減少65.9%。

經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)下降13.5%至港幣9.32元。董事會議決不建議派發二零二五年財年末期股息。二零二五年財年的股息為每股港幣1.0仙。

有關財務業績之更多詳細資料，請參閱「管理層討論及分析」一節。

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。

聯席董事總經理報告書

資本架構

年內，我們對資本架構保持審慎態度。於二零二五年三月三十一日，銀行貸款、票據及債券總額較二零二四年三月三十一日減少約港幣2,391,000,000元。有關減少主要由於年內項目完成後結算項目擔保建築貸款，以及根據相關償還條款作出計劃還款所致。

於二零二五年三月三十一日，現金及流動資金狀況達約港幣3,900,000,000元（於二零二四年三月三十一日：港幣4,900,000,000元）。此外，未提取銀行融資維持於約港幣3,400,000,000元，而不附帶產權負擔之酒店資產及未售庫存的價值約為港幣4,600,000,000元。該等資產均可套現或用作抵押品以籌集更多資金。再者，我們持續檢討非核心資產及業務組合，並可能於條件有利時將部分資產套現。我們亦考慮適時釋放酒店重估盈餘。

於二零二五年三月三十一日，經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）下降至67.6%。為反映計及非經營減值虧損前的淨資產負債比率，本集團之備考經調整淨資產負債比率下降至65.8%，表明我們在降低債務水平方面所作之努力。

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。

年結後

於二零二五年五月，本集團訂立按揭組合銷售協議以出售其於香港按揭組合之權益，代價約為港幣485,000,000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。本集團亦於二零二五年五月訂立參與協議，據此，本集團將經濟參與上述按揭組合。於按揭組合銷售協議於二零二五年五月二十七日完成後，本集團就出售事項（經計及參與協議項下之交易）收取之所得款項淨額約為港幣344,000,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月二十二日之公告。

企業管治以及環境、社會及管治

作為香港上市公司，我們不遺餘力超越新訂的ESG披露要求，亦深知我們於推動可持續發展及為持份者創造長遠價值方面發揮關鍵作用。

在環保方面，我們透過與外部顧問合作收集溫室氣體排放數據，加強監測流程。此外，我們已聘請獨立專業機構進行實體風險場景分析及舉行持份者參與工作坊，以確定與業務有關的關鍵氣候風險和機遇。通過積極監察ESG事宜並符合全球最佳慣例及監管預期，我們將ESG原則納入我們的核心策略—建立信任，促進創新，為實現可持續未來出一分力。

為進一步加強我們對氣候相關財務披露的承諾，我們委聘熟悉氣候相關財務信息披露工作組框架的專業實體。我們的目標是締造長遠的積極影響，鼓勵其他人士追求更可持續、更具韌力之未來。

年內，我們持續投放大量精力及資源，以推進ESG優先考慮及目標。高度重視可持續發展及負責任之商業實踐，仍是本公司之重要策略工作。我們藉ESG舉措取得的成就獲多個獎項認可，肯定我們在此範疇追求卓越的承諾。

此外，我們堅信，傑出企業管治對促進可持續發展至關重要。我們主動與投資者保持聯繫，並確保對持份者保持高度透明。我們在投資者關係、企業管治及企業社會責任方面所作努力勇奪多項國際殊榮，進一步加強我們對負責任及合乎道德的商業行為的承諾。

聯席董事總經理報告書

獎項例子包括：

- 「《亞洲金融》2025年度亞洲最佳公司評選」之「香港最佳小型企業」；
- 香港投資者關係協會「2025年第十一屆香港投資者關係大獎」之三項殊榮，包括「最佳ESG(環境)」、「最佳投資者會議」及「最佳年報」；
- 「東周刊傑出企業策略大獎2024」之「傑出企業策略大獎」；
- 「中國融資2023中國融資大獎」之「最佳品牌價值獎」；
- 環境社會及企業管治基準學會「環境、社會及企業管治成就大獎2023/2024」之兩項殊榮，包括「最佳可持續願景大獎－優異獎」及「傑出環境、社會、企業管治大獎－上市公司金獎」；及
- 「2024年第十四屆亞洲卓越大獎」之三項殊榮，包括「亞洲最佳行政總裁：邱達昌先生(主席兼行政總裁)」、「亞洲最佳首席財務總監：張偉雄先生(首席財務總監兼公司秘書)」及「最佳投資者關係公司」。

前景

於二零二五年財年，營商環境前景未明，挑戰與機遇並存。宏觀經濟不利因素、市況動盪及環球金融壓力繼續影響營運格局。然而，我們堅定不移，繼續砥礪前行，致力應對複雜形勢，推動可持續增長。憑藉多元化物業組合增強韌性，我們能夠降低風險，把握新興機遇，並確保主要業務分部穩步發展。

於二零二五年三月三十一日，我們的累計應佔預售及未入賬已訂約銷售額達約港幣8,900,000,000元，進行中項目按計劃順利推進。若干地標性發展項目將於二零二六年財年完工，增強我們的策略增長軌跡。橫跨三座塔樓之Victoria Riversides的預期開發總值約為港幣2,000,000,000元，將進入最後發展階段，而香港之柏蔚森的預期開發總值約為港幣11,900,000,000元，計劃於二零二五年九月完工。預計該等主要項目將為二零二六年財年之收益、現金流量及削減債務作出重大貢獻。

此外，我們亦根據市況正在籌備於香港推出西營盤及於曼徹斯特Victoria North推出更多樓宇，進一步鞏固我們的市場地位。

酒店業務依然是我們業務策略之基石。香港啟德帝盛酒店二零二四年九月試業後，目前正處於初期發展階段。酒店毗鄰啟德體育館，地理位置優越，可自該場館舉辦的大型盛事中獲益。於未來12個月內，我們預計將增加約305間客房，以擴展資產組合。預期該等酒店資產將為我們的經常性收入流作出貢獻，並進一步擴大我們的酒店業務據點。

同時，我們的停車場及設施管理業務繼續表現韌性。我們根據策略願景逐步出售或淘汰經營表現不佳及成熟資產，並獲取管理合約以轉向輕資產模式，此將有助於降低槓桿及提高營運效率。我們亦推出應用程式，以提升用戶體驗及營運效率，進一步更新將於二零二六年財年推出，以確保我們成為市場上的技術領導者。

Palasino Group旗下的博彩業務保持穩定，促進創造經常性收益。我們預期博彩想望及主顧消費進一步增加，與持續增長趨勢一致。我們亦探索在亞洲擴大據點的機會，並計劃於二零二六年財年在捷克共和國開設一間新Mikulov娛樂場。

聯席董事總經理報告書

我們投資的QWB項目首階段於二零二四年八月成功開業，市場反應正面。隨著其他階段陸續推出，預期該分部將逐步鞏固，成為現金流量來源。此外，我們正積極與合營夥伴合作，落實與The Star進行資產置換的正式協議，此屬旨在優化資產組合的策略重組舉措。我們認為，重組QWB項目的投資將為我們的合營夥伴及我們創造改善營運的機遇。

儘管目前在經濟方面迎接挑戰，我們對二零二六年財年的前景抱持樂觀態度，預計在策略舉措及營運韌性的推動下，本年度將取得豐碩回報。據我們觀察，去年利率高企情況於最近數月有所下降。我們相信，融資成本於未來數年將會下降。值得一提的是，去年的融資成本較二零二四年財年有所減少，我們預期會延續這一趨勢。隨著我們持續投資高潛力項目、對市場擴張採取嚴謹策略及全球經濟逐步復甦，我們堅信，我們的不懈努力將為持份者帶來可持續增長回報及長遠價值。

聯席董事總經理兼執行董事
邱詠筠

聯席董事總經理兼執行董事
邱詠賢

二零二五年六月二十六日

董事及高級管理層簡介

丹斯里拿督邱達昌，B.Sc.

(執行董事、主席兼行政總裁)

丹斯里拿督邱達昌，七十一歲，持有日本上智大學之工商管理學及經濟學士雙學位。彼為知名商人，擁有逾四十年房地產經驗，並於酒店發展方面具備豐富的經驗。彼於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地發展事業，透過增長及收購為其成功之道。丹斯里拿督邱達昌自一九七八年起擔任遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之董事總經理，並分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為本公司之副主席及行政總裁。於二零一一年九月八日，丹斯里拿督邱達昌獲委任為本公司之主席。彼亦為多間附屬公司之董事。於二零二三年八月，丹斯里拿督邱達昌獲委任為百樂皇宮控股有限公司(股份代號：2536)之主席兼非執行董事。丹斯里拿督邱達昌曾擔任有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)之副主席及非執行董事，直至二零二三年五月。

丹斯里拿督邱達昌對中國內地及香港的公益事務不遺餘力，彼為第十二屆及第十三屆中國人民政治協商會議全國委員會委員及第十四屆中國人民政治協商會議全國委員會常務委員以及於二零一七年至二零二二年擔任中華全國工商業聯合會之副主席。彼現為「香港明天更好基金」信託人、軍民同樂活動籌委會名譽主席、羣力資源中心董事及委員、中美交流基金會贊助人、廣東外商公會名譽會長、香港中華文化總會名譽會長、香港友好協進會第九屆董事會會員、香港總商會會員、工商界政改動力委員、香港地產建設商會委員、太平洋地區經濟理事會董事、香港三所裘錦秋中學之校董及粵港澳大灣區廣電聯盟副理事。在馬來西亞，彼分別於一九九七年及二零零五年獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜及更高之「丹斯里」榮譽名銜。彼亦於二零一三年獲得Asian Strategy & Leadership Institute頒發WCEF Lifetime Achievement Awards。彼為邱詠筠女士(本公司執行董事兼聯席董事總經理)及邱詠賢女士(本公司執行董事兼聯席董事總經理)之父親以及邱達成先生(本公司執行董事)之兄長。

孔祥達先生，B.ENG., ACA

(執行董事)

孔先生，五十六歲，於二零一二年八月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零八年九月加入本集團出任為董事總經理，負責制定及執行集團整體業務發展策略。彼具備企業發展之豐富知識，並於收購合併及國際資本市場方面擁有廣泛經驗。

於加入本集團之前，孔先生乃香港上市公司華彩控股有限公司之行政總裁，在該公司建立國際關係及為業務擴張奠下鞏固基礎等一連串重大開拓計劃上扮演關鍵角色，惟已退任該公司之非執行董事一職，自二零一七年六月一日起生效。孔先生擔任投資銀行家逾十二年，曾於德意志銀行及瑞士聯合銀行出任高職，負責亞洲區企業財務業務。孔先生亦為若干附屬公司之董事。此外，彼為百樂皇宮控股有限公司(股份代號：2536)之非執行董事及馬來西亞股票交易所上市公司Land & General Berhad之非獨立及非執行董事。孔先生曾擔任東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事，直至二零一七年三月；及有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)之非執行董事，直至二零二三年五月。於二零二五年五月，孔先生獲委任為恒大物業集團有限公司(股份代號：6666)之獨立非執行董事。

孔先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並畢業於英國倫敦大學帝國學院，持有機械工程學士學位。

董事及高級管理層簡介

邱達成先生，B.A.

(執行董事)

邱先生，六十六歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)之執行董事。彼積極參與於中國內地、新加坡及馬來西亞之業務發展。彼亦為多間附屬公司之董事。

邱先生為由分佈於三十六個國家及地區的四十七個香港商業協會組成，會員人數超過一萬一千名之環球香港商業協會聯盟之前任主席(二零一八年至二零二一年為主席)；及擔任新加坡香港商會(「新加坡香港商會」)之主席。彼曾於二零一四年至二零一八年擔任新加坡香港商會之總裁。此外，彼為新加坡西海岸集選區之亞逸拉惹吉波之贊助人及顧問；及自二零零四年起擔任曼谷哈羅國際學校之校董。彼先前亦參與其他慈善機構，包括仁濟醫院及裘錦秋書院有限公司。於二零二二年，彼因社區貢獻而獲頒公共服務獎章(PBM)。

邱先生曾擔任東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之董事，直至二零一七年三月。彼為丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事、主席兼行政總裁)之親弟以及邱詠筠女士(本公司執行董事兼聯席董事總經理)及邱詠賢女士(本公司執行董事兼聯席董事總經理)之叔父。

CRAIG GRENFELL WILLIAMS先生，B.ENG. (CIVIL)

(執行董事)

WILLIAMS先生，七十三歲，於二零零零年獲委任為本公司之執行董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務，現居於澳洲墨爾本。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本公司之澳洲業務前，彼曾在澳洲最大規模之物業發展集團Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。WILLIAMS先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，為St. Kilda Road Campaign Inc.之前任總裁。彼亦為多間附屬公司之董事。

邱詠筠女士，BBS, JP

(執行董事兼聯席董事總經理)

邱詠筠女士，四十五歲，於二零一九年六月獲委任為本公司執行董事，並於二零二四年一月獲委任為本公司聯席董事總經理。彼於二零零三年取得倫敦大學倫敦國王學院商業管理學理學士學位。彼於二零一六年七月獲委任為香港特區太平紳士，並於二零二四年七月獲頒銅紫荊星章。彼於二零一七年成為香港演藝學院及職業訓練局榮譽院士。

邱詠筠女士於二零零五年加入本集團擔任物業發展總監直至二零零八年。彼於二零一一年十一月及二零一零年六月分別獲委任為帝盛酒店集團之總裁及執行董事，以監察其業務營運、整體戰略增長及發展。彼於二零二四年一月獲委任為帝盛酒店集團之主席。彼現亦為東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd. (9704.T)之主席，以及於二零二二年五月至二零二五年五月為納斯達克上市公司Prenetics Global Limited (PRE)之獨立董事。

邱詠筠女士廣泛參與社區和專業活動，包括自二零二五年四月起擔任香港醫院管理局大會成員、於二零一二年擔任中華人民共和國第十二屆全國人民代表大會港區代表選舉會議成員、分別於二零一七年及二零二一年代表第一界別中酒店界成為行政長官選舉委員會委員。彼自二零一二年起擔任香港酒店業主聯會顧問，並自二零一三年起擔任粵港澳酒店總經理協會名譽副會長。彼於二零一七年至二零一九年間擔任博彩及獎券事務委員會成員。彼於二零一八年至二零二零年間擔任方便營商諮詢委員會成員，且為帝盛於香港總商會之公司首席代表。

董事及高級管理層簡介

邱詠筠女士自二零一九年起擔任大灣區共同家園青年公益基金副主席、於二零二二年至二零二四年期間為香港大學校務委員會成員、於二零二二年至二零二五年五月期間為香港大學選舉投訴委員會委員及資訊科技政策委員會委員。彼自二零一四年起為香港中文大學伍宜孫書院院監會成員、於二零二三年至二零二五年六月期間出任職業訓練局理事會成員及職業訓練局企業董事局成員，且自二零二四年起擔任新加坡管理大學中國國際顧問委員會成員。彼自二零二四年起擔任曼徹斯特大學全球顧問委員會觀察員。

邱詠筠女士於二零一六年至二零二三年期間為香港藝術學院督導委員會主席；於二零一四年至二零二三年期間為香港演藝學院友誼社聯席主席；於二零一五年至二零二四年期間為香港藝術中心之友副主席；於二零一零年至二零一九年期間擔任香港管弦協會董事，及於二零二四年港樂五十周年晚宴擔任晚宴主席；於二零一三年至二零二三年期間曾任香港藝術中心成員；於二零一六年至二零一九年期間擔任香港藝術節協會發展委員會委員；及於二零一一年至二零二四年期間擔任亞洲青年管弦樂團之董事。

邱詠筠女士於二零二三年至二零二五年六月期間獲委任為文化藝術盛事委員會委員及於二零二三年至二零二四年期間獲委任為保育歷史建築諮詢委員會委員。彼自二零一三年起為「香港明天更好基金」理事委員；自二零一五年起為團結香港基金顧問；自二零二三年起為香港財富傳承學院諮詢委員會成員；自二零二四年起為香港兒童醫院醫院管治委員會成員；自二零二四年起為香港兒童醫院慈善基金信託委員會信託人；於二零一八年至二零二四年期間為香港公益金董事會成員及自二零二四年起為名譽副會長；為香港菁英會企業成員、香港青年聯會會員；及於二零一六年至二零一八年期間為聯合國兒童基金香港委員會成員。

邱詠筠女士是大灣區新經濟生態的強力支持者；彼自二零二一年九月起擔任海闊天空創投管理團隊成員及自二零二一年七月擔任阿里巴巴創業者基金(大灣區)顧問委員會成員。

邱詠筠女士過往曾於瑞士信貸及Mayland任職。

邱詠筠女士為丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事、主席兼行政總裁)之女兒、邱詠賢女士(本公司執行董事兼聯席董事總經理)之胞姊及邱達成先生(本公司執行董事)之侄女。彼亦為多間附屬公司之董事。

邱詠賢女士

(執行董事兼聯席董事總經理)

邱詠賢女士，四十二歲，於二零二四年一月獲委任為本公司執行董事兼聯席董事總經理。彼於二零零五年九月加入本集團，成立本集團首個室內設計部門，隨後於二零一六年六月出任項目總監，負責所有主要物業發展項目。目前，邱詠賢女士擔任本公司之環球項目董事總經理，負責監督本集團全球物業組合下之所有在建物業發展項目，同時管理本公司設於英國及澳洲之建築公司。彼亦為多間附屬公司之董事。

在本集團任職期間，邱詠賢女士成功帶領多個住宅、酒店及大型綜合用途發展項目的推出，該等項目遍佈中國內地、香港、英國、澳洲、馬來西亞及新加坡。邱詠賢女士亦曾交付多間廣受肯定之酒店，包括墨爾本麗思卡爾頓酒店、珀斯麗思卡爾頓酒店及多間帝盛酒店。彼在綠地、棕地、改建、改動及加建等方面具備十八年之豐富經驗，為本集團創造龐大價值。彼積極全程投入各發展項目，從項目初期、可行性研究以至項目設計、提交法定文件、施工及最終竣工、領取牌照及交付。

董事及高級管理層簡介

邱詠賢女士畢業於南加州大學，持有商業管理學士學位，主修創業學。

邱詠賢女士為丹斯里拿督邱達昌(本公司執行董事、主席兼行政總裁)之女兒、邱詠筠女士(本公司執行董事兼聯席董事總經理)之胞妹及邱達成先生(本公司執行董事)之侄女。

林廣兆先生

(獨立非執行董事)

林先生，九十一歲，於二零一一年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為第十屆全國人民代表大會代表。林先生現為中銀國際控股有限公司顧問、香港福建社團聯會榮譽主席、香港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠榮譽會長、香港中國企業協會顧問、香港銀行華員會名譽會長及自二零二一年十一月擔任香港珠海學院之董事，並於二零二一年十二月獲委任為該校董會主席。此外，林先生自二零零二年七月起為中銀國際有限公司(前稱「中銀國際融資有限公司」)之非執行董事。彼現時為閩港控股有限公司(股份代號：181)、信義玻璃控股有限公司(股份代號：868)及禹洲集團控股有限公司(前稱「禹洲地產股份有限公司」，股份代號：1628)之獨立非執行董事。林先生曾擔任天任集團控股有限公司(股份代號：1429)之獨立非執行董事，直至二零二一年九月。林先生分別於二零一六年及二零零三年榮獲香港特區金紫荊星章及銀紫荊星章。彼擁有逾五十年銀行業經驗。

林懷漢先生

(獨立非執行董事)

林懷漢先生，七十一歲，於二零二二年八月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼持有英格蘭紐卡素大學(University of Newcastle Upon Tyne)經濟及會計學文學士(榮譽)學位。

林懷漢先生擁有超過四十年從事專業會計、商人銀行及金融服務之經驗，並曾於多間國際銀行及金融機構擔任高級管理層職位。

林懷漢先生現時擔任華富建業國際金融有限公司(前稱「中國通海國際金融有限公司」，股份代號：952)之執行董事；融創中國控股有限公司(股份代號：1918)之非執行董事；以及太平洋網絡有限公司(股份代號：543)及彩星玩具有限公司(股份代號：869)之獨立非執行董事。於二零二五年五月，林懷漢先生獲委任為恒大物業集團有限公司(股份代號：6666)之獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡介

石禮謙先生(別名：ABRAHAM RAZACK)**(獨立非執行董事)**

石先生，八十歲，於二零一九年六月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼分別於一九六九年五月及一九七零年三月自悉尼大學取得文學學士學位及教育文憑。彼於二零二二年六月自香港城市大學取得法律博士學位。於二零零八年十一月、二零一四年六月、二零一六年九月及二零一八年三月，彼分別成為嶺南大學、香港科技大學、香港大學及香港教育大學榮譽院士。除彼於學術領域之成就外，石先生亦於多個領域獲得若干榮譽稱號。於一九九五年七月，彼獲委任為太平紳士，並於二零零七年及二零一三年授勳名單中，分別獲頒授香港特區銀紫荊星章及金紫荊星章。彼於二零一七年一月起擔任廉政公署獨立諮詢委員會委員，直至二零二二年十二月。彼曾為香港強制性公積金計劃管理局非執行董事，直至二零二一年三月。彼亦曾為英基學校協會主席及獨立成員，直至二零二一年五月，以及於二零零零年至二零二一年期間擔任香港特區立法會議員。石先生現為香港科技大學顧問委員會榮譽成員、香港城市大學顧問委員會成員及香港都會大學諮議會成員。

此外，石先生為下列上市公司及集體投資計劃之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所上市：(a)百利保控股有限公司(股份代號：617)；(b)莊士機構國際有限公司(股份代號：367)；(c)周大福創建有限公司(前稱「新創建集團有限公司」，股份代號：659)；(d)莊士中國投資有限公司(股份代號：298)；(e)德祥地產集團有限公司(股份代號：199)；(f)華潤建材科技控股有限公司(前稱「華潤水泥控股有限公司」，股份代號：1313)；(g)麗豐控股有限公司(股份代號：1125)；(h)四海國際集團有限公司(股份代號：120)；(i)光大永年有限公司(股份代號：3699)；(j)資本策略地產有限公司(股份代號：497)；(k)富豪資產管理有限公司(富豪產業信託(股份代號：1881)之管理人)；(l)鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託(股份代號：2778)之管理人)；(m)神話世界有限公司(前稱「藍鼎國際發展有限公司」，股份代號：582)；(n)昊天國際建設投資集團有限公司(股份代號：1341)；及(o)友聯國際教育租賃控股有限公司(前稱「國際友聯融資租賃有限公司」，股份代號：1563)。於二零二五年六月，石先生獲委任為景業名邦集團控股有限公司(股份代號：2231)之主席兼非執行董事。

石先生亦自二零一零年九月至二零一五年十月曾擔任帝盛之獨立非執行董事。石先生亦曾擔任以下公司之獨立非執行董事，該等公司均於／曾於聯交所上市：澳門博彩控股有限公司(股份代號：880，直至二零二一年五月)、利福國際集團有限公司(股份代號：1212，該公司已於二零二二年十二月私有化並自願撤銷其上市地位)及碧桂園控股有限公司(股份代號：2007，直至二零二四年三月)。彼曾擔任高銀金融(集團)有限公司(股份代號：530)(清盤中)之獨立非執行董事，於二零二一年三月獲委任為副主席並調任為執行董事，並由董事會副主席調任為主席，該公司已於二零二三年十月三十一日被取消上市地位。

張偉雄先生**(首席財務總監兼公司秘書)**

張先生於本集團任職，擔任本公司之首席財務總監及公司秘書超過十年。彼負責本集團的財務管理、投資者及銀行關係以及公司秘書事務。彼亦為多間附屬公司之董事。張先生為聯交所上市公司首都信息發展股份有限公司(股份代號：1075)之獨立非執行董事以及為東京證券交易所上市公司AGORA Hospitality Group Co., Ltd.之審核委員會成員。

張先生於一九九二年於蘇格蘭畢業，獲頒會計學文學士學位。彼於一九九五年獲英格蘭萊斯特大學(University of Leicester)頒授工商管理碩士學位及於二零零七年獲專業會計碩士學位。張先生亦為香港會計師公會非執業會員及澳洲會計師公會合資格會計師。

掌握變局
抓緊機遇





五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				二零二五年 港幣千元
	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
業績					
收益	5,943,694	5,895,636	6,478,958 ⁽ⁱⁱ⁾	10,203,679	9,572,234
除稅前溢利／(虧損)	1,265,827	1,853,727	729,748	585,437	(897,601)
所得稅開支	(460,087)	(343,191)	(349,536)	(134,736)	(102,094)
年度溢利／(虧損)	805,740	1,510,536	380,212	450,701	(999,695)
每股基本盈利／(虧損)(港幣仙)	20.8 ⁽ⁱ⁾	49.2 ⁽ⁱ⁾	6.4	8.2	(41.7)

	於三月三十一日				二零二五年 港幣千元
	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
資產及負債					
資產總值	49,900,788	54,804,316	53,422,780	47,261,297	42,543,356
負債總值	(32,846,525)	(36,894,384)	(37,774,568)	(32,389,953)	(29,444,808)
非控股權益	17,054,263	17,909,932	15,648,212	14,871,344	13,098,548
擁有人資金	(373,330)	(376,611)	(389,484)	(288,181)	(305,048)
擁有人資金	16,680,933	17,533,321	15,258,728	14,583,163	12,793,500

附註：

- (i) 本集團歷史每股基本盈利已就二零二二年九月之紅股發行作出調整及重列。
(ii) 收益已以總收益重列，以列示除博彩稅前之數字。



倫敦 Aspen at Consort Place

管理層討論及分析



曼徹斯特Victoria Riverside

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二五年財年之綜合收益約為港幣9,600,000,000元，較二零二四年財年下降6.2%。經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣3,000,000,000元，而二零二四年財年則為港幣3,200,000,000元。本集團之收益及毛利明細載列如下：

	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零二五年財年						
收益	6,179,078	2,077,216	712,629	408,799	194,512	9,572,234
毛利	1,292,530	601,206	157,221	167,771	141,925	2,360,653
折舊	-	314,525 ⁽ⁱⁱ⁾	44,272 ⁽ⁱⁱ⁾	8,108	-	366,905
減值	311,065	6,749	-	-	-	317,814
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	1,603,595	922,480	201,493	175,879	141,925	3,045,372
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	26.0%	44.4%	28.3%	43.0%	73.0%	31.8%
二零二四年財年						
收益	6,834,270	2,031,147	731,589	402,403	204,270	10,203,679
毛利	1,742,386	581,610	127,917	172,288	160,556	2,784,757
折舊	-	336,701 ⁽ⁱⁱ⁾	24,123 ⁽ⁱⁱ⁾	6,292	-	367,116
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	1,742,386	918,311	152,040	178,580	160,556	3,151,873
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	25.5%	45.2%	20.8%	44.4%	78.6%	30.9%

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) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

管理層討論及分析

於二零二五年財年，物業發展業務之收益約為港幣6,179,000,000元。經計及合營公司住宅物業應佔收益貢獻，經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)維持於約港幣7,200,000,000元，較二零二四年財年上升5.3%。關鍵收益驅動因素包括香港之珀爵及畢架•金峰、珀斯之Perth Hub、墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)及倫敦之Aspen at Consort Place，以及合營公司項目布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)。於二零二五年財年，本集團錄得經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣1,600,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之25.5%輕微上升至二零二五年財年之26.0%。



珀斯Perth Hub

酒店業務及管理業務之收益按年輕微上升2.3%至二零二五年財年約港幣2,077,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之45.2%輕微減少至二零二五年財年之44.4%，主要由於香港啟德帝盛酒店於二零二四年九月開業，正處於開展初期。然而，該酒店為毗鄰啟德體育園之唯一一間酒店，預期將因策略性位置而受惠。

於二零二五年財年，停車場業務及設施管理業務之收益約為港幣713,000,000元，較二零二四年財年下降2.6%。然而，經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)增加至港幣201,000,000元及經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之20.8%上升至二零二五年財年之28.3%，原因為持續執行策略措施逐步淘汰表現欠佳之停車場及提升營運效率。



捷克共和國Palasino Wullowitz

於二零二五年財年，博彩業務之收益較二零二四年財年增加1.6%至約港幣409,000,000元。於二零二五年財年，然而，經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣176,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之44.4%下降至二零二五年財年之43.0%，乃由於博彩稅率上升與老虎機數目增加之優勢抵銷所致。

本集團於二零二五年財年之整體盈利能力受融資成本以及各項一次性及非經營開支影響。因此，本集團於二零二五年財年錄得股東應佔虧損淨額約港幣1,275,000,000元。與二零二五年財年上半年相比，二零二五年財年下半年之經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)增加至約港幣233,000,000元，連同二零二五年財年上半年之經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣33,000,000元，本集團於二零二五年財年錄得全年經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣266,000,000元。然而，由於二零二四年財年確認若干一次性其他收入，惟於二零二五年財年並無再次產生有關收入，經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年之港幣780,000,000元下降65.9%。

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。

管理層討論及分析

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二五年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸、財務租約承擔以及權益。

綜合財務狀況表	於二零二五年 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
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期 ⁽ⁱ⁾	11,596	12,674
一至兩年內到期	5,294	3,420
兩至五年內到期	7,368	10,563
五年以上到期	1,113	1,105
銀行貸款、票據及債券總額	25,371	27,762
投資證券	1,135	1,742
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	2,743	3,178
流動資金狀況	3,878	4,920
負債淨額⁽ⁱⁱⁱ⁾	21,493	22,842
總權益賬面值 ^(iv)	13,099	14,871
加：酒店重估盈餘 ^(v)	18,681	18,682
經調整權益總額^(vi)	31,780	33,553
經調整淨資產負債比率 ^(vii) (負債淨額與經調整權益總額比例 ^(vii))	67.6%	68.1%
減值前備考經調整淨資產負債比率 ^(vii)	65.8%	68.1%
負債淨額與經調整資產總值比例^(vii)	35.1%	34.6%

附註：

- (i) 包括約港幣1,911,000,000元之金額，儘管當中港幣1,661,000,000元毋須於一年內償還，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及現金結餘之總額。
- (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) 基於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日分別進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)。
- (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。
- (vii) 不包括有關待售物業減值虧損、應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損以及分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損之影響。

管理層討論及分析

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團將部分現金調撥至有價及流通投資證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資；以及上市股份投資及於持有BC Invest所管理按揭組合之信託所發行之票據之投資。

於二零二五年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣3,878,000,000元。流動資金狀況減少主要因上市股份投資之公平值虧損以及償還銀行借貸所致。根據於二零二五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18,681,000,000元進行調整，並計及二零一九年永續資本票據，本集團於二零二五年三月三十一日之經調整權益總額^(vi)(非公認會計原則財務計量)約為港幣31,780,000,000元。

於二零二五年三月三十一日，本集團經調整淨資產負債比率^(vi)(非公認會計原則財務計量)下降至67.6%，而二零二四年三月三十一日為68.1%。於二零二五年財年，若干一次性非現金減值虧損影響盈利能力及經調整淨資產負債比率^(vi)(非公認會計原則財務計量)。為突顯本集團之債務減少工作，於二零二五年三月三十一日，減值前備考經調整淨資產負債比率(撇除就待售物業減值虧損、應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損以及分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損之影響)下降至65.8%，反映本集團堅定承諾加強流動資金，降低債務水平以及改善資產負債及財務狀況。

為加強本集團之財務狀況，本集團已實施一系列策略舉措，以降低其債務水平及融資成本：

- **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，預期應佔開發總值約為港幣2,200,000,000元，包括澳洲珀斯之Perth Hub、澳洲布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)。竣工及結算後，本集團悉數償還相關建築貸款及產生現金流入。值得注意的是，Queen's Wharf Residences(第四座)於澳洲創下記錄，321個單位於一天內結算；
- **積極變現存貨**—於二零二五年財年，本集團繼續透過出售現有存貨(包括香港之珀爵及畢架•金峰以及澳洲墨爾本之West Side Place(第三座及第四座))促進現金流入。本集團亦加大銷售力度，以變現其於二零二五年三月三十一日之現有存貨價值約港幣4,100,000,000元，其中約港幣1,000,000,000元已鎖定合約銷售，同時於香港、澳洲及英國積極開展銷售活動；

管理層討論及分析

- 出售非核心資產及非核心業務**—於二零二五年三月三十一日，本集團變現非核心資產及業務約港幣1,200,000,000元。本集團(i)於二零二四年九月完成出售英國曼徹斯特之停車場；(ii)於二零二五年二月訂立協議出售位於英國倫敦之酒店資產及物業；及(iii)於二零二五年二月訂立協議出售其於BC Invest之股權。於英國倫敦之酒店資產及物業以及於BC Invest之股權不附帶產權負擔，且於交易完成後，將有助降低本集團之資產負債水平。此外，年結後，本集團於二零二五年五月完成以購買價約港幣485,000,000元出售其於香港之按揭組合之權益。按揭組合包括就本集團所發展香港物業抵押之按揭貸款。本集團亦於二零二五年五月訂立參與協議，據此，本集團將經濟參與上述按揭組合。於按揭組合銷售協議於二零二五年五月二十七日完成後，本集團就出售事項(經計及參與協議項下之交易)收取之所得款項淨額約為港幣344,000,000元。所得款項將用作一般營運資金，並將增加流動資金及進一步降低本集團之淨資產負債比率；及
- 充分提升酒店組合，力求可持續發展**—本集團將酒店開業與收款週期策略性保持一致，確保發展與收益貢獻時間配合。墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店分別於二零二三年三月及四月開業，在穩定階段貢獻大量現金流量。同時，香港啟德帝盛酒店於二零二四年九月作為本集團之旗艦物業開業，鞏固其市場地位。未來，Dorsett Canary Wharf London及Dao by Dorsett North London預計於二零二六年財年開業，將進一步加強本集團之經常性收入流。以上工作對加強收益貢獻至關重要，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。



	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
本公司票據	516	476
無抵押銀行貸款	4,576	6,449
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	6,664	8,298
—酒店業務及管理	13,230	12,083
—停車場業務及設施管理	288	374
—博彩業務	54	61
—其他	43	21
銀行貸款、票據及債券總額	25,371	27,762

於二零二五年三月三十一日，銀行貸款、票據及債券總額約為港幣25,300,000,000元，較二零二四年三月三十一日減少約港幣2,391,000,000元或8.6%。有關減少主要由於年內項目完成後結算項目擔保建築貸款合共約港幣1,980,000,000元(包括倫敦之Aspen at Consort Place及珀斯之Perth Hub)，以及根據相關償還條款作出計劃還款所致。

於二零二五年三月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣11,596,000,000元。其中，(i)約港幣4,406,000,000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2,326,000,000元為有抵押發展項目貸款，大部分將於結算時以預售所得款項償還；(iii)約港幣2,504,000,000元為無抵押公司貸款；(iv)約港幣449,000,000元將根據還款計劃表償還；及(v)約港幣1,911,000,000元(根據償還條款，港幣250,000,000元須於12個月內償還，而港幣1,661,000,000元須於12至60個月償還)與載有須按要求償還條款之銀行貸款有關，故分類為流動負債。

管理層討論及分析

以下列貨幣計值之銀行貸款、票據及債券：	於二零二五年 三月三十一日	於二零二四年 三月三十一日
港幣	68.0%	60.7%
澳元	11.9%	15.1%
新加坡元	4.2%	4.5%
英鎊	7.7%	11.6%
人民幣	7.4%	7.3%
其他	0.8%	0.8%
	100%	100%

本集團設有業務之大部分國家或城市之利率高峰已回落。於二零二五年三月三十一日，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68.0%。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11.9%、4.2%、7.7%及7.4%。

隨著英國Aspen at Consort Place分階段交付，以英鎊計值之建築貸款減少。該項目之建築貸款達到約212,000,000英鎊之高位，並於二零二五年三月三十一日減少至約50,000,000英鎊。於二零二五年三月三十一日，該發展項目已預售價值約港幣2,200,000,000元之單位，惟尚未結算。以新加坡元計值之貸款減少主要受Hyll on Holland完成所推動，該項目之建築貸款於二零二五年三月三十一日悉數償還。

為優化資金成本，本集團將數筆銀行借貸轉換為人民幣以降低融資開支。銀行貸款之平均利率由二零二四年財年之6.09%上升至二零二五年財年之6.12%。於二零二五年三月三十一日，本集團有97.1%(於二零二四年三月三十一日：97.3%)之銀行貸款、票據及債券採用浮動利率，而其餘採用固定利率。

於二零二五年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資維持於約港幣3,400,000,000元，其中約港幣600,000,000元分配至發展／建築設施，餘下約港幣2,800,000,000元則用作本集團之一般企業用途。加上來自本集團進行中物業發展項目之將確認預售，未動用銀行融資使本集團處於良好財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，更可用作未來可持續增長。

此外，本集團擁有約港幣4,600,000,000元之不附帶產權負擔之酒店資產及未售住宅存貨等其他不附帶產權負擔之資產及零售資產，可在必要時用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供額外流動資金。

年結後，本集團於二零二五年五月就一部分未償還債務執行固定利率掉期，有效固定融資成本。本集團繼續致力採取積極回收資金以及變現資產及業務之方針，使負債比率維持相對穩定，防止融資成本過度拖累經營業績。

於二零二四年九月，本集團取得部分贖回360,000,000美元永續資本票據之選擇權同意書。自二零二四年十月十八日參考日期起，二零一九年永續資本票據之票面年利率已上升至12.814%。透過善用此靈活選擇，本集團可每月贖回部分款項，同時維持穩健之資產負債水平。此外，本集團可考慮在適當時機自市場購回永續資本票據。

管理層討論及分析

3. 外匯管理

於二零二五年財年，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	於二零二五年 三月三十一日	於二零二四年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	4.87	5.08	(4.1)%
港幣兌人民幣	1.07	1.08	(0.9)%
港幣兌馬幣	1.75	1.65	6.1%
港幣兌英鎊	10.05	9.84	2.1%
港幣兌捷克克朗	0.34	0.33	3.0%
港幣兌新加坡元	5.79	5.79	-
平均匯率	二零二五年財年	二零二四年財年	變動
港幣兌澳元	4.98	5.17	(3.7)%
港幣兌人民幣	1.08	1.11	(2.7)%
港幣兌馬幣	1.70	1.71	(0.6)%
港幣兌英鎊	9.95	9.77	1.8%
港幣兌捷克克朗	0.34	0.35	(2.9)%
港幣兌新加坡元	5.79	5.85	(1.0)%

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。上列外幣變動對於二零二五年財年股東應佔本集團虧損之影響分析如下：

假設於年內以下貨幣兌港幣之匯率維持不變，二零二五年財年股東應佔本集團虧損有所增加：

	港幣百萬元
澳元	(9.0)
人民幣	(3.8)
馬幣	0.5
英鎊	(5.1)
捷克克朗	0.3
新加坡元	(0.7)
影響總額	(17.8)

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。假設於二零二五年財年內匯率維持不變，本集團於二零二五年三月三十一日之資產淨值將增加約港幣115,000,000元。

管理層討論及分析

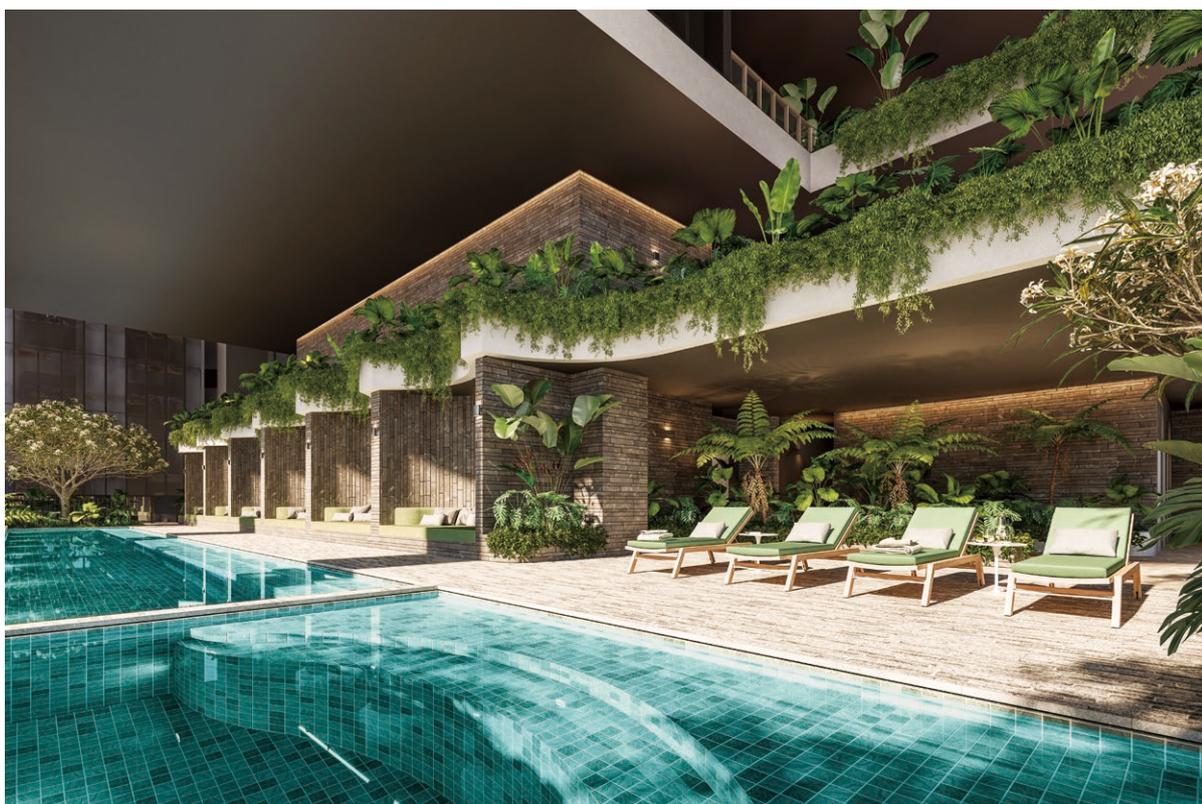
4. 每股資產淨值

	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
本公司股東應佔權益	9,824	11,680
加：酒店重估盈餘	18,681	18,682
經調整股東應佔資產淨值⁽ⁱ⁾	28,505	30,362
已發行股份數目(百萬股)	3,059	2,818
經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾	港幣9.32元	港幣10.77元

基於二零二五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18,681,000,000元作出調整後，經調整股東應佔資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣28,505,000,000元。於二零二五年三月三十一日，本公司經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣9.32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。



布里斯本Queen's Wharf Residences(第四座)

