



遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號：035

The background of the entire page is a photograph of two tall, modern skyscrapers under construction. The buildings are covered in glass and steel frameworks. The sky is a clear, bright blue. The text is overlaid on the left side of the image.

Shaping a Brighter Future 共建亮麗未來

INTERIM REPORT 2023-24 中期報告





目錄

2	公司資料
4	多元化及均衡之業務組合
6	2023/24年財政年度上半年重大事件
9	中期業績2023/24
12	管理層討論及分析
48	非公認會計原則財務計量
51	其他資料
57	簡明綜合財務報表之審閱報告
58	簡明綜合損益表
59	簡明綜合損益及其他全面收益表
60	簡明綜合財務狀況表
62	簡明綜合權益變動表
64	簡明綜合現金流量表
67	簡明綜合財務報表附註

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，B.Sc.

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

張偉雄

ESG指導委員會

邱詠筠(主席)

孔祥達

張偉雄

董事總經理

孔祥達

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

銘德有限法律責任合夥律師事務所

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

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

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

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

招商永隆銀行有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

華美銀行香港分行

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

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

華僑永亨銀行有限公司

華僑銀行有限公司

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

新加坡

星展銀行有限公司

華僑銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

澳新銀行集團有限公司

星展銀行有限公司澳洲分行

東亞銀行有限公司

大華銀行有限公司悉尼分行

中國內地

大新銀行(中國)有限公司

中國工商銀行股份有限公司

南洋商業銀行(中國)有限公司

上海浦東發展銀行

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

卓佳標準有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

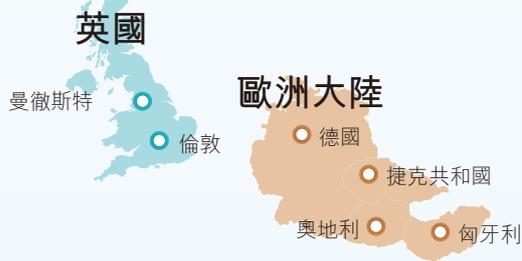
上市資料

普通股(編號: 035)
由FEC Finance Limited發行7.375%之
美元優先擔保永續資本票據
(編號: 5781)
由FEC Finance Limited發行5.1%
二零二四年到期之美元中期票據
(編號: 40556)
香港聯合交易所有限公司

網址

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





○ 英國

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理



○ 歐洲大陸

- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理
- 博彩及娛樂



○ 新加坡

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



○ 馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理



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
- 停車場業務及設施管理
- 博彩及娛樂



澳洲

- 布里斯本
- 黃金海岸

○ 悉尼

墨爾本

紐西蘭

2023/24年財政年度 上半年重大事件

- ▶ 本集團開設墨爾本帝盛酒店，提供316間客房，位於澳洲墨爾本West Side Place發展項目內



- ▶ 本集團開始交付澳洲墨爾本West Side Place (第三座及第四座)



- ▶ BC Invest成功發行507,000,000澳元RMBS債券以澳元定價之Coventry Bond Trust 2023-1

- ▶ 本集團於香港投資者關係協會之「2023年第九屆香港投資者關係大獎」中榮獲三項獎項



- ▶ 本集團於香港獲得第二筆可持續發展表現掛鈎貸款融資，籌集港幣300,000,000元，為期三年

二零二三年
四月

二零二三年
五月

二零二三年
六月

二零二三年
七月

▶ 本集團償還4.5%二零二三年到期之美元中期票據(131,800,000美元)

▶ 聯交所同意本公司可就Palasino所持本集團於捷克博彩業務以及德國及奧地利酒店業務進行潛在分拆及在聯交所獨立上市

▶ 本集團透過擁有25%權益之合營公司簽訂協議，按代價192,000,000澳元出售於澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort



▶ 本集團已與THEi合作，在我們捐贈的中醫藥研究農地「德根盛園」種植醫學草藥，教育社區有關中醫藥理及實踐



2023/24年財政年度上半年重大事件

▶ **BC Invest成功發行456,000,000澳元RMBS債券**
以澳元定價之Crimson Bond Trust 2023-1P

本集團已獲大曼徹斯特聯合管理局 (Greater Manchester Combined Authority) 和特拉福德都會區議會 (Trafford Metropolitan Borough Council) 選為首選投標者作為開發合作夥伴



▶ 本集團以192,000,000澳元完成出售黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort，預期二零二四年財年下半年之稅前收益約為港幣58,000,000元。



▶ 本集團獲批4,800間新房屋規劃，作為下階段曼徹斯特Victoria North之部分發展項目



▶ 本集團勇奪「香港品質保證局香港綠色和可持續金融大獎2023」



二零二三年
八月

二零二三年
九月

二零二三年
十月

二零二三年
十一月

▶ 本集團就其於捷克博彩業務以及德國及奧地利酒店業務之建議分拆及獨立上市向聯交所遞交上市申請

▶ **BC Invest成功發行507,000,000澳元RMBS債券**以澳元定價之Coventry Bond Trust 2023-2

▶ 本集團於「全國工商聯房地產商會香港及國際分會首屆頒獎典禮：《房地產—環境、社會及企業管治大獎》粵港澳大灣區2023」榮獲三項獎項



把握升勢

香港啟德帝盛酒店

中期業績2023/24



香港啟德發展項目-辦公室

中期業績

Far East Consortium International Limited(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年九月三十日止六個月(「二零二四年財年上半年」)之未經審核綜合業績。本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱該等未經審核綜合財務報表後，方始建議董事會批准。

截至三月三十一日止財政年度於本報告中稱為「財年」。

中期股息

董事會宣佈就截至二零二三年九月三十日止六個月派付中期股息每股普通股港幣4.0仙(截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)(「中期股息」)。中期股息將派付予於二零二四年一月三日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)。中期股息將按以股代息方式派付，股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此獲配發及發行之新股份上市及買賣後，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零二四年一月三日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零二四年一月十一日或前後連同選擇表格(如適用)向股東發送之通函。股息單及/或新股票將於二零二四年二月十六日或前後寄發。



準備就緒
再攀高峰



墨爾本West Side Place

管理層討論及分析

最新業務資料

- 全球經濟正面臨利率高企及貨幣政策收緊。各大經濟體中央銀行採取果斷舉措，大幅上調利率並減少金融體系之流動資金。儘管該類舉措旨在紓緩通脹壓力，惟已導致全球經濟增長放緩及借貸成本上漲。
- 中國內地的經濟情況與香港類似，在2019冠狀病毒病疫情後持續面臨重重挑戰，窒礙復甦。雖然政府已執行多項提振政策，惟尚未帶來全面積極影響。
- 儘管環境充滿挑戰，惟本集團仍專注於實施自身策略目標：降低債務水平及盡量降低融資成本。本集團秉承審慎財務方針，有效管理資源及降低潛在風險。本集團多元化及審慎態度再次發揮作用，助我們在二零二四年財年上半年順利渡過難關。憑藉以上種種努力，本集團得以在動盪的經濟環境中應變。
- 於二零二四年財年上半年收益較二零二二年九月三十日止六個月（「二零二三年財年上半年」）增加108%至約港幣6,300,000,000元，本集團之物業、酒店及博彩業務分部錄得收益增長。