管理層討論及分析

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。

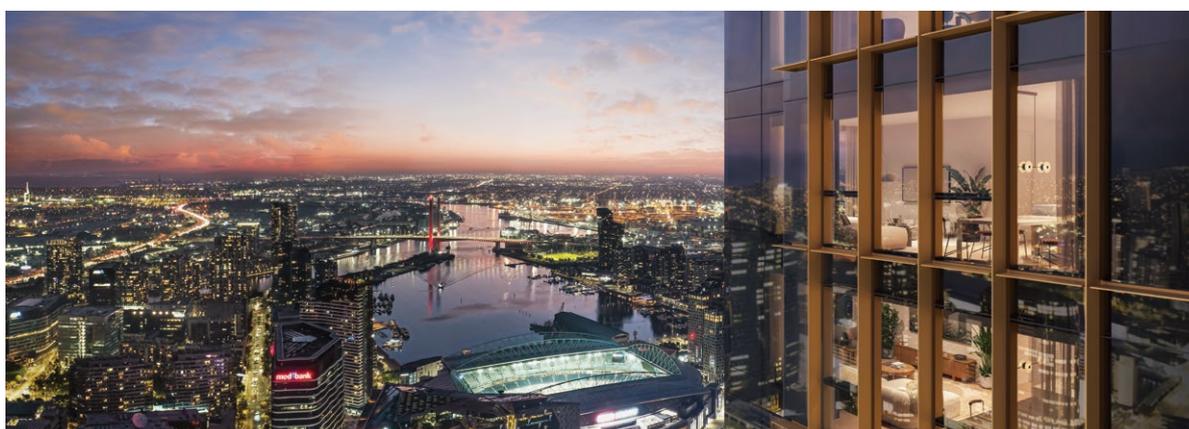
於二零二五年財年，本集團之資本開支約為港幣798,000,000元，主要歸因於(i)英國倫敦之Dorsett Canary Wharf London；(ii)英國倫敦之Dao by Dorsett North London；及(iii)澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

6. 資本承擔

本集團持續謹慎審視其資本承擔，以優化其投資及開支。下表概述本集團之資本承擔：

	於二零二五年 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	302	99
— 合營公司及聯營公司酒店物業	488	401
— 投資物業	60	236
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	504	273
向投資基金注資	33	69
	1,387	1,078

於二零二五年三月三十一日，本集團之資本承擔約為港幣1,387,000,000元，主要歸因於下列酒店發展項目：(i)英國倫敦之Dorsett Canary Wharf London；(ii)澳洲黃金海岸之The Star Residences – Epsilon；及(iii)澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店。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。



墨爾本640 Bourke Street之景觀

管理層討論及分析

業務回顧

1. 物業分部

本集團物業分部包括物業發展及物業投資。

物業發展

本集團擁有多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、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波動性，使本集團可善用不同物業週期所帶來之優勢。本集團已於該等市場分別成立實力雄厚之當地團隊，讓本集團識別趨勢及物色最具吸引力之機遇，以進行物業發展。本集團亦積極尋求與業主共同進行重建之機會，例如與曼徹斯特市議會及特拉福德都會區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。

於二零二五年三月三十一日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售總額約為港幣8,900,000,000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。下表載列於二零二五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
預售項目			
Queen's Wharf Residences(第五座) ⁽ⁱ⁾	布里斯本	1,438	二零二九年財年
The Star Residences – Epsilon(第二座) ⁽ⁱⁱ⁾	黃金海岸	514	二零二六年財年
640 Bourke Street	墨爾本	226	二零二九年財年
Aspen at Consort Place ⁽ⁱⁱⁱ⁾	倫敦	309	二零二六年財年
Victoria Riverside – Crown View(A座)	曼徹斯特	990	二零二六年財年
Victoria Riverside – City View(B座)	曼徹斯特	263	二零二六年財年
Victoria Riverside – Park View(C座)	曼徹斯特	558	二零二六年財年
Victoria Riverside – Bromley Street	曼徹斯特	101	二零二六年財年
Collyhurst Village	曼徹斯特	287	二零二六年財年至 二零二七年財年
Red Bank Riverside – Falcon	曼徹斯特	523	二零二八年財年
Red Bank Riverside – Kingfisher	曼徹斯特	575	二零二八年財年
Dorsett Place Waterfront Subang ^{(iv)(v)}	梳邦再也	218	二零二六年財年
柏蔚森 ^(vi)	香港	1,859	二零二六年財年
小計		7,861	

管理層討論及分析

發展項目	位置	應佔已 訂約銷售 港幣百萬元
已竣工項目之已訂約銷售		
Queen's Wharf Residences(第四座) ⁽ⁱ⁾	布里斯本	397
Perth Hub	珀斯	33
West Side Place(第一座及第二座)	墨爾本	105
West Side Place(第三座及第四座)	墨爾本	194
Cuscaden Reserve ^{(iii)(iv)}	新加坡	72
遠東御江豪庭(第五座)	廣州	1
畢架•金峰	香港	194
尚澄	香港	4
小計		1,000
總計		8,861

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) 不包括直至二零二五年三月三十一日已確認為收益之已訂約預售。
- (iv) 本集團於該發展項目擁有10%權益。

於二零二五年三月三十一日，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61,000,000,000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 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出/ 預計推出	預計落成之 財政年度
發展項目組合				
墨爾本				
640 Bourke Street	519,000	3,758	已推出	二零二九年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Residences ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 第五座	350,000	2,653	已推出	二零二九年財年
— 第六座	169,000	1,164	規劃中	二零二九年財年
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
— 第二座—Epsilon	109,000	514	已推出	二零二六年財年
— 第三座至第五座	374,000	1,759	規劃中	規劃中

管理層討論及分析

發展項目	應佔可售 樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出/ 預計推出	預計落成之 財政年度
香港				
柏蔚森 ^(v)	254,000	5,959	已推出	二零二六年財年
屯門藍地	383,000	6,320	規劃中	規劃中
西貢蠔涌 ^(vi)	19,000	472	規劃中	二零二七年財年
西營盤 ^(vii)	75,000	1,871	二零二六年財年	二零二八年財年
倫敦				
Aspen at Consort Place	179,000	2,226	已推出	二零二六年財年
Ensign House	296,000	3,417	規劃中	規劃中
Ensign House – 可負擔房屋	108,000	415	規劃中	規劃中
曼徹斯特				
MeadowSide(第四期)	244,000	1,227	規劃中	規劃中
Victoria North ^(viii)				
– Victoria Riverside				
– Crown View(A座)	207,000	1,007	已推出	二零二六年財年
– City View(B座)	85,000	263	已推出	二零二六年財年
– Park View(C座)	129,000	580	已推出	二零二六年財年
– Bromley Street	39,000	171	已推出	二零二六年財年
– Collyhurst Village	153,000	438	已推出	二零二六年財年至 二零二七年財年
– Collyhurst Village 社會/可負擔房屋	53,000	177	已推出	二零二六年財年至 二零二七年財年
– Red Bank Riverside				
– Falcon	131,000	682	已推出	二零二八年財年
– Kingfisher	230,000	1,224	已推出	二零二八年財年
– NT02-NT04	721,000	3,907	規劃中	二零二八年財年至 二零三零年財年
– Network Rail	1,532,000	8,299	規劃中	規劃中
– 其他	967,000	5,240	規劃中	規劃中
Trafford	421,000	1,960	規劃中	規劃中
Trafford可負擔房屋	147,000	503	規劃中	規劃中
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront Subang ^(ix)	417,000	700	已推出	二零二六年財年
於二零二五年三月三十一日				
發展項目組合總計	8,311,000	56,906		

管理層討論及分析

發展項目	應佔可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元
可供出售竣工發展項目		
墨爾本		
West Side Place		
— 第一座及第二座	139,000	617
— 第三座及第四座	145,000	635
布里斯本		
Queen's Wharf Residences	66,000	432
— 第四座 ⁽ⁱⁱⁱ⁾		
珀斯		
The Towers at Elizabeth Quay	80,000	540
Perth Hub	17,000	46
倫敦		
Hornsey Town Hall	11,000	93
曼徹斯特		
MeadowSide—The Gate及The Stile	1,000	4
新加坡		
Cuscaden Reserve ^(x)	4,000	76
上海		
君悅庭	8,000	52
御尚II	2,000	14
第17A區	5,000	26
廣州		
遠東御江豪庭	9,000	29
香港		
尚澄	44,000	524
珀爵	17,000	247
畢架•金峰	18,000	451
畢架•金峰(4幢洋房)	13,000	293
於二零二五年三月三十一日可供出售竣工發展項目總計	579,000	4,079
於二零二五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	8,890,000	60,985

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508,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (vi) 該發展項目之總可售樓面面積約為58,000平方呎。本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (vii) 總可售樓面面積及開發總值數據乃估計數字，須待市區重建局批准。
- (viii) 總可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Victoria North之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，使該發展項目之可售樓面面積及開發總值有所增加。
- (ix) 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。
- (x) 該發展項目之總可售樓面面積約為170,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。

管理層討論及分析

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區之綜合用途住宅發展項目。該項目擁有四幢大廈，設有兩間酒店，包括位於第一座提供257間客房之麗思卡爾頓豪華酒店，以及位於第三座提供316間客房之帝盛品牌酒店。

第一座及第二座合共提供1,377個單位，總可售樓面面積約為1,100,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣4,700,000,000元。該發展項目已落成。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣617,000,000元，其中約港幣105,000,000元已入賬為已訂約銷售。預期將於二零二六年財年繼續銷售及結算。

第三座及第四座提供合共1,519個單位，總可售樓面面積約為1,100,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣4,800,000,000元。該發展項目已落成。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣635,000,000元，其中約港幣194,000,000元已入賬為已訂約銷售。預期將於二零二六年財年繼續銷售及結算。

640 Bourke Street位於墨爾本，毗鄰West Side Place及Upper West Side，為綜合用途發展項目。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606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3,800,000,000元)，以及430平方米之零售空間及294個停車位。該發展項目於二零二五年二月下旬推出後，於二零二五年三月三十一日已預售價值約港幣226,000,000元之單位。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，大大振興商業中心區西面活動。



墨爾本640 Bourke Street

管理層討論及分析

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，將提供預期開發總值約港幣761,000,000元之314個住宅單位及提供260間客房之帝盛酒店。該發展項目已於二零二四年十二月落成及開始交付流程。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣46,000,000元。其中約港幣33,000,000元已入賬為已訂約銷售。預期將於二零二五年財年後繼續銷售及結算。

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。



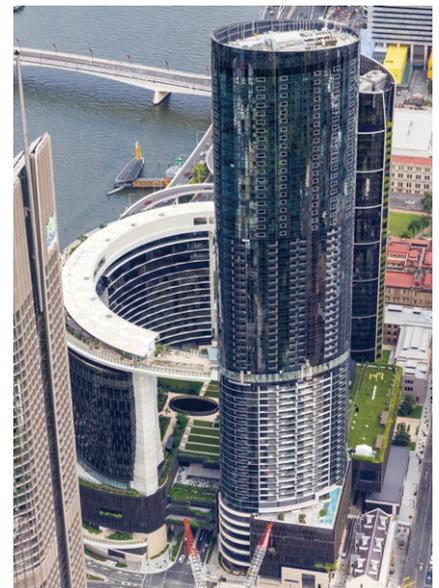
珀斯Perth Hub

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平方呎之住宅單位及一間設有205間客房之麗思卡爾頓豪華酒店。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣540,000,000元。

布里斯本

Queen's Wharf Residences為本集團擁有50%權益之發展項目。該發展項目毗鄰QWB項目，建有三座樓宇，提供合共1,829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10,500,000,000元(應佔開發總值約為港幣5,300,000,000元)。

第四座是唯一一座直接與QWB項目相連之住宅大廈，提供667個住宅單位，總可售樓面面積約為506,000平方呎，預期開發總值約為港幣2,900,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,400,000,000元)。該發展項目已於二零二五年三月落成及開始交付流程。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣432,000,000元，其中約港幣397,000,000元已入賬為已訂約銷售。於二零二五年財年後繼續銷售及結算。



布里斯本Queen's Wharf Residences(第四座)

管理層討論及分析

第五座初步提供819個住宅單位，總可售樓面面積約為655,000平方呎，所有單位已全數預售。由於成本上漲及布里斯本住宅單位需求殷切，本集團於二零二四年十二月向原買家提出調升售價之經修訂協議，超過60%買家按經修訂定價接納協議。此外，本集團已取得規劃批文增建28個單位，使總可售樓面面積增加至約701,000平方呎，預期開發總值因而提升至約港幣5,300,000,000元（應佔開發總值約為港幣2,700,000,000元）。餘下單位預期於二零二六年財年在市場重新推出，售價可能進一步調整。該發展項目預期於二零二九年財年落成。



布里斯本Queen's Wharf Residences(第五座)

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2,300,000,000元（應佔開發總值約為港幣1,200,000,000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1,500,000,000元（應佔開發總值為港幣514,000,000元）。其亦包括提供202間客房之澳洲首間安達仕酒店。於二零二五年三月三十一日，所有住宅單位均已預售。預期該發展項目將於二零二六年財年落成。

悉尼

於二零二零年十月，本集團收購悉尼Pyrmont一幅地塊之50%權益。該地塊其後被強制徵收處置，90%之所得款項已於二零二四年財年收取。於二零二五年五月，本集團收到最終應佔結算款約5,000,000澳元，標誌此項交易之完成。



黃金海岸The Star Residences

管理層討論及分析

英國**倫敦**

Aspen at Consort Place為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之綜合用途發展地盤。其包括502個住宅單位、139個可負擔房屋單位、237間客房之酒店及商業空間，總可售樓面面積約為481,000平方呎。

該發展項目分階段落成，分期交付流程已於二零二四年五月開始。於二零二五年三月三十一日，預期剩餘開發總值約為港幣2,200,000,000元，其中價值約港幣309,000,000元之單位已預售。預期將於二零二六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。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣93,000,000元，將於該發展項目內之酒店及其他設施投入運作並實現擬定社區用途後推出銷售。



倫敦Aspen at Consort Place景觀



倫敦Hornsey Town Hall

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100個可負擔房屋單位之住宅大廈。其將提供總可售樓面面積約296,000平方呎之住宅單位，預期開發總值約為港幣3,400,000,000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。

Victoria North之策略性重建框架已於二零一九年二月獲曼徹斯特市議會批准，為總體規劃提供說明，從而概述未來發展。預期Victoria North項目將為本集團於英國提供可觀穩定之長期物業組合。

管理層討論及分析

自與曼徹斯特市議會於二零一七年四月訂立發展協議以來，本集團已收購多個地段，包括於二零一九年七月向英國鐵路網公司收購之20畝土地。初期工程正在進行，後續工程將納入長期發展項目持續推進。

位於New Cross街區之Victoria North首個發展項目New Cross Central已於二零二三年二月落成。該發展項目包括80個住宅單位，總可售樓面面積約為62,000平方呎，預期開發總值約為港幣261,000,000元。該發展項目已於二零二五年財年全數結算。

位於Red Bank之Victoria Riverside正在建設中，預期將成為該地區之全新地標。該發展項目將建有三座樓宇，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，預期開發總值約為港幣2,000,000,000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約為港幣1,007,000,000元。於二零二五年三月三十一日錄得預售總值港幣990,000,000元，並預期於二零二六年財年下半年落成。

B座(City View)包括128個可負擔房屋單位，已預售予Trafford Housing Trustpart，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一的L&Q旗下，代價約為26,000,000英鎊。預期於二零二六年財年上半年落成。



曼徹斯特Victoria Riverside

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約為港幣580,000,000元。於二零二五年三月三十一日錄得預售總值約港幣558,000,000元。預期於二零二六年財年上半年落成。

Bromley Street包括38幢獨立洋房，總可售樓面面積約為39,000平方呎及預期開發總值約為港幣171,000,000元。於二零二五年三月三十一日錄得預售總值約港幣101,000,000元。預期於二零二六年財年上半年落成。

Collyhurst Village為Victoria North總體規劃首階段中之另一發展項目，包括144個私人住宅單位，總可售樓面面積約為153,000平方呎及預期開發總值約為港幣438,000,000元。於二零二五年三月三十一日已預售價值約港幣287,000,000元之單位。其亦包括130個可負擔房屋單位，總可售樓面面積約為104,000平方呎及預期剩餘開發總值約為港幣177,000,000元。該發展項目於二零二三年財年推出，並預期於二零二六年財年至二零二七年財年期間分階段完成交付。

管理層討論及分析

於二零二三年八月，本集團位於Red Bank街區之兩項重要規劃申請獲得規劃許可，標誌著與曼徹斯特市議會之Victoria North合營公司之下一階段。該批准讓本集團實現交付約4,800間新房屋的計劃，該等新房屋位於5,000,000,000英鎊之Victoria North項目中七個重建街區之一。

第一份批准為規劃綱要許可，旨在批准多達3,250間房屋及超過160,000平方呎之非住宅樓面面積，包括商業設施、康健中心、小學、住宅設施及社區空間。綱要批准之預期開發總值約為港幣11,100,000,000元，總可售樓面面積約為2,000,000平方呎。

第二份批准為全面規劃申請，涉及毗鄰本集團Victoria Riverside發展項目之Red Bank Riverside。該階段包括7幢6至34層高樓宇，可交付面積達約1,082,000平方呎之約1,551間房屋，預期開發總值約為港幣5,800,000,000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。地基修復工程已動工，於二零二八年財年至二零三零年財年分階段竣工。

Falcon為Red Bank Riverside住宅大廈之一，已於二零二四年三月底推出。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約為港幣682,000,000元。於二零二五年三月三十一日，預售開發總值約為港幣523,000,000元。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中推出，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約為港幣1,224,000,000元。於二零二五年三月三十一日錄得預售開發總值約港幣575,000,000元。



曼徹斯特Red Bank Riverside



曼徹斯特Red Bank Riverside - Falcon

管理層討論及分析

MeadowSide為本集團於曼徹斯特之首個主要住宅發展項目，共有4期(第二、三、四及五期)，包括約756個單位(總可售樓面面積約為564,000平方呎)及住宅配套，位於該市主要交通樞紐之一維多利亞車站旁歷史悠久的Angel Meadow公園附近。

第五期之所有發展中單位已落成及結算。第二期(The Gate)及第三期(The Stile)之總可售樓面面積約為220,000平方呎及預期開發總值約為港幣931,000,000元。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣4,000,000元。

第四期已獲授興建40層住宅大廈之規劃許可。本集團目前善用該地段不斷變化之市場趨勢，以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，以發展位於老特拉福德(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%合夥權益，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，估計開發總值約為港幣2,500,000,000元。該發展項目擬交付約750間新房屋，包括可負擔房屋單位、提供250間客房之酒店、多層停車場及約30,000平方呎之地下商業空間輔以新公共開放空間，以支持新社區之發展。該發展項目目前正處於規劃階段。



曼徹斯特Trafford之地盤

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。於二零二五年三月三十一日，君悅庭之可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣52,000,000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14,000,000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。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣29,000,000元，其中約港幣1,000,000元已取得作已訂約銷售。

管理層討論及分析

香港

多年來，本集團透過收購重建用地、參與政府招標及參與市建局投標，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1,800,000,000元。該發展項目已落成。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣744,000,000元，其中約港幣194,000,000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293,000,000元，將視乎市況推出銷售。



香港柏蔚森

於二零二一年十一月，本集團成立一間合營公司(由本集團持有50%權益)，以收購一幅啟德地皮用作住宅發展項目—柏蔚森。該住宅發展項目提供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11,900,000,000元。該發展項目已於二零二四年七月推出。於二零二五年三月三十一日，本集團預售價值約為港幣3,718,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,859,000,000元)之單位。大部分買家選擇現金付款方案，此舉通過降低融資成本使本集團獲益。入伙紙已於二零二五年三月獲批，而該發展項目預期於二零二六年財年上半年落成。



香港畢架•金峰

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。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣247,000,000元。餘下單位按現狀出售。

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。於二零二五年三月三十一日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣524,000,000元，其中約港幣4,000,000元已取得作已訂約銷售。餘下單位按現狀出售。

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，預期開發總值估計約為港幣6,300,000,000元，總可售樓面面積約383,000平方呎。該發展項目之規劃須待批准。

管理層討論及分析

於二零二一年九月，本集團成立一間合營公司(由本集團持有33.3%權益)，以收購位於西貢蠔涌之一幅住宅地皮。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1,400,000,000元(應佔開發總值約為港幣472,000,000元)。該發展項目已開始施工，並預期將於二零二七年財年落成。視乎市況，預期該發展項目於二零二六年財年推出銷售。

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，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。預期該發展項目將於二零二七年財年推出，並於二零二八年財年落成。

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。該項目之收益已根據發展進度確認。於二零二五年三月三十一日錄得預售總值約港幣436,000,000元(應佔開發總值約為港幣218,000,000元)。預期該發展項目於二零二六年財年落成。



馬來西亞Dorsett Place Waterfront Subang

新加坡

Hyll on Holland為位於Holland Road之高端發展項目，擁有319個住宅單位，Holland Road為新加坡極具吸引力及聲譽良好之社區。本集團於該發展項目擁有80%權益，該發展項目應佔可售樓面面積約194,000平方呎。該發展項目已於二零二五年財年落成並悉數結算。



新加坡Hyll on Holland

Cuscaden Reserve為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。本集團擁有該發展項目之10%權益。預期其將提供約17,000平方呎之應佔可售樓面面積。該發展項目已落成。於二零二五年三月三十一日，僅剩一個單位未出售，該單位其後於二零二五年四月已出售。

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。於二零二五年財年，已錄得投資物業之公平值虧損約港幣236,000,000元。於二零二五年三月三十一日，投資物業估值約為港幣5,800,000,000元(於二零二四年三月三十一日：約港幣6,100,000,000元)。

本集團過往購入上海寶山區之兩個地盤，該等地盤擬發展成指定作出租用途之住宅樓宇。其中一個地盤已完成，其可出租樓面面積約573,000平方呎，提供約1,700個單位。預期租賃營運於二零二五年底開始，而另一個地盤現處於規劃階段，預期將於二零二六年財年展開準備工作。該地盤預期提供約2,600個住宅單位。預期該地盤於二零二九年財年落成。



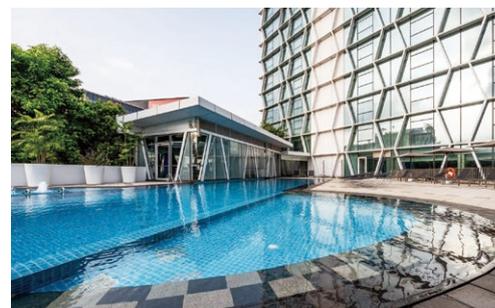
香港啟德帝盛酒店

2. 酒店業務及管理

本集團擁有並透過四項獨特之業務營運其酒店組合、帝盛酒店及度假村，側重於三至四星級酒店分部，包括高檔酒店品牌「帝盛」品牌；注重生活之現代「Dao by Dorsett」酒店品牌；提供別樹一幟精品酒店之「d.Collection」品牌，以及提供簡潔實惠價值品牌酒店之「絲麗酒店」品牌。

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有合共35間酒店，包括全資擁有之帝盛集團及珀斯及墨爾本之麗思卡爾頓酒店，以及部分擁有之Palasino Group、澳洲之Dorsett Gold Coast及The Star Grand、新加坡之樟宜帝盛酒店及Dao by Dorsett AMTD。該等酒店約9,400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。

於二零二四年九月三日，本集團一間附屬公司成立合夥企業（本集團持有10%股權），以收購新加坡樟宜機場附近一間擁有313間客房之酒店，並將其品牌重塑為新加坡樟宜帝盛酒店。帝盛集團已獲取酒店管理合約，而本集團已獲取翻新及增設約100間客房之項目合約。本集團深信，新加坡旅遊業從疫情後增長受惠。該新合夥企業亦標誌著帝盛開始借助輕資產模式實施新投資策略。本集團將作為少數股權合夥人，憑藉豐富經驗及彪炳往績為合作夥伴提供酒店投資之另類選擇。



新加坡樟宜帝盛酒店

於二零二四年九月二十六日，本集團之最新豪華旗艦酒店香港啟德帝盛酒店開始試業，是本集團於香港之第十間酒店。酒店共有373間客房，位於啟德體育園區內，與娛樂、體育及購物景點僅數步之遙。

管理層討論及分析

本集團所擁有酒店於二零二五年財年按地區劃分之營運表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣及港幣列示。

	入住率		平均房租		變動 百分比	平均每間客房收益		變動 百分比	收益	
	二零二五年 財年	二零二四年 財年	二零二五年 財年	二零二四年 財年		二零二五年 財年	二零二四年 財年		二零二五年 財年 (當地貨幣 百萬元)	二零二四年 財年 (當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	84.1%	88.1%	704	730	(3.6)%	592	643	(7.9)%	708	715
馬來西亞(馬幣)	61.2%	56.6%	227	225	0.9%	139	127	9.4%	99	97
中國內地(人民幣)	59.4%	62.8%	338	360	(6.1)%	201	226	(11.1)%	180	189
新加坡(新加坡元) ⁽ⁱ⁾	78.3%	83.8%	196	209	(6.2)%	154	175	(12.0)%	18	22
英國(英鎊)	81.2%	78.8%	129	129	-	105	102	2.9%	16	16
澳洲(澳元) ⁽ⁱⁱ⁾	67.6%	61.0%	398	369	7.9%	269	225	19.6%	116	99
			(港幣元)	(港幣元)		(港幣元)	(港幣元)		(港幣 百萬元)	(港幣 百萬元)
帝盛集團總計 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	72.9%	73.5%	785	783	0.3%	572	576	(0.7)%	1,918	1,869
Palasino Group	52.4%	51.7%	692	710	(2.5)%	372	372	-	159	162

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Dao by Dorsett AMTD Singapore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及墨爾本麗思卡爾頓酒店。

在全球經濟復甦停滯及利率持續高企之環境下，酒店業仍面臨重重挑戰。儘管本集團旗下部分酒店之區域指標輕微下降，整體表現依然保持穩定，與去年同期保持相若水平。影響香港旅遊及酒店業之關鍵因素之一是出遊方式之轉變。現時，許多中國內地旅客選擇即日來回而不過夜，同時越來越多香港居民北上中國內地購物及飲食，導致香港旅遊業復甦步伐較預期慢。值得樂觀的是，本集團於馬來西亞及澳洲之酒店於二零二五年財年錄得收益增長，而本集團於英國之酒店業績則與去年持平，顯示本集團地域多元化策略之韌性。

於二零二五年財年，帝盛集團錄得收益總額約為港幣1,918,000,000元，較二零二四年財年之約港幣1,869,000,000元輕微上升。入住率為72.9%，較二零二四年財年之73.5%輕微下降0.6個百分點。平均房租由去年同期之港幣783元上升0.3%至港幣785元。因此，平均每間客房收益由二零二四年財年之每晚港幣576元下降0.7%至二零二五年財年之每晚港幣572元。值得注意的是，儘管客房收益輕微減少，但由於租金、餐飲及其他收入增長，關鍵績效指標之按年降幅較去年同期有所收窄。

管理層討論及分析

香港

於二零二五年財年，本集團香港酒店營運之入住率及平均房租均有所下降。二零二五年財年之整體入住率下降4.0個百分點至84.1%，而二零二四年財年則為88.1%。平均房租亦由二零二四年財年之港幣730元下跌3.6%至港幣704元。因此，本集團香港酒店於二零二五年財年之收益總額較去年同期減少1.0%至約港幣708,000,000元。

該降幅突顯市場環境競爭激烈，酒店面對營運成本上漲及其他住宿設施競爭加劇，紛紛調整定價策略以吸引顧客。香港酒店業亦面臨更廣泛之挑戰，包括旅客人數波動及疫情後不斷變化之旅遊模式。越來越多國內旅客選擇於中國內地進行短途旅行，進一步加劇香港酒店市場之緊張局勢。

展望未來，本集團將繼續實施策略舉措，以提升入住率及增加收益，包括具針對性營銷活動、與當地景點合作以及提供符合休閒及商務旅客不斷變化喜好之創新服務組合。此外，啟德體育園近期開幕，預計大大加強香港之旅遊趨勢。該地標場館將舉辦多項大型體育賽事、音樂會及文化活動，吸引本地及國際觀眾，振興本地經濟，並鞏固香港作為大型盛事首選之地位。作為唯一一間鄰近會場之酒店，啟德帝盛酒店坐擁優越之地理位置，可通過提供度身訂造之服務，把握活動帶來之需求。本集團相信，啟德體育園將為其於香港之所有酒店帶來龐大利益。



香港啟德帝盛酒店

馬來西亞

於二零二五年財年，於國內及國際旅客人次穩定，促使馬來西亞旅遊及酒店業強勁復甦。中國內地之免簽政策貢獻良多，馬來西亞於二零二五年財年接待約3,500,000名中國旅客，超逾疫情前之二零一九年財年水平。

於二零二五年財年，本集團於馬來西亞之酒店錄得收益總額較二零二四年財年增加2.1%至約99,000,000馬幣。入住率由二零二四年財年之56.6%增加4.6個百分點至61.2%。平均房租輕微上漲0.9%，由二零二四年財年之225馬幣增加至227馬幣。平均每間客房收益繼續上升，由二零二四年財年之127馬幣增加9.4%至二零二五年財年之139馬幣。該增長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。

馬來西亞旅遊業及酒店業之前景依然明朗。持續投資基礎設施、交通四通八達及推廣獨特文化體驗有望進一步吸引旅客。本集團致力提供卓越服務及創新酒店方案，確保其酒店於此復甦市場蓬勃發展，並於未來再創高峰。

管理層討論及分析

中國內地

於二零二四年財年，疫情管控措施解除後，中國國內旅遊業大幅回升，許多旅客開始「報復性出遊」。國內旅遊激增使全國旅遊人次大幅增加。然而，隨著時間推移，特別是免簽政策出台，越來越多旅客選擇前往國際旅遊勝地，對本集團於中國內地之酒店造成負面影響。

於二零二五年財年，入住率較去年同期下跌3.4個百分點至59.4%。平均房租由二零二四年財年之人民幣360元下降6.1%至二零二五年財年之人民幣338元。因此，平均每間客房收益由二零二四年財年之每晚人民幣226元下降11.1%至二零二五年財年之每晚人民幣201元，而本集團二零二五年財年於中國內地之酒店收益總額約為人民幣180,000,000元，較二零二四年財年下降4.8%。餐飲收益、租金收益及其他收入增長部分與客房收益下降抵銷。

儘管於二零二五年財年表現低迷，本集團依然認為前景可期。中國內地近期對來自55個國家之旅客實施單邊免簽政策，加上二零二四年十二月放寬跨境簽證豁免（將允許逗留時間延長至240小時），有望顯著提升旅遊業。此外，增加法定假期及政府補貼券等旨在提振國內消費之措施，應進一步提高旅遊需求及推動旅客人數增長。展望未來，中國政府計劃於二零二五年投資人民幣590,000,000,000元開發2,600公里之新鐵路路線，此舉將加強全國交通連接，令旅遊出行更方便快捷。本集團預期該等有利發展將於來年為其酒店業務帶來正面貢獻。

新加坡



Dao by Dorsett AMTD Singapore



新加坡帝盛酒店

於二零二五年財年，新加坡帝盛酒店呈報入住率78.3%，較二零二四年財年下降5.5個百分點。平均房租由二零二四年財年之209新加坡元輕微下降6.2%至196新加坡元。因此，平均每間客房收益下降12.0%至每晚154新加坡元，而本集團於新加坡之酒店之收益總額減少至約18,000,000新加坡元。

本集團對前景抱持樂觀態度，認為對旅遊業之持續投資以及國際休閒及商業旅遊之增長潛力將進一步提高於新加坡之營運業績。

管理層討論及分析

英國

於二零二五年財年，英國本地及國際旅客恢復增長，其酒店業正面發展。儘管面臨營運成本上漲及來自其他歐洲城市之持續競爭等挑戰，本集團於倫敦之酒店仍錄得81.2%之入住率，較二零二四年財年之78.8%上升2.4個百分點。平均房租為129英鎊，而平均每間客房收益由每晚102英鎊增加至每晚105英鎊。整體而言，本集團於英國之酒店之收益總額維持於約16,000,000英鎊，與去年之水平相若。

本集團預期將於二零二六年財年在倫敦開設兩間新酒店，分別為提供68間客房之服務公寓式酒店Dao by Dorsett North London及位於倫敦提供237間客房之酒店Dorsett Canary Wharf。該等新酒店屬於策略性規劃，旨在增強本集團於重要地區之影響力，應付倫敦充滿活力之市中心對優質住宿日益增長之需求。

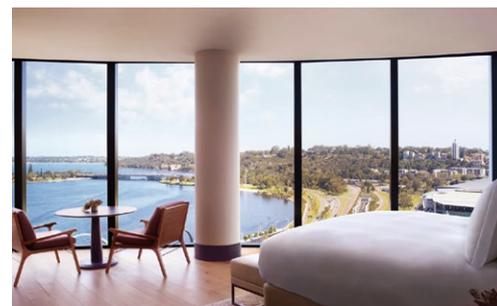


Dao by Dorsett West London

澳洲

目前，本集團在澳洲擁有四間酒店。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均由本集團全資擁有，而Dorsett Gold Coast則透過合營公司擁有33.3%之股權。

於二零二五年財年，本集團於澳洲之酒店入住率由二零二四年財年之61.0%上升6.6個百分點至67.6%。平均房租由369澳元上升7.9%至398澳元。因此，平均每間客房收益較二零二四年財年上升19.6%至每晚269澳元。需求復甦及珀斯麗思卡爾頓酒店成功實施提高企業銷售額之策略令平均房租上升13.0%，推動增長。



珀斯麗思卡爾頓酒店

儘管其他以休閒為主之城市因澳洲人選擇國際旅遊或返回主要城市而出現萎縮，墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店於其第二年營運中依然錄得可觀增長。墨爾本帝盛酒店之入住率錄得10.7個百分點之增長，而墨爾本麗思卡爾頓酒店則錄得5.7個百分點之增長。整體而言，於二零二五年財年，本集團於澳洲酒店之收益總額錄得約116,000,000澳元，較二零二四年財年增長17.2%。

本集團計劃於未來在珀斯推出新酒店，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。

歐洲大陸 – Palasino Group

於二零二五年財年，Palasino Group旗下酒店較去年同期錄得輕微下降。整體入住率與去年同期大致相若，為52.4%，而平均房租下降2.5%至港幣692元。平均每間客房收益於二零二五年財年維持於0.5%至港幣370元。因此，Palasino Group旗下酒店於二零二五年財年之收益總額較二零二四年財年之港幣162,000,000元減少至約港幣159,000,000元。



奧地利Hotel Donauwelle

管理層討論及分析

3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場業務及設施管理業務包括「Care Park」及澳洲物業管理品牌，於二零二五年三月三十一日擁有或管理之泊車位組合有約113,000個泊車位。於370個停車場當中，22個為自置停車場（包括6,373個泊車位）及1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713,000,000元，較二零二四年財年下降2.6%。有關減少歸因於策略性淘汰表現欠佳之停車場。然而，經調整毛利率（非公認會計原則財務計量）由二零二四年財年之20.8%上升至二零二五年財年之28.3%。由於致力提高營運效率及實施成本節約措施，本集團現正著手於世界各地擴展其業務。

於二零二五年財年，本集團推出應用程式，以提升用戶體驗及營運效率。進一步更新將於二零二六年財年中期推出，以確保其成為市場上的技術領導者。

作為本集團變現策略之一部分，本集團以約17,240,000英鎊出售位於英國曼徹斯特之停車場。交易已於二零二四年九月完成。

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兩間全服務實體娛樂場之項目組合，設有老虎機及賭桌。於二零二四年三月二十六日，Palasino Group於聯交所主板獨立上市。

本集團於二零二五年財年之博彩業務收益較二零二四年財年之港幣402,000,000元輕微上升1.6%至約港幣409,000,000元，主要由於老虎機數目及老虎機遊戲人次增加所致。博彩想望及消費主顧進一步增加，與增長趨勢一致。



Care Park



捷克共和國Palasino Wulowitz

管理層討論及分析

下表載列Palasino娛樂場於截至二零二五年三月三十一日止年度之若干經營數據：

	於二零二五年 三月三十一日	於二零二四年 三月三十一日
老虎機數量	630	568
賭桌數量	57	62
	二零二五年財年	二零二四年財年
老虎機收益(港幣百萬元)	326	322
賭桌收益(港幣百萬元)	82	81
每日每台老虎機平均贏額(港幣元) ⁽ⁱ⁾	1,420	1,631
賭桌遊戲贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	24.3%	22.8%

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就於布里斯本之QWB項目已與The Star合作成立Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd(「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。於二零二五年三月三十一日，本集團持有DBC之25%股權。

DBC於布里斯本持有99年之賭場牌照，其中包括在布里斯本商業中心區60公里內之25年獨家經營期。DBC亦就多達2,500台電子遊戲機及無限制賭桌(包括電子衍生產品)獲得批准。

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二零二六年財年陸續開放。此外，帝盛酒店及瑰麗酒店合共提供522間客房，預期將於發展項目之下一階段開業。

於二零二五年三月七日，合營夥伴與The Star就QWB項目及黃金海岸項目以及策略資產訂立協議綱領。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年三月七日之公告。



布里斯本Queen's Wharf Brisbane

管理層討論及分析

5. 提供按揭服務

BC Invest(由本集團持有約53.21%股權)於二零二五年財年繼續增長。BC Invest於二零二四年十二月九日成功發行507,000,000澳元以澳元定價的Crimson 2024-1 Bond Trust RMBS。BC Invest於二零二五年三月三十一日管理之管理資產總值約為5,600,000,000澳元(於二零二四年三月三十一日：5,400,000,000澳元)。

於二零二五年二月，本集團訂立協議以出售其於BC Invest之股權，初步代價約為106,000,000澳元(相當於約港幣513,000,000元)。預期交易將於二零二五年第三季度完成。與此同時，BC Invest或其附屬公司將於交易完成時或之前贖回本集團持有之所有未償還R類債券約8,300,000澳元及S類參與股份約2,300,000英鎊。預期交易將於二零二五年第三季度完成，而預期本集團於二零二六年財年上半年錄得出售收益約港幣235,000,000元。

於二零二五年五月，本集團訂立按揭組合銷售協議，以代價約港幣485,000,000元出售其於香港按揭組合之實益權益。按揭組合包括就本集團所發展香港物業抵押之按揭貸款。本集團亦於二零二五年五月訂立參與協議，據此，本集團將經濟參與上述按揭組合。於按揭組合銷售協議於二零二五年五月二十七日完成後，本集團就出售事項(經計及參與協議項下之交易)收取之所得款項淨額約為港幣344,000,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月二十二日及二零二五年五月二十七日之公告。

管理層討論及分析

環境、社會及管治

本集團一直了解採取行動邁向可持續發展未來，並將氣候變化行動轉化為可持續發展商機極其重要。為達成此目標，本集團正在制定符合最新氣候變化科學之合適淨零策略路線圖。本集團將確保有關策略切合國際認可標準及最佳實踐，並為訂立短、長期目標制定正常營業之排放預測。

於二零二五年財年，本集團在推進ESG承諾、增強韌性及為股東創造長期價值方面取得重大進展。本集團參照氣候相關財務信息披露工作組框架，委聘獨立專業機構進行實體風險情景分析及持份者參與工作坊，以重點指出其營運相關之重大氣候風險及機遇。此外，本集團評估該等因素之營運及財務影響，並將結果融入其風險管理及策略框架。該等積極措施確保本集團符合不斷變化的監管要求，增強應對氣候相關挑戰之韌性，並使本集團能夠把握向低碳經濟轉型之機遇。

同時，本集團正利用碳匯報工具加強監察程序及完善數據收集，該工具利用人工智能及數據科學簡化數據收集及分析，並提供有關溫室氣體排放之詳盡資料。此舉將大大提高本集團之能力，以更頻密分析數據、提高數據收集效率及數據細緻程度以支持決策。透過共同努力，本集團致力締造長遠影響，藉此鼓勵其他人士攜手邁向更可持續、更具韌力之未來。

於二零二四年九月，本集團成功安排其第三筆可持續發展表現掛鉤貸款(「可持續發展表現掛鉤貸款」)融資，籌集港幣540,000,000元。可持續發展表現掛鉤貸款以本集團於香港之其中一間酒店作為抵押，所得款項用於滿足本集團之一般營運資金需求。該融資與若干可持續發展關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)掛鉤。於實現可持續發展表現掛鉤貸款協議概述之可持續發展關鍵績效指標後，本集團將合資格獲得利息儲蓄，其可用於再投資本集團之ESG舉措及項目，進一步推動本集團之可持續發展議程。本集團預計未來可能會有更多可持續發展表現掛鉤貸款融資。

展望

於二零二五年財年下半年，本集團表現較二零二五年財年上半年大為改善，經調整淨資產負債率(非公認會計原則財務計量)下降至二零二五年三月三十一日之67.6%，反映策略舉措行之有效且變現非核心資產及業務順利執行，從而產生現金流入，重申本集團嚴格削減債務之承諾。本集團借助多元化投資組合、穩固財務狀況及積極資產優化策略，致力推動可持續發展。展望未來，憑藉穩健的收益儲備、流動資金增加及向關鍵市場擴張，本集團已準備就緒把握新興機遇。

香港之柏蔚森及英國曼徹斯特之Victoria Riverside等物業發展項目已接近完工，並預期於二零二六年財年交付。計劃於二零二六年財年落成項目之預期應佔開發總值約為港幣12,000,000,000元，為去槓桿化提供穩健收益來源及可觀現金流量。

於二零二五年三月三十一日，本集團累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額維持於約港幣8,900,000,000元。繼成功推出曼徹斯特之Red Bank Riverside – Falcon、香港之柏蔚森、曼徹斯特之Red Bank Riverside – Kingfisher及墨爾本之640 Bourke Street，市場反應熱烈，鞏固本集團之近期至中期收益儲備。視乎市況，本集團可能於二零二六年財年在香港推出西營盤項目。

管理層討論及分析

此外，本集團於上海寶山區之長租公寓發展項目已竣工，預期於二零二五年底開始租賃營運，為本集團提供新現金流入來源，並進一步鞏固其財務狀況。

於布里斯本，成本上升及需求暢旺使本集團就Queen's Wharf Residences(第五座)修訂協議及上調定價。該上調提升項目價值，使之符合市場趨勢，並提升即將推出之Queen's Wharf Residences(第六座)之長遠前景。

本集團經常性收入業務持續擴展，其旗艦酒店香港啟德帝盛酒店於二零二四年九月開始試業，正處於發展階段。此外，啟德帝盛酒店毗鄰啟德體育園，地理位置優越，隨著於二零二五年三月開始舉辦大型盛事，將受惠於旅客流量增加。預期該酒店之收益貢獻將於二零二六年財年及之後漸趨穩定及實現。

本集團將於未來12個月內推出兩間酒店(包括倫敦之Dorsett Canary Wharf及Dao by Dorsett North London)，進一步擴展酒店組合。於新增該等地標性酒店後，本集團預期該等酒店資產將帶來經常性收入。

本集團繼續執行其出售或逐步淘汰表現不佳或到期資產之策略，並獲取管理合約以轉向輕資產模式，同時降低槓桿。數碼轉型投資將進一步提升使用者體驗及業務之營運效率。

在博彩業方面，Palasino Group正積極探索增長機遇，以擴大其據點至亞洲，並計劃於二零二六年財年或二零二七年財年上半年在捷克米庫洛夫開設新娛樂場。

本集團投資之QWB項目於二零二四年八月試業，儘管產生前期開支，但預期可帶來長期價值。本集團對QWB項目之穩健增長前景仍然充滿信心，且在布里斯本舉行之二零三六年奧運支持下，預期將帶動旅遊需求及經濟擴張，令該發展項目受惠良多。

本集團繼續就涉及其合營夥伴及The Star Entertainment Group之策略資產置換落實最終協議。該等策略行動確保繼續完善資產組合及長期增長潛力。

本集團已採取審慎措施增強其財務狀況，在債務削減以及策略性變現非核心資產及業務以產生現金流入方面取得重大進展。本集團亦正評估酒店重估盈餘之潛在資本化，此舉可能提供額外財務靈活性。

於二零二五年財年，本集團計提重大減值，反映審慎之財務調整。展望未來，預期該等措施將為加強未來業績奠定基礎，確保本集團為把握可持續增長作好準備。此外，預期涉及非核心資產及業務之交易將於二零二六財年完成，並確認為溢利，進一步降低槓桿比率及提高財務穩定性。

維持穩健之財務狀況仍是本集團之首要考慮。透過嚴謹資本分配、完善投資組合及變現非核心資產，本集團預期即將完成之項目將帶來可觀現金流入，為削減債務及改善槓桿比率提供支持。儘管經濟前景仍然未明，本集團依然奉行警惕方針，憑藉其多元化業務模式應對挑戰，把握策略機遇，並推動長遠價值創造及提高財務韌性。

僱員及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有約4,500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、適合各層級員工職責及職能之在職及外部培訓。



二零二五年週年晚宴

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，本報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)/溢利：(i)投資物業之公平值變動(除稅後)；(ii)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；(iii)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；(iv)衍生金融工具之公平值變動；(v)應收貿易賬款於預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之已確認(撥回)減值虧損；(vi)按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(vii)待售物業減值虧損；(viii)應收一間合營公司款項之減值；(ix)分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損；及(x)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)/溢利：(i)投資物業之公平值變動(除稅後)；(ii)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動；(iii)出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損；(iv)衍生金融工具之公平值變動；(v)應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認(撥回)減值虧損；(vi)按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(vii)待售物業減值虧損；(viii)應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(ix)分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損；及(x)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二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)，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。

非公認會計原則財務計量

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二零二五年三月三十一日及二零二四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二零二五年三月三十一日進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)，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二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)，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二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)，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二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)，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。

經調整收益指就住宅物業項目Queen's Wharf Residences(第四座)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住宅物業項目Queen's Wharf Residences(第四座)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。

非公認會計原則財務計量

下表載列本集團截至二零二五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：

	二零二五年 財年 港幣千元	二零二四年 財年 港幣千元
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(1,275,122)	226,100
減： 投資物業之公平值變動(除稅後)	210,368	(3,324)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	(41,784)	(18,289)
衍生金融工具之公平值變動	(1,897)	(6,027)
加： 出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損	14,648	75,443
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	1,674	7,342
計入損益之按公平值計入其他全面收益之債務工具		
於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	9,372	-
應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	84,584	-
分佔一間聯營公司及一間合營公司確認之減值虧損	465,875	-
待售物業減值虧損	311,065	-
物業、廠房及設備折舊及減值 ⁽ⁱⁱ⁾	487,224	499,044
經調整現金溢利(非公認會計原則)	266,007	780,289
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	2.8%	7.6%

	二零二五年 財年 港幣千元	二零二四年 財年 港幣千元
毛利	2,360,653	2,784,757
折舊 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	366,905	367,116
減值	317,814	-
經調整毛利(非公認會計原則)	3,045,372	3,151,873
經調整毛利率(非公認會計原則)	31.8%	30.9%

	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
本公司股東應佔權益	9,824	11,680
酒店重估盈餘 ^(iv)	18,681	18,682
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	28,505	30,362
已發行股份數目(百萬股)	3,059	2,818
經調整每股資產淨值(非公認會計原則)	港幣9.32元	港幣10.77元

非公認會計原則財務計量

	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
資產總值	42,543	47,261
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,681	18,682
經調整資產總值(非公認會計原則)	61,224	65,943

	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
權益總額	13,099	14,871
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,681	18,682
經調整權益總額(非公認會計原則)	31,780	33,553
負債淨額	21,493	22,842
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)	67.6%	68.1%

	二零二五年 財年 港幣千元	二零二四年 財年 港幣千元
收益	9,572,234	10,203,679
Queen's Wharf Residences(第四座)應佔銷售額	1,020,584	-
經調整收益(非公認會計原則)	10,592,818	10,203,679

	二零二五年 財年 港幣千元	二零二四年 財年 港幣千元
物業發展之收益	6,179,078	6,834,270
Queen's Wharf Residences(第四座)應佔銷售額	1,020,584	-
經調整物業發展之收益(非公認會計原則)	7,199,662	6,834,270

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) 基於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日分別進行之獨立估值(除了墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行)。

獎項及榮譽



- 《亞洲金融》2025年度亞洲最佳公司評選
 - 香港最佳小型企業(金獎)



- 2025年第十一屆香港投資者關係大獎
 - 最佳ESG(環境)
 - 最佳投資者會議
 - 最佳年報

- 東周刊傑出企業策略大獎2024
 - 傑出企業策略大獎



- 中國融資2023中國融資大獎
 - 最佳品牌價值獎



- 環境社會及企業管治基準學會環境、社會、企業管治成就大獎2023/2024
 - 最佳可持續願景大獎—優異獎
 - 傑出環境、社會、企業管治大獎—上市公司金獎



- 亞洲公司治理2024年第十四屆亞洲卓越大獎
 - 亞洲最佳行政總裁：主席兼行政總裁邱達昌先生
 - 亞洲最佳財務總監：首席財務總監及公司秘書張偉雄先生
 - 最佳投資者關係公司

獎項及榮譽

香港

帝盛酒店集團

- 香港人力資源管理學會頒發「香港卓越人力資源獎」企業分項 2024/2025
 - 環保成就獎—銅獎



- 獲香港社會服務聯會頒發「10年Plus商界展關懷」標誌



- 獲僱員再培訓局頒發「人才企業 2020-2027」



香港觀塘帝盛酒店

- 獲世界自然基金會頒發「地球一小時2025」嘉許狀



- 獲環境運動委員會頒發「減廢證書」



- 獲環境運動委員會頒發「節能證書」



- 獲香港社會服務聯會頒發「10年Plus商界展關懷」標誌



獎項及榮譽

香港旺角帝盛酒店

- EarthCheck銀徽認證
- 獲香港社會服務聯會頒發「10年Plus商界展關懷」標誌



- 獲Agoda頒發「住客好評大獎」



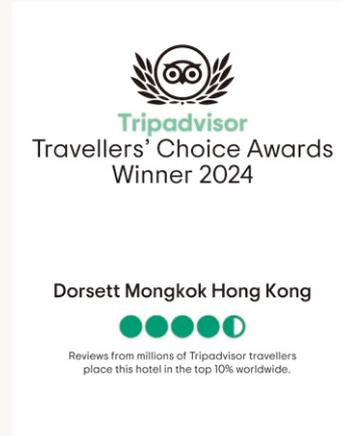
- 獲環境運動委員會認證為香港綠色機構 (2023-2025年度)



- 獲環保署頒發「桃花回收計劃」感謝狀



- 獲Tripadvisor頒發「Travellers' Choice大獎2024」



香港荃灣帝盛酒店

- 獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌



獎項及榮譽

- 獲環保署及環境運動委員會頒發「減少即棄餐具活動」感謝狀



- 獲世界自然基金會頒發「地球一小時2025」嘉許狀



- 獲「膳心貫全城2025」頒發參與證明



- 獲世界自然基金會及社聯頒發「好好生活ESG實踐計劃」嘉許狀



- 獲環境運動委員會頒發「節能證書」(卓越級別)



- 咪嚟野食店—銀級



- 獲「Contact Lens Easy 回收計劃」頒發感謝狀



- 獲環保促進會頒發「香港綠色日2024-綠色約章」感謝狀



獎項及榮譽

- 獲環境運動委員會認證為「香港綠色機構」



- 獲環保署頒發「桃花回收計劃」感謝狀



- 獲聯合國兒童基金會頒發「母乳餵哺友善場所」感謝狀(金章)



- 獲聯合國兒童基金會頒發「母乳餵哺友善工作間」感謝狀



- 獲環境運動委員會頒發「減廢證書」(卓越級別)



香港灣仔帝盛酒店

- EarthCheck銀徽認證
- 獲Agoda頒發2024年度金環獎

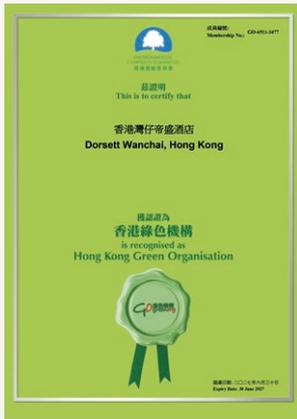


獎項及榮譽

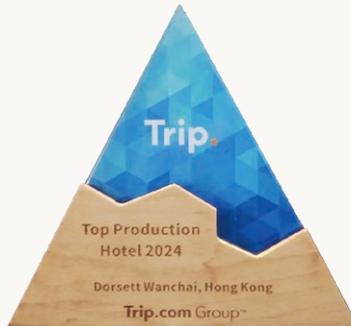
- 獲香港社會服務聯會頒發「10年Plus商界展關懷」標誌



- 獲環境運動委員會認證為「香港綠色機構」



- 獲攜程頒發「Top Production Hotel 2024」大獎



- 獲Tripadvisor頒發「Travellers' Choice大獎2024」



- 獲環保署頒發「桃花回收計劃」感謝狀



香港麗悅酒店

- EarthCheck銀徽認證
- 獲香港社會服務聯會頒發「10年Plus商界展關懷」標誌



獎項及榮譽

- 獲環保署頒發「桃花回收計劃」感謝狀



荃灣絲麗酒店

- 獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌



- 獲環境運動委員會頒發「節能證書」



- 獲環境運動委員會認證為「香港綠色機構」



- 獲環境及生態局頒發「戶外燈光約章」白金獎



- 獲環境運動委員會頒發「減廢證書」



香港遠東絲麗酒店

- 獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌



獎項及榮譽

- 獲環保署頒發「桃花回收計劃」感謝狀



- 獲環境及生態局頒發「戶外燈光約章」鑽石獎



- 獲世界自然基金會頒發「地球一小時2025」嘉許狀



- 獲勞工處頒發「2024好僱主約章」簽署證名



- 簽署特區政府及機電工程署之「節約約章2024」

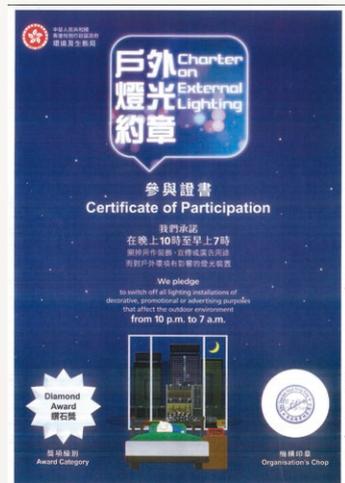


海景絲麗酒店

- 獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌



- 獲環境及生態局頒發「戶外燈光約章」鑽石獎



獎項及榮譽

- 獲世界自然基金會頒發「地球一小時2025」嘉許狀



- 獲勞工處頒發「2024好僱主約章」簽署證明



- 節能約章2024—簽署證明



- 獲環保署頒發「桃花回收計劃」感謝狀



蘭桂芳酒店@九如坊

- 獲「碳中和減廢約章」頒發感謝狀



- 獲香港社會服務聯會頒發「5年Plus商界展關懷」標誌



- 獲跨部門反死專責組及香港酒店業協會頒發「安全社區·承諾」感謝狀



獎項及榮譽

- 獲香港中華廠商聯合會及香港品牌發展局頒發ESG約章簽署證明



- 獲勞工處頒發「2024好僱主約章」簽署證明



- 獲環保署頒發「桃花回收計劃」感謝狀



香港啟德帝盛酒店

- 綠色建築議會綠建環評 (新建建築) – 金級認證

馬來西亞 吉隆坡帝盛酒店

- 獲Agoda頒發「住客好評之選大獎」(8.2/10)



- 獲MakeMyTrip頒發2024年度評分獎(4.2/5)



- 獲攜程頒發「華人禮遇酒店 2024/2025」



英國

Dorsett Shepherd Bush

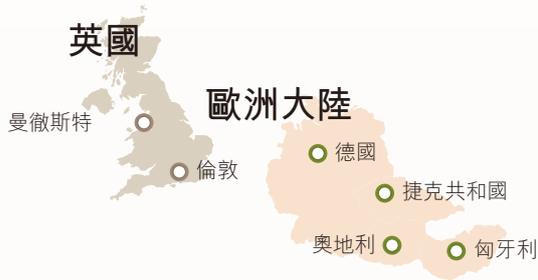
- EarthCheck銅級基準認證



Dao by Dorsett West London

- EarthCheck銅級基準認證





○ 英國

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務



○ 歐洲大陸

- 酒店業務
- 停車場業務
- 博彩及娛樂



○ 新加坡

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



中國



新加坡 馬來西亞



○ 馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務



珀斯

多元化及均衡之 業務組合

遠東發展之業務足跡遍及
亞太及歐洲

○ 中國內地

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



○ 香港

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



○ 澳洲及紐西蘭

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務
- 博彩及娛樂



澳洲

- 布里斯本
- 黃金海岸

○ 悉尼

墨爾本

紐西蘭

主要項目

MOUNT
ARCADIA
—— 畢架·金峰 ——

中國香港



項目名稱：畢架·金峰

發展項目地址：大埔公路沙田嶺段8388號

地區：香港沙田

物業網站：www.mountarcadia.com.hk

概約可售樓面面積(平方呎)：84,000

住宅單位數目：66

完成日期：二零二二年財年

建築層數：12

地理環境：

- 位處香港沙田，環境清幽，具發展潛力，讓住戶盡享綠意盎然的世界級項目。畢架·金峰同區設有多條公路幹線，交通方便快捷。

項目亮點：

- 66個中大型住宅發展項目可供住戶挑選；
- 從發展項目駕駛前往九龍塘只需8分鐘、往中環16分鐘、往落馬洲管制站及羅湖區24分鐘、往香港國際機場26分鐘，「半小時生活圈」內便能輕鬆接通多個主要目的地；
- 物業合共提供 68 個車位，為住戶提供便利；及
- 項目位處優秀校網，區內匯聚多間著名小學、傳統名校、私立學府、國際學校，升讀多所頂尖大學。



主要項目

中國香港

THE PAVILIA FOREST
柏蔚森



項目名稱：柏蔚森

發展項目地址：
香港啟德承景街2號

地區：香港啟德

物業網站：www.thepaviliaforest.com.hk

概約可售樓面面積(平方呎)：508,000

住宅單位數目：1,305

推出日期：二零二五年財年

預計完成日期：二零二六年財年

建築層數：25

地理環境：

- 該地皮位於啟德，香港政府正在地盤毗鄰地區進行大規模重建，將為住戶提供改良基礎設施。

項目亮點：

- 項目沿海而建，讓住戶可飽覽寧靜海景。

備註：

- 本集團持有該項目50%股份權益。



主要項目

澳洲黃金海岸

EPSILON
THE STAR RESIDENCES
GOLD COAST



項目名稱：The Star Residences – 第二座 – Epsilon

發展項目地址：

1 Casino Dr, Broadbeach, QLD 4218

地區：黃金海岸布羅德海灘布羅德海灘島

物業網站：www.thestarresidences.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：327,000

住宅單位數目：437

酒店房間數目：201

預計完成日期：二零二六年財年

建築層數(包括零售部分)：65

地理環境：

- 位於布羅德海灘島的The Star Gold Coast，毗鄰太平洋博覽會購物中心及黃金海岸會展中心。可步行至通往黃金海岸不同地區的G-Link輕軌電車站。

規劃設計：

- 建築師 – Cottee Parker及DBI Design。

項目亮點：

- 總體規劃及綜合度假村的第二階段，設有餐廳、酒吧、酒店、電影院、健身室、泳池及水療室等。
- 住宅設施：
 - 23.5米泳池及池畔休息室／水療室
 - 室外燒烤場、餐飲區及兒童會所遊樂區
 - 蒸氣浴室、桑拿及健身室
 - 休閒及私人餐飲區
 - 瑜伽及伸展區
 - 私人酒吧及休息室
 - 餐廳及電影院

備註：

- 本集團持有該項目33.3%股份權益。

主要項目

澳洲珀斯

Perth
hub

項目名稱：Perth Hub

發展項目地址：

600 Wellington Street, Perth WA 6000

地區：珀斯商業中心區

物業網站：www.perth-hub.com.au

概約可售楼面面積(平方呎)：230,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：7,300

住宅單位數目：314

酒店房間數目：264

完成日期：二零二五年財年

建築層數(包括零售部分)：30

地理環境：

- Perth Hub為澳洲其中一個重大重建項目，獲政府資助約1,100,000,000澳元。該項目將在超過一百年後首次將商業中心區與北橋(Northbridge)及唐人街重新連接。這個曾經只有巴士及鐵路連接網絡的地區將會成為涵蓋住宅、商店、餐廳及辦公室等用地的嶄新地標；及
- Perth Hub的盡頭為兩幢新的重要公共資產—Perth Arena及Yagan Square。將鐵路線及Wellington Street巴士站下降後將會形成一個佔地13.5公頃的區域，蘊藏豐富的發展潛力。當Perth Hub竣工後，將成為集住宅、辦公室、商店、餐廳、服務及娛樂於一身的地區。該項目將會建造出一個嶄新內城區，展現出珀斯獨有的生活方式及特色。

項目亮點：

- Perth Hub將由一幢公寓大樓及帝盛酒店組成。地面層將設有酒吧、餐廳及咖啡廳等餐旅業場地。

主要項目

澳洲墨爾本

The Residence at
WEST SIDE PLACE
 by Star East Group



項目名稱：**West Side Place**

發展項目地址：250 Spencer Street

地區：墨爾本商業中心區

物業網站：www.westsideplace.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：2,217,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：84,000

住宅單位數目：2,896

酒店房間數目：257(麗思卡爾頓酒店)
 316(帝盛酒店)

完成日期：二零二四年財年

建築層數(包括零售部分及連天台)

第一座：82
 第二座：64
 第三座：69
 第四座：72

地理環境：

- 該物業為「West Side Place」分兩階段發展，其四座大樓佔據整個地盤，屬大型綜合發展項目；
- 地盤有連接 Spencer Street 與 Lonsdale Street 及 Little Lonsdale Street 與 Merriman Lane 之大路；
- 地盤毗鄰 Southern Cross 火車站及 Spencer Street 購物城；及
- 該物業座落於墨爾本商業中心區網絡。

規劃設計：

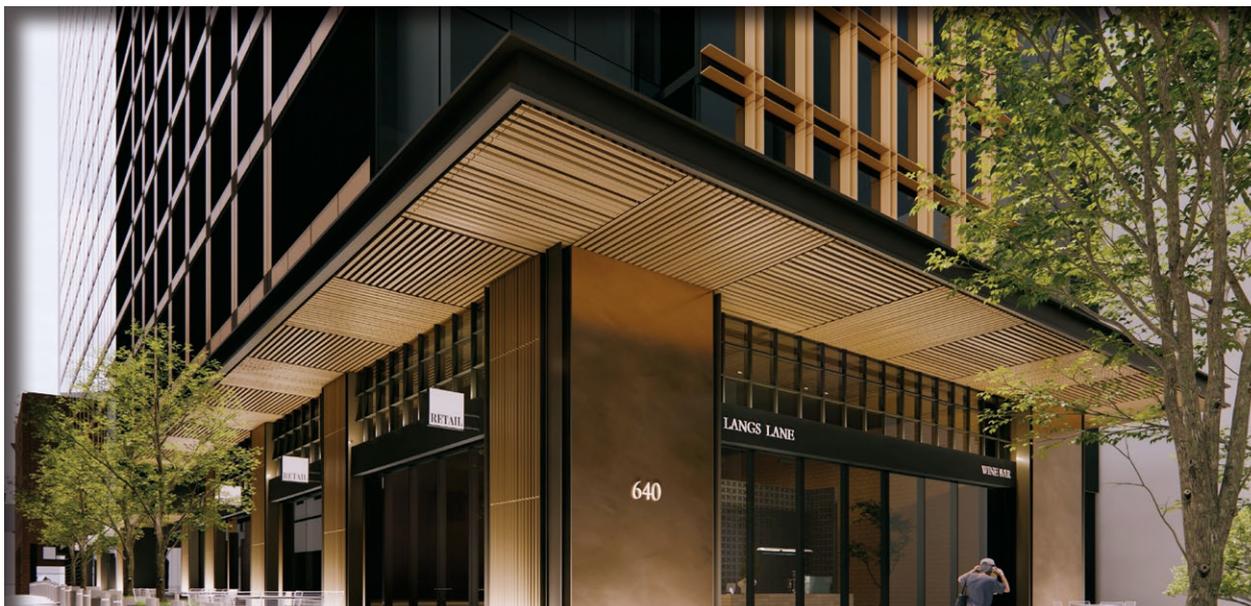
- West Side Place 四幢高層大樓，合共約 3,000 個住宅單位，麗思卡爾頓酒店位於第一座之頂層，將內城之豪華生活時尚引進全新境界。West Side Place 傲然座落於 Lonsdale Street 及 Spencer Street 交界，最高之大樓將高達 81 層，令人讚嘆不已，而知名之麗思卡爾頓酒店進駐頂層，成為全澳洲最高之酒店。

項目亮點：

- West Side Place 為綜合住宅發展項目，毗鄰 Upper West Side 發展項目。其包括有關住宅公寓之可售樓面面積約 2,200,000 平方呎、一間有 257 間客房之麗思卡爾頓酒店、提供 316 間客房之帝盛酒店、零售部分及其他設施部分；
- 第一座及第二座約 1,400 個住宅單位已於二零一六年六月推出；
- 第三座的 684 個住宅單位已於二零一八年五月推出；及
- 第四座的 835 個住宅單位已於二零一七年六月推出。

主要項目

澳洲墨爾本



項目名稱：640 Bourke Street

發展項目地址：640 Bourke Street

地區：墨爾本商業中心區

概約可售樓面面積(平方呎)：519,000

住宅單位數目：606

推出日期：二零二五年財年

預計完成日期：二零二九年財年

建築層數(包括零售部分)：68

地理環境：

- 640 Bourke是本集團重建墨爾本商業中心區西面的下一階段。該區第十座大樓亦將活化街巷網絡，打造新都市社區，拓闊本集團之願景；
- 該地盤為連接知名Bourke Street與Little Bourke Street之主要臨街；及
- 該物業座落於墨爾本商業中心區網絡。

規劃設計：

- 大樓因應墨爾本之風向作出精心設計，在天際線上勾勒出獨特輪廓。外牆採用墨爾本城市大廈經典之豐富建築設計，糅合現代風格與傳統色調；及
- Langs Lane將連接Bourke Street，路面擴闊一倍，升級後提供在墨爾本之更佳步行體驗。Little Bourke Street前亦將建造公共廣場，為居民及零售顧客提供共享戶外城市空間。

項目亮點：

- 640 Bourke帶來顛覆性設計，兼具墨爾本商業中心區之懷舊工業及未來風格。該大樓將包括608個住宅公寓、4層住戶配套空間、地下街零售空間，以及Little Bourke Street與Langs Lane交界處之全新公眾廣場；及
- 保留及重用Bourke Street之Eliza Tinsley Building歷史建築，打造地下街巷體驗。

主要項目

澳洲布里斯本



項目名稱：Queen's Wharf Brisbane

發展項目地址：Queen's Wharf

地區：布里斯本商業中心區

物業網站：www.destinationbrisbaneconsortium.com.au

概約可售樓面面積(平方呎)：1,544,000

住宅單位數目：1,829

酒店房間數目：三間酒店共862間客房

推出日期／預計推出日期： 第四座：二零二零年財年
第五座：二零二二年財年
第六座：規劃中

完成／預計完成日期： 第四座：二零二五年財年
第五座：二零二九年財年
第六座：二零二九年財年

建築層數(包括零售部分)：

第四座：64

第五座：75

第六座：29

規劃設計：

項目包括綜合度假區部分及住宅部分，佔地約2,940,000平方呎，約1,290,000平方呎屬陸地及約1,650,000平方呎屬河流，包括在布里斯本海濱黃金地段提供約1,900個住宅單位的兩座住宅大廈及一座商業大廈、三間世界級酒店、高檔餐飲及商業店舖以及一間賭場。

地理環境：

- 鑑於該項目位處商業中心區，除了商業中心區本身的商業及零售活動外，周邊地區的土地用途包括廣泛旅遊及教育活動，其中包括：
 - 一文化地區(地盤對面鄰近Victoria Bridge)，當中包括昆士蘭表演藝術中心(QPAC)、昆士蘭音樂學院、昆士蘭博物館及科學中心、州立圖書館、昆士蘭藝術博物館與現代藝術博物館(QAGOMA)及布里斯本會展中心(BECC)；
 - 一南河套區(地盤對面布里斯本河南岸)，包括區內的公園、零售及食肆(集中在Little Stanley Street及河傍地區)以及公園內及附近的娛樂場所；
 - 一昆士蘭科技大學(毗鄰地盤的東南邊)一昆士蘭科技大學位於地盤的東南邊，連接擬建的步行徑及進行升級工程的雙百年單車徑，直達QWB綜合度假發展區；
 - 一皇后街購物中心一商業中心區的零售購物中心地帶；及
 - 一商業中心區一市內核心區域，提供主要商業及行政功能服務，並配合多方面的土地用途，包括零售、娛樂、教育及住宅。

項目亮點：

- 布里斯本Queen's Wharf重建項目是難得的發展機遇，為市中心近20%土地注入朝氣活力，提供澳洲罕見的大型綜合用途發展項目，釋放「河邊城市」的河套地區，並為澳洲最壯麗的歷史建築群及景點帶來新的生命力。

備註：

- 本集團持有該項目住宅部分之50%股份權益以及綜合度假村部分之25%股份權益。

主要項目



新加坡



項目名稱：Hyll on Holland

發展項目地址：Holland Road

地區：新加坡第十區

物業網站：www.hyllonholland.sg

概約可售樓面面積(平方呎)：242,000

住宅單位數目：319

完成日期：二零二五年財年

建築層數：12

地理環境：

- 貼近本地人及外籍人士熟悉的生活方式目的地及休閒飛地，例如烏節路、Holland Village及Dempsey Hill。

項目亮點：

- 該項目即將成為豪華住宅的新地標。其吸引之處在於其位處第十區的人氣地段且屬於具有永久業權的罕有住宅項目之一；
- 視野廣闊，城市跳動的脈搏與四周恬靜的景致盡收眼簾；
- 距離世界知名的購物勝地烏節路僅數分鐘路程；
- 北面毗鄰一個佔地200公頃，充滿活力的研究及商業園區；及
- 鄰近多間名校。

備註：

- 本集團持有該項目80%股份權益。

主要項目

英國倫敦

ASPEN
CANARY WHARF



項目名稱：Aspen at Consort Place

發展項目地址：50 Marsh Wall

地區：倫敦金絲雀碼頭

物業網站：www.aspen-canarywharf.com

概約可售樓面面積(平方呎)：380,000

概約淨租賃樓面面積(平方呎)：3,600

住宅單位數目：502

酒店房間數目：237

預計完成日期：二零二六年財年

建築層數(包括零售部分)：65

地理環境：

- Consort Place位處倫敦金絲雀碼頭，為多用途綜合發展項目。當地交通四通八達，如地下鐵、巴士及橫貫鐵路(二零二零年通車)，方便往來多個倫敦黃金地點。

項目亮點：

- 預計於竣工後成為金絲雀碼頭第三高住宅發展項目；
- 環抱倫敦市區內外的壯觀景色；
- 毗鄰倫敦金融中心；
- 237間客房之帝盛酒店；
- 配有多類先進設施，包括健身室、水療池、多功能影音室及空中休息室；
- 24小時房務及保安；
- 醫療中心、咖啡廳及餐廳；
- 兒童娛樂天地及新建公共區域；
- 歷史公屋；及
- 便於搭乘南碼頭區輕便鐵路(DLR)、倫敦地下鐵、橫貫鐵路及水上巴士。



英國曼徹斯特

Victoria
Riverside

項目名稱：Victoria Riverside

發展項目地址：Gould Street及Dantzic Street

地區：曼徹斯特Red Bank

物業網站：www.victoriariverside.co.uk

概約可售樓面面積(平方呎)：460,000

住宅單位數目：634

預計完成日期：二零二六年財年

建築層數：

A座：36

B座：17

C座：25

平台：24

地理環境：

- 坐落於曼徹斯特新建的Red Bank社區內，周邊圍繞著綠樹成蔭的City River Park及熱鬧繁盛的市中心。附近的公共區域經重建，加入專門供不同咖啡室、餐館及酒吧經營的用地，為街頭美食節及備受矚目的短期活動的熱門場地。

項目亮點：

- 36層地標性建築物，有2座分別為17層及25層的姊妹塔。另有2座裙樓。該物業包括1房、2房及3房公寓，以及聯排別墅及複式住宅；
- 每間公寓均融合地方獨特風格，包括可欣賞到戶外河流、周邊公園及曼徹斯特迷人市景的落地式觀景窗。公寓光線充足和寬敞，設有開放式飯廳、廚房及休息室；
- 住戶可享用公共花園、戶外工作空間、大堂酒廊、設備齊全的健身室以及休息室及私人用餐區；
- 10分鐘步行路程可抵達曼徹斯特繁華的市中心，是全國規模最大的零售熱點之一；及
- 為英格蘭北部最大城市更新項目的關鍵起點。

主要項目

英國曼徹斯特

FALCON

RED BANK
RIVERSIDE

項目名稱：Red Bank Riverside – Falcon

發展項目地址：Dantzic Street

地區：曼徹斯特Red Bank

物業網站：www.redbankriverside.co.uk/falcon

概約可售樓面面積(平方呎)：131,000

住宅單位數目：189

完成日期：二零二八年財年

建築層數：20

地理環境：

- Red Bank距維多利亞車站僅一步之遙，其嶄新City River Park為曼徹斯特中心地帶來綠意而設，提倡更健康之都市生活。Red Bank市內四通八達，社區鄰里關係融洽。大都市設施與住宅近在咫尺，與繁華之商業街及宜人之公共空間相得益彰。

項目亮點：

- Falcon是一幢樓高20層之公寓大樓，提供全新住宅；
- 提供休閒娛樂之明亮、開放式生活空間。會所位置便利，亦可探索繁華熱鬧之河畔社區，享受大自然氣息；
- 該物業將提供1房、2房及3房公寓；
- 每間公寓均設有落地窗，可欣賞迷人河景、鄰近之公園及曼徹斯特之城市景致；
- 住戶獨享會所，設有健身室、共享辦公空間及住戶休息室；
- 步行10分鐘即可到達曼徹斯特繁華之市中心；及
- 為英格蘭北部最大型重建項目Victoria North的下一階段。

英國曼徹斯特

KINGFISHER

RED BANK
RIVERSIDE

項目名稱：Red Bank Riverside – Kingfisher

發展項目地址：Dantzic Street

地區：曼徹斯特Red Bank

物業網站：www.redbankriverside.co.uk/kingfisher

概約可售樓面面積(平方呎)：230,000

住宅單位數目：322

完成日期：二零二八年財年

建築層數：30

地理環境：

- 位處 Red Bank 新住宅區內 Dulwich Street 與 Dantzic Street 交匯的黃金地段，從 River Irk 河畔平行處環眺商業大街。該發展項目亦位於城市商業區的策略位置，鄰近雲集跨國公司的曼徹斯特商業中心區 NOMA，且與曼徹斯特大學相距 15 分鐘車程。

項目亮點：

- 採用高規格設計，配置高能效益傢俬及低碳科技，提供空氣源熱泵及光伏太陽能板。
- 設有落地大玻璃，邊框為獨特鏤空設計，有助自然通風及增加採光。
- Red Bank Riverside 住戶可出入獨立共享設施大樓。
- 私人平台花園供大樓住戶使用，連接繁華的 Dantzic Street 及 Dulwich Street，盡享熱鬧公共空間與提供飲食、音樂及社交活動的期間限定商業場所。

董事會報告

董事欣然提呈本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

主要業務

本公司乃投資控股公司，而各附屬公司則從事物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、博彩及相關業務、證券與金融產品投資以及提供按揭服務。該等業務為本集團申報其主要分部資料之基準。

主要附屬公司、聯營公司及合營公司

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及合營公司於二零二五年三月三十一日之詳情分別載於綜合財務報表附註50、19及20。

業務回顧

本集團之收益主要源自香港、中國內地、澳洲、馬來西亞、新加坡、英國及歐洲大陸進行之業務活動。本集團於本年度經營分部表現之分析載於綜合財務報表附註6。

本集團業務(包括財政年度結束後發生並對本集團有影響之重大事件及日後可能出現之未來發展，以及本集團運用財務關鍵表現指標進行之表現分析)之中肯審視，載於本年報「管理層討論及分析」、「主席及行政總裁報告書」及「聯席董事總經理報告書」。本集團面對之主要風險及不明朗因素載於「主席及行政總裁報告書」及「聯席董事總經理報告書」。本集團財務風險管理之詳情載於綜合財務報表附註5。

本集團致力支持環境可持續發展，盡力遵守有關環保之法律和法規，並採取措施達致善用資源、節約能源及減少廢物。有關本集團環境政策及表現之討論載於單獨發表之「環境、社會及管治報告書」，該報告書可於聯交所及本公司網站查閱及下載。

本集團已遵守對本集團營運有著重大影響之相關法律及法規。

本集團致力與僱員、客戶及供應商建立密切關顧之關係，並加強與業務夥伴之合作。有關詳情載於單獨發表之「環境、社會及管治報告書」，該報告書可於聯交所及本公司網站查閱及下載。

董事會報告

業績及股息

本集團本年度之業績載於第119頁之綜合損益表內。

董事會議決不建議派發二零二五年財年末期股息(二零二四年財年：每股港幣10.0仙)。二零二五年財年的股息為每股港幣1.0仙(二零二四年財年：中期及末期股息為每股港幣14.0仙)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司之二零二五年股東週年大會訂於二零二五年八月二十七日舉行。為釐定出席二零二五年股東週年大會及於會上投票之資格，本公司將由二零二五年八月二十二日(星期五)至二零二五年八月二十七日(星期三)(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。釐定股東出席二零二五年股東週年大會並於會上投票資格之記錄日期將為二零二五年八月二十七日(星期三)。為符合資格出席二零二五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，必須於二零二五年八月二十一日(星期四)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。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第28頁。

可供分派儲備

董事認為，本公司於二零二五年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣1,260,335,000元(二零二四年：港幣1,578,751,000元)。

董事會報告

投資物業

於二零二五年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業之公平值減少港幣235,963,000元，已直接自綜合損益表扣除。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

物業、廠房及設備

於本年度，本集團動用約港幣1,176,590,000元於發展及翻新。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註17。

主要物業

本集團於二零二五年三月三十一日之主要物業詳情載於第234至261頁。

股本

於本年度本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註36。

購買、出售或贖回上市證券

於本年度，本公司透過其全資附屬公司於聯交所購買本金總額為4,000,000美元之360,000,000美元優先擔保永續資本票據(總代價為3,968,000美元)，其後於聯交所出售該票據，總代價為3,948,000美元。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括庫存股份)。

於二零二五年三月三十一日，本公司概無持有庫存股份。

董事會報告

票據及永續資本票據

有關票據及永續資本票據之詳情分別載於綜合財務報表附註34及37。票據及永續資本票據之所得款項有助本集團維持穩健的財務狀況及良好的流動資金狀況。

獲准許之彌償條文

在適用法律之規限下，本公司及其附屬公司之每名董事有權根據各公司之組織章程細則獲有關公司彌償其在執行及履行職責時引致或與此有關之所有成本、收費、損失、費用及債務。此等條文於本年度期間有效，並於本報告日期仍維持有效。

董事

於本年度及截至本報告日期止之董事為：

執行董事

丹斯里拿督邱達昌(主席兼行政總裁)

孔祥達先生

邱達成先生

Craig Grenfell WILLIAMS先生

邱詠筠女士

邱詠賢女士

獨立非執行董事

林廣兆先生

林懷漢先生

石禮謙先生

根據章程細則及上市規則的規定，邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生及石禮謙先生將於二零二五年股東週年大會退任，而彼等均符合資格於二零二五年股東週年大會上膺選連任。

管理合約

於本年度概無訂立或存在任何關於管理及經營本集團全部或任何主要部分業務之合約。

董事服務合約

概無擬於二零二五年股東週年大會膺選連任之董事訂有任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事會報告

董事於交易、安排或重大合約之權益

除「持續關連交易」一節所披露者外，於本年度末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立董事或董事之關連實體於其中直接或間接擁有重大權益之交易、安排或重大合約。

董事於競爭業務之權益

於本年度及直至本報告日期，董事（並非獨立非執行董事）或其各自之緊密聯繫人根據上市規則概無被視為在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之有關其獨立性之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

持續關連交易

酒店管理合約及商標授權協議

於二零一三年十一月二十六日，本公司附屬公司Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd（「Subang Jaya」）已與：(i) Mayland Century Sdn Bhd（「Mayland Century」）、(ii) Mayland Avenue Sdn Bhd（「Mayland Avenue」）及(iii) Mayland Universal Sdn Bhd（「Mayland Universal」）訂立酒店管理合約（「舊管理合約」），以管理由各訂約方擁有位於馬來西亞之酒店。

舊管理合約之初始年期為三年，由酒店開業之日起至第三週年止。Subang Jaya有權就酒店管理合約再續期連續三年，惟經續期酒店管理合約之年數總數不得超過15年。

於二零二四年九月三十日，(i)本公司之全資附屬公司DHI Manager Sdn Bhd（「DHI Manager」）（其中包括）已與Mayland Century、Mayland Avenue及Mayland Universal訂立酒店管理合約（「新酒店管理合約」），據此，DHI Manager將就該等酒店提供酒店管理服務；及(ii)本公司之全資附屬公司Dorsett Hospitality International Services Limited（「Dorsett Hospitality」）已與Mayland Century、Mayland Avenue及Mayland Universal訂立商標授權協議（「商標授權協議」），據此，Dorsett Hospitality將授予酒店擁有人若干名稱、標誌、商標、服務標誌、版權及標識（其所有人為Dorsett Hotels & Resorts International Limited（本公司全資附屬公司））之再授權。

根據新酒店管理合約之條款，自二零二四年四月一日起，（其中包括）(i)舊管理合約應予修訂，將舊管理合約之所有條款全部刪除，並替換為新酒店管理合約及商標授權協議之條款（惟酒店管理合約及商標授權協議條款之生效日期應為二零二四年四月一日）；(ii) Subang Jaya應將其於舊管理合約項下之所有權利、利益、義務及責任更替予DHI Manager及Dorsett Hospitality；及(iii)舊管理合約應於二零二四年九月三十日終止。

初始年期自二零二四年九月三十日起至二零二七年三月三十一日止。訂約方可書面協定就合約續期連續三年。倘合約獲續期，本公司將遵守上市規則下之有關規定。

董事會報告

DHI Manager根據新酒店管理合約之條款及條件應收之年度管理費包括：

基礎管理費	該等酒店年度總收益之0.8%
獎勵管理費	該等酒店年度總經營溢利之6.0%

Dorsett Hospitality根據商標授權協議之條款及條件應收之年度授權費包括：

商標授權費	該等酒店年度總收益之0.7%
-------	----------------

(i) Mayland Avenue、(ii) Mayland Century及(iii) Mayland Universal均為本公司執行董事兼控股股東丹斯里拿督邱達昌之聯繫人士。因此，根據上市規則第14A章，該等實體均被視為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，新酒店管理合約及商標授權協議項下擬進行之交易(「該等交易」)構成本公司之持續關連交易。

鑑於本集團自該等交易應收費用之估計年度上限總額超過當時上市規則之最低限額交易，故該等交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告及年度審核規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

有關該等交易之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年九月三十日之公告。

獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認該等交易：

- (i) 在本公司及其附屬公司一般及日常業務中訂立；
- (ii) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (iii) 根據規管有關交易之協議進行，條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會所頒佈之香港保證工作準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之保證工作」並參考實務指引第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團之持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條之規定就上述本集團所披露之持續關連交易發出包含其發現及結論之無保留意見函件。

除上文所披露者外，於本年度進行之不構成本公司關連交易或持續關連交易之關連方交易於綜合財務報表附註43(a)及附註43(b)內披露。董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章之披露規定。

董事會報告

重大關連方交易

有關於二零二五年財年所進行重大關連方交易之詳情載於綜合財務報表附註43。綜合財務報表附註43(b)(有關董事薪酬)載列之關連方交易構成上市規則第14A章界定之持續關連交易／關連交易。然而，該等交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下有關披露之規定。除上文及「持續關連交易」一節所披露者外，綜合財務報表附註43之該等重大關連方交易並不屬於上市規則第14A章項下關連交易或持續關連交易之定義。

本公司確認，其已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零二五年三月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

A. 本公司

A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 ^(vi)
邱達昌	實益擁有人	30,476,055	1.00%
	配偶權益	22,704,008 ⁽ⁱⁱ⁾	0.74%
	受控法團權益	1,663,493,469 ⁽ⁱⁱ⁾	54.38%
孔祥達	實益擁有人	13,473,715	0.44%
	共同權益	802 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.00%
邱達成	實益擁有人	7,213	0.00%
	受控法團權益	4,282,932 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.14%
	共同權益	2,709,643 ^(iv)	0.09%
邱詠筠	實益擁有人	990,854	0.03%
邱詠賢	實益擁有人	2,841,411	0.09%
	配偶權益	1,983,166 ^(v)	0.06%

董事會報告

附註：

- (i) 1,663,474,745股及18,724股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，以及22,704,008股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶邱吳惠平女士持有。
- (ii) 802股股份由孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有。
- (iii) 4,282,932股股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司Max Chain Holdings Limited持有。
- (iv) 2,709,643股股份由邱達成先生與彼之配偶Lee Keng LEOW女士共同持有。
- (v) 1,983,166股股份由邱詠賢女士之配偶許清池先生持有。
- (vi) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二五年三月三十一日之已發行股份。

A.2 債權證

於二零二五年三月三十一日，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之360,000,000美元優先擔保永續資本票據的權益，本金額為9,000,000美元，其中5,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及4,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有。

B. 相聯法團

於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔相關 已發行股本之 概約百分比
邱達昌	Palasino	受控法團權益	578,844,662 ⁽ⁱ⁾	71.76% ⁽ⁱⁱⁱ⁾
	Sumptuous Assets Limited	受控法團權益	1 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	100% ^(iv)
孔祥達	Palasino	實益擁有人	334,579	0.04% ⁽ⁱⁱⁱ⁾
	BC Invest	實益擁有人	792,383	3.47% ^(iv)
Craig Grenfell WILLIAMS	BC Invest	實益擁有人	254,112	1.11% ^(v)
	Care Park	酌情信託之受益人	959 ^(vi)	9.59% ^(vii)
邱詠筠	Palasino	實益擁有人	168,000	0.02% ⁽ⁱⁱⁱ⁾
邱詠賢	Palasino	實益擁有人	168,000	0.02% ⁽ⁱⁱⁱ⁾