新加坡Hyll on Holland



曼徹斯特MeadowSide

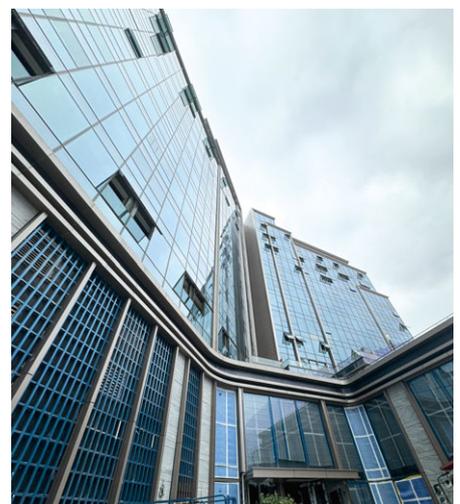
- 墨爾本West Side Place(第三座及第四座)已竣工並於二零二三年四月初開始交付且錄得強勁結算及收益，令本集團物業發展收益較二零二三年財年上半年增加217.1%至約港幣4,700,000,000元。集團繼續交付曼徹斯特MeadowSide(第二期及第三期)及New Cross Central以及倫敦Hornsey Town Hall。新加坡Hyll on Holland亦於二零二四年財年上半年貢獻收益，有關收益已於相應時間確認。預期上述交付工程於二零二四年三月三十一日止財政年度下半年（「二零二四年財年下半年」）將繼續分階段進行。
- 本集團於二零二四年財年上半年對補充土地儲備保持審慎態度。二零二三年八月，本集團獲大曼徹斯特聯合管理局和特拉福德都會區議會選為首選投標者作為開發合作夥伴，將於大曼徹斯特特拉福德的大曼徹斯特警察總部舊址上興建耗資300,000,000英鎊之綜合開發項目。於二零二三年八月，本集團亦聯同曼徹斯特市議會獲批4,800間新房屋規劃，作為下階段Victoria North之部分發展項目。

管理層討論及分析

- 於二零二三年九月三十日，發展中物業之累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售約為港幣14,100,000,000元。集團正積極出售其現有項目，預期於二零二五年財年推出香港啟德住宅項目，預期應佔開發總值(「開發總值」)合共約為港幣6,600,000,000元。集團項目開發之時間表大致維持不變。多個里程碑式項目正進入竣工階段，如香港啟德辦公大樓、倫敦Aspen at Consort Place、曼徹斯特Victoria Riverside、布里斯本Queen's Wharf Residences(第四座)以及新加坡Hyll on Holland。預期該等項目將於二零二五年財年竣工及交付，屆時將提供可觀收益及現金流。
- 本集團繼續執行積極回收非核心資產之策略，以重新投資內部回報率更高之項目並償還銀行借貸。二零二三年五月，本集團已簽署一份合約，透過大宗交易方式以約120,000,000馬幣出售Dorsett Bukit Bintang餘下所有130個單位。此外，本集團已於二零二三年六月委任銷售代理出售澳洲之兩間麗思卡爾頓酒店。本集團亦指定出售於上海寶山之長租住宅樓宇，其他非核心資產出售則仍在討論中。
- 於二零二三年六月，本集團與擁有25%權益之合營公司簽訂協議，按代價192,000,000澳元出售於澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort，有關交易於二零二三年十一月完成，預期稅前變現收益為港幣58,000,000元。於二零二三年八月，本集團簽立合約，以約8,200,000英鎊出售倫敦一寫字樓，該寫字樓於二零二三年四月以5,750,000英鎊購入，有關出售交易預期將於二零二四年財年下半年完成。本集團將於交易後租回部分該寫字樓作為本集團之倫敦辦事處。
- 就本集團酒店業務方面，收益較二零二三年財年上半年增加3.4%至約港幣942,000,000元，主要由於期內兩間新酒店開業及倫敦Dao by Dorsett West London於二零二四年財年上半年之經營收益。隨著旅遊限制逐漸解除及酒店客房需求增長，於中國內地之酒店業務有所改善，加上香港於二零二三年一月全面解除2019冠狀病毒病相關檢疫政策，香港酒店物業由二零二三年財年上半年為檢疫客人提供服務轉向於二零二四年財年上半年為商務及休閒旅客提供服務。於新加坡、馬來西亞及英國(「英國」)之酒店業務在期內呈現增長趨勢，而於墨爾本之兩間新酒店正處於增長階段。



倫敦Aspen at Consort Place



香港啟德帝盛酒店

管理層討論及分析

- 墨爾本麗思卡爾頓酒店於二零二三年三月二十三日開業，提供257間客房，及墨爾本帝盛酒店於二零二三年四月十八日開業，提供316間客房。兩間新酒店於二零二四年財年上半年助力本集團之酒店收益增長。預計未來36個月，本集團之酒店業務有望達成多個重大里程碑，多間酒店物業(如啟德帝盛酒店、Dao by Dorsett Hornsey, London及Dorsett Canary Wharf, London)即將開業，成為本集團物業組合之成員。隨著全球旅遊業復甦，預計上述即將開業之酒店物業將對本集團的經常性收入業務的增長及盈利能力帶來巨大貢獻。本集團會把握該等機遇，做好充分準備，進一步加強其在關鍵市場的影響力。
- 停車場業務及設施管理之收益約為港幣356,000,000元，較二零二三年財年上半年下降5.2%。該下降主要歸因於我們自物業組合中逐步淘汰表現不佳的停車場及出售紐西蘭之停車場之策略性舉措。同時，本集團透過引入前景可期之新停車場，著手增強物業組合。本集團依然將策略重點放在降低槓桿、完善營運及提高營運效率，同時保持優質客戶服務。本集團亦積極尋求訂立新增停車場及設施管理合約，有效擴大其物業組合。根據我們的資本循環投資策略，本集團將出售部分成熟停車場，為未來投資及債務削減釋放資金。
- 本集團之博彩業務收益於二零二四年財年上半年按年增長14.0%至約港幣151,000,000元(扣除博彩稅)。本集團之博彩業務品牌以「Palasino」命名，並從2019冠狀病毒疫情中復甦，實現持續增長。本集團近期已重新啟動其於馬爾他之線上博彩牌照，並計劃於未來數個月試推服務。二零二三年九月，百樂皇宮控股有限公司(「Palasino」)已向聯交所遞交上市申請表格(A1表格)，申請批准Palasino股本中之股份於聯交所主板上市及買賣。於計劃上市之擬定重組後，Palasino將成為本集團於捷克共和國之博彩業務以及於捷克共和國、德國及奧地利之酒店業務(包括Trans World Corporation品牌旗下之酒店)之控股公司(「Palasino Group」)。本集團目前擁有Palasino Group 90%股權，而一名首次公開發售前投資者則持有10%股權。有關詳情，請參閱本公司於二零二三年六月二日及二零二三年九月二十七日發佈之公告。Palasino分拆及上市完成後(假設優先發售獲合資格股東悉數承購且超額配股權未獲行使)，本集團將持有Palasino約73.21%股權。



停車場業務及設施管理



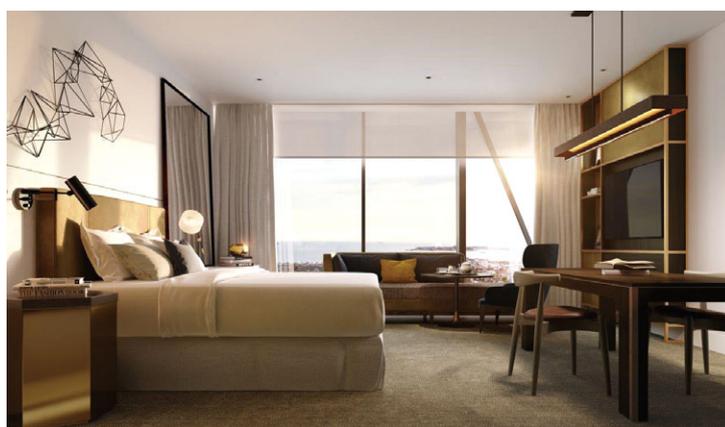
TWC旗下所有賭場重塑品牌為「Palasino」

管理層討論及分析

- BC Investment Group Holdings Limited(「BC Invest」)為本集團持股約53%之公司，其業務於二零二四年財年上半年繼續增長。BC Invest於二零二四年財年上半年成功發行兩項住宅抵押貸款證券(「RMBS」)債券，合共籌集約963,000,000澳元。二零二三年九月三十日，貸款及墊款維持於約4,200,000,000澳元(二零二三年三月三十一日：4,300,000,000澳元)。由於利率上升及客戶借貸利率上調之時滯效應，淨息差下降至1.23%(二零二三年財年上半年：1.28%)。但隨著新客戶貸款利率生效，有關情況有望得到改善。BC Invest於二零二三年九月三十日管理之管理資產(「管理資產」)總值約為5,300,000,000澳元(於二零二三年三月三十一日：5,300,000,000澳元)。