董事會報告

附註：

- (i) 1,144,662股Palasino股份由Sumptuous Assets Limited持有，該公司由丹斯里拿督邱達昌控制。577,700,000股Palasino股份由Ample Bonus Limited持有，該公司為本公司之全資附屬公司，而丹斯里拿督邱達昌於本公司股本擁有約56.12%權益，因此被視作擁有該等股份權益。
- (ii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Palasino於二零二五年三月三十一日之已發行股份。
- (iii) 1股股份由丹斯里拿督邱達昌控制之公司遠東機構(國際)有限公司持有。
- (iv) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Sumptuous Assets Limited於二零二五年三月三十一日之已發行股份。
- (v) 百分比指擁有權益之普通股數目除以BC Invest於二零二五年三月三十一日之已發行股份。
- (vi) 該等Care Park股份由Chartbridge Pty. Ltd.以Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為Craig Williams Family Trust之受益人，被視作擁有該等股份權益。
- (vii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零二五年三月三十一日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之任何權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

董事會報告

股票掛鈎協議

本公司訂立之股票掛鈎協議詳情披露於下文「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註45。

購股權計劃

遠東購股權計劃

採納遠東購股權計劃旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員（包括執行及非執行董事），以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，董事可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權以認購本公司之股份。

本公司之首個及第二個購股權計劃已分別於二零一二年八月二十八日及二零二二年八月三十一日屆滿。為繼續鼓勵及獎賞合資格僱員及參與者，本公司根據股東於二零二二年八月三十日通過之決議案採納第三個購股權計劃，由採納日期起計十年內有效。

未經股東事先批准，遠東購股權計劃項下將發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股份之10%，且於任何12個月內向任何人士已授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將予發行之股份數目不得超過本公司當時已發行股份之1%。

已授出購股權之行使價由董事釐定，且將不低於下列各項之最高者：(i)股份於授出日期之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)股份面值。

合資格僱員及參與者可於要約日期起計30日內接納授出購股權要約。接納要約時須支付代價港幣1元。購股權可按照遠東購股權計劃之條款於董事決定及知會各合資格僱員或參與者之期間內隨時行使，該期間可於作出要約當日開始，惟無論如何不得遲於要約日期起計10年結束，並可根據該計劃條文提早終止。

除非董事另有決定以及於向合資格僱員及參與者作出之要約內表明，否則根據遠東購股權計劃授出之購股權並無在購股權可行使前必須持有之最短期限。

於二零二五年三月三十一日，並無未行使購股權。於本年度，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。於二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日，遠東購股權計劃項下可供授出購股權數目均為241,961,867份。

於本年報日期，遠東購股權計劃項下可供發行股份總數為241,961,867股，相當於本公司於本年報日期之已發行股本（不包括庫存股份）約7.91%。

董事會報告

董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年三月三十一日，就本公司董事及行政總裁所知，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄，主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東名稱／姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	1,663,474,745 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	54.38%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.43%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	4.61%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	0.05%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」中披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- (ii) 140,942,693股股份由邱德根先生遺產之多間公司持有及1,624,301股股份由邱德根先生之配偶邱裘錦蘭女士持有。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成彼部分遺產。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二五年三月三十一日之已發行股份數目。

除上文披露者外，於二零二五年三月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

董事會報告

捐款

於本年度，本集團作出慈善及其他捐款約港幣3,325,000元。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團五大供應商應佔之合計購貨額不足總購貨額之30%，而本集團五大客戶應佔之合計收益亦不足總營業額之30%。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據其工作表現、資歷及能力訂定。於二零二五年三月三十一日，本集團僱員之人數約為4,500人。

董事之薪酬由薪酬委員會參考本公司之經營業績、董事之個人表現及可比較之市場統計數字而作出建議／釐定。

本公司已採納遠東購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關計劃詳情載於「購股權計劃」一節及綜合財務報表附註45。

企業管治

有關本公司採納之主要企業管治常規之報告書載於第102至113頁。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及據董事所知，本公司於本報告日期維持足夠之公眾持股量。

優先購買權

本公司之組織章程大綱及細則以及公司法均無有關優先購買權之規定，致使本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

核數師

於二零二五年股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會
主席兼行政總裁
邱達昌

二零二五年六月二十六日

企業管治報告書

董事會謹此提呈載於本公司截至二零二五年三月三十一日止年度年報內之企業管治報告書。

本公司之企業管治常規

本公司深明維持良好企業管治常規之重要性。董事會就本集團業務行為，制定合適之政策及實施適當企業管治常規。

本公司於截至二零二五年三月三十一日止年度已應用企管守則所載之原則。董事會認為，截至二零二五年三月三十一日止年度，本公司一直遵守企管守則所載之守則條文（「守則條文」），惟偏離守則條文第C.2.1條規定之情況除外。本公司主要企業管治原則及常規連同上述不遵守情況及偏離守則條文之詳情在下文概述。

A. 董事會

A.1 責任及授權

董事會負責管理及控制本集團之業務及事務，以及監督本集團業務策略方向及表現，旨在引領本集團達成成功及提升股東價值。董事本著真誠履行職務，並以本公司及其股東之利益為依歸。彼等可取閱有關資料，並向公司秘書及高級管理人員徵詢意見及取得協助。在適當情況下，向董事會作出合理要求後，彼等亦能徵求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會保留就所有重要政策、策略、財務及風險管理與監控事項之決定權。執行委員會及高級管理層獲任命掌管本集團日常管理、行政及營運。所轉授之職能及職責會定期檢討。高級管理團隊訂立任何重大交易前，均須取得董事會或執行委員會批准。

A.2 董事會組成

董事會目前由九名董事組成，六名為執行董事及三名為獨立非執行董事。有關董事會之組成載於本年報「公司資料」一節。現任董事之相關詳情及彼等之間之關係於本年報「董事及高級管理層簡介」一節內披露。

按類別編排之董事名單亦於本公司不時根據上市規則發出之所有公司通訊內披露。本公司所有公司通訊均會明確識別獨立非執行董事。

截至二零二五年三月三十一日止年度全年，本公司一直符合上市規則之規定，即擁有一名獨立非執行董事（佔董事會成員至少三分之一），其中一名具備適當之專業資格以及會計及相關財務管理專業知識。此外，本公司已接獲獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條提供有關獨立性之年度確認書。本公司認為彼等均屬獨立人士。

董事會之組成反映本集團業務所需要之技能及經驗以及行使獨立判斷所需之平衡。所有董事均為董事會提供廣泛且具價值的業務及財務專業知識、經驗及專業素質，以使董事會有效運作。獨立非執行董事獲邀擔任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

企業管治報告書

本公司已採納董事會獨立性評估機制(「該機制」)，以確保董事會獲提供獨立觀點及意見，主要特點如下：(i)提名委員會設有明確之職權範圍，以就委任董事物色合適人選(包括獨立非執行董事)；(ii)提名委員會將每年評估所有獨立非執行董事之獨立性；及(iii)董事有權就履行其作為董事之職責徵詢合理必要之獨立專業意見，費用由本公司承擔。截至二零二五年三月三十一日止年度，董事會已檢討該機制之執行情況及成效，並認為其行之有效。

A.3 主席及行政總裁

守則條文第C.2.1條訂明，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。

董事會亦認為現時由一人兼任主席及行政總裁之職之架構，將不會損害董事會與本公司管理層之間之權力及職權平衡。

A.4 董事委任、重選及罷免

董事委任、重選及罷免之程序及流程載於章程細則內。

每名董事(包括獨立非執行董事)之任期為三年，而任期屆滿後可予以續期。彼等亦須根據章程細則膺選連任。

根據章程細則第106條及第107條，執行董事邱達成先生、執行董事Craig Grenfell WILLIAMS先生及獨立非執行董事石禮謙先生將於二零二五年股東週年大會上輪值退任。

所有上述退任董事均符合資格並願意於二零二五年股東週年大會上膺選連任。

董事會建議重新委任上述三名於二零二五年股東週年大會上膺選連任的退任董事。連同本年報寄發之本公司通函已根據上市規則之規定載列有關上述三名退任董事之詳細資料。

企業管治報告書

A.5 董事之培訓及持續發展

每名新任董事在首次接受委任時均會獲得全面之就任簡介，以確保彼妥善理解本集團之業務及運作，以及完全清楚其本人按照上市規則及相關監管規定下之職責及責任。

現任董事不斷獲得有關法例及監管發展、業務及市場變化等最新資料，以便彼等履行職責。本公司於有需要時持續為董事安排簡報及專業發展。此外，本公司亦不時向董事提供關於對本集團適用之新頒佈重要法例及規例或其變動之閱讀資料，以便董事研讀及參考。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，本公司已提供(i)有關監管更新之閱讀資料予其董事，即丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、Craig Grenfell WILLIAMS先生、邱詠筠女士、邱詠賢女士、林廣兆先生、林懷漢先生及石禮謙先生；及(ii)有關內幕消息之披露及持續責任之培訓予其董事。此外，董事已出席由其他專業公司／機構安排之其他研討會及培訓課程。

A.6 董事會會議

A.6.1 董事會常規及舉行會議

董事會常規會議之時間表一般事先與董事協定，以便彼等出席。除上述者外，就董事會每次常規會議須給予最少14日通知。就其他董事會會議，一般須給予合理通知。

每次董事會議程之草擬本一般連同通知送交所有董事，以給予彼等機會，於議程內加入任何其他須於會上討論之事宜。董事會文件連同適當資料，通常於每次董事會會議前最少3日送交董事，令董事知悉本集團之最近發展及財務狀況，從而作出知情決定。董事會及每名董事亦可於需要時個別獨立聯絡高級管理人員。

首席財務總監及公司秘書以及其他相關高級管理人員一般會出席董事會常規會議，亦會在有需要時出席其他董事會會議，以就本集團之業務發展、財務與會計事宜、法規遵守、企業管治及其他重要事項發表意見。

公司秘書負責保管所有董事會會議記錄。會議記錄草擬本通常在每次會議後一段合理時間內給予董事傳閱，以便彼等提供評語，最終定稿可供董事查閱。

根據現行董事會常規，任何牽涉主要股東或董事利益衝突之重大交易，須於正式召開之董事會會議上提交董事會考慮及處理。章程細則載有條文，規定董事須於會議上就批准董事或彼等任何聯繫人士於當中擁有重大權益之交易放棄表決，亦不會計入法定人數內。

A.6.2 董事之出席記錄

各董事於截至二零二五年三月三十一日止年度內舉行之董事會及董事委員會會議以及本公司股東大會之出席記錄載列如下：

董事姓名	出席記錄／會議數目				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東週年大會
丹斯里拿督邱達昌	3/4	不適用	2/2	1/1	1/1
孔祥達先生	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
邱達成先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
Craig Grenfell WILLIAMS先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
邱詠筠女士	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
邱詠賢女士	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
林廣兆先生	4/4	3/3	不適用	1/1	1/1
林懷漢先生	4/4	3/3	2/2	1/1	1/1
石禮謙先生	4/4	3/3	2/2	1/1	1/1

此外，董事會主席亦於本年度在執行董事不在場之情況下與獨立非執行董事舉行會議。

A.7 進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為其有關董事進行本公司證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，除下文所披露者外，董事已確認彼等於截至二零二五年三月三十一日止年度期間一直遵守標準守則載列之規定準則。

於二零二五年三月三日，主席根據標準守則通知其購買股份之意向。惟因行政失誤，代表主席與股票經紀聯絡之人員在接獲口頭批准（而非按標準守則規定等待書面確認）後發出有關購買指示購入若干股份。因此，存在有關標準守則第B.8條之技術性不合規情況。

自該事件以來，本公司已提醒相關人員注意標準守則之規定及遵守標準守則之重要性。本公司亦將以告示形式向相關僱員傳閱標準守則／書面指引，並於每季度提醒董事／相關僱員注意標準守則之規定。

本公司亦已就很可能得悉本公司及／或其證券之內幕消息之僱員進行證券交易應用標準守則之原則。本公司並不知悉有本集團僱員違反標準守則原則之事宜。

於禁止售賣期出現時，本公司皆有知會董事及相關僱員（如有）根據標準守則禁止買賣本公司之證券。此外，本公司要求董事及相關僱員將擬進行買賣之通知副本送交公司秘書以及指定收取該等通知之董事。

A.8 企業管治職能

董事會負責履行企管守則則條文第A.2.1條所載之企業管治職能。董事會於回顧年度內已履行企業管治職能如下：(i)因應企管守則的實施，審閱及制訂本公司之企業管治政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司政策及常規遵守法律及監管規定之情況；(iv)檢討及監察遵守標準守則之情況；及(v)檢討本公司遵守企管守則之情況及於企業管治報告書中之披露事宜。

企業管治報告書

B. 董事委員會

董事會已成立五個董事委員會，即執行委員會、ESG指導委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司特定範疇之事務。所有董事委員會均有特定之書面職權範圍，其中審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之職權範圍已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fecil.com.hk)。所有董事委員會均須向董事會報告彼等之決策或推薦意見。

舉行董事委員會會議之常規、程序及安排應在適當情況下遵循與上文所載舉行董事會會議者相同之規定。

所有董事委員會均獲提供充足資源以履行彼等之職責，且於作出合理要求時，能夠在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

B.1 執行委員會

執行委員會由合共七名成員組成，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、邱詠賢女士及張偉雄先生。執行委員會在董事會直接授權下以一般管理委員會形式運作，以提升業務決策之效率。執行委員會監管本公司戰略計劃之執行及本公司所有業務單位之營運；以及商討有關本公司管理及日常營運的事宜並作出有關決策。

B.2 ESG指導委員會

ESG指導委員會由合共三名成員組成，為邱詠筠女士、孔祥達先生及張偉雄先生。ESG指導委員會之主要職責包括監督本公司之可持續發展策略、政策及慣例，並就此提出推薦意見；以及檢討本公司之ESG表現、報告及合規事宜，並就此向董事會提供意見。

B.3 審核委員會

審核委員會目前由合共三名成員組成，為三名獨立非執行董事林懷漢先生、林廣兆先生及石禮謙先生。審核委員會主席林懷漢先生具備上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格與會計及相關財務管理專業知識。概無審核委員會成員為本公司現任外聘核數師之前合夥人。

審核委員會之主要職責包括監察本集團之財務申報制度，以及審閱財務報表、風險管理及內部監控程序。審核委員會亦就其職權範圍內的事務擔當董事會與本公司核數師之重要橋樑。

企業管治報告書

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，審核委員會已執行以下主要工作：

- 審閱及討論截至二零二四年三月三十一日止年度之年度財務報表及年度業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例以及相關審核結果；
- 審閱及討論截至二零二四年九月三十日止六個月之中期財務報表及中期業績，以及本公司所採納之有關會計原則及慣例；
- 審閱及討論本集團之財務報告以及風險管理及內部監控；
- 討論外聘核數師續聘事宜並就此提出推薦意見；及
- 檢討供員工就可能出現不正當行為提出關注之安排。

外聘核數師獲邀出席會議並與審核委員會討論有關審核及財務申報事宜所產生之問題。此外，董事會與審核委員會之間就委任外聘核數師的事宜並無意見分歧。

各委員會成員於截至二零二五年三月三十一日止年度內舉行之審核委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2一節。

B.4 薪酬委員會

薪酬委員會目前合共由三名成員組成，為一名執行董事丹斯里拿督邱達昌及兩名獨立非執行董事林懷漢先生及石禮謙先生。薪酬委員會主席為林懷漢先生。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要職責為就本集團有關董事與高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會提出推薦意見，以及獲轉授責任，釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇（即採納守則條文第E.1.2(c)(i)條描述之模式）。薪酬委員會亦負責建立透明程序以制定有關薪酬政策及架構，確保董事或其任何聯繫人士概無參與決定其本身之薪酬，其薪酬將參考個人及本集團之表現以及市場慣例及市況釐定。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討及釐定執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

各委員會成員於截至二零二五年三月三十一日止年度內舉行之薪酬委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2一節。

根據企管守則之守則條文第E.1.5條，高級管理層於截至二零二五年三月三十一日止年度之年度薪酬範圍介乎港幣2,000,000元至港幣3,000,000元。

各名董事於截至二零二五年三月三十一日止年度之薪酬詳情載列於綜合財務報表附註14。

企業管治報告書

B.5 提名委員會

提名委員會目前由合共四名成員組成，為一名執行董事丹斯里拿督邱達昌及三名獨立非執行董事林廣兆先生、林懷漢先生及石禮謙先生。提名委員會主席為丹斯里拿督邱達昌。因此，大多數成員為獨立非執行董事。

提名委員會之主要職責為定期檢討董事會之結構、規模及組成並向董事會提供相關推薦建議；考慮董事之退任及重選並向董事會提供相關推薦建議；及評定獨立非執行董事之獨立性。

為本公司物色候任董事時，提名委員會可參照若干準則，如本公司之需要、董事會成員之多樣性、候選人之誠信、經驗、技能、專業知識，以及彼就履行職務及職責將能投放之時間及精力。於有需要時，本公司或會委聘外部之招聘之專業人士進行選任工作。

本公司亦明白並深信董事會成員多元化裨益良多，並將提升董事會層面的多元化(包括性別多元化)視為維持本公司競爭優勢的要素，以提升其表現素質，從而推動實現董事會成員多元化。根據企管守則，本公司已採納董事會成員多元化政策，據此，提名委員會負責監督董事會成員多元化政策之實施，及從多元化之角度評估董事會組成(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業資格、技能、知識以及地區及行業經驗)。提名委員會應向董事會報告其監察結果及提出推薦意見(如有)。有關政策及目標將每年被檢討，以確保彼等決定董事會最佳組成之合適性。

本公司亦已制定董事提名政策，訂明提名及遴選董事的方法及程序。該政策載列評估建議候選人之合適性及對董事會所作潛在貢獻之因素，包括但不限於：品格及操守；資歷，包括與本公司業務及企業策略有關的專業資格、技能、知識及經驗；各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；上市規則規定對董事會獨立非執行董事之要求及建議獨立非執行董事之獨立性；以及作為本公司董事會及／或董事委員會成員就履行職務可投入時間及相關事務關注的承諾。

於本年報日期，董事會女性代表佔約22.2%。於二零二五年三月三十一日，本集團合共有2,065名女性員工，佔本集團僱員約45.5%。本集團於物色到合適人選時將繼續把握時機逐步提高女性董事會成員及員工之比例。有關本集團性別比例之進一步詳情，請參閱單獨發表之「環境、社會及管治報告書」，該報告書可於聯交所及本公司網站查閱。董事會及提名委員會已檢討董事會成員多元化政策之執行情況及成效，並認為其於截至二零二五年三月三十一日止年度行之有效。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，提名委員會已履行以下主要工作：

- 檢討董事會之架構、規模及組成以確保其取得均衡之專業知識、技能及經驗，可配合本公司之業務需求；
- 就續聘於本公司二零二四年股東週年大會上重選連任之董事提供推薦意見；及
- 評估全體獨立非執行董事之獨立性。

各委員會成員於截至二零二五年三月三十一日止年度內舉行之提名委員會會議之出席記錄載於上文A.6.2一節。

C. 董事於財務報告之責任

董事知悉，彼等須負責編製本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之財務報表。

董事會負責就年報及中期報告、內幕消息公告以及上市規則及其他監管要求規定之其他披露資料，作出平衡、清晰而容易理解之評估。管理層向董事會提供必要之解說及資料，以便董事會就提交予其審批有關本集團財務資料及狀況作出知情評估。

董事並不知悉任何有關可能對本公司持續經營能力構成嚴重疑慮之事件或情況之重大不明朗因素。

D. 風險管理及內部監控

董事會有責任透過其審核委員會確保本集團維持有效之風險管理及內部監控系統。董事會監督本集團對風險管理及內部監控系統之設計、實施及監察，並瞭解有關系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的錯誤陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團之風險管理框架屬董事會之責任，並由審核委員會監察。框架包括下列要素：

風險管理理念及風險取向

本集團每位成員均對本集團之風險管理負責，並將風險管理融入業務營運及決策當中。為達致本集團之目標，本集團已按不同業務對風險進行分類，並釐定本集團願意承擔之風險性質及程度。

企業管治報告書

風險管治架構

本集團已制定與「三道防線模式」一致之企業風險管理架構，釐定董事會及審核委員會於(i)組織監督；(ii)風險監察及審視以及管理層於風險控制之責任；及(iii)內部審核職能之獨立核證中的角色。



在董事會及審核委員會之監督下，本集團管理層擔任第一及第二道線角色，其中業務功能單位負責日常風險管理及監控過程，而指定風險管理專責小組負責設計、實施及監察風險管理系統，向審核委員會確保風險管理之有效性。第三道線由本集團之外聘內部審計師組成，負責為風險管理及內部監控系統之有效性進行獨立評估。另外，本集團之外聘核數師透過獨立審核針對本集團營運及財務報告流程之重大內部監控措施，從而輔助風險管理架構。內部審計師及外聘核數師均會定期向審核委員會匯報重大監控弱點。

風險管理程序



企業管治報告書

本集團已制定風險管理程序，包括風險識別、風險評估及排列優次順序、委任風險負責人、風險應對以及對已識別之風險向本集團及審核委員會進行上級匯報及監察。透過結構性風險識別及更新調查問卷徵集管理層對各業務面對之風險變更的意見，從而更新本集團的總體風險。管理層透過規模評級程序對各業務已識別之風險進行進一步評估及評價，以評估該等風險因內外因素轉變、未來事件或其他因素之出現而發生的可能性及其對本集團帶來之影響。這些風險之優次順序會根據評估結果及就確認而與高級管理層進行之進一步訪談而排列。本集團各業務之關鍵風險以及其是否已被有效管理，或倘風險未被有效管理而需要部署之進一步行動，均會以風險管理報告形式匯報。另外，本公司已建立企業風險記錄冊，以追蹤並記錄已識別之風險、風險負責人、風險應對及監控措施，協助持續更新風險應對情況。

本公司亦已制訂反貪污及舉報政策，以防止出現貪污及賄賂。本公司設有內部舉報渠道，可供本集團僱員舉報任何涉嫌貪污及賄賂之行為。僱員亦可直接向審核委員會舉報，審核委員會負責調查所報告事件，並採取適當措施。本集團繼續進行反貪污及反賄賂活動，培育廉潔文化，並組織反貪污培訓及調查，確保反貪污及反賄賂工作行之有效。

本集團已於截至二零二五年三月三十一日止年度內完成對上述政策、風險管理及內部監控系統之有效性的年度檢討，當中包括對重大風險之識別及跟進，及為減低這些風險而設計的相關控制及相關行動計劃。

通過管理層的確證，董事會認為本集團的風險管理和內部監控系統有效且充分，沒有發現可能影響本集團的重大風險關注領域。本集團亦已開展下一個財政年度之審視，繼續在已建立之風險管理程序之基礎上進一步完善其風險管理方針。亦對傳染病的爆發、宏觀經濟及社會政治影響等新興風險作出審議及評估，以便採取行動管理其對本集團的影響。

處理及發放內幕消息

本公司已制定其披露政策，以就處理機密資料、監管資料披露及回應對其董事、高級職員、高級管理層及相關僱員之查詢提供一般指引。本公司已落實監督方案，以確保嚴格限制未經授權取得及使用內幕消息。

內部審核功能

董事會負責維持足以保障股東利益及本集團資產之內部監控制度。在外聘內部審計師之協助下，高級管理層定期檢討及評估監控程序、定期監控任何風險因素並向審核委員會匯報關於變異及已識別風險之任何發現及應對措施。

E. 公司秘書

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，公司秘書張偉雄先生已參加不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治報告書

F. 外聘核數師及核數師酬金

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之財務報表申報責任之聲明載於本年報「獨立核數師報告書」一節。

截至二零二五年三月三十一日止年度，就德勤•關黃陳方會計師行提供之核數服務及非核數服務之已付／應付費用分析如下：

外聘核數師提供之服務類別	已付／應付費用 港幣千元
核數及核數相關服務－截至二零二五年三月三十一日止年度之核數費用	22,078
非核數服務	
－有關稅務諮詢服務、發出債項函件及就初步年度業績公告程序協定之專業費用	1,276
總計：	23,354

G. 與股東之溝通

本公司相信與股東有效溝通對改善投資者關係及增加投資者對本集團業務表現及策略之瞭解至關重要。本集團亦意識到透明度及適時披露公司資料之重要性，其使股東及投資者可作出最佳投資決定。

本公司已制定股東通訊政策，確保股東之意見及關注得到妥善處理。有關本集團業務活動、業務策略及發展之詳盡資料均載於本公司之年報、中期報告及其他公司通訊。此外，本公司設有網站(www.fecil.com.hk)作為與股東及投資者之交流平台，以供公眾人士閱覽有關本公司業務發展及營運之資料及更新以及其他資料。股東及投資者可透過以下方式向本公司發送書面查詢或請求：

電郵地址：ir@fecil.com.hk

或

郵寄地址：香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

(收件人：投資者關係主任)

本公司將儘快處理及詳細解答有關查詢及要求。

另外，本公司鼓勵股東出席本公司之股東大會，大會可提供寶貴之平台，讓股東與管理層對話及互動交流。董事會及董事委員會成員以及本集團合適之高級職員均會出席大會，以解答股東任何提問。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，本公司已檢討股東通訊政策，並透過憑藉本節及下文「股東權利」一節所披露之措施，認為該政策行之有效。

H. 股東權利

為保障股東利益及權利，於股東大會將就各重大事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案，以讓股東考慮及投票。此外，股東可按以下方式根據章程細則召開股東特別大會，或於股東大會提呈建議：

- (i) 於遞呈要求日期合共持有不少於本公司繳足股本(附有本公司股東大會之投票權)十分之一之股東可透過向本公司在香港主要營業地點遞交致董事會之書面要求，要求董事會召開股東特別大會。書面要求中必須註明大會之目的。
- (ii) 倘一名股東希望於股東大會上提名一名退任董事以外之人士膺選為董事，該妥為符合資格出席股東大會並於會上投票之股東(擬被提名之人士除外)須發送一份書面通知(該書面通知須由股東簽署並載有股東提名該人士膺選之意向)以及另一份由擬被提名人士簽署同意接受提名之通知。該等通知須送交本公司之註冊辦事處或香港主要營業地點。提交該等通知之期限由寄發該股東大會通告後當日起至該股東大會舉行日前七日止。

為免生疑問，股東須將簽妥之書面要求、通知或聲明(視情況而定)正本送達本公司之香港主要營業地點，並提供其全名、聯絡資料及身份識別資料，以使其有效。股東之資料可能須根據法例規定而披露。

於回顧年度，本公司並未對其章程細則作出任何變動。章程細則之最新版本於本公司及聯交所網站上可供瀏覽。有關股東權利之進一步詳情，股東可參閱章程細則。

根據上市規則，所有於股東大會上提呈之決議案須以按股數投票方式表決，而投票表決結果將於各股東大會後於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fecil.com.hk)登載。

I. 股息政策

本公司已採納股息政策。董事會認為清晰之股息政策有助於企業管治，並致力貫徹股息政策，為股東提供穩定之股息收入，派息比率為30%至40%，同時維持穩健之資產負債狀況及保持靈活性，以滿足業務之財務需要。

獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致遠東發展有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第119至233頁遠東發展有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此等財務報表包括於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況表及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了貴集團於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之披露要求妥為擬備。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們於該等準則下承擔之責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中之其他道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證能充足及適當地為我們之意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們之專業判斷，認為對本期綜合財務報表之審核最為重要之事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時予以處理。我們不會對該等事項提供單獨意見。

關鍵審核事項(續)

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

由於投資物業結餘對整體綜合財務報表具有重要性，且釐定公平值涉及重大判斷及估計，故我們將投資物業估值視為關鍵審核事項。

投資物業位於澳洲、香港、中華人民共和國、捷克共和國、新加坡及英國。於二零二五年三月三十一日，投資物業之賬面值為港幣5,825,232,000元，相當於貴集團於二零二五年三月三十一日之綜合財務報表內資產總值約13.7%。投資物業公平值變動之虧損為港幣235,963,000元，已於截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合損益表確認。

誠如綜合財務報表附註16所披露，貴集團所有投資物業均基於受貴公司董事委聘的獨立合資格專業估值師（「估值師」）所作估值按公平值持有。投資物業之估值取決於貴公司董事須作出重大判斷及估計之若干關鍵輸入數據，而該等數據包括每月市場租金、開發總值、估計完工成本、市場單價及資本化率。

我們就投資物業估值所採取之程序包括：

- 評估估值師是否勝任、具備能力及客觀性並瞭解其工作範圍與聘用條款；
- 根據相關會計要求及行業慣例，瞭解管理層及估值師所使用之估值技術及重大假設並評估其合理性；
- 根據我們對物業市場之瞭解，透過將關鍵輸入數據與相關市場數據比較，對管理層及估值師所採納之每月市場租金、開發總值、估計完工成本、市場單價及資本化率等關鍵輸入數據之合理性進行評估；
- 透過協定各相關租賃協議之租金收入及租賃概要對管理層向估值師所提供資料之準確性以抽樣方式進行評估；及
- 委派內部估值專家在支持若干投資物業估值的方法、假設及數據方面檢討估值師進行的估值。

獨立核數師報告書

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告書。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不會對該等其他信息發表任何形式的有關鑒證結論。

就我們對綜合財務報表的審核而言，我們的責任是閱讀其他信息，並在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層須負責監督 貴集團之財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理鑒證，並按照我們商定的委聘條款僅向全體股東出具載有我們意見的核數師報告書。除此以外，我們的報告不可作其他用途。我們不會就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理鑒證是高水平鑒證，但不能保證按照香港審計準則進行審核時總能發現重大錯誤陳述(倘存在)。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期錯誤陳述個別或整體可能影響綜合財務報表使用者根據財務報表所作出的經濟決定，則有關錯誤陳述被視作重大錯誤陳述。

作為根據香港審計準則進行審核工作的一部分，我們在審核過程中運用專業判斷及保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審核相關的內部控制，以設計於有關情況下適當的審核程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性以及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告書中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於直至核數師報告書日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 規劃並執行集團審核，就集團內各實體或業務單位的財務信息獲得充足、適當的審核憑證，以對集團財務報表發表意見。我們負責對就集團審核而執行的審核工作進行指導、監督及審查。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們就計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等事宜與管治層溝通，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

獨立核數師報告書

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

我們亦向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或所用的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告書中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們的報告書中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告書中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告書的審核項目合夥人是馮雪顏(執業證書編號：P04690)。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二五年六月二十六日

綜合損益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	7	9,572,234	10,203,679
銷售及服務成本		(6,277,460)	(6,743,957)
酒店及停車場資產折舊及減值		(474,639)	(533,403)
待售物業減值虧損		(311,065)	-
博彩稅		(148,417)	(141,562)
毛利		2,360,653	2,784,757
其他收入		173,236	281,691
其他收益及虧損	8	91,676	(9,551)
投資物業公平值變動	16		
— 由訊安持有(定義見附註39)		-	443,275
— 其他		(235,963)	11,677
行政支出			
— 酒店業務及管理		(494,122)	(466,777)
— 其他		(764,619)	(620,051)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		(20,913)	(18,128)
有關一間附屬公司上市之專業費用		(2,386)	(23,537)
銷售及市場推廣開支		(507,249)	(634,236)
分佔聯營公司業績		(386,573)	(13,038)
分佔合營公司業績		(77,558)	32,191
融資成本	9	(1,033,783)	(1,182,836)
除稅前(虧損)溢利		(897,601)	585,437
所得稅開支	10	(102,094)	(134,736)
本年度(虧損)溢利	12	(999,695)	450,701
可歸屬於：			
本公司股東		(1,275,122)	226,100
永續資本票據擁有人		273,101	207,488
其他非控股權益		2,326	17,113
		275,427	224,601
		(999,695)	450,701
每股(虧損)盈利	13		
基本(港幣仙)		(41.7)	8.2
攤薄(港幣仙)		(41.7)	8.2

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度(虧損)溢利	(999,695)	450,701
本年度其他全面(開支)收益		
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	(341,337)	(641,852)
於出售海外業務時重新分類調整累計匯兌儲備至損益	-	(8,485)
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	(4,021)	(14,134)
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	14,648	75,443
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	(40,914)	(32,108)
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	(182,418)	(314,037)
本年度其他全面開支	(544,670)	(935,173)
本年度全面開支總額	(1,544,365)	(484,472)
以下人士應佔全面開支總額：		
本公司股東	(1,817,698)	(706,148)
永續資本票據擁有人	273,101	207,488
其他非控股權益	232	14,188
	273,333	221,676
	(1,544,365)	(484,472)

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	5,825,232	6,100,783
物業、廠房及設備	17	12,502,779	12,248,060
商譽	18	68,400	68,400
聯營公司權益	19	1,711,669	1,704,157
合營公司權益	20	2,231,075	2,530,500
投資證券	21	328,853	554,408
購買物業、廠房及設備之按金		92,640	90,451
應收合營公司款項	44	2,202,234	2,029,315
應收聯營公司款項	44	99,817	67,838
應收一間接受投資公司款項	44	119,995	119,995
應收貸款	22	622,627	178,591
已抵押存款	23	4,980	4,832
受限制銀行存款	23	17,911	-
遞延稅項資產	35	148,744	177,425
其他應收款項	25(a)	38,220	73,365
其他資產	25(c)	155,133	26,255
		26,170,309	25,974,375
流動資產			
待售物業	24		
已落成物業		3,810,392	4,874,765
發展中物業		6,506,517	9,277,662
其他存貨		14,470	13,971
應收賬款、按金及預付款項	25(a)	598,537	779,583
託管客戶按金	26	360,277	335,978
合約資產	25(b)	556,450	927,500
合約成本	27	171,159	189,621
應收合營公司款項	44	41,612	247,384
應收聯營公司款項	44	19,084	63,604
應收非全資附屬公司之一名股東款項	33	22,739	22,739
應收一間關連公司款項	44	-	39,914
可收回稅項		104,306	92,166
投資證券	21	806,246	1,187,529
應收貸款	22	19,997	5,643
衍生金融工具	28	2,385	235
受限制銀行存款	23	348,401	444,919
已抵押存款	23	90,128	50,088
現金及現金等值物	23	2,377,354	2,733,621
		15,850,054	21,286,922
分類為持作出售之資產	11	522,993	-
		16,373,047	21,286,922

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	29	1,831,703	1,952,999
合約負債	30	653,680	779,426
租賃負債	32	47,923	49,194
應付一間關連公司款項	44	1,180	1,059
應付聯營公司款項	44	7,137	6,357
應付一名董事款項	44	69,882	-
應付合營公司款項	44	145,123	158,391
應付非全資附屬公司之股東款項	33	27,856	170,980
應繳稅項		336,393	359,504
銀行及其他借貸	31	11,596,159	12,673,820
		14,717,036	16,151,730
流動資產淨值			
		1,656,011	5,135,192
總資產減流動負債			
		27,826,320	31,109,567
非流動負債			
租賃負債	32	273,451	317,143
票據	34	516,426	475,771
銀行及其他借貸	31	13,258,803	14,612,250
遞延稅項負債	35	676,240	828,820
其他負債		2,852	4,239
		14,727,772	16,238,223
資產淨值			
		13,098,548	14,871,344
資本及儲備			
股本	36	305,904	281,760
股份溢價		5,106,778	4,880,059
儲備		4,411,363	6,518,146
本公司股東應佔權益		9,824,045	11,679,965
永續資本票據擁有人	37	2,969,455	2,903,198
其他非控股權益		305,048	288,181
		3,274,503	3,191,379
權益總額			
		13,098,548	14,871,344

第119至233頁之綜合財務報表於二零二五年六月二十六日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事
邱達昌

董事
邱詠筠

董事
邱詠賢

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													
	按公平值										永續資本		其他	
	計入其他										票據擁有人		非控股權益	
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	全面收益儲備	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	票據擁有人	非控股權益	小計	總額
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年四月一日	270,591	4,712,161	35,964	54,727	(999,049)	[2,118,154]	103,016	727,549	9,568,360	12,355,165	2,903,563	389,484	3,293,047	15,648,212
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	226,100	226,100	207,488	17,113	224,601	450,701
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(638,927)	-	-	-	(638,927)	-	(2,925)	(2,925)	(641,852)
於出售海外業務時重新分類調整累計匯兌儲備至損益	-	-	-	-	-	(8,485)	-	-	-	(8,485)	-	-	-	(8,485)
按公平值計入其他全面收益之債務工具公平值變動	-	-	-	-	(14,134)	-	-	-	-	(14,134)	-	-	-	(14,134)
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	-	-	-	-	75,443	-	-	-	-	75,443	-	-	-	75,443
按公平值計入其他全面收益之股本工具公平值變動	-	-	-	-	(314,037)	-	-	-	-	(314,037)	-	-	-	(314,037)
應佔一間聯營公司之其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(32,108)	-	-	(32,108)	-	-	-	(32,108)
本年度其他全面開支	-	-	-	-	(252,728)	(647,412)	(32,108)	-	-	(932,248)	-	(2,925)	(2,925)	(935,173)
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(252,728)	(647,412)	(32,108)	-	226,100	(706,148)	207,488	14,188	221,676	(484,472)
向永續資本票據擁有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(207,853)	-	(207,853)	(207,853)
向非控股權益分派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(228,150)	(228,150)	(228,150)
確認為分派之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	(381,954)	(381,954)	-	-	-	(381,954)
發行股份代替現金股息	11,169	167,898	-	-	-	-	-	-	-	179,067	-	-	-	179,067
收購非控股權益之額外權益	-	-	-	-	-	(427)	-	23,399	(2,569)	20,403	-	(20,403)	(20,403)	-
於並無失去控制權下部分出售附屬公司之股權	-	-	-	-	-	-	-	213,432	-	213,432	-	133,062	133,062	346,494
於二零二四年三月三十一日	281,760	4,880,059	35,964	54,727	[1,251,777]	[2,765,993]	70,908	964,380	9,409,937	11,679,965	2,903,198	288,181	3,191,379	14,871,344

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔													小計	總額
	按公平值											永續資本	其他		
	計入其他														
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	全面收益儲備	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	票據擁有人	非控股權益			
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
本年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,275,122)	(1,275,122)	273,101	2,326	275,427	(999,695)	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(339,243)	-	-	-	(339,243)	-	(2,094)	(2,094)	(341,337)	
按公平值計入其他全面收益之債務工具公平值變動	-	-	-	-	(4,021)	-	-	-	-	(4,021)	-	-	-	(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	-	-	-	-	14,648	-	-	-	-	14,648	-	-	-	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	-	-	-	-	9,372	-	-	-	9,372	
按公平值計入其他全面收益之股本工具公平值變動	-	-	-	-	(182,418)	-	-	-	-	(182,418)	-	-	-	(182,418)	
應佔一間聯營公司之其他全面開支	-	-	-	-	-	(40,914)	-	-	-	(40,914)	-	-	-	(40,914)	
本年度其他全面開支	-	-	-	-	(162,419)	(339,243)	(40,914)	-	-	(542,576)	-	(2,094)	(2,094)	(544,670)	
本年度全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(162,419)	(339,243)	(40,914)	-	(1,275,122)	(1,817,698)	273,101	232	273,333	(1,544,365)	
向永續資本票據擁有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(206,844)	-	(206,844)	(206,844)	
確認為分派之股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	-	(312,109)	(312,109)	-	-	-	(312,109)	
發行股份代替現金股息	24,144	226,719	-	-	-	-	-	-	-	250,863	-	-	-	250,863	
於並無失去控制權下部分出售附屬公司之股權	-	-	-	-	-	-	-	23,024	-	23,024	-	16,635	16,635	39,659	
於二零二五年三月三十一日	305,904	5,106,778	35,964	54,727	(1,414,196)	(3,105,236)	29,994	987,404	7,822,706	9,824,045	2,969,455	305,048	3,274,503	13,098,548	

綜合權益變動表

截至二零二五年三月三十一日止年度

其他儲備主要包括(a)於過往年度已付代價本金額與所佔附屬公司出售予非控股權益的資產淨值賬面值之相關份額兩者間之差額；(b)於過往年度進一步收購附屬公司所支付代價的公平值與將相關儲備重新歸類後之非控股權益調整金額兩者間之差額；(c)本集團非全資附屬公司百樂皇宮控股有限公司(「Palasino」)全球發售相關超額配股權獲行使之所得款項淨額與二零二四年四月二十三日非控股股東應佔Palasino資產淨值兩者間之差額；(d)出售Palasino部分股權所得款項淨額與非控股權益應佔Palasino相關資產淨值兩者間之差額。

於二零二三年六月二十六日，本集團間接全資附屬公司FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd(「FEC Care Park」)與各方訂立和解契據，以撤銷法律訴訟項下之申索，據此，於Care Park Group Pty Ltd的實際權益由77.75%上升至90.41%，引致於截至二零二四年三月三十一日止年度確認貸方結餘港幣23,399,000元。有關詳情載於本公司日期為二零二三年六月二十六日之公告。

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營活動			
除稅前(虧損)溢利		(897,601)	585,437
按下列各項調整：			
分佔合營公司業績		77,558	(32,191)
分佔聯營公司業績		386,573	13,038
物業、廠房及設備折舊		488,730	508,410
利息收入		(49,104)	(83,639)
融資成本		1,033,783	1,182,836
投資物業公平值變動		235,963	(454,952)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動		(41,784)	(18,289)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具虧損		14,648	75,443
衍生金融工具公平值變動		(1,897)	(6,027)
出售附屬公司之收益	39	-	(41,344)
出售物業、廠房及設備之收益		(6,329)	(25,121)
按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)模式下之已確認減值虧損		9,372	-
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損		1,674	7,342
物業、廠房及設備之已確認減值虧損		6,749	42,802
終止租賃合約收益		-	(945)
應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損		84,584	-
待售物業減值虧損		311,065	-
營運資金變動前之經營現金流量		1,653,984	1,752,800
待售物業減少		4,027,985	2,927,378
其他存貨增加		(499)	(423)
應收貸款增加		(458,391)	(29,715)
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少		(170,770)	20,812
託管客戶按金(增加)減少		(17,407)	48,930
應付賬款及應計費用以及其他負債減少		(141,063)	(230,082)
合約資產減少(增加)		371,050	(698,829)
合約成本減少		20,007	100,227
合約負債(減少)增加		(136,185)	183,233
經營業務所得之現金		5,148,711	4,074,331
已繳所得稅		(237,023)	(493,851)
經營活動所得之現金淨額		4,911,688	3,580,480

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資活動			
收購及發展物業、廠房及設備之開支		(998,584)	(384,604)
出售物業、廠房及設備所得款項		205,638	82,708
投資物業發展開支		(142,784)	(1,036,404)
出售投資物業所得款項		21,242	200
出售附屬公司之現金流入淨額	39	382,824	660,163
於聯營公司之資本投資		(522,290)	(71,946)
於合營公司之資本投資		(185,248)	(171,417)
已收聯營公司及合營公司股息及分派		58,579	60,396
預付聯營公司之墊款		(31,980)	(58,356)
聯營公司之還款		44,194	-
預付合營公司之墊款		(321,666)	(542,822)
合營公司之還款		284,398	60,474
一間合營公司返還資本		-	18,612
一間非全資附屬公司之一名股東之還款		-	2,340
一間關連公司之還款(預付一間關連公司之墊款)		39,914	(39,088)
購買其他資產		(128,491)	-
購買按公平值計入損益之債務工具		(321,709)	-
購買按公平值計入損益之股本工具		(290,298)	(208,589)
購買按公平值計入其他全面收益之股本工具		-	(207,592)
出售按公平值計入損益之股本工具所得款項		289,560	42,142
出售按公平值計入損益之債務工具所得款項		309,289	46,255
購買按公平值計入其他全面收益之債務工具		(121,738)	(661,844)
出售/贖回按公平值計入其他全面收益之債務工具所得款項		550,847	842,118
購買投資基金		(20,070)	(537,695)
出售投資基金所得款項		48,190	723,730
衍生金融工具之現金(流出)流入淨額		(253)	1,471
存放已抵押存款		(40,925)	-
解除已抵押存款		467	640,290
存放有限制銀行存款		(53,176)	(444,919)
解除有限制銀行存款		119,339	-
已收銀行利息		34,029	70,930
投資活動所用之現金淨額		(790,702)	(1,113,447)

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
融資活動		
新籌得銀行及其他借貸，扣除交易成本	6,765,645	10,854,474
償還銀行及其他借貸	(9,399,922)	(9,102,846)
發行票據所得款項，扣除交易成本	40,813	-
購回票據	-	(79,221)
償還票據	-	(3,840,129)
償還其他負債	(1,344)	(592)
償還租賃負債	(53,267)	(110,359)
(償還款項予一間非全資附屬公司之一名股東)		
來自一間非全資附屬公司之一名股東之墊款	(143,330)	6,388
來自一間關連公司之墊款	121	106
(償還款項予合營公司)來自合營公司之墊款	(10,139)	159,458
來自聯營公司之墊款	780	-
來自一名董事之墊款	69,882	-
償還款項予聯營公司	-	(1,491)
向永續資本票據擁有人分派	(206,844)	(207,853)
已付股息	(61,246)	(202,887)
已付利息	(1,662,570)	(1,858,842)
在無失去控制權下出售Palasino部分權益所得款項	39,659	346,494
融資活動所用之現金淨額	(4,621,762)	(4,037,300)
現金及現金等值物減少淨值	(500,776)	(1,570,267)
承前現金及現金等值物	2,733,621	4,431,485
匯率變動之影響	144,509	(127,597)
結轉現金及現金等值物	2,377,354	2,733,621

綜合財務報表附註

截至二零二五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。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於本公司刊發之二零二五年年報公司資料一節內披露。

本集團主要從事物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、博彩及相關業務以及證券與金融產品投資。主要附屬公司之詳情載列於附註50。

本綜合財務報表以港幣(「港幣」)列示，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及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」)頒佈且於本集團二零二四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：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契約之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間 出售或注入資產 ¹
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊 ³
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預計，應用所有其他經修訂香港財務報告準則會計準則於可見未來對綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂金融工具分類及計量之修訂

香港財務報告準則第9號金融工具之修訂釐清金融資產及金融負債之確認及終止確認，並增加一項例外情況，當且僅當符合若干條件時，允許實體可將使用電子付款系統以現金結算之金融負債視為於結算日期前償付。

該等修訂亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排一致提供指引。該等修訂訂明，實體應專注於實體獲得補償的內容而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變量掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂載明，於若干情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後引致與基本貸款安排一致之合約現金流量，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並非直接相關。此外，該等修訂中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂金融工具分類及計量之修訂(續)

香港財務報告準則第7號金融工具：披露有關指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具投資之披露規定已作修訂。具體而言，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示與於報告期內已終止確認之投資有關者及於報告期間結算日持有之投資有關者。實體亦須披露於報告期內已終止確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂引入對可能影響基於或然事件(與基本借貸風險及成本並非直接相關)之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂於二零二六年一月一日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。預期應用該等修訂不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。本新訂香港財務報告準則會計準則延續香港會計準則第1號多項規定，並引入於損益表中呈列指定類別及界定小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。預期應用新訂準則將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料

綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘可合理預期資料將影響主要使用者所作之決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》（「香港《公司條例》」）規定之適用披露。

本公司董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團擁有足夠資源可在可預見未來持續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

重大會計政策資料

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。本公司於以下情況擁有控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方之業務而可獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力藉行使其權力影響該等回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

本集團於獲得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止綜合入賬。具體而言，年內收購或出售一間附屬公司之收入及開支，自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益表內，直至本集團失去附屬公司控制權當日為止。

損益及其他全面收益各部分歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使因而導致非控股權益出現虧絀結餘。

倘有必要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益（即賦予持有人於清盤時按比例分佔相關附屬公司資產淨值的現時所有權權益）分開呈列。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)**重大會計政策資料(續)****本集團於現有附屬公司之權益變動**

本集團於附屬公司之權益變動若無導致本集團失去對有關附屬公司之控制權，則按股本交易入賬。本集團之權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之相對權益變動。

將相關權益部分重新歸類後之非控股權益調整金額與已付或已收代價公平值兩者間之任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司股東。

當本集團失去附屬公司之控制權時，取消確認該附屬公司之資產與負債及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認，並按：(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額；與(ii)該附屬公司之資產(包括商譽)與負債及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則會計準則指定／許可之另一類權益)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港財務報告準則第9號視為其後入賬為初步確認之公平值，或(如適用)初步確認於一間聯營公司或一間合營公司之投資之成本。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值之物業，包括就該等目的之發展中物業。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃按公平值計量，並作出調整以排除任何預付或應計經營租賃收入。

因投資物業公平值變動產生之收益及虧損計入產生期間之損益。

發展中投資物業產生之建設成本乃資本化為發展中投資物業之其中部分賬面值。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能自其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該物業產生之任何收益或虧損(按資產出售所得款項淨額與其賬面值之差額計算)計入取消確認該物業期間之損益。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(使用權資產除外)

物業、廠房及設備屬於持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途之有形資產(永久業權土地及發展中物業除外)，按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

永久業權土地不予折舊，其按成本減其後累計減值虧損計量。

用作生產、供應或行政用途之在建物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括直接產生於使資產達到能按管理層預期之方式運作所需地點及條件之任何成本(包括測試相關資產是否正常運作之成本)及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化之借貸成本。該等資產與其他物業資產按相同基準，在可用作其擬定用途時開始計算折舊。

折舊按發展中物業以外之物業、廠房及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本再減其剩餘價值確認。並無對未投入使用之發展中樓宇及酒店之折舊計提撥備。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期間結算日檢討，並按預測基準將估計出現任何變動之影響入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期持續使用該資產不會產生任何未來經濟利益時取消確認。於物業、廠房及設備項目出售或報廢時產生之任何收益或虧損，乃釐定為出售所得款項與資產賬面值之差額，並於損益確認。

於租賃土地及樓宇之所有權權益

當本集團就物業所有權權益(同時包括租賃土地及樓宇部分)付款時，全部代價於租賃土地與樓宇部分之間按初步確認時相對公平值的比例分配。在相關付款可作可靠分配的情況下，於租賃土地之權益於綜合財務狀況表內呈列為「使用權資產」(計入物業、廠房及設備)，惟按公平值模式分類及入賬為投資物業之租賃土地權益除外。當代價無法在相關租賃土地的非租賃樓宇部分與未分割權益之間可靠分配時，整項物業分類為物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)**重大會計政策資料(續)****物業、廠房及設備(包括使用權資產)以及合約成本之減值虧損**

於各報告期間結算日，本集團檢討其物業、廠房及設備以及合約成本賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，須就資產之可收回金額作出估計，以釐定減值虧損之程度(如有)。

物業、廠房及設備之可收回金額個別估計。當無法估計個別資產之可收回金額，本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

測試現金產生單位之減值時，當可建立合理一致之分配基準，則公司資產將分配至相關現金產生單位，否則其將分配至能夠建立合理一致之分配基準之最小現金產生單位組別。可收回金額就公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別而釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

於本集團根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益確認資本化為合約成本之資產減值虧損前，本集團根據適用準則評估及確認與相關合約有關之任何其他資產減值虧損。屆時，倘賬面值超過本集團預期收取以換取相關貨品或服務之代價餘額減與提供該等貨品或服務直接相關之成本(尚未確認為開支)，則確認資本化為合約成本之資產之減值虧損(如有)。資本化為合約成本之資產其後就評估現金產生單位減值而計入其所屬現金產生單位之賬面值。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映現行市場對金錢時間價值之評估及未來現金流量估計未予調整之資產之特定風險。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備(包括使用權資產)以及合約成本之減值虧損(續)

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值乃減至其可收回金額。就無法按合理一致之基準分配至現金產生單位之公司資產或部分公司資產而言，本集團將一組現金產生單位之賬面值(包括分配至該現金產生單位組別之公司資產或部分公司資產之賬面值)與該現金產生單位組別之可收回金額進行比較。於分配減值虧損時，減值虧損將首先獲分配，以減低任何商譽之賬面值(如適用)，其後再基於單位或現金產生單位組別中之各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不得扣減至低於公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)與零三者間之最高者。原本會分配至資產之減值虧損金額則按比例分配至單位或現金產生單位組別中之其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值增至其經修訂之估計可收回金額，但所增加賬面值不可超過於過往年度並無就該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損之情況下應釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時於損益確認。

租賃

租賃之定義

本集團於合約開始時根據香港財務報告準則第16號租賃項下之定義評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)**重大會計政策資料(續)****租賃(續)****本集團作為承租人****使用權資產**

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆卸及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

倘本集團合理確定於租期結束時取得相關租賃資產所有權，則使用權資產於開始日期至可使用年期結束期間折舊。否則，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)計提折舊。

本集團於「物業、廠房及設備」呈列不符合投資物業或存貨定義之使用權資產，倘擁有相應相關資產，其亦將於該同一項目內呈列。

本集團作為出租人**租賃之分類及計量**

本集團作為出租人之租約乃分類為財務或經營租約。倘租賃條款規定將相關資產擁有權附帶之絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則合約獲分類為財務租約。所有其他租約一律分類為經營租約。

經營租約之租金收入於相關租期內以直線法於損益確認。磋商及安排經營租約所產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，有關成本於租期內以直線法確認為開支，惟按公平值模式計量之投資物業除外。

從本集團日常業務過程中產生之租金收入乃呈列為收益。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為本集團擁有重大影響力之實體。重大影響力乃參與被投資方財務及營運政策決定之權力，而非對該等政策擁有控制權或共同控制權。

合營公司指一項聯合安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對聯合安排之資產淨值享有權利。共同控制權是指按照合約約定對某項安排所共有之控制權，共同控制權僅在當相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

聯營公司及合營公司之業績、資產與負債採用權益會計法綜合計入此等綜合財務報表，惟分類為持作出售之投資根據香港財務報告準則第5號持作出售非流動資產及終止經營業務入賬。就權益入賬而言，聯營公司及合營公司之財務報表乃採用與本集團於類似情況下就相似交易及事件所採用者一致之會計政策編製。根據權益法，於聯營公司或合營公司之投資初步於綜合財務狀況表內按成本確認，隨後進行調整以確認本集團應佔聯營公司或合營公司之損益及其他全面收益。當本集團應佔聯營公司或合營公司之虧損超過本集團於該聯營公司或合營公司之權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司或合營公司淨投資部分之長期權益)，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司或合營公司作出付款時，本集團方會確認額外虧損。

於聯營公司或合營公司之投資於被投資方成為聯營公司或合營公司當日起使用權益法入賬。收購於聯營公司或合營公司之投資時，投資成本超逾本集團應佔被投資方可識別資產及負債公平值淨額之任何部分均確認為商譽，並計入投資賬面值。本集團應佔可識別資產及負債公平值淨額超逾投資成本之任何部分，在重新評估後，即時於收購投資期間在損益確認。

本集團評估是否有客觀證據顯示聯營公司或合營公司之權益可能減值。倘存在任何客觀證據，投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產透過將可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損不會分配至構成該投資賬面值一部分之任何資產(包括商譽)。有關減值虧損之任何撥回於該項投資其後可收回金額增加時根據香港會計準則第36號確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)**重大會計政策資料(續)****分類為持作出售之資產**

倘非流動資產之賬面值將主要透過出售交易而非持續使用而收回，該資產將分類為持作出售。當資產可按現狀即時出售(僅受出售該資產之一般及慣常條款所規限)且其極有可能出售時，方被視為符合該條件。管理層必須對出售作出承擔，而預期出售應可於分類日期起計一年內合資格確認為已完成出售。

當本集團致力進行涉及出售聯營公司或合營公司之投資或部分投資之出售計劃時，當符合上述標準，將予出售之投資或部分投資分類為持作出售，而本集團自有關投資分類為持作出售時起不再就分類為持作出售之部分使用權益法。

分類為持作出售之非流動資產按其賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。

存貨**待售物業**

待售物業包括已落成物業及發展中物業。

於發展完成後擬作出售之發展中物業及待售物業乃分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策以成本模式計量外，發展中物業及已落成待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發開支及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指估計售價減完成之估計成本及作出銷售之必要成本。作出銷售之必要成本包括銷售直接應佔之增量成本及本集團進行銷售所必須產生之非增量成本。

發展中待售物業於完成後轉撥至已落成待售物業。

或然負債

或然負債指因過往事件而引起之現有責任，但由於可能不需要流出具有經濟利益之資源以履行責任，故不予確認。

倘本集團須共同及個別承擔責任，則預期由其他方承擔之責任部分被視作或然負債，而不會於綜合財務報表內確認。

本集團持續評估以釐定包含經濟利益之資源是否可能流出。倘過往作為或然負債處理之項目可能須流出未來經濟利益，則於發生可能性變動之報告期內於綜合財務報表確認撥備，惟於極端罕見之情況下無法作出可靠估計則除外。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具

當一集團實體成為工具合約條款之訂約方時，金融資產及金融負債會予以確認。所有以常規方式買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。以常規方式買賣為須按市場上之規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量，惟來自客戶合約之應收貿易賬款除外，其初步根據香港財務報告準則第15號計量。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產及金融負債)而直接應佔之交易成本於初步確認時加入或扣自金融資產或金融負債(倘適用)之公平值。因收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃用於計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃按金融資產或金融負債預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率組成部分之所有已付或已收費用及點數、交易成本以及其他溢價或折扣)準確折現至初步確認時賬面淨值之利率。

從本集團日常業務過程中產生之利息收入呈列為收益。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產於以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息之現金流量。

符合下列條件之金融資產其後按公平值計入其他全面收益計量：

- 金融資產於以收取合約現金流量及出售金融資產為目的之業務模式內持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息之現金流量。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟倘股本投資並非持作買賣，亦非適用香港財務報告準則第3號業務合併的某一業務合併中由收購方確認之或然代價，則該股本投資公平值之其後變動於金融資產初步確認日期可由本集團不可撤回選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

倘符合以下條件，則金融資產分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於短期內將其變賣；或
- 於初步確認時，其為由本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，且近期出現短期獲利之實際模式；或
- 其並非指定為有效對沖工具之衍生工具。

此外，本集團可不可撤回地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量之金融資產指定為按公平值計入損益計量，前提為此舉可消除或顯著減少會計錯配。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產及按公平值計入其他全面收益計量之債務工具而言，利息收入乃採用實際利率法進行確認。除其後發生信貸減值之金融資產外，利息收入乃通過金融資產之賬面值總額採用實際利率法計算。就其後發生信貸減值之金融資產而言，利息收入自下一個報告期起通過金融資產之攤銷成本採用實際利率法進行確認。倘發生信貸減值之金融工具之信貸風險改善，使得金融資產不再有信貸減值，則從釐定該項資產不再有信貸減值之後之報告期初起，利息收入通過金融資產之賬面值總額採用實際利率法進行確認。

(ii) 分類為按公平值計入其他全面收益之債務工具

由於利息收入按實際利率法計算，債務工具賬面值的其後變動分類為按公平值計入其他全面收益以及匯兌收益及虧損於損益中確認。所有有關此等債務工具賬面值的其他變動均於其他全面收益中確認，並於按公平值計入其他全面收益儲備項下累計。減值撥備於損益中確認，並在不減少此等債務工具賬面值的情況下對其他全面收益作出相應調整。當此等債務工具取消確認時，先前於其他全面收益中確認的累計收益或虧損將重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(iii) 指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具

按公平值計入其他全面收益之股本工具投資其後按公平值計量，其因公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收益中確認，並於按公平值計入其他全面收益儲備中累計；及毋須進行減值評估。有關累計收益或虧損將不會於出售股本投資時重新分類至損益，且將轉撥至保留溢利。

當本集團收取股息之權利得以確立，該等股本工具投資之股息於損益內確認，除非有關股息明顯屬於收回部分投資成本則作別論。

(iv) 按公平值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益之計量標準之金融資產按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產按各報告期間結算日之公平值計量，任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認之收益或虧損淨額包括該金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項下。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)**重大會計政策資料(續)****金融工具(續)****金融負債及股本工具****分類為債務或股本**

集團實體發行之債務及股本工具根據合約安排內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明實體在扣除其所有負債後之資產剩餘權益之任何合約。本集團所發行股本工具按已收取所得款項減直接發行成本確認。

集團實體發行之永續資本票據(包括本集團並無交付現金或其他金融資產的合約責任或本集團可全權酌情決定無限期延遲支付分派及贖回本金)獲分類為股本工具。

本公司自有股本工具(包括永續資本票據)之購回直接於權益確認及扣減。概無購買、出售、發行或註銷本公司自有股本工具之收益或虧損於損益確認。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公平值計入損益計量。

按攤銷成本計量之金融負債

金融負債包括應付賬款、應付一間關連公司款項、應付聯營公司款項、應付一名董事款項、應付合營公司款項、應付非全資附屬公司股東款項、票據、銀行及其他借貸以及其他負債，隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

來自客戶合約之收益

本集團與客戶合約有關之會計政策資料載於附註7、27及30。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(「外幣」)進行之交易按交易當日通行匯率予以確認。於各報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按當日通行匯率重新換算。以外幣計值按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日通行匯率重新換算。當非貨幣項目之公平值收益或虧損於損益確認，則該收益或虧損之任何匯兌部分亦於損益確認。當非貨幣項目之公平值收益或虧損於其他全面收益確認，則該收益或虧損之任何匯兌部分亦於其他全面收益確認。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目不予以重新換算。

由結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認，惟應收或應付海外業務貨幣項目(其並無計劃結算或不大可能結算，故構成海外業務淨投資之一部分)之匯兌差額初步於其他全面收益確認，並於出售或部分出售本集團於聯營公司／合營公司之權益時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按各報告期間結算日通行匯率換算為本集團之呈列貨幣。收入及開支項目則按期內平均匯率換算，除非於該期間匯率大幅波動，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於權益項下之匯兌儲備內累計(非控股權益應佔(如適用))。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或涉及失去包含海外業務之附屬公司控制權之出售，或部分出售於聯合安排或聯營公司之權益，包括其保留權益成為金融資產之海外業務)時，就本公司擁有人應佔業務於權益累計之所有匯兌差額將重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)**重大會計政策資料(續)****借貸成本**

與合資格資產(即需要一段頗長時間始能達致其擬定用途或出售之資產)之收購、建設或生產直接有關之借貸成本，乃計入該等資產之成本，直至資產大致上可作擬定用途或銷售。就隨時間流逝確認收益的發展中物業而言，一旦物業可供本集團出售，本集團即停止資本化借貸成本。

在相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還的任何特定借貸均納入一般借貸池，以計算一般借貸的資本化率。特定借貸用於合資格資產開支之前作短期投資所賺取之投資收入自符合資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間在損益內確認。

退休福利計劃

定額供款退休福利計劃之付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時確認為開支。

稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支之總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表所報之「除稅前(虧損)溢利」不同，此乃源於在其他年度應課稅或可扣減之收入或支出及毋須課稅或扣減之項目。本集團之即期稅項負債採用報告期間結算日前已實施或基本上已實施之稅率計算。

遞延稅項就於綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認，而遞延稅項資產則一般在可能有用作抵銷該等可扣減暫時差額之應課稅溢利時，就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額因初步確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利且交易時並無產生相等應課稅及可扣減暫時差額之交易(業務合併除外)之資產及負債而引致，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘因商譽初步確認而產生暫時差額，遞延稅項負債不予確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)

重大會計政策資料(續)

稅項(續)

遞延稅項負債乃就與附屬公司之投資、聯營公司及合營公司之權益相關之應課稅暫時差額確認，除非本集團能夠控制暫時差額之撥回及不太可能在可見將來撥回暫時差額。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產於可能有足夠應課稅溢利以抵銷暫時差額利益及預期於可見將來可撥回暫時差額時方會確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日審閱，當不太可能再產生足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時，該等資產賬面值將被扣減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於負債償付或資產變現期間適用之稅率根據於報告期間結算日前已實施或基本上已實施之稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團預期於報告期間結算日收回或結算其資產及負債之賬面值之方式所產生之稅務後果。

就使用公平值模式計量之投資物業而言，在計量其遞延稅項時，假設該等物業之賬面值透過出售全數收回，惟假設被推翻時則作別論。當投資物業可予折舊及以旨在隨時間而非透過出售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益的業務模式持有時，則此假設被推翻，惟永久業權土地除外。永久業權土地一向被推定為可通過出售全數收回。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否由使用權資產或租賃負債應佔。

就租賃負債應佔稅項扣減之租賃交易而言，本集團分別對租賃負債及相關資產應用香港會計準則第12號所得稅的規定。本集團在可能有用作抵銷可扣減暫時差額之應課稅溢利時確認與租賃負債有關之遞延稅項資產，以及就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料(續)**重大會計政策資料(續)****稅項(續)**

當有合法可強制執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產與負債可予抵銷。

- (a) 同一應課稅實體；或
- (b) 於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產償付或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及償付負債之不同應課稅實體。

即期及遞延稅項會於損益中確認，惟當其與於其他全面收益或直接於權益中確認之項目有關，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項源自業務合併的初步會計處理，則稅務影響計入業務合併的會計處理中。

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用本集團之會計政策時，本公司董事須就無法從其他來源輕易得出之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設均以過往經驗及被視為相關之其他因素為依據。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設持續檢討。就對會計估計作出之修訂而言，倘修訂僅影響修訂估計之期間，則於該期間確認，或倘修訂影響當期及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時之重大判斷

下列為本公司董事於應用本集團會計政策過程中作出之重大判斷(涉及估計(見下文)者除外)，其對於綜合財務報表確認之金額造成最重大之影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

應用會計政策時之重大判斷(續)

隨時間流逝確認物業銷售收益

當本集團根據銷售合約履約並不創建一項對本集團而言有替代用途之資產，且本集團有可強制執行權利，以收回迄今已履約部分之款項時，部分物業銷售收益隨時間流逝確認；否則，該收益按買方取得已落成物業控制權之時間點確認。由於與買家之合約限制，本集團不可更改或替換物業單位，或重新指定物業單位作其他用途，因此該物業單位對本集團而言並無替代用途。釐定是否具有對付款之可強制執行權利(取決於銷售合約之條款及規管該等銷售合約之適用法律之詮釋)時涉及由管理層作出重大判斷。管理層在詮釋適用法律及作出判斷時已識別於新加坡之銷售合約向本集團提供可強制執行權利以收回迄今已履約部分之款項，而於香港、中華人民共和國地區(不包括香港)(「中國」)、澳洲及英國(「英國」)之銷售合約並無向本集團提供有關權利。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團隨時間流逝確認之物業銷售收益為港幣560,916,000元(二零二四年：港幣1,774,815,000元)。

投資物業之遞延稅項

就計量使用公平值模式計量之投資物業所產生遞延稅項而言，本公司董事已檢討本集團之投資物業組合，並得出結論：(a)本集團於香港(「香港」)、捷克共和國、英國及新加坡之投資物業並非以旨在隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有；(b)本集團位於澳洲(永久業權土地除外)及中國有關地區之投資物業以旨在隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益之業務模式持有。因此，於釐定本集團於香港、捷克共和國、英國及新加坡之投資物業遞延稅項時，本公司董事確定以公平值模式計量之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設並無被推翻。本集團位於澳洲(永久業權土地除外)及中國有關地區之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設已被推翻，有關該等投資物業公平值變動之遞延稅項根據相關稅務規則確認。

永久業權土地之賬面值全部透過出售予以收回。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)**估計不確定因素之主要來源**

下列為於報告期間結算日有關未來之主要假設及估計不確定因素之其他主要來源，其可能有重大風險導致須對下一財政年度資產及負債之賬面值作出重大調整。

投資物業之公平值

投資物業根據獨立合資格專業估值師(「估值師」)所進行之估值按公平值列賬。公平值釐定涉及附註16所載市況之若干假設。

本公司董事依靠估值報告時作出判斷，並信納估值方法反映當前市況。每月市場租金、開發總值、估計完工成本、市場單位價格及資本化率等假設變動會導致本集團投資物業之公平值出現變動，並對綜合損益及其他全面收益表呈報之投資物業公平值變動金額作出相應調整。

於二零二五年三月三十一日，本集團投資物業之賬面值為港幣5,825,232,000元(二零二四年：港幣6,100,783,000元)。

金融工具之公平值計量

就財務報告而言，本集團若干資產按公平值計量。於估計資產之公平值時，本集團管理層使用可取得之市場可觀察數據。當第一級及第二級輸入數據無法取得時，本集團委聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期間結算日，本集團管理層與第三方合資格外聘估值師緊密合作，制定及釐定適合之估值方法以及若干第三級公平值計量之輸入數據。當輸入數據可自活躍市場之可觀察報價取得時，本集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據。當第二級輸入數據無法取得時，本集團管理層會採用包括第三級輸入數據在內之估值方法。倘資產公平值出現重大變動，會向本公司董事匯報波動原因以採取適當行動。

有關釐定不同金融工具之公平值時所用估值方法、輸入數據及主要假設之資料於附註47披露。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 資本風險管理

本集團之政策為維持穩健資本基礎，以保障本集團有能力持續經營業務，以及維持其未來業務發展。本集團整體策略與去年相比維持不變。

本集團之資本架構包括債務淨額(當中包括銀行及其他借貸、票據(已扣除現金及現金等值物、有限制銀行存款、已抵押存款及託管客戶按金))、永續資本票據及本公司總權益(主要包括已發行股本、股份溢價及保留溢利)。

本集團積極定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況變動調整資本架構。管理層在審閱過程中會考慮資本成本及與各類資本有關之風險。根據本集團管理層之推薦意見，本集團將透過發行新股份、籌集新債務及償還現有債務(如必要)平衡其整體架構。

6. 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)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(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)	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	2,327,694	4,115,080	286,339	688,726
— 香港	965,077	229,693	(268,389)	63,078
— 馬來西亞	—	8,184	32,365	2,569
— 中國	27,853	56,508	1,928	74,505
— 新加坡	562,364	1,774,815	(34,084)	108,516
— 英國	2,296,090	649,990	400,609	51,620
	6,179,078	6,834,270	418,768	989,014
物業投資				
— 澳洲	27,651	21,526	23,008	33,007
— 香港	42,665	40,827	(105,969)	10,138
— 中國	41,850	44,832	(71,326)	36,673
— 英國	7,619	7,911	7,371	8,268
	119,785	115,096	(146,916)	88,086
酒店業務及管理				
— 澳洲	584,129	508,500	(32,971)	(58,380)
— 香港	707,667	714,509	19,779	74,039
— 馬來西亞	169,226	156,811	33,231	34,725
— 中國	194,003	209,487	2,450	19,984
— 新加坡	103,942	128,792	18,890	61,580
— 英國	158,904	151,110	7,810	10,424
— 歐洲(英國除外)	159,345	161,938	(3,414)	6,679
	2,077,216	2,031,147	45,775	149,051
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	546,824	540,475	32,444	60,583
— 英國	105,779	118,096	(14,257)	(8,036)
— 歐洲(英國除外)	32,148	41,127	(6,371)	(6,458)
— 馬來西亞	27,878	31,891	1,772	5,632
	712,629	731,589	13,588	51,721

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
博彩業務				
— 澳洲	-	-	(378,540)	[11]
— 捷克共和國	408,799	402,403	88,955	103,786
	408,799	402,403	(289,585)	103,775
香港證券與金融產品投資	22,958	38,846	40,996	3,790
提供按揭服務				
— 澳洲	29,937	41,936	33,069	34,718
— 香港	21,832	8,392	21,332	7,516
	51,769	50,328	54,401	42,234
分部收益／分部溢利	9,572,234	10,203,679	137,027	1,427,671
未分配企業收入及開支			(152,789)	(126,470)
訊安所持投資物業之公平值變動			-	443,275
出售附屬公司之收益(附註39)			-	41,344
匯兌收益(虧損)淨額			151,944	[17,547]
融資成本			(1,033,783)	(1,182,836)
除稅前(虧損)溢利			(897,601)	585,437

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、訊安所持投資物業之公平值變動、出售附屬公司之收益、匯兌收益(虧損)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。

截至二零二四年三月三十一日止年度，訊安所持投資物業之公平值變動並無計入分部業績。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(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)，不涉及分配若干企業資產(主要為現金及現金等值物)。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	4,110,673	5,695,432
— 香港	5,351,584	6,081,607
— 馬來西亞	281,734	170,064
— 中國	2,454,821	2,550,819
— 新加坡	605,314	1,476,379
— 英國	5,828,482	6,361,188
	18,632,608	22,335,489
物業投資		
— 澳洲	362,060	399,034
— 香港	2,773,171	2,808,751
— 中國	8,849	7,492
— 英國	35,959	35,158
	3,180,039	3,250,435
酒店業務及管理		
— 澳洲	4,664,222	4,717,376
— 香港	5,013,922	5,599,408
— 馬來西亞	697,001	780,340
— 中國	1,925,428	2,095,070
— 新加坡	569,002	542,263
— 英國	1,688,598	1,116,254
— 歐洲(英國除外)	245,583	306,774
	14,803,756	15,157,485
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	811,165	885,344
— 歐洲	135,604	306,886
— 馬來西亞	126,556	128,240
	1,073,325	1,320,470
博彩業務		
— 澳洲	43,153	235,298
— 捷克共和國	156,399	139,086
	199,552	374,384

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(b) 分部資產(續)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港證券與金融產品投資	1,008,093	1,071,505
提供按揭服務		
— 澳洲	353,386	602,601
— 香港	647,820	186,142
	1,001,206	788,743
分部資產	39,898,579	44,298,511
未分配企業資產	2,644,777	2,962,786
資產總值	42,543,356	47,261,297

(c) 地區資料

下表載列(i)本集團按經營所在地釐定來自外部客戶之收益及(ii)按資產所在地劃分之本集團非流動資產之地區資料，惟不包括投資證券、應收一間聯營公司款項、應收合營公司款項、應收一間接受投資公司款項、應收貸款、有限制銀行存款、已抵押存款、其他資產、其他應收款項及遞延稅項資產。

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
澳洲及紐西蘭	3,516,235	5,227,516	6,714,846	6,847,537
捷克共和國	568,144	449,567	527,645	523,287
香港	1,760,199	1,032,267	8,115,993	8,534,553
馬來西亞	197,104	196,887	781,069	756,887
中國	263,706	310,826	4,041,056	4,073,848
新加坡	666,306	1,903,607	514,686	521,812
英國	2,568,392	927,108	1,624,606	1,352,846
歐洲(英國除外)	32,148	155,901	111,894	131,581
	9,572,234	10,203,679	22,431,795	22,742,351

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(d) 其他資料

下表載列計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：

	二零二五年								
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元	停車場 業務及 設施管理 港幣千元	證券與 金融 產品投資 港幣千元	提供 按揭服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：									
物業、廠房及設備折舊	(45,621)	(1,247)	(329,388)	(8,109)	(89,035)	-	-	(15,330)	(488,730)
出售物業、廠房及設備收益	(1,966)	(46)	6,659	-	1,672	-	-	10	6,329
投資物業公平值變動	-	(204,604)	(31,359)	-	-	-	-	-	(235,963)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	-	-	-	-	41,784	-	-	41,784
衍生金融工具公平值變動	-	-	-	-	-	1,897	-	-	1,897
分佔聯營公司業績	-	(5,806)	(2,249)	(378,518)	-	-	-	-	(386,573)
分佔合營公司業績	(57,573)	-	(25,676)	-	3,549	-	3,150	(1,008)	(77,558)
聯營公司權益	1,619	219,322	1,490,728	-	-	-	-	-	1,711,669
合營公司權益	1,856,029	1	330,750	-	42,352	-	-	1,943	2,231,075
收購物業、廠房及設備	153,341	1,417	1,016,287	-	3,512	-	-	2,033	1,176,590
添置投資物業	-	148,025	-	-	-	-	-	-	148,025
投資證券	5	-	35,051	49,282	-	978,904	71,857	-	1,135,099
合約成本之攤銷	414,553	-	-	-	-	-	-	-	414,553
待售物業減值虧損	(311,065)	-	-	-	-	-	-	-	(311,065)
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)	-	-	(9,372)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

(d) 其他資料(續)

	二零二四年								
	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元	停車場 業務及 設施管理 港幣千元	證券與 金融 產品投資 港幣千元	提供 按揭服務 港幣千元	未分配 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：									
物業、廠房及設備折舊	(44,358)	(1,280)	(340,819)	(6,292)	(100,774)	-	-	(14,887)	(508,410)
出售物業、廠房及設備收益	159	-	4,811	-	19,670	-	-	481	25,121
投資物業公平值變動	-	19,620	(7,943)	-	-	-	-	443,275	454,952
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	-	-	-	-	17,181	-	1,108	18,289
衍生金融工具公平值變動	-	-	-	-	-	6,027	-	-	6,027
分佔聯營公司業績	-	(2,756)	(10,282)	-	-	-	-	-	(13,038)
分佔合營公司業績	(14,285)	-	56,888	-	-	-	(7,203)	(3,209)	32,191
聯營公司權益	-	229,823	1,474,334	-	-	-	-	-	1,704,157
合營公司權益	1,881,098	831	339,559	-	36,134	-	272,878	-	2,530,500
收購物業、廠房及設備	22,707	-	660,168	-	95,728	-	-	237	778,840
添置投資物業	-	1,414,337	-	-	-	-	-	-	1,414,337
投資證券	5	-	158,061	235,298	-	1,033,901	314,672	-	1,741,937
合約成本之攤銷	429,294	-	-	-	-	-	-	-	429,294

主要經營決策者並無定期審閱有關分部負債之資料。因此，並無呈列分部負債資料。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

7. 收益

收益指以下各項之總額：出售物業所得款項及建築收益、出租物業之租金總額、酒店業務及管理收入、停車場業務及設施管理收入、博彩業務收入、提供物業管理服務收入、金融工具之利息收入及股息收入以及其他業務收入，載列如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
出售物業	6,081,655	6,711,127
建築收益	72,957	105,556
酒店收益		
— 房間收益	1,787,803	1,667,009
— 餐飲	194,100	169,592
停車場收入		
— 停車收益	598,360	639,179
— 管理費	116,121	94,389
博彩收益	408,799	402,403
提供物業管理服務	36,500	124,365
其他業務	16,030	13,928
來自客戶合約之收益	9,312,325	9,927,548
出租物業—經營租約	185,014	186,475
貸款利息收入	21,832	8,392
金融工具之利息收入	48,708	77,764
金融工具之股息收入	4,355	3,500
	9,572,234	10,203,679
來自客戶合約之收益之確認時間		
— 按時間點	6,139,668	5,522,234
— 隨時間流逝	3,172,657	4,405,314
	9,312,325	9,927,548

按地理位置劃分之收益細分與附註6之分部披露相符。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

7. 收益(續)

下列為來自客戶合約之收益與於分部資料披露之金額之對賬。

	截至二零二五年三月三十一日止年度				
	分部收益 港幣千元	出租物業及 停車場收入 港幣千元	餐飲 港幣千元	利息及 股息收入 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
物業發展*	6,179,078	(24,466)	-	-	6,154,612
酒店業務	2,077,216	(79,115)	(210,130)	(168)	1,787,803
停車場業務	712,629	1,852	-	-	714,481
博彩業務	408,799	-	-	-	408,799
提供物業管理服務	-	36,500	-	-	36,500
餐飲	-	-	194,100	-	194,100
其他業務	-	-	16,030	-	16,030
來自客戶合約之收益	9,377,722	(65,229)	-	(168)	9,312,325
出租物業	119,785	65,229	-	-	185,014
提供按揭服務	51,769	-	-	(29,937)	21,832
金融工具之利息收入及股息收入	22,958	-	-	30,105	53,063
收益總額	9,572,234	-	-	-	9,572,234

	截至二零二四年三月三十一日止年度				
	分部收益 港幣千元	出租物業及 停車場收入 港幣千元	餐飲 港幣千元	利息及 股息收入 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
物業發展*	6,834,270	(17,587)	-	-	6,816,683
酒店業務	2,031,147	(180,618)	(183,520)	-	1,667,009
停車場業務	731,589	1,979	-	-	733,568
博彩業務	402,403	-	-	-	402,403
提供物業管理服務	-	124,365	-	-	124,365
餐飲	-	-	169,592	-	169,592
其他業務	-	-	13,928	-	13,928
來自客戶合約之收益	9,999,409	(71,861)	-	-	9,927,548
出租物業	115,096	71,861	-	(482)	186,475
提供按揭服務	50,328	-	-	(41,936)	8,392
金融工具之利息收入及股息收入	38,846	-	-	42,418	81,264
收益總額	10,203,679	-	-	-	10,203,679

* 物業發展收益包括出售物業及建築收益。

7. 收益(續)

客戶合約之履約責任及收益確認政策

按時間點確認物業銷售

就與客戶訂立之物業銷售合約而言，合約內所訂明的相關物業並無替代用途。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，本集團斷定，除於新加坡及馬來西亞之物業銷售外，本集團在將相關物業移交予客戶之前並無可強制執行之收款權利。因此，銷售該等住宅物業之收益於完成交付程序並向客戶轉移已落成物業之時間點(即客戶取得已落成物業之控制權及本集團當時有權收取款項且有可能收取代價之時間點)確認。

於不同地點與客戶簽署買賣協議時，本集團按合約價值之5%至20%向客戶收取按金。該等按金導致於物業施工期之前確認合約負債。

本集團認為該等按金不包括重大融資組成部分，因而不會就貨幣時間值之影響對代價金額作出相應調整。

隨時間流逝確認物業銷售

由於本集團根據銷售合約履約並未創建對本集團有替代用途之資產，且本集團有強制執行權以收回迄今已履約部分之款項，來自新加坡物業銷售之收益隨時間確認。由於與買家之合約限制，本集團不可更改或替換物業單位，或重新指定物業單位作其他用途，因此該物業單位對本集團而言並無替代用途。來自銷售物業之收益使用投入法按照合約完成階段予以確認。

本集團之銷售合約包含付款日程，當中規定一旦達到若干特定里程碑，則須按施工期支付階段付款。本集團要求若干客戶提供合約總值之5%至20%作為前期按金，當本集團於工程開展前收到按金時，此金額將於合約開始時列為合約負債，直至指定合約之已確認收益大於按金金額。

合約資產(扣除與同一合約有關之合約負債)指本集團就已履約服務收取代價之權利，其按履行建築服務之期間確認，原因為該等權利取決於本集團未來在實現特定里程碑方面之表現。當該等權利成為無條件時，合約資產將轉移至應收貿易款項。

倘取得合約之所有增量成本於一年內已以其他方式於損益悉數攤銷，本集團則採用可行權宜方法將該等成本支銷。

建築收益

建築收益根據合約完成階段採用產出法確認。本集團建築合約包括施工期間要求參考已完成工程的勘察按月付款之付款日程。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

7. 收益(續)

客戶合約之履約責任及收益確認政策(續)

酒店收益

來自客戶之酒店房間收益於提供服務及設施時採用產出法隨時間流逝確認。本集團給予旅遊代理及公司客戶之平均信貸期為不超過30日。

停車場收入

來自客戶之停車場收益於提供服務及設施時採用產出法隨時間流逝確認。

博彩收益

博彩收益指博彩輸贏總淨差，並按時間點確認。

提供物業管理服務

來自物業管理服務之收益於提供服務及設施時採用產出法隨時間流逝確認為收入。

餐飲

就來自餐飲之收入而言，收益於餐飲交付予客戶時確認。

分配至客戶合約之餘下履約責任之交易價格

於報告期間分配至餘下履約責任(未履行或部分未履行)之交易價格及預期確認物業銷售收益及建築收益之時間如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	2,220,937	4,859,035
超過一年但不超過兩年	286,693	921,427
超過兩年	1,323,480	110,173
	3,831,110	5,890,635

上文披露之金額不包含本集團根據條款每月收取定額款項之物業管理服務合約及停車場管理費。

於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，就來自博彩業務、酒店收益及停車收益之收入而言，未履行履約責任之客戶合約之初始預期期限為一年或以內。

租賃收益

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，租賃物業所有收入均屬固定租賃付款。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

8. 其他收益及虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	41,784	18,289
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具虧損	(14,648)	(75,443)
衍生金融工具公平值變動	1,897	6,027
匯兌收益(虧損)淨額	151,944	(17,547)
出售物業、廠房及設備之收益	6,329	25,121
出售附屬公司之收益(附註39)	-	41,344
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	(1,674)	(7,342)
按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之 已確認減值虧損	(9,372)	-
應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	(84,584)	-
	91,676	(9,551)

9. 融資成本

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	1,585,943	1,640,313
其他貸款	3,047	1,697
租賃負債利息	14,315	10,295
票據利息	26,729	151,721
銀行貸款之前期費用攤銷	30,205	31,969
其他	8,522	14,155
總利息成本	1,668,761	1,850,150
減：資本化金額：		
—待售物業(發展中物業)	(490,091)	(544,309)
—物業、廠房及設備(發展中自置物業)	(144,887)	(123,005)
	1,033,783	1,182,836

於本年度源於本集團一般借貸組合之資本化借貸成本透過對合資格資產開支應用每年4.15%至9.33%(二零二四年：4.50%至9.46%)之資本化率計算。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
所得稅開支(抵免)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	84,798	20,144
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	11,693	(3,910)
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	2,217	7,604
澳洲所得稅	(197)	1,163
馬來西亞所得稅	2,659	2,293
英國所得稅	66,325	6,092
新加坡所得稅	-	23,343
捷克共和國所得稅	13,505	18,046
	181,000	74,775
股息預扣稅及利息預扣稅	22,824	116,657
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	(5,959)	9,276
澳洲所得稅	(23)	-
馬來西亞所得稅	4,506	(567)
英國所得稅	(2,373)	19,047
新加坡所得稅	-	(9,493)
	(3,849)	18,263
遞延稅項(附註35)	(97,881)	(74,959)
	102,094	134,736

本公司董事認為，實施利得稅兩級制後所涉及之金額對綜合財務報表而言並不重大。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%(二零二四年：30%、24%、17%、25%及19%)。

本集團於支柱二規則生效之若干司法管轄區營運。然而，由於本集團在其經營所在所有司法管轄區之估計實際稅率高於15%，經計及基於管理層最佳估計而根據支柱二規則所作出之調整，本集團管理層認為本集團毋須繳納支柱二規則下之補足稅。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