財務摘要

- 於本期間，股東應佔溢利淨額下降59.3%至約港幣232,000,000元，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)下降43.5%至約港幣507,000,000元。
- 股東應佔溢利淨額減少主要由於(i)二零二四年財年上半年，融資成本增加至約港幣515,000,000元；(ii)銷售及市場推廣開支增加至約港幣428,000,000元，主要由於在墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)落成後確認銷售佣金以及就多個項目採取更進取之市場推廣舉措；及(iii)於二零二三年財年上半年就和解協議收取非經常性補償收入約港幣475,000,000元，而二零二四年財年上半年並無有關收入，被物業銷售之更高經營收入增加所抵銷。
- 就二零二三年財年上半年之非經常性補償收入約港幣475,000,000元及二零二四年財年上半年Palasino上市開支約港幣14,000,000元作出調整後，本集團之股東應佔溢利淨額及經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)分別上升159.1%及上升23.6%。
- 二零二四年財年上半年之每股盈利下降59.8%至約港幣8.6仙。二零二四年財年上半年宣派之中期股息維持於每股港幣4.0仙(二零二三年財年上半年：每股港幣4.0仙)。
- 於二零二三年九月三十日，本集團之經調整權益總額⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)價值下降4.9%至約港幣33,178,000,000元，主要受外幣兌港幣匯率下跌帶動。



墨爾本麗思卡爾頓酒店



墨爾本帝盛酒店

管理層討論及分析

- 本集團繼續密切管理其資本架構，透過銀行市場對若干短期債務進行再融資並積極變現非核心資產，以降低債務水平。於二零二三年九月三十日，經調整淨資產負債比率⁽¹⁾(非公認會計原則財務計量)維持於73.2%，而負債淨額與經調整資產總值⁽¹⁾(非公認會計原則財務計量)比例基本維持不變，為35.8%。本集團將受惠於結算已竣工項目及出售多項非核心資產之所得款項淨額。
- 於二零二三年九月三十日，本集團之負債淨額減少港幣1,400,000,000元至約港幣24,300,000,000元，而於二零二三年三月三十一日則為港幣25,700,000,000元。於二零二三年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣4,600,000,000元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，集團於二零二三年九月三十日有6項酒店物業不附帶產權負擔，根據二零二三年三月三十一日之獨立估值計算，其價值約為港幣1,700,000,000元，此外，集團於二零二三年九月三十日仍持有價值約為港幣7,200,000,000元之未售住宅存貨。
- 經調整每股資產淨值⁽¹⁾(非公認會計原則財務計量)較二零二三年三月三十一日之港幣11.67元下降4.5%至二零二三年九月三十日之港幣11.14元。本集團於二零二四年財年上半年並無購回本公司任何股份。



墨爾本West Side Place之景觀

期末後事項

- 於二零二三年十月十七日，BC Invest發行第九項RMBS，籌集507,000,000澳元，該發售以優質澳洲居民借款人提供之第一按揭貸款作支持，以澳洲住宅物業之按揭作抵押。
- 於二零二三年十一月三日，本集團透過擁有25%股權之合營公司以192,000,000澳元完成出售於澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort，預計於二零二四年財年下半年確認稅前收益約港幣58,000,000元。

環境、社會及管治(「ESG」)摘要

- 為符合集團之可持續發展管治，直接向董事會匯報之ESG指導委員會繼續以明確之策略目標指引本集團。此外，ESG指導委員會已建立ESG融資框架，旨在推動集團之綠色借貸。
- 於二零二三年七月，集團於香港獲得第二筆可持續發展表現掛鈎貸款(「可持續發展表現掛鈎貸款」)融資，籌集港幣300,000,000元，為期三年。該筆融資與多個可持續發展關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)掛鈎。達到可持續發展表現掛鈎貸款協議概述之可持續發展關鍵績效指標後，本集團將有資格獲得利息寬免，並可將其再投資ESG舉措及項目，進一步推動可持續發展議程。本集團預計未來可能會有更多可持續發展表現掛鈎貸款融資。
- 本集團瞭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。該等預測將用作識別及評估降低本集團環境影響之最有效介入措施。憑藉此淨零策略路線圖，本集團旨在減少自身碳足跡，為應對氣候變化之全球行動出一分力。

展望

- 地緣政治、經濟動盪及其他不明朗因素，使全球進入前所未有的時期。本集團將保持警惕及以審慎態度應對嚴峻環境，並將重心放在落成在建中的項目、充分發揮資金運用，並且審慎控制開支及成本。此外，集團將採取積極措施，進一步改善財務狀況。儘管經濟前景未明，集團仍以相同準則評估新機遇，透過以謹慎靈活之態度應對不明朗時期，集團的目標是實現持續增長及成功。
- 本集團已準備就緒，將於未來兩年踏入令人振奮之新階段，尤其當中多個旗艦項目已接近竣工，有望推動中期目標發展。
- 於二零二三年九月三十日，累計應佔預售及未入賬已訂約銷售約為港幣14,100,000,000元，短期至中期內將有可觀收益來源，前景可期。新加坡之Hyll on Holland已悉數售罄，預計於二零二五年財年初開始交付。
- 近期開業之墨爾本麗思卡爾頓酒店及帝盛酒店反應正面，目前正穩步推進，並取得顯著進展。我們預計該等酒店將提升本集團的酒店業績。近期，更多新酒店有望在英國(Dao by Dorsett Hornsey, London及Dorsett Canary Wharf, London)及澳洲(Queen's Wharf Brisbane發展項目旗下之三間酒店及The Star Residences – Epsilon)開業。

管理層討論及分析

- 雖然我們目前將在建酒店組合之酒店數目保持在8間，但本集團會繼續檢視現有全資擁有及部分擁有之酒店組合，不排除出售若干酒店之可能性。
- 根據現有策略性舉措，本集團預計二零二四年財年下半年停車場業務向好。該等措施包括變現我們擁有的非核心停車場，同時精簡流程以提高營運效率，節省成本。該等變現之所得款項可用於償還債務或重新投資更具前景之停車場收購事項。同時，本集團亦積極於澳洲、匈牙利、馬來西亞、英國及紐西蘭尋求訂立新停車場管理合約，進一步擴大其業務組合。
- 集團之博彩業務持續增長，我們預計Palasino Group旗下營運之博彩業務可尋求多個擴張機會。作為策略計劃之一部分，本集團正將Palasino Group旗下之博彩業務及酒店業務分拆並獨立上市。有鑒於此，本集團已於二零二三年九月向聯交所提交Palasino分拆上市之申請。
- 儘管面臨利率環境及物業價格波動之挑戰，BC Invest仍展現出非凡韌性。本集團已與新信貸提供者達成合作，同時增強與現有出資人之關係。BC Invest推出新信貸基金，進一步推動其透過多元化之分銷渠道以籌集更多資金。

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

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二四年財年上半年之綜合收益約為港幣6,300,000,000元，較二零二三年財年上半年上升108%，物業發展業務有所改善。經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣2,200,000,000元，而二零二三年財年上半年則為港幣1,200,000,000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
二零二四年財年上半年						
收益	4,746,047	942,489	356,100	150,642 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	99,722	6,295,000
毛利	1,439,119	306,251	69,202	77,485	82,667	1,974,724
折舊	-	164,816 ^(iv)	11,974 ^(iv)	5,570	-	182,360
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	1,439,119	471,067	81,176	83,055	82,667	2,157,084
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	30.3%	50.0%	22.8%	55.1%	82.9%	34.3%
二零二三年財年上半年						
收益	1,496,929	911,502	375,439	132,110 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	109,999	3,025,979
毛利	433,395	398,622	83,662	69,101	87,104	1,071,884
折舊	-	134,661 ^(iv)	18,452 ^(iv)	4,645	-	157,758
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	433,395	533,283	102,114	73,746	87,104	1,229,642
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	29.0%	58.5%	27.2%	55.8%	79.2%	40.6%

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) 經扣除博彩稅港幣67,000,000元(二零二三年財年上半年：港幣58,000,000元)。
- (iii) 包括捷克共和國其中一間酒店(作為娛樂場之一部分設施)之收益。
- (iv) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業銷售收益於二零二四年財年上半年約為港幣4,700,000,000元，較二零二三年財年上半年上升217.1%。主要收益項目為墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)、倫敦之Hornsey Town Hall、曼徹斯特之New Cross Central及MeadowSide(第二期及第三期)以及新加坡之Hyll on Holland隨時間確認之收益。二零二四年財年上半年錄得毛利約港幣1,400,000,000元，毛利率為30.3%，較二零二三年財年上半年有所上升，原因為於二零二四年財年上半年澳洲及英國物業銷售錄得之毛利率較高。

管理層討論及分析

酒店業務及管理之收益繼續保持增長，於二零二四年財年上半年達至約港幣942,000,000元，較去年同期上升3.4%。本集團酒店業務之經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二三年財年上半年之58.5%下降至二零二四年財年上半年之50.0%，原因為我們在倫敦及澳洲推出新酒店以及香港政府取消隔離檢疫規定。

由於我們之策略重點為淘汰表現欠佳之停車場，停車場業務及設施管理之收益於二零二四年財年上半年達港幣356,000,000元，較二零二三年財年上半年下降5.2%。於二零二四年財年上半年錄得經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣81,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二三年財年上半年之27.2%下降至二零二四年財年上半年之22.8%，原因為我們致力於增加具前景之新停車場。

於二零二四年財年上半年，博彩業務之收益按年上升14.0%至約港幣151,000,000元(扣除博彩稅)。收益穩定增加主要由於主顧對博彩的想望及開支增加。於二零二四年財年上半年錄得經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣83,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)為55.1%，與二零二三年財年上半年之水平相若。

於二零二四年財年上半年，本集團整體表現受外幣兌港幣匯率下跌、利息開支增加、墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)落成後確認銷售佣金導致銷售及市場推廣開支增加及就多個項目採取更進取之市場推廣舉措以及有關二零二三年財年上半年和解協議之補償收入港幣475,000,000元(於二零二四年財年上半年並無有關收益)等若干因素所影響。儘管如此，主要業務於二零二四年財上半年均錄得收益增長，表現理想。

於二零二四年財年上半年，本公司股東應佔溢利錄得港幣232,000,000元，較二零二三年財年上半年之港幣571,000,000元下降59.3%。於二零二四年財年上半年，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣507,000,000元，較二零二三年財年上半年之港幣897,000,000元下降43.5%。就二零二三年財年上半年之補償收入港幣475,000,000元及二零二四年財年上半年Palasino上市開支約港幣14,000,000元作出調整後，本集團之股東應佔溢利淨額及現金溢利⁽ⁱ⁾分別上升159.1%及23.6%。

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

下表載列本集團於二零二三年九月三十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	於二零二三年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期 ⁽ⁱ⁾	15,075	21,389
一至兩年內到期	5,236	3,728
兩至五年內到期	7,648	6,177
五年以上到期	938	980
銀行貸款、票據及債券總額	28,897	32,274
投資證券	1,907	2,114
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	2,699	4,431
流動資金狀況	4,606	6,545
負債淨額⁽ⁱⁱⁱ⁾	24,291	25,729
總權益賬面值 ^(iv)	14,038	15,648
加：酒店重估盈餘 ^(v)	19,140	19,236
經調整權益總額^(vi)	33,178	34,884
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))	73.2%	73.8%
負債淨額與經調整資產總值比例^(vii)	35.8%	35.4%

附註：

- (i) 包括約港幣1,877,000,000元之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償還，惟已列作一年內到期之負債，原因為相關銀行及／或金融機構可酌情要求即時還款。
- (ii) 指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行及現金結餘之總額。
- (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) 基於在二零二三年三月三十一日進行之獨立估值，包括於二零二三年三月三十一日前完工並於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店，不包括已於二零二三年九月三十日前出售之Dorsett Bukit Bintang。
- (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。

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、於The Star Entertainment Group Limited (「The Star」)上市股份(本集團有意長期持有該等股份)之投資以及於持有BC Invest(本集團擁有逾50%股權之實體)所管理按揭組合之信託所發行票據之投資。

於二零二三年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣4,600,000,000元。根據於二零二三年三月三十一日經審閱之獨立估值，就未確認酒店重估盈餘約港幣19,140,000,000元進行調整，並計入二零一九年永續資本票據，本集團於二零二三年九月三十日之經調整權益總額⁽ⁱⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣33,178,000,000元。本集團於二零二三年九月三十日之經調整淨資產負債比率⁽ⁱⁱⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)維持在73.2%之穩健水平，而於二零二三年三月三十一日則為73.8%。

為加強本集團之財務狀況，本集團已實施一系列債務削減措施，以減少其融資成本：

- 致力於將現有已竣工存貨變現，在澳洲、英國及香港執行其現有銷售活動。本集團於二零二三年五月簽署一份合約，通過大宗交易方式以約120,000,000馬幣出售Dorsett Bukit Bintang發展項目之餘下存貨。該大宗交易已於二零二三年九月完成。
- 確認主要已訂約預售。應佔預售總值約為港幣14,100,000,000元。預計新加坡之Hyll on Holland、香港之啟德辦公大樓項目、布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)、倫敦Aspen at Consort Place及曼徹斯特Victoria Riverside將於二零二五年財年前竣工。
- 積極出售其非核心資產。本集團於二零二三年六月委任銷售代理出售位於澳洲之兩間麗思卡爾頓酒店。此外，本集團擁有25%權益之合營公司於二零二三年十一月完成出售黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort，估計稅前收益約為港幣58,000,000元。於二零二三年八月，本集團簽立合約，以約8,200,000英鎊出售倫敦一寫字樓，有關交易預期將於二零二四年財年下半年完成。本集團於二零二三年四月以約5,750,000英鎊收購倫敦寫字樓。本集團亦指定出售位於上海寶山之長租住宅樓宇，並指定出售其持有少數股權之其他非核心酒店、本集團營運之小型酒店及部分成熟停車場資產。
- 將Palasino進行建議分拆及獨立上市，從而釋放價值，讓Palasino Group籌集資金。於二零二三年九月，本集團向聯交所遞交上市申請。此外，於二零二三年三月，一名首次公開發售前投資者已就Palasino Group之目前控股公司邦銳有限公司之10%股權投資20,000,000美元。
- 為BC Invest籌集資金。鑒於BC Invest持續增長並需要新資金執行其計劃，本集團目前正評估該業務之方案。目前正委任一名顧問並進行討論。

管理層討論及分析

	於二零二三年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	3,384	4,463
無抵押銀行貸款	5,527	5,849
有抵押銀行貸款		
— 物業發展及投資	7,875	10,894
— 酒店業務及管理	11,551	10,189
— 停車場業務及設施管理	369	417
— 博彩業務	65	70
— 其他	126	392
銀行貸款、票據及債券總額	28,897	32,274

於二零二三年九月三十日，銀行貸款、票據及債券總額約為港幣28,900,000,000元，較二零二三年三月三十一日減少港幣3,377,000,000元或10.5%。

以下列貨幣計值之銀行貸款、票據及債券：	於二零二三年 九月三十日	於二零二三年 三月三十一日
港幣	61.0%	60.8%
澳元	8.1%	13.7%
新加坡元	5.4%	5.7%
英鎊	9.4%	3.2%
美元	10.1%	13.8%
其他	6.0%	2.8%
	100%	100%