本年度所得稅開支與綜合損益表內之除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	英國及歐洲 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
二零二五年							
除稅前(虧損)溢利	(828,774)	(96,374)	(286,762)	48,777	(49,232)	314,764	(897,601)
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	24%	17%	21%至25%	
按適用所得稅率計算之稅項	(136,748)	(24,093)	(86,029)	11,706	(8,369)	77,627	(165,906)
不可扣稅開支之稅務影響	193,736	13,248	68,162	160	9,009	106,628	390,943
毋須課稅收入之稅務影響	(112,772)	(2,019)	(150,527)	(1,040)	(3,140)	(173,275)	(442,773)
中國土地增值稅	-	2,217	-	-	-	-	2,217
過往未確認之應課稅暫時差額之稅務影響	(436)	-	-	-	-	-	(436)
未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	2,077	-	11,016	-	-	61,707	74,800
使用過往未確認之稅項虧損	(20,058)	(8,636)	(12,701)	(1,934)	-	-	(43,329)
中國土地增值稅之稅務影響	-	34,485	-	-	-	-	34,485
使用過往未確認之可扣稅暫時差額	(700)	-	-	-	-	(502)	(1,202)
未確認稅項虧損之稅務影響	109,873	7,437	4,008	1,235	-	9,047	131,600
分佔聯營公司業績之稅務影響	958	-	113,555	540	-	-	115,053
分佔合營公司業績之稅務影響	40,041	-	(45,411)	(7,799)	2,741	-	(10,428)
過往年度超額撥備(撥備不足)	(5,959)	-	(23)	4,506	-	(2,373)	(3,849)
預扣稅	12,662	-	10,162	-	-	-	22,824
其他	(190)	788	(1,962)	352	(241)	(652)	(1,905)
本年度所得稅開支(抵免)	82,484	23,427	(89,750)	7,726	-	78,207	102,094

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

10. 所得稅開支(續)

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	澳洲 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	新加坡 港幣千元	英國及歐洲 港幣千元	綜合入賬 港幣千元
二零二四年							
除稅前(虧損)溢利	[243,438]	130,217	519,789	32,869	73,238	72,762	585,437
適用所得稅率	16.5%	25%	30%	24%	17%	19%至25%	
按適用所得稅率計算之稅項	(40,167)	32,554	155,937	7,889	12,450	15,953	184,616
不可扣稅開支之稅務影響	60,937	6,341	35,715	3,426	21,500	43,842	171,761
毋須課稅收入之稅務影響	(42,773)	(36,294)	(239,524)	(5,109)	(10,588)	(61,194)	(395,482)
中國土地增值稅	-	7,604	-	-	-	-	7,604
過往未確認之應課稅暫時差額之稅務影響	(56)	(438)	-	-	-	-	(494)
未確認之可扣稅暫時差額之稅務影響	464	19,102	11,448	-	-	-	31,014
使用過往未確認之稅項虧損	(168)	(9,669)	(14,887)	(2,771)	(3,531)	(31,750)	(62,776)
中國土地增值稅之稅務影響	-	(1,901)	-	-	-	-	(1,901)
使用過往未確認之可扣稅暫時差額	(647)	-	-	-	-	(482)	(1,129)
未確認稅項虧損之稅務影響	32,038	6,919	10,038	851	111	65,015	114,972
分佔聯營公司業績之稅務影響	(2,530)	-	3,085	-	3,075	-	3,630
分佔合營公司業績之稅務影響	3,514	-	(13,416)	(2,104)	-	-	(12,006)
過往年度撥備不足(超額撥備)	9,276	-	-	(567)	(9,493)	19,047	18,263
預扣稅	22,880	-	37,928	-	-	13,849	74,657
其他	(2,099)	73	3,389	176	-	468	2,007
本年度所得稅開支(抵免)	40,669	24,291	(10,287)	1,791	13,524	64,748	134,736

有關遞延稅項之詳情載於附註35。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

11. 分類為持作出售之資產

於二零二五年二月二十五日，本集團間接全資附屬公司Quality Drive Limited(「酒店賣方」)與本集團獨立第三方AMTD IDEA Group(「買方」)(其中包括)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，酒店賣方同意出售而買方同意購買Quality Hornsey Propco Limited(「酒店物業公司」)之股權，代價為22,656,000英鎊(相當於約港幣221,576,000元，可於完成日期作出若干調整)。此外，於二零二五年二月二十五日，本集團間接全資附屬公司Hornsey TH Holdco Limited(「市政廳賣方」)與買方(其中包括)訂立另一份買賣協議，據此，市政廳賣方同意出售而買方同意購買Hornsey TH PropCo Limited之股權，代價為24,544,000英鎊(相當於約港幣240,040,000元，可於完成日期作出若干調整)。截至綜合財務報表獲批准刊發日期，該出售事項尚未完成。有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二五年二月二十五日之公告。

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」)。根據股份出售契據，本集團同意出售而BCSIHC Pty Ltd同意購買本集團持有之全部權益，即本集團間接全資附屬公司所持有本集團合營公司BC Investment Group Holdings Limited(「BC Group」)之12,149,864股股份，代價為106,311,310澳元(相當於約港幣513,484,000元)。截至綜合財務報表獲批准刊發日期，該出售事項尚未完成。

由於董事預期有關出售的可能性極高且將於報告期間結算日起計12個月內完成，故有關上述出售事項之有關資產已分類為持作出售，並於綜合財務狀況表單獨呈列。

分類為持作出售之主要資產類別如下：

	二零二五年 港幣千元
物業、廠房及設備	252,951
於一間合營公司之權益	270,042
	522,993

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 本年度(虧損)溢利

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度(虧損)溢利已扣除下列各項：		
售出物業及建築合約之成本確認為支出		
— 隨時間流逝	555,950	1,689,620
— 按時間點	4,018,685	3,382,013
	4,574,635	5,071,633
核數師酬金		
— 核數服務	22,078	30,838
— 非核數服務	1,276	350
物業、廠房及設備折舊(包括租賃物業折舊港幣49,824,000元 (二零二四年：港幣89,508,000元))	488,730	508,410
合約成本之攤銷	414,553	429,294
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	6,749	42,802
— 待售物業	311,065	-
員工成本(包括銷售及服務成本港幣654,058,000元 (二零二四年：港幣659,546,000元))		
— 董事酬金(附註14(a))	28,504	30,907
— 其他員工	1,161,100	1,132,077
	1,189,604	1,162,984
並計入：		
銀行利息收入	34,029	70,930
其他利息收入	15,075	12,709
政府補貼	353	659

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

13. 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利按以下數據計算：

(虧損)盈利：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利(即本公司股東應佔 本年度(虧損)溢利)	(1,275,122)	226,100
潛在攤薄普通股之影響：		
附屬公司所發行尚未行使之超額配股權	-	(189)
就計算每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利而言的普通股加權平均數	(1,275,122)	225,911

股份數目：

	二零二五年 千股	二零二四年 千股
計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數(附註)	3,059,040	2,744,200

於計算截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)盈利時並未假設以股代息之影響，原因為該等以股代息之公平值高於股份之平均市價。於計算每股攤薄(虧損)盈利時並未計及潛在普通股，原因為計入潛在普通股將具有反攤薄影響。因此，截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之每股攤薄(虧損)盈利之金額與每股基本(虧損)盈利相同。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員

(a) 董事及行政總裁之酬金

本年度已支付及須支付本公司每名董事及行政總裁之酬金，根據適用之上市規則及香港《公司條例》披露如下：

董事姓名	薪金、花紅及 其他福利		退休福利	總計
	袍金	其他福利	計劃供款	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
截至二零二五年三月三十一日 止年度				
執行董事：				
邱達昌	25	2,040	-	2,065
邱達成	25	1,809	-	1,834
Craig Grenfell WILLIAMS	25	3,942	146	4,113
孔祥達	25	4,125	18	4,168
邱詠筠	25	9,425	18	9,468
邱詠賢	25	5,995	36	6,056
獨立非執行董事：				
石禮謙	250	-	-	250
林廣兆	250	-	-	250
林懷漢	300	-	-	300
	950	27,336	218	28,504

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)

(a) 董事及行政總裁之酬金(續)

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、花紅及 其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
截至二零二四年三月三十一日 止年度				
執行董事：				
邱達昌	25	2,040	-	2,065
邱達成	25	1,942	-	1,967
Craig Grenfell WILLIAMS	275	4,845	142	5,262
孔祥達	25	9,210	18	9,253
邱詠筠	25	9,719	18	9,762
邱詠賢(自二零二四年一月一日起 獲委任)	6	1,783	9	1,798
獨立非執行董事：				
石禮謙	250	-	-	250
林廣兆	250	-	-	250
林懷漢	300	-	-	300
	1,181	29,539	187	30,907

邱達昌亦為本公司行政總裁且其上文披露之酬金包括其作為行政總裁所提供服務之酬金。

上文所示已支付或須支付執行董事及獨立非執行董事之袍金，主要有關彼等作為本公司董事所提供服務。

上文所示已支付或須支付執行董事之薪金、花紅、其他福利及退休福利計劃供款，主要有關彼等就管理本集團事務所提供服務。

已分別支付／應付孔祥達及Craig Grenfell WILLIAMS並計入薪金及其他福利之表現掛鈎獎勵付款港幣零元(二零二四年：港幣4,000,000元)及港幣1,641,000元(二零二四年：港幣2,585,000元)是參考彼等之表現釐定。

截至二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度，概無行政總裁或任何董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

14. 董事及行政總裁之酬金及五名最高薪酬僱員(續)

(b) 五名最高薪酬僱員

於本集團五名最高薪酬人士中，其中四名(二零二四年：四名)為董事，彼等之酬金已於上文披露。餘下一名(二零二四年：一名)人士之薪酬如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
薪金及其他福利	3,614	3,661
退休福利計劃供款	143	160
	3,757	3,821

並非本公司董事之最高薪酬僱員之酬金介乎以下範圍：

	二零二五年 僱員人數	二零二四年 僱員人數
零至港幣3,500,000元	-	-
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	1	1
	1	1

於兩個年度內，並無向董事及五名最高薪酬人士支付酬金，作為加入本集團或加入後之獎勵或作為離職之補償。

15. 股息

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二五年中期股息每股港幣1.0仙 (二零二四年：二零二四年中期股息每股港幣4.0仙)	30,349	111,363
二零二四年末期股息每股港幣10.0仙 (二零二四年：二零二三年末期股息每股港幣10.0仙)	281,760	270,591
	312,109	381,954

二零二五年中期股息及二零二四年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價分別為每股港幣0.9180元及港幣1.0525元。本年度就股東選擇股份而發行之股份載於附註36。該等新股份與本公司現有股份享有相同地位。

本公司董事建議就截至二零二四年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣10.0仙，合共港幣281,760,000元。董事不建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度末期股息。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 投資物業

	已落成物業 港幣千元	在建或 發展中物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年四月一日	4,264,230	3,849,080	8,113,310
添置	98,131	1,316,206	1,414,337
自竣工待售物業重新分類	9,980	-	9,980
出售	(200)	-	(200)
出售一間附屬公司(附註a)	-	(3,702,000)	(3,702,000)
公平值變動	(9,502)	464,454	454,952
匯兌調整	(116,096)	(73,500)	(189,596)
於二零二四年三月三十一日	4,246,543	1,854,240	6,100,783
添置	4,898	143,127	148,025
竣工後轉撥	420,000	(420,000)	-
重新分類至物業、廠房及設備	(109,086)	-	(109,086)
出售	(21,242)	-	(21,242)
公平值變動	(174,536)	(61,427)	(235,963)
匯兌調整	(43,625)	(13,660)	(57,285)
於二零二五年三月三十一日	4,322,952	1,502,280	5,825,232

本集團根據經營租賃出租多處辦公室及零售商舖，租金須每月支付。該等租賃初始租期通常為1至18年(二零二四年：1至18年)。出租辦公室及零售商舖之租賃付款於租期內屬固定。

由於所有租賃均以集團實體各自之功能貨幣計值，故本集團並無因租賃安排而面臨外幣風險。租賃合約並不包含剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買該物業之選擇權。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

於二零二五年三月三十一日、二零二四年三月三十一日及轉撥當日，在香港及香港以外地區之投資物業之公平值已按以下獨立合資格專業估值師(「估值師」)於該等日期進行之估值釐定：

投資物業之位置	估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited Colliers International (WA) Pty Ltd	澳洲地產協會會員
捷克共和國	Grant Thornton Appraisal services a.s.	根據捷克共和國司法部長之決定註冊之合資格估值師
香港／中國	戴德梁行有限公司 萊坊測量師行有限公司	香港測量師學會會員
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte. Ltd. Knight Frank Pte Ltd	新加坡測量師及估值師學會會員
英國	Hallams Property Consultants LLP Thwaites Real Estate Ltd	皇家特許測量師學會

就釐定相關物業之公平值而言，本集團委聘估值師進行估值。本公司管理層與估值師緊密合作，以訂立該模式之適用估值技術及輸入數據。本公司管理層定期向本公司董事會匯報估值結果以解釋投資物業公平值波動之因由。

竣工投資物業(屬公平值層級第三級)之估值經參考市場單價(即類似地點同類物業之市場交易價)或將參考有關市場所得可比較租金後估計之未來租金資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位之市場租值參照本集團之可出租單位以及毗鄰相似物業之可出租單位已取得之租金作出。所採用之資本化率乃參照估值師就當地同類物業所認定之收益率，並結合估值師對各物業特質之瞭解予以調整。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

對於屬公平值層級第三級之在建或發展中投資物業，估值乃基於假設投資物業將根據發展規劃竣工及已取得規劃之相關批覆而達致。估值之主要輸入數據包括竣工投資物業之市值(其參考鄰近地域相似物業之銷售憑證估計，並根據估值師判斷的不同地段之差異以及各物業的其他特質進行調整)。該估值亦將開發成本納入考慮，包括建築成本、融資成本及專業費用，以及發展商的溢利率(反映有關物業發展於估值日期之剩餘風險及發展商在物業開發竣工時要求的回報，該回報由估值師根據其對近期土地交易及不同地段類似竣工物業市值之分析而釐定)。

本集團於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日之主要投資物業之公平值計量及有關公平值層級之資料如下：

根據收入資本化法，為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據為採用之資本化率及每月市場租值。採用之資本化率輕微上升會導致投資物業公平值大幅減少，反之亦然。

根據直接比較法及根據剩餘價值法為投資物業進行估值時所採用之主要輸入數據分別為市場單價及開發總值以及估計完工成本。市場單價及開發總值上升會分別導致投資物業及在建或發展中投資物業之公平值增加，反之亦然。估計完工成本增加會導致在建或發展中投資物業之公平值減少，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

重大不可觀察輸入數據之詳情如下：

物業類別	賬面值		重大不可觀察輸入數據
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
竣工投資物業			
收入資本化法			
位於香港之辦公室部分	419,900	457,700	(1) 資本化率 年利率2.38%至2.63%(二零二四年：2.23%至2.48%) (2) 每月市場租值 每平方呎港幣26.6元至港幣37.2元(二零二四年： 港幣28元至港幣37.3元)
位於香港之零售部分(附註(a))	1,642,503	1,353,762	(1) 資本化率 年利率2.7%至3.6%(二零二四年：2.5%至3.5%) (2) 每月市場租值 每平方呎港幣13.6元至港幣162元(二零二四年： 港幣13.6元至港幣173元)
位於香港之停車場	22,400	22,400	(1) 資本化率 年利率3.2%(二零二四年：3.2%) (2) 每月市場租值 每個停車位港幣1,700元(二零二四年：港幣1,700元)
位於中國之零售部分(附註(b)及(c))	1,502,615	1,620,000	(1) 資本化率 年利率4.0%至5.0%(二零二四年：4.5%至5.5%) (2) 每月市場租值 每平方米人民幣(「人民幣」)27元至人民幣420元 (二零二四年：人民幣29元至人民幣420元)
位於中國之辦公室部分(附註(b))	61,725	111,240	(1) 資本化率 年利率4.5%(二零二四年：5.0%) (2) 每月市場租值 每平方米人民幣78元(二零二四年：人民幣78元)
位於澳洲之零售部分	362,060	399,034	(1) 資本化率 年利率5.5%至9.5%(二零二四年：5.0%至7.5%) (2) 每月市場租值 每平方米540澳元(「澳元」)至15,500澳元(二零二四 年：510澳元至14,500澳元)
位於中國之零售部分	12,840	12,960	(1) 資本化率 年利率5.0%(二零二四年：5.0%) (2) 每月市場租值 人民幣51元(二零二四年：每平方米人民幣58元)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

物業類別	賬面值		重大不可觀察輸入數據
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
位於英國之零售部分	35,959	35,158	(1) 資本化率 年利率8%至12%(二零二四年：年利率8%至13%) (2) 每月市場租值 每平方呎8英鎊至23.1英鎊(二零二四年：每平方呎8 英鎊至23.1英鎊)
位於捷克共和國之零售部分 (附註(d))	4,966	14,597	(1) 資本化率 年利率7.75%(二零二四年：7.75%) (2) 每月市場租值 每平方米22,933捷克克朗(二零二四年：22,933捷克 克朗)
直接比較法			市場單價
位於香港之停車場(附註(a))	39,000	-	單位售價每個停車位港幣3,000,000元(二零二四年：不 適用)
位於中國之停車場	75,680	76,388	每個停車位人民幣220,000元至人民幣290,000元 (二零二四年：人民幣230,000元至人民幣260,000元)
位於新加坡之零售部分	143,304	143,304	每平方米38,551新加坡元(「新加坡元」)(二零二四年： 38,551新加坡元)
	4,322,952	4,246,543	
按公平值計量之在建或發展中投 資物業			
剩餘價值法			開發總值
位於中國之住宅	885,960	788,400	住宅每平方米人民幣12,000元(二零二四年：人民幣 18,000元)
			估計完工成本
			預算完工成本每平方米人民幣5,668元(二零二四年：人 民幣15,534元)
			發展商溢利3%(二零二四年：6%)
			市場推廣成本1.5%(二零二四年：1.5%)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

物業類別	賬面值		重大不可觀察輸入數據
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	
直接比較法			市場單價
位於香港之零售部分(附註(a))	-	381,000	單位售價 不適用(二零二四年：每平方呎港幣26,500元)
位於香港之停車場(附註(a))	-	39,000	單位售價 不適用(二零二四年：每個停車位港幣3,000,000元)
位於中國之住宅	616,320	645,840	單位售價每平方米人民幣7,899元(二零二四年：人民幣8,200元)
	1,502,280	1,854,240	

附註：

- (a) 於二零二四年三月二十八日，於出售附屬公司訊安有限公司後，本集團持有賬面值約為港幣420,000,000元之零售及若干停車場。投資物業已於本年度竣工。於二零二五年三月三十一日，零售部分之相關估值技術已由直接比較法轉變為收入資本化法，以得出更具代表性之公平值。停車場部分之估值技術維持不變。
- (b) 截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團已將位於中國之投資物業用途由零售改為辦公室，其金額為港幣57,240,000元。
- (c) 截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團已將位於中國之投資物業用途由零售改為酒店，其屬物業、廠房及設備項下，金額為港幣98,900,000元。
- (d) 截至二零二五年三月三十一日止年度，永久業權土地項下之投資物業港幣10,186,000元於開始發展作業主自用後重新分類至物業、廠房及設備項下之樓宇。

估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為其現時用途。若干投資物業之公平值已作調整以排除預付或應計經營租賃收入，避免重複計量。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	自有物業		租賃物業	總計 港幣千元
			竣工 港幣千元	發展中 港幣千元	裝修、傢俬、 裝置及設備 港幣千元	
成本						
於二零二三年四月一日	2,580,330	551,414	8,026,625	3,291,821	1,619,107	16,069,297
添置	-	119,244	212,006	377,019	70,571	778,840
出售	-	-	(3,043)	-	(43,691)	(46,734)
出售一間附屬公司	-	-	(1,054)	-	(5)	(1,059)
提前終止租賃	-	(30,801)	-	-	-	(30,801)
重新分類至竣工物業	-	-	1,747,998	(1,747,998)	-	-
匯兌調整	(48,556)	(9,363)	(256,714)	(27,461)	(41,265)	(383,359)
於二零二四年三月三十一日	2,531,774	630,494	9,725,818	1,893,381	1,604,717	16,386,184
添置	-	19,077	225,000	787,248	145,265	1,176,590
出售	-	-	(199,601)	-	(11,286)	(210,887)
提前終止租賃	-	(88,128)	-	-	-	(88,128)
重新分類至竣工物業	95,104	-	1,235,184	(1,330,288)	-	-
自投資物業重新分類	10,186	-	-	98,900	-	109,086
重新分類至持作出售之資產	-	-	-	(252,951)	-	(252,951)
匯兌調整	(2,669)	(24,674)	(94,704)	(51,628)	(1,818)	(175,493)
於二零二五年三月三十一日	2,634,395	536,769	10,891,697	1,144,662	1,736,878	16,944,401
折舊及減值						
於二零二三年四月一日	395,667	279,359	1,912,082	-	1,169,910	3,757,018
年內撥備	39,707	89,508	270,292	-	108,903	508,410
於損益中確認之減值虧損	-	9,770	33,032	-	-	42,802
出售	-	-	(1,038)	-	(32,375)	(33,413)
出售一間附屬公司	-	-	(748)	-	(2)	(750)
終止租賃	-	(26,046)	-	-	-	(26,046)
匯兌調整	(7,918)	(4,468)	(66,055)	-	(31,456)	(109,897)
於二零二四年三月三十一日	427,456	348,123	2,147,565	-	1,214,980	4,138,124
年內撥備	52,094	49,823	303,860	-	82,953	488,730
於損益中確認之減值虧損	-	-	38,535	-	-	38,535
於損益中撥回之減值虧損	-	-	(31,786)	-	-	(31,786)
出售	-	-	(4,239)	-	(7,339)	(11,578)
終止租賃	-	(87,845)	-	-	-	(87,845)
匯兌調整	(878)	1,462	(87,208)	-	(5,934)	(92,558)
於二零二五年三月三十一日	478,672	311,563	2,366,727	-	1,284,660	4,441,622
賬面值						
於二零二五年三月三十一日	2,155,723	225,206	8,524,970	1,144,662	452,218	12,502,779
於二零二四年三月三十一日	2,104,318	282,371	7,578,253	1,893,381	389,737	12,248,060

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

自有物業按其可使用年期介乎25至50年或租賃土地餘下年期(以較短者為準)以直線法計算折舊。租賃土地及租賃物業於租期計算折舊。物業、廠房及設備之其他項目按年率10%至20%以直線法計算折舊或就租賃物業裝修按其可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。並無就永久業權土地及發展中樓宇計提折舊。

本集團正取得位於香港境外地區賬面值為港幣86,817,000元(二零二四年：港幣87,486,000元)之若干竣工酒店物業之擁有權。

本集團作為承租人

使用權資產(計入物業、廠房及設備)

	租賃土地 港幣千元	租賃物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二五年三月三十一日			
賬面值	2,155,723	225,206	2,380,929
於二零二四年三月三十一日			
賬面值	2,104,318	282,371	2,386,689
截至二零二五年三月三十一日止年度			
折舊費用	52,094	49,823	101,917
截至二零二四年三月三十一日止年度			
折舊費用	39,707	89,508	129,215
已確認之減值虧損	-	9,770	9,770
提前終止租賃產生之收益	-	(945)	(945)

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
有關短期租賃及低價值資產租賃的開支	4,249	5,055
使用權資產添置	19,077	119,244
租賃現金流出總額	72,101	125,709

本集團為其營運租賃多處停車場、辦公室及辦公設備。所訂立租賃合約的固定期限為1至66年(二零二四年：1至66年)。租期按個別基準協商，其所載條款及條件各不相同。在釐定租期並評估不可取消的期限時，本集團採用合約的定義並釐定可強制執行的合約期限。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)**本集團作為承租人(續)**

此外，本集團擁有數間酒店及辦公樓宇。本集團為該等物業權益(包括相關租賃土地)之註冊擁有人，已一次性預付款項以獲取該等物業權益。僅於所支付之款項可以可靠分配時，該等自有物業之租賃土地組成部分方會單獨呈列。

本集團在多項停車場租賃中擁有續租選擇權。使用有關權利可使本集團於管理營運所用資產時發揮最大營運靈活性。所持有的大部分續租選擇權僅可由本集團行使，相關出租人不得行使。本集團於租賃開始日期評估，認為合理確定行使續租選擇權。因此，續租期間之所有相關租賃付款均已計入租賃負債之計算。此外，在發生重大事件或承租人控制範圍內之情況發生重大變化時，本集團重新評估是否合理確定行使續租選擇權。於本年度，概無發生此類觸發事件。

本集團定期就博彩用老虎機、汽車及辦公設備訂立短期租賃。於二零二五年及二零二四年三月三十一日，短期租賃組合與確認短期租賃開支之租賃組合相若。

18. 商譽

於過往年度，收購若干從事停車場業務之附屬公司之73.75%股本權益產生商譽。

管理層根據於澳洲之停車場業務產生之估計現金釐定商譽賬面值並無減值，此按管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測，按折現率每年17%(二零二四年：17%)計算。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動不會導致商譽賬面值超過其可收回金額。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非上市投資，按成本	2,174,499	1,652,209
匯兌調整	(246,214)	(161,367)
分佔收購後業績及其他全面收益，扣除已收股息	(216,616)	213,315
	1,711,669	1,704,157

於報告期間結算日，除另有所指外，於香港註冊成立及經營之主要聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	持股類別	本公司間接持有之 註冊資本／已發行 股本面值比例		主要業務
		二零二五年	二零二四年	
Bermuda Investments Limited	普通股	25%	25%	物業投資
Omicron International Limited*	普通股	30%	30%	投資控股
喜樂地產投資有限公司	普通股	25%	25%	物業投資
Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd ⁺	普通股	25%	25%	發展及建設綜合度假村

* 於英屬處女群島註冊成立且於香港經營

+ 於澳洲註冊成立及經營

本公司董事認為上表列載之本集團聯營公司主要影響本集團之業績或資產。董事認為，列出其他聯營公司之詳情會令篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)**重大聯營公司之財務資料概要**

Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd(「DBC」)被視為本集團於報告期間結算日之重大聯營公司，並使用權益法於綜合財務報表內入賬。有關此聯營公司之財務資料概要載於下文，指聯營公司根據國際財務報告準則會計準則(相當於香港財務報告準則會計準則)編製之綜合財務報表內所示之金額。

本年度虧損包括DBC就物業、廠房及設備確認之減值虧損約港幣995,000,000元(二零二四年：港幣零元)，原因為昆士蘭東南部市場的博彩法規及競爭對手中立性存在不確定性。由於資產之可收回金額低於其賬面值，DBC已於截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表中確認減值虧損。因此，本集團確認應佔DBC確認之減值虧損約港幣248,750,000元(二零二四年：港幣零元)。DBC董事將提供博彩、消閒及娛樂之Queens Wharf綜合度假村大樓評估為單一現金產生單位。資產之可收回金額根據管理層編製的估值得出，包括有關博彩部分之折現現金流量(「折現現金流量」)分析，以及有關酒店、餐飲、零售及停車場(「非博彩」)部分之直接比較法及收入資本化法。

折現現金流量分析包括基於DBC董事會批准之財務預算估計之未來博彩現金流量，而折現現金流量分析之主要假設為加權平均資本成本(「加權平均資本成本」)及永久增長率。永久增長率輕微下降會導致DBC物業、廠房及設備之可收回金額大幅減少，反之亦然。加權平均資本成本輕微增加則會導致DBC物業、廠房及設備之可收回金額大幅減少，反之亦然。基於目前估值，所採用之加權平均資本成本及永久增長率分別為8.75%及3%。倘加權平均資本成本改為9%(二零二四年：不適用)或永久增長率改為2.75%(二零二四年：不適用)，而其他參數維持不變，則DBC將分別確認額外減值虧損約港幣160,000,000元(二零二四年：不適用)及港幣88,000,000元(二零二四年：不適用)。因此，本集團會分別確認額外分佔虧損約港幣40,000,000元(二零二四年：不適用)及港幣22,000,000元(二零二四年：不適用)。

直接比較法及收入資本化法之主要假設包括資本化率、每月市場租金及市場單價。所用資本化率輕微上升會導致非博彩部分項下資產之公平值大幅下降，反之亦然。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要(續)

有關DBC於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產	12,612,467	13,255,534
流動資產	570,408	744,027
非流動負債	(24,696)	(7,223,945)
流動負債	(7,089,459)	(805,043)
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	1,301,605	-
本年度虧損	(1,514,071)	(33,108)
本年度其他全面開支	(155,369)	(116,496)
本年度全面開支總額	(1,669,440)	(149,604)

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之聯營公司權益賬面值之對賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
DBC之資產淨值	6,068,720	5,970,573
本集團於DBC所有權權益之比例	25%	25%
本集團於DBC權益之賬面值	1,517,180	1,492,643

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 聯營公司權益(續)

重大聯營公司之財務資料概要(續)

非個別重大之聯營公司匯總資料：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本集團分佔除稅後虧損及其他全面開支	(8,055)	(7,746)
本集團於該等聯營公司權益之賬面值總額	194,489	211,514

本集團已終止確認分佔若干聯營公司之虧損。摘錄自有關聯營公司之管理賬目之未確認分佔該等聯營公司虧損之金額(包括年內及累計數字)如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度未確認分佔溢利(虧損)	2	(9)
累計未確認分佔虧損	(51,194)	(51,196)

20. 合營公司權益

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非上市投資，按成本	2,425,074	2,664,987
分佔收購後業績，扣除已收股息／分派	(117,850)	(52,762)
匯兌調整	(76,144)	(81,720)
減：減值	(5)	(5)
	2,231,075	2,530,500

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

於報告期間結算日本集團主要合營公司之詳情如下：

實體名稱	註冊／註冊成立及 營運國家	本公司間接持有之 註冊資本比例		主要業務
		二零二五年	二零二四年	
River Riches Limited (「River Riches」)	英屬處女群島／香港	50%	50%	物業發展
廣東新時代房地產有限公司	中國	50%	50%	物業發展
QWB Residential Precinct Holdings Pty Ltd	澳洲	50%	50%	物業發展
BC Group	開曼群島／澳洲	53.21% (附註iv)	53.16%	提供按揭服務
Destination Gold Coast Consortium Pty Ltd	澳洲	33.33%	33.33%	物業發展
Destination Gold Coast Consortium Hotel Pty Ltd	澳洲	33.33%	33.33%	酒店經營
Destination Gold Coast Investments Pty Ltd(「DGCI」)	澳洲	25%	25%	酒店經營
Cuscaden Homes Pte Limited	新加坡	10%	10%	物業發展

本集團及其他合營公司已以合約方式協定分佔控制權及享有該等實體之資產淨值之權利。該等實體之相關活動之決策須經本集團及其他合營方一致同意。因此，該等投資入賬列作合營公司。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

重大合營公司之財務資料概要

- (i) River Riches於報告期間結算日被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法於綜合財務報表內入賬。有關此合營公司之財務資料概要載於下文，指合營公司根據香港財務報告準則會計準則編製之綜合財務報表內所示之金額。

由於River Riches項下發展中待售物業之可收回金額低於其賬面值，截至二零二五年三月三十一日止年度確認之減值虧損約港幣434,250,000元(二零二四年：無)已計入本年度虧損。發展中待售物業之可收回金額乃根據估值師萊坊測量師行有限公司所編製之估值得出。

有關River Riches於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
流動資產	13,453,415	9,677,689
非流動負債	-	(4,369,000)
流動負債	(11,958,596)	(3,333,260)
上述資產金額包括如下：		
現金及現金等值物	22,552	41,125
收益	-	-
本年度虧損及全面開支總額	(480,608)	(2,718)

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之合營公司權益賬面值之對賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
River Riches之資產淨值	1,494,819	1,975,429
本集團於River Riches所有權權益之百分比	50%	50%
本集團於River Riches權益之賬面值	747,410	987,715

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

重大合營公司之財務資料概要(續)

(ii) QWB Residential Precinct Holdings Pty Limited(「QWB Residential」)於報告期間結算日被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法於綜合財務報表內入賬。有關此合營公司之財務資料概要載於下文，指合營公司根據國際財務報告準則會計準則(相當於香港財務報告準則會計準則)編製之綜合財務報表內所示之金額。

有關QWB Residential於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產	859,467	2,453,605
流動資產	1,152,060	24,772
非流動負債	-	(1,187,969)
流動負債	(276,504)	(95,086)
上述資產金額包括如下：		
現金及現金等值物	548,716	17,352
收益	2,126,178	-
本年度溢利(虧損)及全面收益(開支)總額	304,151	(30,390)

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之合營公司權益賬面值之對賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
QWB Residential之資產淨值	1,735,023	1,195,322
本集團於QWB Residential所有權權益之百分比	50%	50%
本集團於QWB Residential權益之賬面值	867,512	597,661

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

重大合營公司之財務資料概要(續)

(iii) Destination Gold Coast Consortium Pty Ltd(「DGCC」)於報告期間結算日被視為本集團之重大合營公司，並使用權益法於綜合財務報表內入賬。有關此合營公司之財務資料概要載於下文，指合營公司根據國際財務報告準則會計準則(相當於香港財務報告準則會計準則)編製之綜合財務報表內所示之金額。

有關DGCC截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產	545,374	750,463
流動資產	1,782,742	465,190
非流動負債	(493,768)	(134,603)
流動負債	(1,135,419)	(405,297)
上述資產金額包括如下：		
現金及現金等值物	89,231	46,695
收益	101,964	107,934
本年度(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	(14,572)	2,526

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之合營公司權益賬面值之對賬：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
DGCC之資產淨值	698,929	675,753
本集團於DGCC所有權權益之百分比	33.33%	33.33%
本集團於DGCC權益之賬面值	232,953	225,249

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

重大合營公司之財務資料概要(續)

(iv) 誠如附註11所披露，截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團訂立股份出售契據以出售本集團持有之全部權益，即12,149,864股BC Group股份。

因此，於二零二五年二月二十八日，BC Group將其於BC Group之權益分類為持作出售之資產，並於同日不再於綜合財務報表中應用權益法。有關此合營公司之財務資料概要載於下文，指合營公司根據國際財務報告準則會計準則(相當於香港財務報告準則會計準則)編製之綜合財務報表內所示之金額。

有關BC Group於二零二五年二月二十八日(即分類為持作出售之資產日期)/截至該日止期間以及於二零二四年三月三十一日/截至該日止年度資產及負債之財務資料概要如下：

	於二零二五年 二月二十八日 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產	28,063,189	22,333,222
流動資產	1,644,297	1,510,046
非流動負債	(28,940,526)	(23,288,398)
流動負債	(526,956)	(308,121)
上述資產及負債金額包括如下：		
現金及現金等值物	1,501,106	1,329,937
應收貸款	27,865,729	22,241,662
票據	(28,940,526)	(23,288,358)

	於二零二四年 四月一日至 二零二五年 二月二十八日 期間 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	1,882,054	1,861,802
開支	(1,881,302)	(1,878,808)
所得稅抵免	5,159	1,939
本年度溢利(虧損)及全面收益(開支)總額	5,911	(15,067)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

20. 合營公司權益(續)

重大合營公司之財務資料概要(續)

(iv) (續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表中確認之合營公司權益賬面值之對賬：

	於二零二五年 二月二十八日 港幣千元	二零二四年 港幣千元
BC Group之資產淨值	240,004	246,749
本集團於BC Group所有權權益之百分比	53.21%	53.16%
本集團分佔BC Group之資產淨值	127,706	131,172
商譽	142,336	142,336
本集團於BC Group權益之賬面值	270,042	273,508

非個別重大之合營公司匯總資料：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本集團分佔本年度溢利及全面收益總額	12,382	56,365
本集團於該等合營公司權益之賬面值總額	383,200	446,367

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

21. 投資證券

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
(i) 按公平值計入損益之金融資產		
(a) 持作買賣之投資		
上市股本證券	135,088	134,007
(b) 按公平值計入損益之股本工具		
非上市股本證券	53,383	68,563
(c) 投資基金	609,372	573,582
	797,843	776,152
(ii) 按公平值計入其他全面收益之金融資產		
(a) 按公平值計入其他全面收益之債務工具		
上市債務證券	207,636	406,443
非上市債務證券(附註)	86,467	324,044
	294,103	730,487
(b) 按公平值計入其他全面收益之股本工具		
於海外上市之股本證券	43,153	235,298
	337,256	965,785
	1,135,099	1,741,937
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
就報告目的分析如下：		
非流動資產	328,853	554,408
流動資產	806,246	1,187,529
	1,135,099	1,741,937

附註：計入非上市債務證券為本集團合營公司所發行金額為港幣48,838,000元(二零二四年：港幣103,456,000元)之債務證券，其按一個月銀行票據掉期利率(「銀行票據掉期利率」)計息，並於二零五四年十一月(二零二四年：合營公司行使其認購期權以贖回債務證券之日或二零二五年二月(以較早者為準))到期。港幣23,019,000元(二零二四年：港幣211,216,000元)之債務證券按英鎊隔夜銀行同業平均利率(「英鎊隔夜銀行同業平均利率」)計息，並於二零五一年四月到期。餘下港幣14,610,000元按6.7%計息，於二零二五年九月到期。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

21. 投資證券(續)

除持作買賣之投資外，流動資產項下投資證券之分類乃基於管理層估計之投資證券變現計劃，以應付本集團於未來十二個月之現金流出。

以澳元、歐元(「歐元」)、英鎊、日圓(「日圓」)及美元計值之投資證券分別為3,000,000澳元(相當於港幣14,641,000元)(二零二四年：20,365,000澳元(相當於港幣103,456,000元))、2,158,000歐元(相當於港幣18,147,000元)(二零二四年：5,237,000歐元(相當於港幣44,203,000元))、13,251,000英鎊(相當於港幣133,175,000元)(二零二四年：36,579,000英鎊(相當於港幣359,938,000元))、1,541,134,000日圓(相當於港幣77,057,000元)(二零二四年：940,702,000日圓(相當於港幣47,035,000元))及96,899,000美元(相當於港幣752,141,000元)(二零二四年：123,045,000美元(相當於港幣960,978,000元))。所有其他投資證券均以相關集團實體之功能貨幣計值。

22. 應收貸款

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收貸款	642,624	184,234
減：一年內到期之款項(分類為流動資產)	(19,997)	(5,643)
一年後到期之款項	622,627	178,591

應收貸款主要指以借款人之物業作抵押之按揭貸款。

計入應收貸款之港幣414,000元(二零二四年：港幣445,000元)首兩年按優惠利率減每年1.5%計息，餘下貸款期則按優惠利率加每年0.5%計息；港幣23,232,000元(二零二四年：港幣38,211,000元)首三年免息，其後按介乎優惠利率減2%與優惠年利率計息並分期償還；港幣618,978,000元(二零二四年：港幣145,559,000元)整個貸款期間之利率介乎優惠利率減3%與優惠年利率加2%，而港幣零元(二零二四年：港幣19,000元)之餘下結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

應收貸款之減值評估詳情載於附註47。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

23. 已抵押存款、有限制銀行存款以及現金及現金等值物

計入非流動資產之已抵押存款按介乎0.20%至0.66%(二零二四年：0.00%至2.50%)之年利率計息。該等存款已抵押以為須於一年後償還之銀行貸款作擔保。

列為流動資產之已抵押存款按介乎0.00%至5.10%(二零二四年：0.00%至5.25%)之市場年利率計息。該等存款之到期日介乎1至6個月，並已抵押以為須於一年內償還之銀行借貸作擔保。

有限制銀行存款指銷售物業所得款項並受限於項目發展用途。有限制銀行存款按0.00%之年利率計息。

於二零二四年四月十五日，本集團存入有限制銀行存款52,680,000捷克克朗(相當於約港幣17,911,000元)，並向銀行抵押若干土地及樓宇作為擔保，以指示一間銀行就120,000,000捷克克朗(相當於約港幣40,800,000元)發出擔保作為額外可退還博彩保證金，以遵守新捷克博彩法的規定。有限制銀行存款於博彩牌照最終撤銷或中止後可予退還且不會於報告期間結算日後12個月內變現，故分類為非流動資產。於二零二五年三月三十一日，有限制銀行存款按0.75%的固定年利率計息。

到期日少於三個月之銀行存款及銀行結餘按介乎0.00%至5.35%(二零二四年：0.01%至5.66%)之市場年利率計息。

以澳元、歐元、英鎊、日圓、新加坡元及美元計值之銀行結餘及現金分別為15,169,000澳元(相當於港幣73,873,000元)(二零二四年：892,000澳元(相當於港幣4,533,000元))、3,993,000歐元(相當於港幣33,580,000元)(二零二四年：9,477,000歐元(相當於港幣79,982,000元))、1,435,000英鎊(相當於港幣14,426,000元)(二零二四年：3,058,000英鎊(相當於港幣30,094,000元))、3,457,000日圓(相當於港幣173,000元)(二零二四年：735,000日圓(相當於港幣44,000元))、30,249,000新加坡元(相當於港幣175,143,000元)(二零二四年：599,000新加坡元(相當於港幣3,463,000元))及1,763,000美元(相當於港幣13,696,000元)(二零二四年：11,923,000美元(相當於港幣93,120,000元))。所有其他銀行結餘及現金均以相關集團實體之功能貨幣計值。

已抵押存款、有限制銀行存款及銀行結餘的減值評估詳情載於附註47。

24. 待售物業

誠如本公司於二零二二年八月四日刊發之公告所詳述，本集團附屬公司(作為發展商)已就香港物業發展銷售與市區重建局訂立發展協議，於二零二五年三月三十一日在綜合財務報表確認之賬面值為港幣1,193,657,000元(二零二四年：港幣1,307,608,000元)，已扣除累計減值虧損港幣281,215,000元(二零二四年：港幣零元)。

待售物業包括預期於未來十二個月內不會變現之賬面值為港幣2,856,795,000元(二零二四年：港幣4,896,231,000元)之物業。

於二零二五年三月三十一日，就竣工待售物業確認減值虧損港幣29,850,000元(二零二四年：港幣零元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

25. 應收賬款、按金及預付款項以及合約資產

(a) 應收賬款、按金及預付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收貿易賬款		
— 客戶合約	146,053	149,690
— 租賃應收款	63,315	68,252
減：預期信貸虧損撥備	(80,674)	(79,000)
	128,694	138,942
公用事業及其他按金	31,994	30,672
預付款項及其他應收款項	392,891	218,800
應收代價(附註39)	66,181	449,005
其他可收回稅項	16,997	15,529
	636,757	852,948
就報告目的分析如下：		
非流動資產(附註39)	38,220	73,365
流動資產	598,537	779,583
	636,757	852,948

於二零二三年四月一日，客戶合約的應收貿易款項為港幣295,607,000元。

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)：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至60日	113,728	131,293
61至90日	2,607	1,449
超過90日	12,359	6,200
	128,694	138,942

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14至60日。

出售物業所得款項乃根據買賣協議支付條款結付。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

25. 應收賬款、按金及預付款項以及合約資產(續)

(a) 應收賬款、按金及預付款項(續)