本集團設有業務之大部分國家或城市已進入加息週期。就於二零二三年九月三十日之本集團銀行貸款、票據及債券而言，港幣為債務之主要貨幣，佔約61.0%。其他主要債務貨幣為澳元、新加坡元及英鎊，分別佔約8.1%、5.4%及9.4%。美元債務主要為票據及債券。銀行貸款之平均利率由二零二三年財年上半年之2.74%上升至二零二四年財年上半年之6.74%。於二零二三年九月三十日，本集團有85.7%之銀行貸款、票據及債券採用浮動利率（於二零二三年三月三十一日：85.4%），而其餘採用固定利率。

管理層討論及分析

於二零二四年財年上半年，本集團於財務管理繼續採取審慎態度以維持穩健之流動資金狀況。該等舉措主要涉及：(i)償還約港幣1,019,000,000元之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；(ii)於墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)及新加坡之Hyll on Holland竣工後，結算發展項目貸款約港幣2,981,000,000元；及(iii)購回及註銷本金額約港幣41,000,000元之將於二零二四年一月償還之5.1%二零二四年到期之美元中期票據。於報告期間結算日後，本集團進一步購回約港幣30,000,000元之5.1%二零二四年到期之美元中期票據。同時，本集團就澳洲、香港及英國之進行中發展項目取得額外融資約港幣1,078,000,000元，從而充分提升其現有投資組合。

於二零二三年九月三十日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣15,075,000,000元。其中，約(i)港幣2,909,000,000元為將於二零二四年一月償還之5.1%二零二四年到期之美元中期票據；(ii)港幣3,610,000,000元為有抵押公司、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；(iii)港幣2,237,000,000元為有抵押發展項目貸款，其中約港幣1,516,000,000元將於結算時以預售所得款項償還，以及約港幣721,000,000元已經或預期進行再融資至更長到期日；(iv)港幣3,553,000,000元為無抵押公司貸款，正在展期；(v)港幣889,000,000元將根據還款計劃表償還；及(vi)港幣1,877,000,000元與載有須按要求償還條款之長期銀行貸款有關，故分類為流動負債。

於二零二三年九月三十日，本集團未提取之銀行融資約為港幣6,400,000,000元，其中約港幣2,400,000,000元分配至發展／建築設施，而結餘約港幣4,000,000,000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，我們於二零二三年九月三十日共有6項酒店資產不附帶產權負擔，根據於二零二三年三月三十一日評估之獨立估值計算，其資本價值約為港幣1,700,000,000元。再者，本集團擁有未售住宅存貨港幣7,200,000,000元等其他不附帶產權負擔之資產、零售資產及商業資產，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。

展望未來，本集團繼續秉持投資資本並將資產變現之積極策略，以確保負債率保持相對穩定及利息開支不會過度拖累經營業績。

管理層討論及分析

3. 外匯管理

於二零二四年財年上半年，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	於二零二三年 九月三十日	於二零二三年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.02	5.26	(4.6)%
港幣兌人民幣	1.07	1.14	(6.1)%
港幣兌馬幣	1.66	1.77	(6.2)%
港幣兌英鎊	9.53	9.70	(1.8)%
港幣兌捷克克朗	0.34	0.36	(5.6)%
港幣兌新加坡元	5.73	5.91	(3.0)%

平均匯率	二零二四年財年 上半年	二零二三年財年 上半年	變動
港幣兌澳元	5.14	5.48	(6.2)%
港幣兌人民幣	1.11	1.17	(5.1)%
港幣兌馬幣	1.72	1.78	(3.4)%
港幣兌英鎊	9.62	9.50	1.3%
港幣兌捷克克朗	0.35	0.34	2.9%
港幣兌新加坡元	5.82	5.48	6.2%

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。上列外幣變動對於二零二四年財年上半年股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

假設於期內以下貨幣兌港幣之匯率維持不變，二零二四年財年上半年股東應佔本集團溢利有所增加：

	港幣百萬元
澳元	36.3
人民幣	1.3
馬幣	0.6
英鎊	1.2
捷克克朗	0.2
新加坡元	0.2
影響總額	39.8

本集團之資產負債表狀況亦受外幣變動影響。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。假設於二零二四年財年上半年內匯率維持不變，本集團於二零二三年九月三十日之資產淨值(減二零一九年永續資本票據)增加港幣810,000,000元。

管理層討論及分析

4. 每股資產淨值

	於二零二三年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	11,004	12,355
加：酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱ⁾	19,140	19,236
經調整股東應佔資產淨值⁽ⁱ⁾	30,144	31,591
已發行股份數目(百萬股)	2,706	2,706
經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾	港幣11.14元	港幣11.67元

根據於二零二三年三月三十一日評估之獨立估值，就酒店資產重估盈餘約港幣19,140,000,000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30,144,000,000元。於二零二三年九月三十日，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11.14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。
- (ii) 基於在二零二三年三月三十一日進行之獨立估值，包括於二零二三年三月三十一日前完工並於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店，不包括已於二零二三年九月三十日前出售之Dorsett Bukit Bintang。

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。

於二零二四年財年上半年，本集團之資本開支約為港幣825,000,000元，主要歸因於(i)香港啟德帝盛酒店；及(ii) Dorsett Canary Wharf, London及Dao by Dorsett Hornsey, London。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

管理層討論及分析

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：

	於二零二三年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二三年 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		
— 酒店物業及辦公室	651	971
— 投資物業	451	573
向BC Invest提供信貸融資之承擔	172	75
其他	70	99
	1,344	1,718

於二零二三年九月三十日，本集團之資本承擔約為港幣1,344,000,000元，主要歸因於下列酒店發展項目：(i)香港啟德帝盛酒店；(ii)澳洲之The Star Residences – Epsilon；及(iii) Dorsett Canary Wharf, London及Dao by Dorsett Hornsey, London。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。預期有關資本開支於下一財政年度大幅減少。

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、中國內地、香港、新加坡、馬來西亞及英國，皆側重於大眾住宅市場。我們強勁的地區多元化發展降低波動性，使我們可善用不同物業週期所帶來之優勢。本集團已於該等市場分別成立實力雄厚之當地團隊，讓本集團識別趨勢及物色最具吸引力之機遇，以進行物業發展。本集團亦積極尋求與業主共同進行重建之機會，例如與The Star及曼徹斯特市議會建立之夥伴關係。於二零二三年八月，本集團獲大曼徹斯特聯合管理局和特拉福德都會區議會選為首選投標者作為開發合作夥伴，將於大曼徹斯特特拉福德的大曼徹斯特警察總部舊址上興建耗資300,000,000英鎊之綜合用途開發項目。此外，於二零二三年八月，本集團獲批兩項規劃申請，包括與曼徹斯特市議會之Victoria North合營公司之下一階段。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，並持有較少閒置資金。

於二零二三年九月三十日，本集團發展中住宅物業之累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售約為港幣14,100,000,000元。大部分已訂約預售及未入賬已訂約銷售所得款項於相關項目落成前不會在本集團之綜合收益表反映。下表載列於二零二三年九月三十日本集團發展中住宅物業之累計應佔預售總值及已竣工項目之累計應佔未入賬已訂約銷售明細。

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(第四座) ⁽ⁱⁱ⁾	布里斯本	1,476	二零二五年財年
Queen's Wharf Residences(第五座) ⁽ⁱⁱ⁾	布里斯本	2,111	二零二九年財年
Perth Hub	珀斯	533	二零二五年財年
The Star Residences			
— Epsilon(第二座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	531	二零二五年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	1,555	二零二五年財年
Consort Place社會／可負擔房屋	倫敦	90	二零二五年財年
Victoria Riverside(A座)	曼徹斯特	634	二零二五年財年
Victoria Riverside(B座)社會／可負擔房屋	曼徹斯特	250	二零二五年財年
Victoria Riverside(C座)	曼徹斯特	550	二零二五年財年
Collyhurst Village	曼徹斯特	84	二零二五年財年至 二零二七年財年
Hyll on Holland ^{(ii)(iv)}	新加坡	924	二零二五年財年
Dorsett Place Waterfront Subang ^{(ii)(v)}	梳邦再也	270	二零二五年財年
啟德發展項目—辦公室	香港	3,380	二零二五年財年
小計		12,388	

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		
West Side Place(第一座及第二座)	墨爾本	5
West Side Place(第三座)	墨爾本	215
West Side Place(第四座)	墨爾本	237
Elizabeth Quay	珀斯	4
Hornsey Town Hall	倫敦	27
MeadowSide(第二期及第三期)	曼徹斯特	32
New Cross Central	曼徹斯特	18
遠東御江豪庭	廣州	7
尚澄	香港	6
珀爵 ^(iv)	香港	535
畢架•金峰 ^(v)	香港	614
小計		1,700
總計		14,088

附註：

- (i) 不包括直至二零二三年九月三十日已確認為收益之已訂約預售。
- (ii) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iii) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (iv) 本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (v) 已訂約銷售預期於二零二五年財年結算。

於二零二三年九月三十日，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60,400,000,000元。

管理層討論及分析

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				
Monument	595,000	2,350	規劃中	規劃中
珀斯				
Perth Hub	230,000	794	已推出	二零二五年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Residences ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 第四座	253,000	1,476	已推出	二零二五年財年
— 第五座	353,000	2,304	已推出	二零二九年財年
— 第六座	161,000	1,204	二零二五年財年	二零二八年財年
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
— 第二座—Epsilon	109,000	531	已推出	二零二五年財年
— 第三座至第五座	374,000	1,818	規劃中	規劃中
香港				
啟德發展項目—辦公室	174,000	3,380	已推出	二零二五年財年
啟德住宅項目 ^(v)	254,000	6,606	二零二五年財年	二零二六年財年／ 二零二七年財年
屯門藍地	180,000	2,966	規劃中	規劃中
西貢蠔涌 ^(vi)	19,000	567	規劃中	二零二七年財年
西營盤 ^(vii)	75,000	1,808	二零二六年財年	二零二八年財年
倫敦				
Aspen at Consort Place	380,000	4,092	已推出	二零二五年財年
Consort Place社會／可負擔房屋	101,000	90	已推出	二零二五年財年
Ensign House	290,000	3,180	規劃中	規劃中
曼徹斯特				
MeadowSide(第四期)	244,000	953	規劃中	規劃中
Victoria North ^(viii)				
—Victoria Riverside(A座)	227,000	1,022	已推出	二零二五年財年
—Victoria Riverside(B座) 社會／可負擔房屋	85,000	250	已推出	二零二五年財年
—Victoria Riverside(C座)	149,000	629	已推出	二零二五年財年
—Collyhurst Village	153,000	402	已推出	二零二五年財年 至二零二七年財年
—Collyhurst Village 社會／可負擔房屋	104,000	332	規劃中	二零二五年財年 至二零二七年財年
—NT02-04	1,077,000	4,622	規劃中	規劃中
—Network Rail (Red Bank)	1,532,000	5,986	規劃中	規劃中
—其他(Red Bank)	967,000	3,780	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
新加坡				
Hyll on Holland ^(ix)	194,000	924	已推出	二零二五年財年
Cuscaden Reserve ^(x)	16,000	350	已推出	二零二五年財年
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront Subang ^(xi)	395,000	800	已推出	二零二五年財年
於二零二三年九月三十日				
發展項目組合總計	8,691,000	53,216		
可供出售竣工發展項目				
墨爾本				
West Side Place				
– 第一座及第二座	255,000	1,026		
– 第三座	260,000	1,128		
– 第四座	337,000	1,475		
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	86,000	604		
倫敦				
Hornsey Town Hall	25,000	210		
曼徹斯特				
MeadowSide(第二期及第三期)	26,000	129		
New Cross Central	11,000	45		
上海				
君悅庭	10,000	69		
御尚II	2,000	14		
第17A區	5,000	26		
廣州				
遠東御江豪庭	16,000	70		
香港				
尚澄	46,000	541		
珀爵	46,000	648		
畢架•金峰	61,000	1,236		
於二零二三年九月三十日				
可供出售竣工發展項目總計	1,186,000	7,221		
於二零二三年九月三十日發展項目				
組合及可供出售竣工發展項目總計	9,877,000	60,437		

管理層討論及分析

附註：

- (i) 所示數據指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團預期應佔開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該住宅發展項目之總可售樓面面積約為1,500,000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(「市建局」)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，因而增加該發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (ix) 該發展項目之總可售樓面面積約為242,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%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。
- (xi) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,058,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區(「商業中心區」)之綜合用途住宅發展項目。該項目擁有四幢大廈，提供約3,000個單位，總可售樓面面積約為2,200,000平方呎及預期開發總值達約港幣9,800,000,000元。

該發展項目設有兩間酒店，包括於二零二三年三月二十三日開業，位於第一座提供257間客房之麗思卡爾頓豪華酒店，以及於二零二三年四月十八日開業，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4,800,000,000元。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣1,000,000,000元，並於二零二四年財年上半年後繼續銷售及結算。

第三座及第四座已於二零二三年四月初落成及開始交付流程。第三座提供684個單位，總可售樓面面積約為518,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣2,300,000,000元。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣1,100,000,000元，其中已錄得訂約銷售額約為港幣215,000,000元。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約為621,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣2,700,000,000元。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣1,500,000,000元，其中已錄得訂約銷售額約為港幣237,000,000元。由於預售反應熱烈，該發展項目於二零二四年財年上半年錄得大量現金流量，並於二零二四年財年上半年後繼續銷售及結算。

Monument為位於640 Bourke Street之住宅發展項目，位於墨爾本商業中心區且鄰近West Side Place發展項目，提供一房、兩房及三房單位。該物業已獲准重建為總可售樓面面積約595,000平方呎之住宅項目，預期開發總值合共約港幣2,400,000,000元，預期可提供約876個住宅單位。本集團仍在檢視將該項目轉為「租建」方案之機遇，討論仍在進行。

管理層討論及分析

珀斯

The Towers at Elizabeth Quay為兩座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。於二零二三年九月三十日，該發展項目之所有零售部分均已出售，而可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣604,000,000元。

Perth City Link由西澳洲政府發起，是澳洲其中一個最振奮人心的重建項目，旨在重新連接珀斯商業中心區與娛樂區。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第2及3地段，將提供預期開發總值合共約港幣794,000,000元之314個住宅單位及將由帝盛酒店集團有限公司（「帝盛」）經營之約260間酒店客房。於二零二三年九月三十日，本集團已預售價值約為港幣533,000,000元之單位。預期該項目於二零二五年財年落成。

獲選為Perth City Link項目之屬意發展商後，本集團正式獲得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。該項目仍處於規劃階段。

布里斯本

The Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福企業有限公司(「周大福」)成立之合營公司)已就交付位於布里斯本之Queen's Wharf項目(「QWB項目」)與澳洲昆士蘭州訂立發展協議。QWB項目包括：

- (i) 綜合度假村部分，其由本集團擁有25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)，股本投資金額約300,000,000澳元，自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止逐步付款，預計QWB項目將於二零二五年財年落成；及
- (ii) 住宅部分，其由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。

連同本集團就QWB項目住宅部分之部分地價，本集團有關QWB項目之資本承擔總額約為360,000,000澳元，本集團已以其內部資源撥付大部分款項。QWB項目將位於布里斯本之Queen's Wharf，總面積約為9.4公頃，預期涵蓋三座住宅大廈、三座世界級酒店、高檔食品及商業店舖以及一間賭場，均位於布里斯本海濱黃金地段。預計QWB項目之總核心發展建築面積約為387,000平方米，其中約142,000平方米將為住宅。

第四座是唯一一座直接與綜合度假村發展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，預期開發總值合共約為港幣3,000,000,000元。於二零二三年九月三十日，本集團已預售價值約為港幣3,000,000,000元(應佔開發總值為港幣1,500,000,000元)之所有單位。預期該發展項目將於二零二五年財年落成。