於二零二五年三月三十一日，本集團應收貿易款項及租賃應收款結餘包括賬面值合共港幣14,966,000元(二零二四年：港幣7,649,000元)於報告日期已逾期之應收賬款。於已逾期結餘中，港幣12,359,000元(二零二四年：港幣6,200,000元)已逾期90日或以上而未被視為違約，原因為經計及該等借貸人之信譽、過往付款記錄及於報告期間結算日可得之前瞻性資料，該等借貸人之違約風險低。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。本集團並無高度集中之應收貿易款項及租賃應收款，原因為有關款項涉及多名交易對手方及客戶。

貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註47。

(b) 合約資產

合約資產是指產生自隨時間流逝確認之銷售物業之未開票金額。

合約資產與本集團就工作表現及未開票收取代價之權利有關，原因為該權利取決於本集團之未來表現。當該權利成為無條件時，合約資產將轉移至應收貿易賬款。

本集團之銷售合約包含付款日程，當中規定一旦達到若干特定里程碑，則須按施工期支付階段付款。作為其信貸風險管理政策之一部分，本集團要求若干客戶提供合約總值若干百分比之前期按金。

(c) 其他資產

於二零二五年三月三十一日，本集團其他資產包括就協議綱領支付之現金代價港幣109,575,000元，該協議綱領由本公司與(其中包括)周大福企業有限公司及The Star Entertainment Group Limited訂立，內容有關彼等位於澳洲昆士蘭布里斯本Queen's Wharf Brisbane及澳洲昆士蘭黃金海岸布羅德海灘島之聯合發展項目以及目前由The Star Entertainment Group Limited全資擁有或與本公司合夥擁有之若干酒店及停車場資產，詳情載於本公司於二零二五年三月七日刊發之公告。

26. 託管客戶按金

該筆款項指物業買家已結算且現由託管賬戶持有之銷售所得款項部分。於建設期內，該筆款項預留作支付若干發展中物業及償還有關銀行貸款。於相關政府機關發出相關證明文件後，該資金將匯予本集團。

託管客戶按金之減值評估詳情載於附註47。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

27. 合約成本

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，資本化之合約成本與向物業代理支付遞增銷售佣金有關，彼等之銷售活動促成客戶就本集團於報告日期仍屬在建之物業訂立買賣協議。於有關物業銷售之收益確認期間，合約成本於綜合損益表中確認為銷售及市場推廣開支之一部分。本年度於損益中確認之資本化成本金額為港幣414,553,000元（二零二四年：港幣429,294,000元）。

倘本集團另行確認資產攤銷期為一年或以內，則本集團運用可行權宜方法並於獲得有關竣工物業及服務之銷售合約之遞增成本產生時將其確認為一項開支。

28. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
並無指定對沖會計關係之衍生工具：				
利率掉期合約	2,385	235	-	-
	2,385	235	-	-

名義金額為5,000,000美元（二零二四年：5,000,000美元）之利率掉期合約港幣2,385,000元（二零二四年：港幣235,000元），用於將若干3個月美元有擔保隔夜融資利率（「有擔保隔夜融資利率」）浮動利率銀行借貸由浮動利率掉期為固定利率。

29. 應付賬款及應計費用

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	279,738	296,914
— 其他	100,471	111,735
	380,209	408,649
建築成本及資本資產之應付保固金	583,307	716,275
租賃按金及預收租金	99,489	55,059
其他應繳稅項	165,003	110,757
其他應付款項及應計費用	603,695	662,259
	1,831,703	1,952,999

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

29. 應付賬款及應計費用(續)

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至60日	370,334	400,133
61至90日	2,090	363
超過90日	7,785	8,153
	380,209	408,649

30. 合約負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
出售物業	647,515	777,207
其他	6,165	2,219
	653,680	779,426

於二零二三年四月一日，合約負債為港幣592,871,000元。

本集團於客戶簽署買賣協議時向其收取合約價值介乎5%至20%之金額作為按金。根據本集團將物業轉移予客戶之最早承擔，該金額預期於本集團之正常營運週期內結清並分類為流動。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團已確認計入年初合約負債結餘之收益港幣470,075,000元(二零二四年：港幣206,109,000元)。

31. 銀行及其他借貸

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行貸款	24,789,602	27,242,616
其他貸款	123,850	100,551
	24,913,452	27,343,167
減：前期費用	(58,490)	(57,097)
	24,854,962	27,286,070
就報告目的之分析如下：		
有抵押	20,329,655	20,885,883
無抵押	4,583,797	6,457,284
	24,913,452	27,343,167
流動負債	11,596,159	12,673,820
非流動負債	13,258,803	14,612,250
	24,854,962	27,286,070

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

31. 銀行及其他借貸(續)

根據貸款協議所載之計劃還款日期，借貸須於下列期間償還：

	銀行貸款		其他貸款	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
並無指定還款期之循環貸款及 須於一年內償還的貸款	5,086,375	5,010,805	43,450	21,831
一年以上但不超過兩年	5,253,365	3,419,441	-	-
兩年以上但不超過五年	7,288,575	10,563,496	80,400	-
五年以上	636,463	550,593	-	78,720
	18,264,778	19,544,335	123,850	100,551
上文載有須按要求償還條款或 成為須按要求償還之借貸 (已列作流動負債)之賬面值， 惟須於下列期間償還：				
一年以內	4,805,602	5,726,722	-	-
一年以上但不超過兩年	1,538,325	261,294	-	-
兩年以上但不超過五年	70,584	1,594,723	-	-
五年以上	51,823	58,445	-	-
	6,466,334	7,641,184	-	-
總計	24,731,112	27,185,519	123,850	100,551

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

31. 銀行及其他借貸(續)

貨幣	利率	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
港幣	香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加0.75%至2.75%(二零二四年：香港銀行同業拆息加0.75%至2.25%)	16,818,724	19,745,701
人民幣	5年以上中國人民銀行指定利率(「中國人民銀行指定利率」)(二零二四年：5年或以上中國人民銀行指定利率)	1,902,939	356,564
新加坡元	新加坡隔夜平均利率(「新加坡隔夜平均利率」)加0.99%(二零二四年：新加坡隔夜平均利率加0.92%)	1,059,281	583,632
馬幣	馬來西亞基本借貸利率(「馬來西亞基本借貸利率」)減1.50%(二零二四年：馬來西亞基本借貸利率減1.50%及馬來西亞銀行資金成本加1.50%)	183,689	24,028
澳元	銀行票據掉期利率加1.35%至5.1%(二零二四年：銀行票據掉期利率加1.5%至4.5%)	3,019,619	3,928,757
英鎊	英鎊隔夜銀行同業平均利率(「英鎊隔夜銀行同業平均利率」)加1.85%至2.95%(二零二四年：英鎊隔夜銀行同業平均利率加1.85%至2.95%)	1,875,636	2,642,949
歐元	三個月歐洲銀行同業拆息(「歐洲銀行同業拆息」)加1.95%之年利率(二零二四年：三個月歐洲銀行同業拆息加1.95%之年利率)	53,564	61,536
		24,913,452	27,343,167

以英鎊、澳元及歐元計值之銀行及其他借貸(並非以相關集團實體之功能貨幣計值)分別為49,809,000英鎊(相當於港幣500,585,000元)(二零二四年：198,092,000英鎊(相當於港幣1,949,226,000元))、55,046,000澳元(相當於港幣268,076,000元)(二零二四年：120,354,000澳元(相當於港幣611,398,000元))及6,310,000歐元(相當於港幣53,067,000元)(二零二四年：7,257,000歐元(相當於港幣61,257,000元))。所有其他銀行及其他借貸均以相關集團實體之功能貨幣計值。

於報告期間結算日，本集團的未提取借貸融資按浮動利率計息，金額約為港幣3,000,000,000元(二零二四年：港幣5,000,000,000元)，其中約港幣1,000,000,000元(二零二四年：港幣1,000,000,000元)於一年內屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

32. 租賃負債

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
須於以下期間支付的租賃負債：		
一年以內	47,923	49,194
一年以上但不超過兩年期間內	41,203	56,348
兩年以上但不超過五年期間內	106,875	47,602
五年以上	125,373	213,193
	321,374	366,337
減：12個月內到期結算之款項(列為流動負債)	(47,923)	(49,194)
12個月後到期結算之款項(列為非流動負債)	273,451	317,143

所有租賃責任以相關集團實體之功能貨幣計值。

適用於租賃負債之加權平均增量借款利率介乎2.1%至6.6%(二零二四年：1.4%至7.5%)。

33. 應收／應付非全資附屬公司之股東款項

於二零二五年三月三十一日，應收一間非全資附屬公司之一名股東款項3,927,000新加坡元(相當於港幣22,739,000元)(二零二四年：3,927,000新加坡元(相當於港幣22,739,000元))為因出售物業發展項目而將向FEC Skyline Pte. Ltd.之一名股東宣派之預期回報墊款。該筆款項為無抵押、免息及無固定還款日期。

於二零二五年三月三十一日，應付非全資附屬公司股東之款項包括應付FEC Skypark Pte. Ltd.(為本公司擁有80%權益之附屬公司)之一名股東款項3,575,000新加坡元(相當於港幣20,698,000元)(二零二四年：28,375,000新加坡元(相當於港幣164,290,000元))，以就新加坡物業發展項目提供資金。該筆款項為無抵押、免息及須按要求償還。流動負債項下之應付非全資附屬公司股東之餘下款項為無抵押、免息及須按要求償還或無固定還款期。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 票據

	二零二三年 票據 港幣千元	二零二九年 票據 港幣千元	二零三零年 票據 港幣千元	二零三三年 票據 港幣千元	二零二四年 票據 港幣千元	二零二六年 票據 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二三年四月一日	1,033,087	78,198	198,867	197,996	2,954,497	-	4,462,645
年內扣除利息	6,044	4,368	10,483	10,773	120,053	-	151,721
年內已付利息	(5,818)	(3,801)	(8,804)	(6,530)	(135,460)	-	(160,413)
於12個月內到期並計入其他							
應付款項之應付利息	-	(290)	(1,525)	(3,970)	(23,233)	-	(29,018)
償還	(1,019,181)	-	-	-	(2,820,948)	-	(3,840,129)
購回及註銷	-	-	-	-	(79,221)	-	(79,221)
匯兌調整	(14,132)	6	-	-	(15,688)	-	(29,814)
於二零二四年三月三十一日	-	78,481	199,021	198,269	-	-	475,771
發行新票據	-	-	-	-	-	41,040	41,040
發行新票據應佔交易成本	-	-	-	-	-	(227)	(227)
年內扣除利息	-	4,355	10,654	10,573	-	1,147	26,729
年內已付利息	-	(3,789)	(9,004)	(7,745)	-	-	(20,538)
於12個月內到期並計入其他							
應付款項之應付利息	-	(290)	(1,496)	(2,560)	-	(1,103)	(5,449)
匯兌調整	-	9	-	-	-	(909)	(900)
於二零二五年三月三十一日	-	78,766	199,175	198,537	-	39,948	516,426

34. 票據(續)

二零二三年票據

於二零一七年十一月六日，本公司向獨立第三方發行於二零二三年五月十三日到期及本金總額為150,000,000美元之票據(「二零二三年票據」)。二零二三年票據按年利率4.5%計息，並須每半年派息一次。於二零二四年三月三十一日，本金總額為131,800,000美元(相當於港幣1,019,181,000元)之二零二三年票據已悉數贖回。

二零二四年票據

於二零二一年一月二十一日，本公司之一間附屬公司向獨立第三方發行於二零二四年一月二十一日到期及本金總額為235,000,000美元之票據(「二零二四年票據」)。二零二四年票據按年利率5.10%計息，並須每半年派息一次。於二零二四年三月三十一日，本金總額為364,300,000美元(相當於港幣2,820,948,000元)之二零二四年票據已悉數贖回。

二零二六年票據

於二零二四年十一月五日，本公司之一間附屬公司向獨立第三方發行於二零二六年十一月五日到期及本金總額為人民幣37,500,000元之票據(「二零二六年票據」)。二零二六年票據按年利率7.70%計息，並須每半年派息一次。於二零二五年三月三十一日，二零二六年票據之未償還本金總額為人民幣37,500,000元(相當於港幣40,100,000元)。

二零二九年票據

於二零一九年九月五日，本公司之一間附屬公司向獨立第三方發行於二零二九年九月五日到期及本金總額為港幣80,000,000元之票據(「二零二九年票據」)。二零二九年票據按年利率5.1%計息，並須每半年派息一次。於二零二五年三月三十一日，二零二九年票據之未償還本金總額為港幣80,000,000元(二零二四年：港幣80,000,000元)。

二零二零年票據

於二零二零年八月六日，本公司之一間附屬公司向獨立第三方發行於二零二零年八月六日到期及本金總額為港幣200,000,000元之票據(「二零二零年票據」)。二零二零年票據按年利率5.15%計息，並須每半年派息一次。於二零二五年三月三十一日，二零二零年票據之未償還本金總額為港幣200,000,000元(二零二四年：港幣200,000,000元)。

二零三三年票據

於二零二零年十一月十二日，本公司之一間附屬公司向獨立第三方發行於二零三三年二月十一日到期及本金總額為港幣200,000,000元之票據(「二零三三年票據」)。二零三三年票據按年利率5.25%計息，並須每半年派息一次。於二零二五年三月三十一日，二零三三年票據之未償還本金總額為港幣200,000,000元(二零二四年：港幣200,000,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

35. 遞延稅項

本集團於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	使用權資產	租賃負債	加速稅項 折舊	投資物業 重估	資產重估	業務合併之 公平值調整	稅項虧損	中國土地 增值稅撥備	股息預扣稅	其他	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年四月一日	63,470	(63,470)	113,487	390,653	46,188	38,915	(61,849)	(136,113)	82,327	282,351	755,959
自損益扣除(於損益入賬)	(3,760)	3,760	(1,689)	9,218	-	-	11,198	17,587	(42,000)	(69,273)	(74,959)
匯兌調整	(1,081)	1,081	(3,906)	(24,568)	(3,939)	-	881	6,270	(476)	(3,867)	(29,605)
於二零二四年三月三十一日	58,629	(58,629)	107,892	375,303	42,249	38,915	(49,770)	(112,256)	39,851	209,211	651,395
自損益扣除(於損益入賬)	(11,698)	11,698	(3,679)	(18,302)	-	-	(52,478)	34,690	-	(58,112)	(97,881)
匯兌調整	(2,099)	2,099	(2,014)	(4,198)	79	-	(16,520)	(1,686)	(369)	(1,310)	(26,018)
於二零二五年三月三十一日	44,832	(44,832)	102,199	352,803	42,328	38,915	(118,768)	(79,252)	39,482	149,789	527,496

附註：其他主要指扣除利息開支及於發展階段之發展開支產生之暫時差額。

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項(資產)負債已予抵銷。以下為就財務報告而作出之遞延稅項結餘分析：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
遞延稅項資產	(148,744)	(177,425)
遞延稅項負債	676,240	828,820
	527,496	651,395

本集團就位於中國及澳洲之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業乃以旨在隨時間流逝消耗該等投資物業所包含之絕大部分經濟利益(即將該等物業用作出租用途)之業務模式持有，惟一向被推定為可通過銷售全數收回之永久業權土地除外。概無就位於香港、捷克共和國、新加坡及英國之投資物業之公平值變動確認遞延稅項，此乃由於該等物業已透過銷售收回。

於二零二五年三月三十一日，本集團可用以抵銷日後溢利之未動用稅項虧損為港幣3,253,902,000元(二零二四年：港幣2,692,204,000元)。就該等虧損而確認之遞延稅項資產以港幣576,690,000元(二零二四年：港幣401,763,000元)為限。由於未來溢利來源不可預測，故並無就餘下稅項虧損港幣2,677,212,000元(二零二四年：港幣2,290,441,000元)確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

35. 遞延稅項(續)

於二零二五年三月三十一日，本集團有關物業、廠房及設備加速會計折舊之可扣減暫時差額為港幣431,836,000元(二零二四年：港幣391,799,000元)。由於可能並無應課稅溢利可動用可扣減暫時差額作抵銷，故概無就有關可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。除於截至二零二四年三月三十一日止年度內中國附屬公司宣派之股息外，並無就中國(自二零零八年一月一日後)、澳洲及新加坡附屬公司所產生之溢利港幣2,756,331,000元(二零二四年：港幣2,981,053,000元)應佔之暫時差額作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額可能不會在可見將來撥回。

36. 股本

	每股面值港幣 0.10元之普通股 數目	面值 港幣千元
法定	4,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零二三年四月一日	2,705,905,182	270,591
發行股份代替現金股息(i)	111,699,024	11,169
於二零二四年三月三十一日	2,817,604,206	281,760
發行股份代替現金股息(ii)	241,436,276	24,144
於二零二五年三月三十一日	3,059,040,482	305,904

- (i) 於二零二四年二月十六日及二零二三年十月二十四日，本公司分別按港幣1.3480元及港幣1.7125元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零二四年一月三日及二零二三年九月十一日宣佈之以股代息計劃領取本公司股份以代替二零二四年中期股息及二零二三年末期股息之現金)發行及配發33,529,258股及78,169,766股每股面值為港幣0.10元之繳足新股份。該等新普通股在所有方面與本公司現有普通股享有同等地位。
- (ii) 於二零二五年二月十八日及二零二四年十月二十四日，本公司分別按港幣0.9180元及港幣1.0525元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零二五年一月十日及二零二四年九月十七日宣佈之以股代息計劃領取本公司股份以代替二零二五年中期股息及二零二四年末期股息之現金)發行及配發24,174,726股及217,261,550股每股面值為港幣0.10元之繳足新股份。該等新普通股在所有方面與本公司現有普通股享有同等地位。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

36. 股本(續)

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度內發行之所有股份在所有方面與本公司現有股份享有同等地位。

年內，除上文就上市股份所披露之金額、附註34所披露之票據金額及附註37所披露之永續資本票據金額外，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券、票據或永續資本票據。

37. 永續資本票據

於二零一九年九月十二日、二零一九年九月十六日及二零二零年二月二十四日，本集團間接全資附屬公司FEC Finance Limited(「FEC Finance」)分別發行250,000,000美元、50,000,000美元及60,000,000美元7.375厘擔保永續資本票據(「二零一九年永續資本票據」)，發行價為二零一九年永續資本票據總面值之100%。分派或贖回所產生之任何應付金額由本公司根據1,000,000,000美元擔保中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保。二零一九年永續資本票據之分派須於每半年到期時在每年四月及十月支付(「分派支付日期」)，並可由FEC Finance決定延期且不受限於分派次數。二零一九年永續資本票據並無固定到期日，FEC Finance可選擇於二零二四年十月十八日或任何分派支付日期按其本金贖回票據。倘有任何未支付或延期的分派，本公司不可宣派或派付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。

於本年度，持有人已對二零一九年永續資本票據條文之修改背書。該等變動允許FEC Finance選擇贖回最低累計本金額20,000,000美元之二零一九年永續資本票據。贖回可透過向持有人發出事先通知之方式執行，而該通知為不可撤銷，且須在贖回日期(為FEC Finance酌情釐定之每月特定日期)前不少於15日且不超過30日之時限內發出。於本年度，概無贖回二零一九年永續資本票據。

永續資本票據分類為股本工具。FEC Finance向持有人作出之任何分派均於本集團綜合財務報表中之權益確認。

38. 主要非現金交易

除附註39所披露者外，主要非現金交易如下。

- (i) 本公司發行股份以代替應付本公司股東之現金股息，合共港幣250,863,000元(二零二四年：港幣179,067,000元)。
- (ii) 截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團就使用租賃物業訂立為期五年之新租賃協議，本集團確認使用權資產及租賃負債港幣19,077,000元(二零二四年：港幣119,244,000元)。
- (iii) 添置物業、廠房及設備以及投資物業包括建築成本及資本資產之應付保固金分別為港幣14,042,000元及港幣5,241,000元(二零二四年：港幣151,987,000元及港幣377,933,000元)，為非現金交易。
- (iv) 截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團向非控股權益宣派股息零新加坡元(相當於港幣零元)(二零二四年：39,000,000新加坡元(相當於港幣228,150,000元))，被應收該等非控股權益之款項所抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

39. 出售附屬公司

出售Well Distinct Limited及其附屬公司

於二零二三年五月十五日，本公司與Alvord Global Limited(「AGL」)訂立買賣協議，據此，本集團已同意出售而AGL已同意購買Well Distinct Limited及其全資附屬公司之全部已發行股份及實繳股份。出售收益港幣41,344,000元已於二零二三年九月二十七日完成後確認。代價約為120,303,000馬幣(相當於港幣200,146,000元)，其中約53,581,000馬幣(相當於港幣89,141,000元)已於二零二四年三月三十一日前償付，餘下代價約66,722,000馬幣(相當於港幣111,005,000元)按年利率4%計息，將於自協議日期起計三年內償付，於二零二四年三月三十一日其中港幣37,640,000元分類為流動資產及港幣73,365,000元分類為非流動資產。出售事項已於二零二三年九月二十七日完成。截至二零二五年三月三十一日止年度，已收取代價港幣44,824,000元。於二零二五年三月三十一日，餘下尚未償付的代價為港幣66,181,000元，於二零二五年三月三十一日之流動資產及非流動資產中分別披露為港幣27,961,000元及港幣38,220,000元。

出售訊安有限公司

於二零二一年十二月六日，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，以出售本公司全資附屬公司訊安有限公司(「訊安」)之全部股權，該公司目前擁有位於香港啟德之一幅發展中地塊，發展項目分為酒店部分及非工業部分(包括辦公室部分)。根據買賣協議，訊安將於交易完成前按訊安與酒店擁有人訂立之酒店部分轉讓契約向本公司另一間附屬公司(作為酒店擁有人)轉讓酒店部分，以便買方將於完成時購買訊安(僅持有非工業部分)。

於二零二三年十二月十二日，日期為二零二一年十二月六日之買賣協議(「原買賣協議」)之訂約方訂立補充協議，據此，(其中包括)各訂約方同意(i)因應經建築事務監督批准之經批准建築圖則最新修訂，修訂原買賣協議之若干條款及條件，自補充協議日期起生效；及(ii)在買方進行之盡職審查條件獲信納之規限下，進一步修訂原買賣協議之若干條款及條件，以便提早完成。

本次出售訊安股權、出讓及轉讓股東貸款之代價為港幣3,380,000,000元，可於完成後調整，包括就買方要求之任何附加設計而產生之額外成本，經調整代價為港幣3,702,000,000元。

出售事項已於二零二四年三月二十八日完成。完成後，訊安已不再為本公司之附屬公司，其財務報表將不再於本集團綜合財務報表綜合入賬。

於二零二四年三月三十一日，訊安於二零二三年四月一日至二零二四年三月二十八日期間持有之投資物業之公平值相關變動為港幣443,275,000元，有關金額已計入綜合損益表。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

39. 出售附屬公司(續)

出售訊安有限公司(續)

訊安於出售事項日期之已出售資產淨值如下：

	港幣千元
投資物業	3,702,000
股東貸款	(2,750,210)
已出售資產淨值	951,790
出售訊安之收益：	
代價	3,702,000
轉讓股東貸款	(2,750,210)
已出售資產淨值	(951,790)
出售事項之收益	-
代價以下列各項償付：	
現金代價	1,247,022
應收代價(附註b)	338,000
買方結算銀行貸款(附註a)	2,060,150
結算其他應付款項(附註a)	9,025
買方結算建築成本(附註a)	47,803
	3,702,000
出售事項產生之淨現金流入：	
現金代價	1,247,022
減：過往年度出售一間附屬公司的已收按金	(676,000)
	571,022

附註a：本次出售訊安股權以及出讓及轉讓股東貸款之代價。於出售事項完成前，本集團與買方共同協定，由買方代表本集團直接償付訊安之銀行貸款及其他應付款項港幣2,069,175,000元，以及訊安向其賣方支付之建築成本港幣47,803,000元，此構成本集團的非現金交易。

附註b：截至二零二五年三月三十一日止年度，應收代價港幣338,000,000元已結清。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 資產抵押

於報告期間結算日，港幣20,329,655,000元(二零二四年：港幣20,885,883,000元)之未償還銀行借貸及港幣零元(二零二四年：港幣760,000元)之未償還租賃負債乃以本集團下列資產之固定押記連同業主其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
投資物業	3,398,801	3,506,087
物業、廠房及設備(不包括使用權資產)	8,670,911	6,325,103
使用權資產	1,036,291	1,075,265
待售物業	6,885,122	10,214,285
已抵押存款	95,108	54,920
合約資產	556,450	-
	20,642,683	21,175,660

此外，於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已作為擔保予以抵押，以獲取向本集團授出之若干銀行融資。

租賃限制或契約

除上文所披露之租賃負債外，於二零二五年三月三十一日，港幣321,374,000元(二零二四年：港幣365,577,000元)之租賃負債與港幣225,200,000元(二零二四年：港幣282,371,000元)之相關使用權資產一併確認。除出租人持有的租賃資產之擔保權益外，租賃協議不施加任何契約。租賃資產不得用作借貸擔保。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

41. 資本承擔

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於綜合財務報表就下列項目已訂約但未計提撥備之資本開支：		
收購、發展及翻新酒店物業	301,529	98,302
投資物業	60,445	235,829
向投資基金注資	32,319	69,580
	394,293	403,711
於報告期間結算日與本集團合營公司及聯營公司相關 但未確認之本集團分佔資本承擔如下：		
為收購、開發及翻新酒店物業提供資金之承擔	75,745	134,616
向一間聯營公司注資之承擔	412,246	266,700
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	504,443	272,968
	992,434	674,284

42. 經營租約安排

本集團為出租人

本集團投資物業及若干暫時出租之待售物業已有租約承擔，為期未來1至16年(二零二四年：1至16年)。

租約之最低應收租約款項如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
一年內	123,940	132,064
第二年	108,539	144,135
第三年	84,089	86,591
第四年	69,954	65,271
第五年	61,443	57,764
超過五年	455,312	425,245
	903,277	911,070

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

43. 重大關連方交易

(a) 年內，本集團亦與關連方訂立以下交易：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
聯營公司提供樓宇管理服務	4,951	4,062
一間合營公司提供銷售及市場推廣服務	672	695
一間合營公司之利息收入	4,420	2,701
一間合營公司發行之非上市債務證券之利息收入	8,858	15,826

於報告期間結算日，與聯營公司、合營公司、一間接受投資公司及一間關連公司／關連方之結餘詳情載於綜合財務狀況表及相關附註。

關連公司為受若干執行董事或其近親控制之公司，彼等透過於本公司之直接及間接股權對本集團有重大影響力。

(b) 本年度已付及應付主要管理人員(董事及五名最高薪酬人士)之薪酬於附註14披露。

(c) 本集團分別訂立三份(二零二四年：兩份)管理服務合約及許可協議，為本公司一名董事控制的馬來西亞若干公司提供酒店管理服務。截至二零二五年三月三十一日止年度，根據該等合約已確認酒店管理服務收入及商標許可費收入總額港幣3,781,000元(二零二四年：港幣3,301,000元)。

44. 應收／應付合營公司／聯營公司／一間接受投資公司／一間關連公司／一名董事款項

應收／應付聯營公司、合營公司、一間接受投資公司、一間關連公司及一名董事之款項載於綜合財務狀況表。該等款項乃無抵押、免息及須應要求償還或無固定還款期，惟應收本集團一間合營公司BC Group之零英鎊(二零二四年：4,000,000英鎊(相當於港幣39,165,000元))按年利率5.95%加英鎊隔夜銀行同業平均利率計息，年期為自提取日期起計三年。關連公司為受若干執行董事或其近親控制之公司，彼等透過於本公司之直接及間接股權對本集團有重大影響力。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

45. 購股權計劃

採納本公司購股權計劃(「遠東購股權計劃」)旨在激勵及獎勵本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司之股份。

本公司之首個及第二個購股權計劃已分別於二零一二年八月二十八日及二零二二年八月三十一日屆滿。為繼續激勵及獎勵合資格僱員及參與者，本公司根據股東於二零二二年八月三十日通過之決議案採納第三個購股權計劃，由採納日期起計十年內有效。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，概無尚未行使之購股權。於截至二零二五年三月三十一日止年度，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

46. 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃管理局規則及規例為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，並存放於由信託人控制之基金。供款金額基於參與僱員於本集團之相關收入之某一百分比計算，並於根據強積金計劃之規則到期應繳時在損益扣除。僱員不再參與強積金計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

根據僱傭條例(第57章)，就本集團於香港經營的附屬公司而言，本集團有責任在若干情況下(如僱員被僱主解僱或於退休時)向香港合資格僱員支付長期服務金(「長期服務金」)，基於特定公式計算的僱員服務年期最低5年。此外，於一九九五年通過之強制性公積金計劃條例允許本集團動用本集團之強制性強積金供款加/減其任何正數/負數回報，以「對沖」應付一名僱員之長期服務金(「對沖」安排)。

修訂條例於二零二二年六月十七日刊憲，取消使用來自僱主強制性強積金供款之累算權益「對沖」長期服務金。取消將在轉制日(即二零二五年五月一日)正式生效。此外，香港特區政府亦預計推出資助計劃，協助僱主在轉制日後的25年內支付高達每年每名僱員一定金額之長期服務金。根據修訂條例，來自本集團經完善強積金計劃之累算權益減轉制前、轉制期間或轉制後之強制性供款後，可繼續用於「對沖」轉制前後之長期服務金。修訂條例對本集團長期服務金負債之影響被視為並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

46. 退休福利計劃(續)

根據中國有關法律及法規，中國附屬公司須按僱員薪金某一百分比向國家管理退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃唯一承擔之責任為根據該計劃作出所需供款。

本集團已為馬來西亞合資格僱員向僱員公積金作出定額供款，根據該計劃，本集團須按照定額供款計劃向獨立實體作出定額供款。本集團概無任何法定或推定責任，須作進一步供款，以補足基金資產之任何缺額，藉此就所有僱員向本集團提供服務補償彼等之福利。

本集團向新加坡中央公積金作出定額供款，其中本集團須按新加坡僱員薪金之一定百分比作出供款，根據該等計劃，本集團於該等計劃項下之責任相等於定額供款退休福利計劃產生者。

本集團按照僱員薪金及酬金之一定百分比，為澳洲僱員向獨立養老退休金供款。本集團就該退休福利計劃唯一承擔之責任為作出所需供款。

本集團為其英國僱員設立定額供款計劃。本集團按照英國僱員薪金之一定百分比向定額供款計劃作出供款。該計劃之資產於獨立管理基金中與本集團之資產分開持有。定額供款計劃之退休金成本指於會計期間應計入該計劃供款額。

本集團亦為其所有奧地利合資格僱員參加奧地利退休金保險(「奧地利退休金」)。有關計劃之資產與本集團之資產分開持有，並存放於奧地利政府控制之基金。截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團為奧地利退休金成員按每人每月相關工資成本之1.53%(二零二四年：1.53%)作出供款。

截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，並無法例規定本集團須為捷克共和國及德國的僱員參與任何退休福利計劃。截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團毋須向德國及捷克共和國之退休福利計劃支付任何款項。

於本年度自損益扣除之退休福利開支總額為港幣58,237,000元(二零二四年：港幣44,550,000元)。

本集團為其香港、中國、馬來西亞、新加坡、澳洲、英國及捷克共和國僱員向退休福利計劃作出之供款，一經作出，即時盡歸僱員所有。因此，誠如上市規則附錄D2第26(2)段所述，概無任何根據退休福利計劃沒收之供款可供本集團用以降低現有供款水平。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入其他全面收益之債務工具	294,103	730,487
按公平值計入其他全面收益之股本工具	43,153	235,298
按公平值計入損益之金融資產	797,843	776,152
按攤銷成本計量之金融資產	6,825,844	7,079,628
衍生金融工具	2,385	235
	7,963,328	8,821,800
金融負債		
按攤銷成本計量之金融負債	26,781,781	29,550,770

b. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括投資證券、借貸、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、現金及現金等值物及票據。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(利率風險、外幣風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載有如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

由於銀行存款、浮息應收貸款、借貸及債務工具之現行市場利率波動，故本集團面臨現金流量利率風險。本集團現時並未使用任何衍生工具合約對沖利率風險，但會於有需要時考慮就重大風險進行對沖。

此外，由於大部分債務工具按固定利率計息，本集團亦面臨公平值利率風險。按公平值計量之債務工具公平值利率風險之敏感度分析以價格風險呈列。

利率敏感度分析

有關敏感度分析只考慮對綜合財務報表造成重大影響之應收貸款及借貸，而於報告期間結算日之尚未償還應收貸款於整個年度均尚未償還。50個基點為借貸及應收貸款之利率於期內直至下一個報告期間結算日可能變動之最佳估計。

倘利率上升／下降50個基點(二零二四年：50個基點)，而所有其他變數保持不變，鑑於浮息應收貸款及借貸的影響，本集團之除稅後虧損(二零二四年：除稅後溢利)將減少／增加港幣63,529,000元(二零二四年：港幣71,502,000元)，而資本化利息將增加／減少港幣36,949,000元(二零二四年：港幣39,136,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險(續)

利率敏感度分析(續)

由於管理層預期利率風險對按公平值計入其他全面收益之債務工具之影響並不重大，故並無對有關影響進行分析。

管理層認為，敏感度分析不能代表利率風險，原因為年末風險並不能反映年內風險。

外幣風險

若干集團實體進行以外幣計值之交易，因而令本集團承受外幣風險。本集團透過訂立若干遠期外匯合約密切監察外幣匯率變動管理外幣風險。

於報告期間結算日，本集團以外幣計值之貨幣項目之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
澳元	115,393	230,884	480,878	611,398
人民幣	18,814	1,054,098	-	-
歐元	33,580	124,185	53,564	61,252
新加坡元	192,513	126,841	-	-
英鎊	16,717	390,032	1,102,128	1,949,226
日圓	-	47,079	-	-

集團內公司間結餘

	資產		負債	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
澳元	7,793,678	7,983,990	1,083,073	1,144,211
人民幣	1,093,115	1,335,905	334,123	109,872
新加坡元	247,877	821,093	592,917	573,205
英鎊	5,486,401	5,779,586	221,982	125,723

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

外幣風險(續)

外幣敏感度分析

就位於香港之個別集團實體而言，由於實施聯繫匯率制度，加上管理層預期不會因港幣與美元之間的匯率波動而面臨任何重大風險，本集團所面臨之外幣風險主要有關美元以外之貨幣。下表詳述在所有其他變數保持不變之情況下，本集團就集團實體之功能貨幣兌相關集團實體有關外幣貶值10%(二零二四年：10%)之敏感度。10%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理層對匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括於年結日以外幣計值之未結付貨幣項目。倘集團實體之功能貨幣兌相關外幣升值10%，將對溢利及其他全面收益構成相等及相反之影響。

	除稅後虧損(增加)減少	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
澳元	(30,518)	(31,773)
人民幣	1,571	88,017
歐元	(1,669)	5,255
新加坡元	16,075	10,591
英鎊	(90,632)	(130,193)
日圓	-	3,931

	其他全面收益增加(減少)	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
澳元	671,061	683,978
人民幣	75,899	(122,603)
新加坡	(34,504)	24,789
英鎊	526,442	565,386

管理層認為，由於年末風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

價格風險

本集團承受按公平值計入損益之金融資產及按公平值計入其他全面收益之金融資產所產生之股價風險及其他價格風險。

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期間結算日所承受股價風險釐定。

倘相關股本及投資基金之價格上升／下降5%(二零二四年：5%)：

- 由於按公平值計入損益之股本證券之公平值變動，故除稅後虧損會減少／增加港幣7,869,000元(二零二四年：港幣8,457,000元)。
- 由於按公平值計入損益之投資基金之公平值變動，故除稅後虧損會減少／增加港幣25,441,000元(二零二四年：港幣23,947,000元)。
- 由於按公平值計入其他全面收益之股本證券之公平值變動，故按公平值計入其他全面收益儲備會增加／減少港幣2,158,000元(二零二四年：港幣11,765,000元)。

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團交易對手方違反其合約責任而導致本集團蒙受財務虧損的風險。本集團之信貸風險主要來自應收貿易賬款、已抵押存款、有限制銀行存款、銀行結餘、應收關連方款項、其他應收款項、應收貸款、託管客戶按金及按公平值計入其他全面收益之債務工具。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施，以彌補其與金融資產有關的信貸風險，惟與應收貸款有關的信貸風險因其以物業作擔保而得以減輕。

本集團根據所預期的預期信貸虧損模式就金融資產及其他項目進行減值評估。有關本集團之信貸風險管理、最高信貸風險敞口及相關減值評估(如適用)之資料概述如下：

就本集團之債務證券投資而言，投資委員會負責信貸風險評估，並向董事會提供意見。投資委員會亦評估發行人的財務表現，以確保發行人可於到期時償還本金及利息。未能償還或會導致抵押品清算(如有)及／或對發行人提出法律行動。本集團亦會監察相關債務證券發行人的信貸評級及市場消息，以得悉任何潛在信貸惡化的跡象。

本集團之集中信貸風險主要關於應收一間接受投資公司款項、應收一間非全資附屬公司之一名股東款項、應收聯營公司款項(主要應收兩間聯營公司(二零二四年：兩間聯營公司))及應收合營公司款項(主要應收八間合營公司(二零二四年：八間合營公司))。本集團積極監控各債務人結欠之未償還款項，並及時識別任何信貸風險，以降低信貸相關虧損之風險。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。此外，本集團根據預期信貸虧損模式就未償還結餘進行減值評估。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

客戶合約產生之應收貿易賬款以及租賃應收款

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已制定政策以確保向具適當財務實力及適當首付比之買家銷售物業。已設立監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團根據預期信貸虧損模式，按照本集團之內部信貸評級對應收貿易賬款(包括租賃應收款)進行個別或集體減值評估。

應收貸款／應收聯營公司、合營公司、一間非全資附屬公司之一名股東及一間接受投資公司款項／銀行結餘及存款

應收貸款及應收聯營公司、合營公司、一間非全資附屬公司之一名股東及一間接受投資公司款項之信貸風險乃透過內部程序加以管理。本集團積極監控各債務人結欠之未償還款項，使用逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否已大幅上升。本公司董事認為在評估交易對手方之財務背景及關連方所持相關資產後違約概率極低。

應收貸款指按揭貸款，其由借款人之物業作抵押。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮借款人之信貸質素、按揭項下相關物業價值、貸款利息之過往清償及其他前瞻性資料之任何變動。

按公平值計入其他全面收益之債務工具

本集團僅投資由穆迪或標準普爾發出信貸評級B或以上之債務證券。本公司董事專注於投資多元化及其信貸評級變動。年內，由中國物業發展商發行之若干債務證券信貸評級因違約事件而已被下調至CCC。

本公司董事基於大型國際信貸評級機構所公佈之違約率評估按公平值計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損，有關違約率適用於各項債務工具信貸評級。按公平值計入其他全面收益之債務證券之公平值及本金額之概要載列如下。

	二零二五年		二零二四年	
	公平值 港幣千元	本金額 港幣千元	公平值 港幣千元	本金額 港幣千元
AA-至BBB-	185,369	201,222	347,414	145,638
BB+至B	-	-	400	131,546
CCC	338	11,655	9,223	195,607
未評級	108,396	109,795	373,450	456,140
	294,103	322,672	730,487	928,931

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

按公平值計入其他全面收益之債務工具(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度，由於若干發行人(中國物業發展商)確定為出現信貸減值，該等個別債務工具之信貸虧損撥備按全期預期信貸虧損基準計量。就預期信貸虧損評估而言，本集團考慮債務工具的本金總額及相關合約權益。本集團參考外部信貸評級機構公佈之債務工具信貸評級、影響各發行人之宏觀經濟因素以及各債務工具之違約概率及違約虧損率，對按公平值計入其他全面收益之債務工具之預期信貸虧損進行評估。

截至二零二五年三月三十一日止年度，按公平值計入其他全面收益之債務工具減值虧損港幣9,372,000元(二零二四年：港幣零元)於損益確認。

已抵押存款、有限制銀行存款、銀行結餘及存款之信貸風險有限，乃由於交易對手方為獲國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行／金融機構。

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	應收貿易賬款及 租賃應收款	其他金融資產及 其他項目
低風險	交易對手方違約之風險低，且無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 — 未產生信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	債務人頻繁在到期日後還款，但一般結清	全期預期信貸虧損 — 未產生信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	根據內部制定之資料或外部資源認定信貸風險自初步確認以來大幅上升	全期預期信貸虧損 — 未產生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 未產生信貸減值
虧損	有證據顯示資產已產生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 產生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 產生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人出現重大財務困難，且本集團切實認為無法收回款項	撇銷款項	撇銷款項

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產及其他項目所面對之信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期 預期信貸虧損	二零二五 年賬面值 總額 港幣千元	二零二四 年賬面值 總額 港幣千元
按公平值計入其他全面收益之 債務工具						
投資債務證券	21	AA-至B	不適用	12個月預期信貸虧損	185,369	347,814
		未評級	低風險	12個月預期信貸虧損	108,396	373,450
		CCC	不適用	全期預期信貸虧損－ 產生信貸減值	338	9,223
按攤銷成本列賬之金融資產						
貿易賬款(客戶合約)	25	不適用	低風險(附註1)	全期預期信貸虧損 (未產生信貸減值)	80,466	85,566
		不適用	虧損	產生信貸減值	65,587	64,124
應收貸款	22	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	642,624	184,234
應收關連方及一間非全資附屬 公司之一名股東款項	33及44	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	2,505,481	2,590,789
已抵押存款及有限制銀行存款	23	A-以上(附註3)	不適用	12個月預期信貸虧損	461,420	499,839
銀行結餘	23	A-以上(附註3)	不適用	12個月預期信貸虧損	2,377,354	2,733,621
其他應收款項	25(a)	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	413,309	664,477
託管客戶按金	26	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	360,277	335,978
其他						
租賃應收款	25(a)	不適用	低風險(附註1)	全期預期信貸虧損 (未產生信貸減值)	63,315	68,252
合約資產	25(b)	不適用	低風險(附註1)	全期預期信貸虧損 (未產生信貸減值)	556,450	927,500
未提取貸款承擔	41	不適用	低風險(附註2)	12個月預期信貸虧損	504,443	272,968

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：

1. 應收貿易賬款、租賃應收款及合約資產

就應收貿易賬款、租賃應收款及合約資產而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號簡化方式以按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除個別進行評估之已產生信貸減值之應收賬款及合約資產外，本集團參考其內部信貸評級根據共同信貸風險特徵集體釐定應收貿易賬款及租賃應收款之預期信貸虧損。

於二零二五年三月三十一日，本集團根據集體評估就應收貿易賬款計提減值撥備港幣15,087,000元(二零二四年：港幣14,876,000元)。就產生信貸減值之應收賬款按個別基準計提減值撥備港幣65,587,000元(二零二四年：港幣64,124,000元)。就產生信貸減值之應收賬款計提之減值撥備增加是由於長期未償還應收賬款增加，尤其是停車場分部之長期未償還應收賬款。