本集團於二零二二年財年推出Queen's Wharf Residences(第五座)。第五座與第四座一街之隔，將包括819個住宅單位，總可售樓面面積約為705,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣4,600,000,000元。該項目於二零二二年三月推出後，反應踴躍。於二零二三年九月三十日，本集團已預售價值為港幣4,200,000,000元(應佔開發總值為港幣2,100,000,000元)之單位。預期該發展項目將於二零二九年財年竣工。第六座為獨立住宅大廈，提供314個住宅單位，總可售樓面面積約為323,000平方呎，預期開發總值合共為港幣2,400,000,000元，預期該發展項目將於二零二五年財年推出及於二零二八年財年竣工。

管理層討論及分析

黃金海岸

The Star Residences位於黃金海岸世界級綜合度假村Broadbeach Island之中心地帶，為建有五幢樓宇之綜合用途發展項目。該項目為本集團、The Star及周大福於黃金海岸夥伴關係之延續，而本集團擁有其中33.3%權益。

該發展項目之第一座樓宇將建有一間提供313間客房之帝盛酒店(於二零二一年十二月開業)及422個住宅單位，總可售樓面面積約為300,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣1,400,000,000元。於二零二三年財年，第一座樓宇之所有單位已落成及結算。

該發展項目之第二座樓宇Epsilon將建有一間提供201間客房之五星級酒店及440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合共約為港幣1,600,000,000元。於二零二三年九月三十日，已預售價值約為港幣1,600,000,000元(應佔開發總值約為港幣531,000,000元)之所有440個住宅單位，預期該發展項目於二零二五年財年落成。

該發展項目第三座至第五座之設計及市場推廣策略工作正在進行。

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。該發展項目之兩個期數為君悅庭及御尚II。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣109,000,000元。預期該等單位持續為本集團收益及溢利作出貢獻。

位於廣州之遠東御江豪庭坐落於河畔，為擁有五座住宅樓宇之發展項目。整個發展項目已落成。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣70,000,000元。預期該等單位持續為本集團收益及溢利作出貢獻。

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。

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。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣541,000,000元，其中約港幣6,000,000元已入賬列作已訂約銷售。餘下單位將按現狀出售。

位於丹桂村之住宅發展項目珀爵包括24座獨立洋房，總可售樓面面積約50,000平方呎。該發展項目已落成。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣648,000,000元，其中約港幣535,000,000元已入賬列作已訂約銷售，並預期於二零二五年財年結算。餘下單位將按現狀出售。

管理層討論及分析

位於大埔公路之畢架•金峰為住宅發展地盤。該項目提供62個單位及4幢洋房，總可售樓面面積約為84,000平方呎。62個單位之預期開發總值合共約為港幣1,400,000,000元。該項目已落成。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣1,200,000,000元，其中約港幣614,000,000元已入賬列作已訂約銷售，並預期於二零二五年財年結算。餘下單位將按現狀出售。

本集團於二零一九年八月通過政府招標獲得一幅位於啟德之土地，用於綜合用途發展項目，毗鄰啟德體育園。該項目包括辦公室部分、酒店部分(將容納一間擁有373間客房之旗艦帝盛酒店，即香港啟德帝盛酒店)以及若干零售空間。該發展項目之辦公室部分已於二零二二年財年以港幣3,380,000,000元預售，預期於二零二五年財年落成。

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)，以收購另一幅啟德地皮用作住宅發展項目。該住宅發展項目將提供約1,300個住宅單位，總可售樓面面積約為508,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣13,200,000,000元。視乎市況而定，預期該發展項目將於未來12個月推出預售，並預期於二零二六年財年/二零二七年財年落成。

於二零二一年六月，本集團於屯門藍地購入一幅地皮，預期建築面積約為180,000平方呎，估計預期開發總值合共約為港幣3,000,000,000元。該項目現時處於規劃中，並正在審閱整體規劃及時間表。

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另一幅住宅地皮。該住宅發展項目將提供26間高檔住宅，總可售樓面面積約為58,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣1,700,000,000元(應佔開發總值約為港幣567,000,000元)，預期該發展項目將於二零二七年財年落成。

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。本集團擬將該地皮發展為綜合住宅及商業發展項目，預期可售樓面面積分別約為75,000平方呎及2,800平方呎。該發展項目已獲得建築圖則核准，並將於二零二四年財年下半年末開始地基工程。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。該發展項目包括252個高層單位，總可售樓面面積約為215,000平方呎。於二零二三年五月，本集團簽訂合約，以約120,000,000馬幣出售餘下存貨130個單位，出售事項已於二零二三年九月完成。

Dorsett Place Waterfront Subang毗鄰梳邦帝盛君豪酒店，為著名五星級酒店，本集團擁有此酒店之50%權益。該發展項目覆蓋三個街區，將提供1,989個全服務式套房。該項目之銷售已根據發展進度確認。於二零二三年九月三十日，錄得預售總值約港幣540,000,000元(應佔開發總值約港幣270,000,000元)，預期該發展項目於二零二五年財年落成。

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。該發展項目包括總可售樓面面積約481,000平方呎之私人住宅，當中包括約502個住宅單位、139個可負擔房屋單位及一間提供231間客房之酒店以及商業空間。於二零二三年九月三十日，就住宅單位錄得預售總值約港幣1,600,000,000元。可負擔房屋單位已於二零二二年財年以約43,000,000英鎊預售。預期低層住宅單位於二零二五年財年初開始交付，並將分階段完成。

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（總可售樓面面積約為108,000平方呎）及11個社會／可負擔單位。該發展項目亦包括約45,500平方呎之商業及辦公室部分。該發展項目於二零二三年財年落成及已開始交付流程。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣210,000,000元，其中約港幣27,000,000元已入賬列作已訂約銷售。預計交付流程將持續至二零二四年財年下半年。

本集團繼續擴大其業務足跡，並加強在英國之發展。於二零二零年二月，本公司簽立有關收購倫敦金絲雀碼頭Ensign House（毗鄰Aspen at Consort Place）之協議。Ensign House擬建成為一座包括390個住宅單位之住宅大廈。其總可售樓面面積將約為290,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣3,200,000,000元。該項目已獲得規劃批文。

曼徹斯特

Victoria North為位於曼徹斯特之大型重建發展項目，覆蓋面積逾390畝（相當於約17,000,000平方呎），自維多利亞車站北上涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等街區。預期該項目於未來十年提供約20,000間新房屋，提供優質住宅之最佳組合，同時使市中心擴展。該項目之願景為創建能充分利用該地區天然資源之一系列獨特且明確相連之社區。

Victoria North發展項目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Victoria North內之發展建議。其亦將為本集團與曼徹斯特市議會成立之合營公司所提出之發展作出指引及協調，並於其後在曼徹斯特已擴展之市中心建立一系列充滿活力、可持續發展之綜合住宅區。

自本集團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Victoria North地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之發展而開發成個別項目。此舉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。

於二零二三年二月，本集團完成New Cross Central，該項目為於New Cross街區之Victoria North首個開發項目，包括80個住宅單位，總可售樓面面積約為62,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣247,000,000元。該發展項目已落成，並已於二零二三年財年展開交付。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣45,000,000元，其中約港幣18,000,000元已入賬列作已訂約銷售。預期該發展項目於二零二四年財年下半年繼續交付。

管理層討論及分析

Victoria Riverside位於Red Bank街區，鄰近維多利亞車站等主要交通網絡及曼徹斯特市中心。其為Victoria North總體規劃區之主要通路，將市中心由MeadowSide向北延伸。其將為以住宅為主、集高質素公共空間、商業及休閒用地以及地標性樓宇為一身之發展項目。該發展項目將建有三座樓宇，包括約634個單位，總可售樓面面積約為461,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣1,900,000,000元。

A座包括293個住宅單位，總可售樓面面積約為227,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣1,000,000,000元。其於二零二二年九月底推出，於二零二三年九月三十日錄得預售總值約港幣634,000,000元。B座包括128個可負擔房屋單位，已預售予Trafford Housing Trust，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一的L&Q旗下，代價約為26,000,000英鎊。C座包括213個住宅單位，總可售樓面面積約為149,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣629,000,000元。於二零二三年九月三十日錄得預售總值約港幣550,000,000元。預期該項目於二零二五年財年落成。