2. 應收貸款、貸款承擔、應收關連方款項、託管客戶按金及其他應收款項

為管理內部信貸風險，本集團使用內部信貸評級評估信貸風險自初步確認以來是否已大幅上升。

應收貸款信貸風險乃透過內部程序加以管理。於釐定應收貸款之可收回性時，本公司考慮借入人之信貸質素、按揭項下相關物業價值及其他前瞻性資料之任何變動。由於貸款向不同借入人授出，因此集中風險有限。董事認為毋須作出預期信貸虧損撥備。

就向一間合營公司作出之貸款承擔及應收關連方款項而言，本公司董事經計及抵押品之價值、貸款利息及本金過往清償情況及其他前瞻性資料後認為，該等應收貸款之信貸風險為低。於報告期間結算日之抵押品公平值高於該等應收款項之未償還金額。該等應收貸款之違約虧損率及12個月預期信貸虧損被視為對本集團而言並不重大，且概無就該等應收貸款計提預期信貸虧損撥備。

託管客戶按金指存置於託管賬戶之銷售所得款項部分。於相關政府機關發出相關證明文件後，該等資金將匯予本集團。董事認為信貸風險為低。

就其他應收款項而言，本公司董事考慮信貸風險、過往清償情況及其他前瞻性資料。其他應收款項之12個月預期信貸虧損項下之虧損並不重大而毋須確認。

3. 就已抵押存款、有限制銀行存款及銀行結餘而言，其預期信貸虧損評估乃參考違約概率及由國際信貸機構發佈之信貸虧損評級。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

本集團之流動資金狀況及其是否遵守借貸契約由本集團管理層定期監察，以確保其維持充足現金儲備及來自主要金融機構之足夠承諾資金額度，從而應付其短期及長期之流動資金需要。本集團透過結合營運以及外部借貸產生之資金撥付其營運資金需要。

本集團流動資金儲備之滾動預測包含基於預期現金流量的銀行貸款(附註31)以及現金及銀行結餘(附註23)之未提取融資。本集團目標是在維持資金靈活性的同時，透過保持已承諾及未承諾的信貸額度而盡量降低其整體成本。於編製本集團綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團之未來流動資金。本公司董事認為，經計及估計由經營活動產生的營運資金以及銀行貸款之未提取融資，本集團將由批准該等綜合財務報表日期起計未來12個月持續經營。有見及此，本公司董事信納本集團於可預見未來將有充裕財務資源以充分履行其到期的財務責任。本集團就流動資金風險之管理，監測及維持管理層視為足以撥付本集團營運及減輕現金流量波動影響之現金及現金等值物水平。

下表詳述本集團金融負債之餘下合約到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。具體而言，附帶應要求還款條款之銀行貸款均計入最早時間段，不論銀行是否可能選擇行使其權利。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

其他非衍生金融負債之到期日乃根據協定還款日期釐定。該表包括利息及本金現金流量。

	加權平均 利率 %	應要求或 一年內 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金 流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零二五年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	1,156,363	-	-	-	1,156,363	1,156,363
其他負債	3.0	-	2,938	-	-	2,938	2,852
應付一間關連公司款項	不適用	1,180	-	-	-	1,180	1,180
應付聯營公司款項	不適用	7,137	-	-	-	7,137	7,137
應付一名董事款項	不適用	69,882	-	-	-	69,882	69,882
應付合營公司款項	不適用	145,123	-	-	-	145,123	145,123
應付非全資附屬公司之股東款項	不適用	27,856	-	-	-	27,856	27,856
銀行及其他借貸	5.49	12,611,946	11,984,243	1,306,401	857,520	26,760,110	24,854,962
租賃負債	3.19	54,408	148,327	6,770	180,703	390,208	321,374
票據	5.38	27,970	91,739	127,446	433,731	680,886	516,426
		14,101,865	12,227,247	1,440,617	1,471,954	29,241,683	27,103,155
貸款承擔		504,443	-	-	-	-	504,443

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

	加權平均 利率 %	應要求或 一年內 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金	
						流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零二四年三月三十一日							
應付賬款及應計費用	不適用	1,447,903	-	-	-	1,447,903	1,447,903
其他負債	3.0	-	4,366	-	-	4,366	4,239
應付一間關連公司款項	不適用	1,059	-	-	-	1,059	1,059
應付聯營公司款項	不適用	6,357	-	-	-	6,357	6,357
應付合營公司款項	不適用	158,391	-	-	-	158,391	158,391
應付非全資附屬公司之股東款項	不適用	170,980	-	-	-	170,980	170,980
銀行及其他借貸	6.18	12,748,797	12,301,587	3,348,200	823,562	29,222,146	27,286,070
租賃負債	3.11	65,495	94,465	73,294	211,660	444,914	366,337
票據	5.18	24,880	49,760	127,446	454,531	656,617	475,771
		14,623,862	12,450,178	3,548,940	1,489,753	32,112,733	29,917,107
貸款承擔		272,968	-	-	-	-	272,968

附帶應要求還款條款之銀行借貸計入上述到期日分析中之「應要求或一年內」之時段內。於二零二五年三月三十一日，該等銀行借貸之賬面值為港幣6,466,334,000元(二零二四年：港幣7,641,184,000元)。經計及本集團之財務狀況，本公司董事相信銀行可能不會行使酌情權要求即時還款。本公司董事認為該等銀行貸款將根據貸款協議載列之計劃還款日期償還，有關詳情載於下表：

	一年內 港幣千元	一至三年 港幣千元	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	未折現現金	
					流量總額 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零二五年三月三十一日						
銀行及其他借貸	4,946,613	1,610,504	29,959	55,056	6,642,132	6,466,334
於二零二四年三月三十一日						
銀行及其他借貸	5,938,280	1,920,479	33,753	66,340	7,958,852	7,641,184

倘利率之變動與上述計算方法所採納於報告期間結算日之利率變動有所不同，上述就浮息金融負債所呈列之現金流量須作出變動。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量

本集團按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之公平值乃按基於折現現金流量分析之公認定價模式釐定。管理層認為綜合財務報表中按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團若干金融工具於各報告期間結算日按公平值計量。下表所載資料乃關於釐定該等金融工具公平值之方法(特別是估值方法及所用輸入數據)，以及公平值計量歸屬之公平值層級(第一至三級)，此分類乃基於公平值計量之輸入數據之可觀察程度。

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零二五年 三月三十一日 港幣千元	二零二四年 三月三十一日 港幣千元		
1a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	135,088	134,007	第一級	活躍市場所報買入價
1b) 分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具之上市股本證券	43,153	235,298	第一級	活躍市場所報買入價
1c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市股本證券	44,340	32,632	第二級	參考經紀/金融機構提供之市值
1d) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市股本證券	9,043	35,931	第三級	市場法：市場可資比較公司之市盈率及缺乏市場流通性的折讓率15.7%(二零二四年：15.7%)
2a) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之非上市債務證券	86,467	324,044	第二級	參考經紀/金融機構提供之市值
2b) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之上市債務證券	207,636	406,443	第一級	活躍市場所報買入價

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

計入綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零二五年 三月三十一日 港幣千元	二零二四年 三月三十一日 港幣千元		
3a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	295,423	269,690	第一級	活躍市場所報買入價
3b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	36,487	19,605	第二級	相關投資基金參考基金之相關資產(主要為上市證券)所報贖回價
3c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	277,462	284,287	第三級	參考外部交易對手提供之非上市股本投資資產淨值
4a) 分類為衍生金融工具之利率掉期合約	資產— 2,385 負債— —	資產— 235 負債— —	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據利率(來自於報告期間結算日之可觀察利率)及訂約遠期利率，並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現，以作出估計。

截至二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日止年度，第一、二及三級之間並無轉撥。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

47. 金融工具(續)

c. 金融工具之公平值計量(續)

金融資產及負債第三級公平值計量之對賬

	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產之 非上市 股本證券 港幣千元	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產之 投資基金 港幣千元
於二零二三年四月一日	-	303,760
添置	37,186	78,307
出售	-	(102,115)
在損益中確認之未變現公平值變動	(1,255)	4,440
匯兌調整	-	(105)
於二零二四年三月三十一日	35,931	284,287
添置	-	13,857
出售	-	(8,935)
在損益中確認之未變現公平值變動	(26,814)	(9,362)
匯兌調整	(74)	(2,385)
於二零二五年三月三十一日	9,043	277,462

概無就本集團任何第三級金融工具之相關不可觀察輸入數據變動之影響披露敏感度分析，原因為管理層認為有關風險對本集團而言屬並不重大。

d. 可強制執行總抵銷安排涉及之金融工具

本集團已訂立與多間銀行簽署之國際掉期及衍生工具協會總協議(「ISDA協議」)所覆蓋之若干衍生工具交易。由於ISDA協議規定，僅可於出現拖欠款項、無力償債或破產之情況下行使抵銷權，故本集團目前並無合法可強制執行之權利以抵銷該等已確認之款項，故該等衍生工具並未於綜合財務狀況表內抵銷。由於影響被視為並不重大，故並無提供進一步披露。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

48. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳述本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生之負債指現金流量已於或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動所產生之現金流量之負債。

	銀行及		應付股息	應付合營 公司款項	應付一間 關連公司款項	應付聯營 公司款項	應付非全資		租賃負債	其他負債	總計
	其他借貸	票據					附屬公司	應付一名			
	港幣千元 (附註31)	港幣千元 (附註34)	港幣千元 (附註44)	港幣千元 (附註44)	港幣千元 (附註44)	港幣千元 (附註33)	港幣千元 (附註44)	港幣千元 (附註32)	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二三年四月一日	27,811,308	4,462,645	-	-	953	7,848	168,084	-	380,154	5,122	32,836,114
訂立新租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	119,244	-	119,244
終止租賃合約	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,700)	-	(5,700)
融資現金流量	63,494	(4,079,763)	(202,887)	159,458	106	(1,491)	6,388	-	(120,654)	(592)	(4,175,941)
非現金變動(附註)	(2,060,150)	(29,018)	(407,217)	-	-	-	-	-	-	-	(2,496,385)
融資成本	1,688,134	151,721	-	-	-	-	-	-	10,295	-	1,850,150
確認為分派之股息	-	-	610,104	-	-	-	-	-	-	-	610,104
外匯換算	(216,716)	(29,814)	-	(1,067)	-	-	(3,492)	-	(17,002)	(291)	(268,382)
於二零二四年三月三十一日	27,286,070	475,771	-	158,391	1,059	6,357	170,980	-	366,337	4,239	28,469,204
訂立新租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	19,077	-	19,077
終止租賃合約	-	-	-	-	-	-	-	-	(283)	-	(283)
融資現金流量	(4,261,994)	20,275	(61,246)	(10,139)	121	780	(143,330)	69,882	(67,582)	(1,344)	(4,454,577)
非現金變動(附註)	-	(5,449)	(250,863)	-	-	-	-	-	-	-	(256,312)
融資成本	1,627,717	26,729	-	-	-	-	-	-	14,315	-	1,668,761
確認為分派之股息	-	-	312,109	-	-	-	-	-	-	-	312,109
外匯換算	203,169	(900)	-	(3,129)	-	-	206	-	(10,490)	(43)	188,813
於二零二五年三月三十一日	24,854,962	516,426	-	145,123	1,180	7,137	27,856	69,882	321,374	2,852	25,946,792

附註：截至二零二四年三月三十一日止年度，非現金變動主要指附註39所披露買方結算銀行貸款港幣2,060,150,000元。於本年度，非現金變動主要指附註29所披露計入「其他應付款項及應計費用」之應計應付利息港幣5,449,000元(二零二四年：港幣29,018,000元)，以及附註38所披露發行股份代替現金股息及向非控股權益支付之股息金額分別港幣250,863,000元(二零二四年：港幣179,067,000元)及港幣零元(二零二四年：港幣228,150,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

49. 本公司之財務狀況表

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司之權益	6,709,303	6,776,779
流動資產		
銀行結餘、存款及現金	6,511	6,517
流動負債		
應付賬款及應計費用	6,580	6,509
流動(負債淨額)資產淨值	(69)	8
資產總值減流動負債	6,709,234	6,776,787
資本及儲備		
股本	305,904	281,760
股份溢價	5,106,778	4,880,059
儲備	1,296,299	1,614,715
	6,708,981	6,776,534
非流動負債		
遞延稅項負債	253	253
	6,709,234	6,776,787

附註：

股權變動如下：

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二三年四月一日	270,591	4,712,161	35,964	173,052	136,558	5,328,326
年內溢利及其他全面收益	-	-	-	-	1,651,095	1,651,095
股息	-	-	-	-	(381,954)	(381,954)
發行股份代替現金股息	11,169	167,898	-	-	-	179,067
於二零二四年三月三十一日	281,760	4,880,059	35,964	173,052	1,405,699	6,776,534
年內虧損及其他全面開支	-	-	-	-	(6,307)	(6,307)
股息	-	-	-	-	(312,109)	(312,109)
發行股份代替現金股息	24,144	226,719	-	-	-	250,863
於二零二五年三月三十一日	305,904	5,106,778	35,964	173,052	1,087,283	6,708,981

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情

於年結日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	已發行及繳足股本／ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行股本／ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
直接附屬公司					
Ample Bonus Limited	英屬處女群島／香港	101股1美元股份	100	100	投資控股
普嘉有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	投資控股
Queens Wharf Holdings Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
The Fifth Apartments Pty Ltd	澳洲	100,000,001股1澳元股份	100	100	物業發展
FEC QWB Integrated Resort Holdings Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
間接附屬公司					
19 Bank Street Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	90.41	90.41	停車場業務
344 Queen Car Park Pty Ltd	澳洲	10,000股121.78澳元股份	90.41	90.41	停車場業務
All Greatness Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Amphion Investment Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
Angel Meadows (FEC) Limited	英國	100股1英鎊股份	100	100	物業發展
Annick Investment Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業投資
Apexwill Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Arvel Company Limited	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	物業投資
亞豐投資有限公司	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
Ballarat Central Car Park Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	90.41	90.41	停車場業務
Boundary Farm Car Park Ltd	英屬處女群島	2股1美元股份	95.21	95.21	停車場業務
Bournemouth Estates Limited	香港	2股港幣10元股份	100	100	物業發展
Bravo Trade Holdings Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	物業發展
Bryce International Limited	英屬處女群島／香港	100股1美元股份	100	100	投資控股
吉豐投資有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
Care Park Finance Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	90.41	90.41	停車場業務
Care Park Holdings Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	90.41	90.41	投資控股
Care Park Leasing Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	90.41	90.41	停車場業務
Care Park Properties Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	90.41	90.41	投資控股
Care Park Group Pty Ltd	澳洲	1,000股121.78澳元股份	90.41	90.41	停車場業務
Care Property Pty Ltd	澳洲	100股1澳元股份	90.41	90.41	停車場業務
Carterking Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	已發行及繳足股本／ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行股本／ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
Cathay Motion Picture Studios Limited	香港	30,000股港幣100元股份	100	100	物業投資
捷彩有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
置順國際有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業發展
錦秋(上海)置業發展有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 36,000,000美元	100	100	酒店管理
振華集團有限公司	香港	200股港幣1元股份	100	100	物業發展
源建有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	貸款融資
Complete Delight Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	酒店經營
麗都大酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Crouch End (FEC) Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
帝盛酒店集團有限公司	開曼群島	2,100,626,650股 港幣0.1元股份	100	100	投資控股
Dorsett Hospitality International (M) Sdn Bhd	馬來西亞	2股1馬幣股份	100	100	投資控股
DHI Chinatown Pte. Limited	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	酒店管理及顧問服務
Dorsett Hospitality International Services Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店管理
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	5,000,000股1馬幣股份	100	100	酒店經營
Drakar Limited	曼島／英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
登樂有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Elite Racer Limited	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營
遠勤發展有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Expert Vision Trading Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Australia) Pty Ltd.	澳洲	2股1澳元股份	100	100	物業發展
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	英屬處女群島／香港	50,000股1美元股份	100	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	庫拉索	99,000股1美元股份	100	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	香港	6,000股港幣100元股份	100	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份 235股42.55澳元可贖回優先股	100	100	投資控股
遠東發展有限公司	香港	830,650,000股港幣1元股份	100	100	投資控股及物業投資
遠東發展地產代理有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	銷售代理服務
遠東物業代理(香港)有限公司	香港	60,000股港幣100元股份	100	100	投資控股及貸款融資
遠東保庫有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	保庫服務
FEC 640 Bourke Street Melbourne Pty Limited	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
FEC Care Park Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	投資控股
FEC Care Park Holdings Pte Ltd	新加坡	1股1新加坡元股份	100	100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股1馬幣股份	100	100	投資控股
FEC Development Management Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	行政服務
FEC Finance (Australia) Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	企業財務管理
FEC May22 Pty Ltd.	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
FEC Northern Gateway Development Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	阿姆斯特丹	120,000股 DeFi Land(「DFL」)股份1	100	100	投資控股
FEC Skypark Pte. Ltd.	新加坡	3,000,000股1新加坡元股份	80	80	物業發展
FEC Suites Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股1新加坡元股份	100	100	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	935,000股1馬幣股份	100	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	香港	100股港幣1元股份	100	100	物業發展
Gold Prime Group Limited	英屬處女群島/香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
駿宏有限公司	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	香港	1股港幣1元股份	100	100	貸款融資

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立 及經營地點	已發行及繳足股本/ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行股本/ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
健峰有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業發展
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	澤西島/香港	100股1英鎊股份	100	100	投資控股
鎮達有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	投資控股
May21 Pty Ltd.	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Mega Source Global Limited	香港	500,000股港幣1元股份	100	100	物業發展
Merdeka Labuan Sdn. Bhd.	馬來西亞	105,000,000股1馬幣股份	100	100	酒店經營
Northern Gateway (FEC) No. 7 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
Northern Gateway (FEC) No. 9 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
Northern Gateway (FEC) No. 10 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
Northern Gateway (FEC) No. 11 Limited	英國	1股1英鎊股份	100	100	物業發展
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	香港	2股港幣100元股份	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	香港	1,000股港幣1元股份	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	香港	300股港幣1元股份	100	100	投資控股
晉捷投資有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營
百樂皇宮控股有限公司	開曼群島/香港	806,594,000股 港幣0.01元股份	71.62	73.21	投資控股
Palasino Group, a.s.	捷克共和國	400股75,000捷克克朗股份及 100股700,000捷克克朗股份	71.62	73.21	博彩及酒店經營
柏倡有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒店經營
Peacock Management Services Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	行政服務
Perth FEC Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Perth Hub One Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Perth Hub Three Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Perth Hub Seven Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
Perth Hub Six Pty Ltd	澳洲	1股1澳元股份	100	100	物業發展
寶田發展有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	物業發展
Quadrant Plaza Pty Ltd	澳洲	不適用	90.41	90.41	停車場業務
Quadrant Plaza Unit Trust	澳洲	不適用	90.41	90.41	停車場業務
富多國際投資有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	酒吧經營
Ruby Way Limited	香港	2股港幣1元股份	100	100	酒店經營
上海錦秋房地產有限公司(iii)	中國	註冊及繳足 資本35,000,000美元	98.20	98.20	物業發展及投資

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及經營地點	已發行及繳足股本／ 註冊及繳足資本	本公司持有之已發行股本／ 註冊資本面值比例		主要業務
			二零二五年 %	二零二四年 %	
Shepparton Car Park Pty Ltd	澳洲	10,050股 0.17093澳元股份	90.41	90.41	停車場業務
Singford Holdings Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	財務管理
星僑發展有限公司	香港	2股港幣1元股份	100	100	投資控股
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	馬來西亞	245,000,000股1馬幣股份	100	100	酒店經營
Target Term Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股1馬幣股份	100	100	停車場業務
聲聯有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	物業發展
添沛有限公司	香港	5,001股港幣1元A股股份 4,999股港幣1元B股股份	100	100	物業發展
香港蘭桂坊酒店有限公司	香港	10,000股港幣1元股份	100	100	酒店經營
帝賢有限公司	香港	1股港幣1元股份	100	100	銷售代理服務
Tracia Limited	曼島／英國	1股1英鎊股份	100	100	投資控股
Trans World Hotels Austria GmbH	奧地利	1股40,000歐元股份	71.62	73.21	酒店經營
Trans World Hotels Germany GmbH	德國	1股20,000歐元股份	71.62	73.21	酒店經營
Venue Summit Sdn. Bhd.	馬來西亞	250,000股1馬幣股份	100	100	酒店經營
Victoria Land Pty Limited	澳洲	12股1澳元股份	100	100	管理服務
榮茂茶莊有限公司	香港	100,000股港幣1元股份	100	100	物業發展
Zhongshan Developments Limited	英屬處女群島／香港	1股1美元股份	100	100	投資控股
武漢港澳中心物業管理有限公司(iii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	100	100	物業管理
武漢遠東帝豪酒店管理有限公司(i)	中國	註冊及繳足資本 29,800,000美元	100	100	酒店經營
遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司(ii)	中國	註冊及繳足資本 58,000,000美元	100	100	物業發展
上海帝盛酒店有限公司(iii)	中國	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	100	100	酒店經營

(i) 在中國註冊之外國投資企業。

(ii) 在中國註冊之中外合資企業。

(iii) 在中國註冊之內地獨資企業。

上表所列乃本公司董事認為主要影響本集團業績或資產之本集團附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情(續)

有重大非控股權益之附屬公司之詳情

下表列示於二零二五年及二零二四年三月三十一日有重大非控股權益之本集團附屬公司之詳情。

	分配至非控股權益／ 永續資本票據擁有人之溢利		累計非控股權益／ 永續資本票據擁有人	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
永續資本票據擁有人(附註)	273,101	207,488	2,969,455	2,903,198
擁有個別不重大非控股權益之附屬公司	2,326	17,113	305,048	288,181

附註：FEC Finance Limited之已發行普通股全數由本集團持有。誠如附註37所披露，FEC Finance Limited發行永續資本票據，其分類為本集團以外人士之股權。於二零二五年三月三十一日，FEC Finance Limited之該等非控股權益為港幣2,969,455,000元(二零二四年：港幣2,903,198,000元)。

51. 報告期後事項

於二零二五年五月二十二日，本集團與North Quest Investments (Singapore) Pte. Limited(「North Quest」，本集團之獨立第三方)訂立參與協議。根據該協議，本集團同意出售及North Quest同意按約港幣484,859,000元(即預先向借款人提供之所有貸款及其他信貸額度之未償還本金總額約88%，於二零二五年三月三十一日計入應收貸款)購買按揭資產(定義見本公司於二零二五年五月二十二日刊發之公告)之實益所有權，而Tarawera (Hong Kong) Holdings Limited同意接受絕對無條件轉讓及／或轉移按揭資產之法定所有權。出售事項已於二零二五年五月二十七日完成。由於本集團保留應收貸款所有權的絕大部分風險及回報，因此該等應收貸款不會被終止確認。該交易將入賬列作融資安排。詳情載於本公司日期為二零二五年五月二十二日之公告。

主要物業一覽表

物業發展／投資物業

「物業類別」代號：

O－寫字樓

S－舖位

H－酒店及博彩

F－配套設施

R－住宅

CP－停車場

A－農地

物業名稱及地點	本集團所佔權益
上海	
1. 寶山區 錦秋路809弄 錦秋新天地 133套商舖	98.2%
2. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 錦秋學校、俱樂部 幼稚園及17I區 附屬部分	98.2%
3. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 16區 1個泊車位	98.2%
4. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 271個泊車位	98.2%
5. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 16區 君悅庭	98.2%
6. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 17 II區 御尚II	98.2%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
23,446	S	已完成	現存
21,943	F	已完成	現存
24	CP	已完成	現存
11,105	CP	已完成	現存
721	R	已完成	現存
207	R	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
7. 寶山區 錦秋路 錦秋花園 17A區	98.2%
8. 寶山區 祁連鎮 第3座47/6段 E1B-01地塊	98.2%
9. 寶山區 祁連鎮 第3座93/8段 E2A-01地塊	98.2%
廣州	
1. 越秀區 建設橫路 新時代大廈	50%
2. 荔灣區 茶滘廟前街北10號 遠東御江豪庭	100%
3. 荔灣區 茶滘廟前街北10號 176個泊車位	100%
香港	
1. 紅磡 新圍街1號 地下及1樓 寶御	100%
2. 德輔道中121號 遠東發展大廈 16、18、19、20及24樓 (包括16、18、19、20及24樓之 洗手間及 24樓之天台平台)	100%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
477	R	已完成	現存
53,301	R	建設中	二零二六年
73,013	R	建設中	二零二八年
21,343	R	規劃階段	不適用
5,500	R及S	已完成	現存
2,200	CP	已完成	現存
1,230	S	已完成	現存
2,474	O	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
3. 尖沙咀 彌敦道204至206號 遠東發展大廈	100%
4. 元朗豐樂園	25.33%
5. 荃灣 青山公路15至23號 荃灣花園第1期 地下低層及地下高層多個舖位	100%
6. 荃灣 荃錦公路川龍	100%
7. 元朗 丹桂村里3號 珀爵	100%
8. 西貢 北港多個地段	100%
9. 荃灣油柑頭	100%
10. 荃灣 青山公路135至143號 地庫至5樓	100%
11. 九龍黃大仙 環鳳街68至86A號 鑽嶺	100%
12. 新界 沙田大圍美田路 珀玥	100%
13. 新界沙頭角 順隆街31號 尚澄	100%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
3,597	S及O	已完成	現存
—	R	規劃階段	不適用
3,822	S	已完成	現存
7,983	規劃中	規劃階段	不適用
1,594	R	已完成	現存
—	A	規劃階段	不適用
—	A	規劃階段	不適用
3,469	S及O	已完成	現存
923	S	已完成	現存
516	S	已完成	現存
5,162	R及S	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
14. 新界 沙田嶺 大埔公路8388號 畢架•金峰	100%
15. 九龍 紅磡 必嘉街66號 東海雅園	100%
16. 屯門藍地 新慶村丈量約份第130約多個地段	100%
17. 西貢蠔涌 丈量約份第244約地段第2195號	33.3%
18. 啟德 承景街2號 柏蔚森	50%
19. 西營盤德輔道西及 桂香街內地段第9081號	100%
澳洲	
1. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街605-611號 The FIFTH	100%
2. 西澳洲珀斯 商業中心區邊緣及天鵝河畔 沿靠巴拉克街(Barrack Street) 海濱長廊以東 The Towers at Elizabeth Quay	100%
3. 維多利亞墨爾本 史賓莎街250號 West Side Place	100%
4. 西澳洲珀斯 600 Wellington Street Perth Hub	100%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
2,881	R	已完成	現存
578	S	已完成	現存
35,584	R	規劃中	不適用
5,409	R	建設中	二零二七年
47,223	R	建設中	二零二六年
7,273	R及S	建設中	二零二八年
286	S	已完成	現存
7,390	R	已完成	現存
33,554	R及S	已完成	現存
2,234	R及S	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
5. 昆士蘭布里斯本 Queen's Wharf Residences — 第四座 — 第五座 — 第六座	50% 50% 50%
6. 昆士蘭黃金海岸 布羅德海灘島Casino Drive The Star Residences — 第二座 - Epsilon — 第三至第五座	33.3% 33.3%
7. 墨爾本 640 Bourke Street	100%
8. 維多利亞墨爾本 Flinders Street Rebecca Walk	100%
9. 維多利亞墨爾本 倫斯敦街第313-349號 Upper West Side	100%
10. 維多利亞墨爾本 Flinders Street Northbank	100%
馬來西亞	
1. 雪蘭莪州 District of Hulu Selangor Mukim of Kerling	90%
2. Dorsett Place Waterfront Subang Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya, Selangor	50%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
110,728	R及S R及S R及S	已完成 建設中 規劃階段	現存 二零二九年 二零二九年
134,633	R	建設中 規劃階段	二零二六年 不適用
48,853	R及S	規劃階段	二零二九年
512	S	已完成	現存
2,718	S	已完成	現存
45	S	已完成	現存
422,896 ⁽ⁱ⁾	A	規劃階段	不適用
77,472	R	建設中	二零二六年

附註：

(i) 指地盤面積。

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
新加坡	
1. 新加坡第九區 Cuscaden Road	10%
英國	
1. 倫敦 50 Marsh Wall Aspen at Consort Place	100%
2. 倫敦 The Broadway, Crouch End Hornsey Town Hall	100%
3. 曼徹斯特 Angel Meadows, Aspin Lane MeadowSide — The Gate and The Stile(第二及三期) — 第四期	100%
4. 曼徹斯特 Victoria North — Victoria Riverside — Collyhurst — Red Bank Riverside – Falcon — Red Bank Riverside – Kingfisher — Red Bank Riverside – NT02-NT04 — Network Rail — 其他	100% 100% 100% 100% 100% 100%
5. 倫敦 Admirals Way, Isle of Dogs Ensign House	100%

主要物業一覽表

概約(非應佔) 總建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
3,927	R	已完成	現存
16,971	R及S	建設中	二零二六年
1,936	R、S及O	已完成	現存
23,607	R及S R及S	已完成 規劃階段	現存 不適用
47,068	R及S	建設中	二零二六年
19,058	R	建設中	二零二六年至二零二七年
12,143	R	規劃階段	二零二八年
21,379	R	規劃階段	二零二八年
67,000	R	規劃階段	不適用
142,328	規劃中	規劃階段	不適用
89,866	規劃中	規劃階段	不適用
37,653	R及S	規劃階段	不適用

主要物業一覽表

酒店及博彩

物業名稱及地點	本集團所佔權益
香港	
1. 灣仔 皇后大道東387至397號 香港灣仔帝盛酒店	100%
2. 灣仔 皇后大道東375至377號 香港麗悅酒店	100%
3. 中環 九如坊3號 蘭桂芳酒店@九如坊	100%
4. 荃灣 青山道135至143號 香港遠東絲麗酒店	100%
5. 油麻地 上海街268號 香港海景絲麗酒店	100%
6. 大角咀 大角咀道88號 香港旺角帝盛酒店	100%
7. 觀塘 鴻圖道84號 香港觀塘帝盛酒店	100%
8. 葵涌 健全街28號 香港荃灣帝盛酒店	100%
9. 葵涌 和宜合道119號 香港荃灣絲麗酒店	100%
10. 新九龍內地段 第6007號 啟德承啟道 香港啟德帝盛酒店	100%

主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
15,895	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,344	H	已完成	現存
5,180	H	已完成	現存
6,065	H	已完成	現存
6,225	H	已完成	現存
11,147	H	已完成	現存
21,467	H	已完成	現存
12,688	H	已完成	現存
15,849	H及S	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
中國	
1. 四川省 成都市 青羊區 西玉龍街168號 成都帝盛酒店	100%
2. 湖北省 武漢市漢口 江漢路118號 港澳中心 武漢帝盛酒店	100%
3. 上海 浦東新區 花木路800號 上海帝盛酒店	100%
4. 江西省 九江市 星子縣 溫泉鎮 廬山東林假日酒店	100%
馬來西亞	
1. 馬來西亞 吉隆坡 55100 172, Jalan Imbi 吉隆坡帝盛酒店	100%
2. 馬來西亞 Selangor Darul Ehsan Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya 梳邦帝盛君豪酒店	100%
3. 馬來西亞 Federal Territory of Labuan 462, Jalan Merdeka, 87029 納閩帝盛君豪酒店	100%
4. 馬來西亞 吉隆坡50100 No 7 Jalan Munshi Abdullah 吉隆坡Maytower絲麗酒店	100%

主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
67,617	H	已完成	現存
67,421	H及S	已完成	現存
18,149	H及S	已完成	現存
35,220	H	已完成	現存
27,753	H	已完成	現存
46,553	H	已完成	現存
21,565	H	已完成	現存
4,745	H	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
5. 馬來西亞 柔佛州81750 Mukim Plentong Lot 101375 Jalan Masai Lama 柔佛新山絲麗酒店	100%
6. 馬來西亞吉隆坡 Off Jalan Imbi, 55100 Jalan Jati J-Hotel by Dorsett	100%
新加坡	
1. 新加坡088 765 新橋路333號 新加坡帝盛酒店	100%
2. 新加坡068809 6 Shenton Way, OUE Downtown #07-01 Dao by Dorsett AMTD Singapore	49%
3. 新加坡486 037 3 Changi Business Park Central 1 新加坡樟宜帝盛酒店	10%
英國	
1. 倫敦 58 Shepherd's Bush Green 倫敦Dorsett Shepherds Bush	100%
2. 倫敦 56 Shepherd's Bush Green Dao by Dorsett West London	100%
3. 倫敦 63-69 Manilla Street & 50 Marsh Wall 倫敦Dorsett Canary Wharf	100%
4. 倫敦 Crouch End The Broadway Dao by Dorsett Hornsey	100%

主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
8,899	H	已完成	現存
5,349	H	已完成	現存
16,226	H及S	已完成	現存
25,054	H	已完成	現存
18,975	H及S	已完成	現存
14,651	H	已完成	現存
4,330	H	已完成	現存
10,107	H	建設中	二零二六年
2,746	H	建設中	二零二六年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
澳洲	
1. 澳洲 墨爾本650 Lonsdale Street 墨爾本麗思卡爾頓酒店	100%
2. 澳洲 珀斯1 Barrack Street 珀斯麗思卡爾頓酒店	100%
3. 澳洲 布里斯本 皇后碼頭	25%
4. 澳洲 墨爾本615 Little Lonsdale Street 墨爾本帝盛酒店	100%
5. 澳洲 珀斯City Link Dorsett at Perth City Link	100%
6. 澳洲昆士蘭 布羅德海灘Casino Drive Dorsett Gold Coast	33.3%
7. 昆士蘭布羅德海灘 布羅德海灘島嶼Casino Drive The Star Residences – Epsilon	33.3%

主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
36,817	H	已完成	現存
31,350	H	已完成	現存
110,412	H及S	建設中	二零二五年
19,516	H	已完成	現存
16,490	H	建設中	二零二六年
12,056	H	已完成	現存
9,627	H	建設中	二零二六年

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
歐洲	
1. 德國Seligenstadt Hotel Columbus	71.62%
2. 德國Hann Münden Hotel Freizeit Auefeld	71.62%
3. 德國Much Hotel Kranichhöhe	71.62%
4. 奧地利林茲 Hotel Donauwelle	71.62%
5. 捷克與奧地利邊境 Palasino Savannah Resort	71.62%
6. 捷克與德國邊境 Palasino Furth im Wald	71.62%
7. 捷克與奧地利邊境 Palasino Wulowitz	71.62%
8. 捷克與奧地利邊境 Palasino Excalibur City	71.62%
9. 捷克共和國 莫拉夫河畔的米庫洛夫(Mikulov na Moravě) PSČ 692 01 28, října 1794/1a Retail Park Mikulov	71.62%

主要物業一覽表

概約建築面積 (平方米)	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
6,845	H	已完成	現存
11,379	H	已完成	現存
12,009	H	已完成	現存
10,782	H	已完成	現存
9,240	H	已完成	現存
2,765	H	已完成	現存
3,445	H	已完成	現存
3,438	H	已完成	現存
6,086	S	已完成	現存

主要物業一覽表

停車場物業

物業名稱及地點	本集團所佔權益
澳洲	
1. 澳洲 南澳阿德萊德 12 Blyth Street/13-19 Bank Street	90.41%
2. 澳洲 維多利亞巴拉瑞特 25 Doveton Street South Central Square	90.41%
3. 澳洲 維多利亞丹頓農 15-23 Langhorne Street Hub Arcade	90.41%
4. 澳洲 維多利亞墨爾本 507-581 Flinders Street Northbank Place	90.41%
5. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 94 York Street Quadrant Plaza	90.41%
6. 澳洲 塔斯曼尼亞朗瑟士敦 Dell Lane	90.41%
7. 澳洲 昆士蘭布里斯本 344 Queen Street	90.41%
8. 澳洲 維多利亞Toorak 521 Toorak Road Toorak Place	90.41%
9. 澳洲 維多利亞Docklands 767 Bourke Street Watergate	90.41%

主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
350個泊車位	CP	已完成	現存
634個泊車位	CP	已完成	現存
189個泊車位	CP	已完成	現存
200個泊車位	CP	已完成	現存
369個泊車位	CP	已完成	現存
4個泊車位	CP	已完成	現存
51個泊車位	CP	已完成	現存
48個泊車位	CP	已完成	現存
111個泊車位	CP	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
10. 澳洲 維多利亞South Yarra 9 Yarra Street	90.41%
11. 澳洲布里斯本 53 Charlotte Street Festival Car Park	22.60%
12. 澳洲 維多利亞677 Victoria Street Abbotsford Eden	90.41%
13. 澳洲新南威爾斯Chatswood 20 Endeavour Street Monkey Bar	90.41%
14. 澳洲 維多利亞墨爾本港120 Bay Street Bianca	90.41%
15. 澳洲墨爾本 Edward Street, East Brunswick Tip Top	90.41%
16. 澳洲維多利亞 55 Merchant Street, Docklands EXO Car Park	90.41%
馬來西亞	
1. 馬來西亞 吉隆坡 Plaza Damas, Sri Hartamas (地庫停車場)	100%
2. 馬來西亞吉隆坡 Sri Hartamas Service Apartments Windsor Tower	100%

主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
100個泊車位	CP	已完成	現存
383個泊車位	CP	已完成	現存
121個泊車位	CP	已完成	現存
250個泊車位	CP	已完成	現存
141個泊車位	CP	已完成	現存
40個泊車位	CP	已完成	現存
322個泊車位	CP	已完成	現存
2,066個泊車位	CP	已完成	現存
170個泊車位	CP	已完成	現存

主要物業一覽表

物業名稱及地點	本集團所佔權益
匈牙利	
1. 布達佩斯第七區 12-14 Akácfa Street Akacfa Parkolohaz	90.41%
2. 布達佩斯第七區 6 Holló Street Gozsdu (Hollo) Parkolohaz	90.41%
3. 布達佩斯第七區 24-28 Kertész Street Kertesz Parkolohaz	90.41%
4. 布達佩斯第六區 3 Székely Mihály Street Szekely Parkolohaz	90.41%
5. 布達佩斯第六區 9 Zichy Jenő Street Opera (Zichy) Parkolohaz	90.41%

主要物業一覽表

地盤面積或泊車位數目	物業類別	完工之階段	估計完成 (財政年度)
100個泊車位	CP	已完成	現存
240個泊車位	CP	已完成	現存
187個泊車位	CP	已完成	現存
280個泊車位	CP	已完成	現存
400個泊車位	CP	已完成	現存

字彙

「二零二五年股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零二五年八月二十七日(星期三)上午十一時正假座香港九龍啟德承啟道43號香港啟德帝盛酒店地下大宴會廳舉行之應屆股東週年大會。
「平均房租」	指	平均房租。
「章程細則」	指	經本公司不時修訂之組織章程細則。
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元。
「管理資產」	指	管理資產。
「BC Group」或「BC Invest」	指	BC Investment Group Holdings Limited(前稱BC Group Holdings Limited)，於開曼群島註冊成立之有限公司，於本公司日期為二零一九年二月二十一日之公告所述之「重組」後為BC Securities之控股公司。
「BC Securities」	指	BC Securities Pty. Ltd.、BC Finance Services Pty. Ltd.、BC Investment Group Pty. Ltd.、BC Investment Group (HK) Limited、BC Securities (HK) Limited及其各自之附屬公司，其主要業務為向住宅物業國際買家提供受監管之第一按揭融資。
「董事會」	指	董事會。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「複合年增長率」	指	複合年增長率。
「Care Park」	指	Care Park Group Pty. Ltd.，於澳洲註冊成立之有限公司，為一間間接非全資附屬公司。
「商業中心區」	指	商業中心區。
「企管守則」	指	上市規則附錄C1載列之《企業管治守則》。
「公司法」	指	開曼群島公司法(經不時綜合及修訂)。
「本公司」或「遠東」或「遠東發展」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：035)。
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義。
「捷克」	指	捷克共和國。
「捷克克朗」	指	捷克法定貨幣捷克克朗。
「董事」	指	本公司董事。
「帝盛」	指	帝盛酒店集團有限公司(前稱麗悅酒店集團有限公司)，於開曼群島註冊成立之有限公司並於其私有化前為本公司之上市附屬公司(前股份代號：2266)，於二零一五年十月成為一間間接全資附屬公司。

字彙

「帝盛集團」	指	帝盛及其附屬公司。
「ESG」	指	環境、社會及管治。
「歐元」	指	歐元區法定貨幣歐元。
「遠東購股權計劃」	指	本公司根據於二零零二年八月二十八日、二零一二年八月三十一日及二零二二年八月三十日由股東通過之決議案所採納之購股權計劃。
「財政年度」	指	截至三月三十一日止財政年度。
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊。
「開發總值」	指	開發總值。
「本集團」	指	本公司及其附屬公司。
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣。
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會。
「香港投資者關係協會」	指	香港投資者關係協會。
「香港」或「香港特區」	指	中國香港特別行政區。
「合營公司」	指	合營公司。
「當地貨幣」	指	當地貨幣。
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則。
「Mayland」	指	Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.。
「曼徹斯特市議會」	指	曼徹斯特市議會。
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣。
「票據」	指	根據FEC Finance Limited之2,000,000,000美元中期票據計劃發行之票據，由本公司無條件及不可撤銷地擔保。
「整體入住率」	指	整體入住率。
「Palasino」	指	百樂皇宮控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，為本公司之上市附屬公司(股份代號：2536)。
「Palasino Group」	指	Palasino及其附屬公司。
「永續資本票據」	指	根據FEC Finance Limited之2,000,000,000美元中期票據計劃發行之優先永續資本票據，由本公司無條件及不可撤銷地擔保。
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國其他地區，就本年報而言，除另有所指外，本年報所提述之中國或中國內地不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區。

字彙

「QWB項目」	指	布里斯本Queen's Wharf項目。
「平均每間客房收益」	指	平均每間客房收益。
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣。
「RMBS」	指	住宅抵押貸款證券。
「證券」	指	證券及期貨條例附表1所定義之證券。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例。
「新加坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元。
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股。
「股東」	指	股份持有人。
「平方呎」	指	平方呎。
「平方米」	指	平方米。
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「附屬公司」	指	本公司之附屬公司。
「TCFD」	指	氣候相關財務信息披露工作組。
「The Star」	指	The Star Entertainment Group Limited。
「英國」	指	英國。
「市建局」	指	市區重建局。
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元。
「本年度」或「二零二五年財年」	指	本公司財政年度，由二零二四年四月一日至二零二五年三月三十一日。
「%」	指	百分比。

選擇收取本公司之公司通訊(「公司通訊」)英文或中文版本印刷本之股東可要求收取另一語文版本。本公司或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)將應書面要求免費寄發公司通訊之要求語文版本印刷本。

本年報之英文及中文版本均登載於本公司網站www.fecil.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk。倘股東已選擇(或被視為已同意)透過本公司網站收取公司通訊，惟因任何理由難以閱覽年報，本公司或本公司之香港股份過戶登記處將於接獲書面要求後立即向彼等免費郵寄年報印刷本。

股東可隨時透過郵寄至上述地址或發送電郵至35_fecil_ecom@hk.tricorglobal.com向本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司發出合理時間書面通知(不少於七日)，更改所有日後公司通訊之語言版本或選擇以印刷本或透過本公司網站收取所有日後公司通訊。



FEC遠東發展

香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

網址: www.fecil.com.hk

關注我們的微信



混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業
FSC® C007445