Collyhurst Village為Victoria North總體規劃中Collyhurst街區之其中一個首期項目。該發展項目包括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合共約為港幣402,000,000元。其亦包括130個可負擔房屋單位，總可售樓面面積約為104,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣332,000,000元。該發展項目於二零二三年財年推出，並預期於二零二五年財年至二零二七年財年期間分階段落成。

於二零二三年八月，本集團之兩項規劃申請獲得規劃許可，包括與曼徹斯特市議會之Victoria North合營公司之下一階段，讓本集團大展拳腳，交付Red Bank新興街區之約4,800間新房屋。Red Bank為5,000,000,000英鎊之Victoria North項目中七個首批重建街區之一，Victoria North為英國其中一個最大型重建項目。

Red Bank之願景圍繞「野性都市主義」理念，該理念推廣於River Irk Valley自然環境中高密度生活之種種益處，構建獨特城市街區。我們將新設及改造逾12畝河濱公園、綠化及公共空間，以支持共融、可持續發展之城市街區。該等樓宇將按可持續發展之高標準交付，並提供概述安裝太陽能板、熱泵以及綠化環保屋頂之計劃。

本集團於Red Bank收購逾30畝土地，並已獲得規劃同意書，夯實本集團未來10年於該街區之發展項目組合。首先，規劃綱要批准有關交付多達3,250間房屋及超過160,000平方呎之非住宅樓面面積，指定用作商業用途、康健中心、小學、住宅設施及社區空間。綱要批准之估計開發總值約為港幣9,800,000,000元。

第二份批准就全面規劃申請作出，該申請有關本集團在鄰近Victoria Riverside 634間在建房屋計劃之NT02-04上進行下一階段交付，預期交付七幢6至34層高樓宇，包括面積達約1,077,000平方呎之逾1,500間房屋，預計開發總值約為港幣4,600,000,000元，另設佔地約20,000平方呎商業及零售空間之全新大街。預期NT02-04的地基工程於二零二五年財年動工，於二零二七年財年至二零三零年財年分階段竣工。

管理層討論及分析

MeadowSide為位於曼徹斯特NOMA之住宅發展地盤，而NOMA為該市主要住宅發展區之一，已納入本集團Victoria North發展項目。該發展項目共有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560,000平方呎，緊靠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。

第二及三期之總可售樓面面積約為217,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣892,000,000元，於二零二二年三月，交付順利開展。於二零二三年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣129,000,000元，其中港幣32,000,000元已入賬列作已訂約銷售。

第五期之總可售面積約為99,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣390,000,000元。該發展項目已落成，於二零二三年九月三十日已預售及交付所有單位。

第四期已獲授興建40層住宅大廈之許可。目前，本集團正在評估及探索增加建築面積及相應提升開發總值之機遇。

於二零二三年八月，本集團獲公營部門合作夥伴大曼徹斯特聯合管理局及特拉福德都會區議會選為老特拉福德(Old Trafford)切斯特道(Chester Road)之大曼徹斯特警察總部舊址地盤之開發合作夥伴。

該地盤佔地9畝，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等其他地區運動場。該地盤之估計開發總值約為322,000,000英鎊，將交付約750間新房屋，包括可負擔房屋單位、酒店、多層停車場及約30,000平方呎之地下商業空間以及新公共開放空間，以支持該新社區之建設以及應付該地區比賽日觀眾人數急增情況。

該地盤鄰近Trafford Bar輕鐵站等現有主要公共交通密集點，距離曼徹斯特市中心及索爾福德碼頭(Salford Quays)之就業及媒體中心之電車車程均為十分鐘內。

本集團現正辦理相關法律手續，有關手續應於二零二四年財年下半年辦妥。

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。該項目之銷售已根據發展進度確認。於二零二三年九月三十日，319個住宅單位均已售出，應佔未入賬預售金額約為港幣924,000,000元。預期該發展項目於二零二五年財年初落成。

位於Cuscaden Reserve之項目為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。本集團擁有項目之10%權益。預期其將提供約16,000平方呎之應佔可售樓面面積，料會於二零二五年財年落成。

管理層討論及分析

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。於二零二四年財年上半年，已錄得投資物業之公平值收益約為港幣40,000,000元，主要歸因於啟德發展項目辦公室部分之重估收益。於二零二三年九月三十日，投資物業估值約為港幣8,500,000,000元(二零二三年三月三十一日：約港幣8,100,000,000元)。

本集團過往購入上海寶山區之兩個地盤，該等地盤均將發展成住宅樓宇作出租用途。於二零二一年十二月，其中一個地盤已動工，可出租樓面面積約為573,000平方呎，預期提供約1,200個單位。預期該發展項目於二零二五年財年落成。另一個地盤則尚未動工，預期提供約2,300個單位。本集團亦計劃出售住宅樓宇，以作為非核心資產出售策略之一部分。

2. 酒店業務及管理

本集團擁有並透過四項獨特之業務線營運其酒店組合，側重於三至四星級酒店分部，包括帝盛酒店及度假村旗下之高檔「帝盛君豪酒店」、中檔「帝盛酒店」、超值「絲麗酒店」品牌酒店、「d.Collection」旗下別樹一幟之精品酒店及新推出之長住公寓式酒店品牌「Dao by Dorsett」，該品牌提供一系列創新和諧之公寓式酒店。

於二零二三年九月三十日，本集團擁有合共33間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、Palasino Group旗下之Trans World Corporation及位於珀斯及墨爾本之麗思卡爾頓酒店，以及部分擁有位於澳洲之Dorsett Gold Coast及位於新加坡之Dao by Dorsett AMTD，合共約有8,700間客房。該等酒店遍佈中國內地、香港、馬來西亞、新加坡、澳洲、英國及歐洲大陸。截至二零二三年九月三十日，本集團亦管理位於馬來西亞擁有約879間客房之另外3間酒店。

於二零二三年三月二十三日，本集團開設墨爾本麗思卡爾頓酒店，其為提供257間客房之豪華酒店，是本集團在澳洲開發及開設之第二間麗思卡爾頓酒店。其後，於二零二四年財年上半年，本集團於二零二三年四月十八日開設墨爾本帝盛酒店，提供316間客房，為澳洲第二間帝盛品牌酒店。兩間酒店均位於墨爾本商業中心區之綜合用途發展項目West Side Place內。

作為本集團持續致力降低債務水平及資產負債率之一部分，根據本集團出售非核心資產計劃之策略，本集團透過其擁有25%權益之合營公司，以約192,000,000澳元完成出售澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort。

為充分釋放Palasino Group之潛力，本集團已提交A1表格(上市申請表格)，申請將Palasino獨立上市。Palasino Group 擁有(i)於捷克共和國營運之一間綜合實體娛樂場度假村以及兩間全服務實體娛樂場，主要提供老虎機及賭桌遊戲；及(ii)於德國之三間酒店及於奧地利之一間酒店，提供住宿、餐飲、會議及休閒服務。有關Palasino Group博彩業務之詳情，請參閱「4. 博彩業務及管理」一節。本集團所擁有酒店於二零二四年財年上半年按地區劃分之營運表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣(「當地貨幣」)及港幣(「港幣」)列示。由於港幣兌大多數主要外幣依然強勁，在此經濟環境下，倘將不同外幣兌換成港幣，帝盛集團之總額將受負面影響。

管理層討論及分析

	入住率(「入住率」)		平均房租(「平均房租」)			平均每間客房收益 (「平均每間客房收益」)			收益	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	變動百分比	二零二四年	二零二三年	變動百分比	二零二四年	二零二三年
	財年上半年	財年上半年	財年上半年	財年上半年		財年上半年	財年上半年		財年上半年	財年上半年
			(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣 百萬元)	(當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	86.8%	71.3%	702	1,238	(43.3%)	610	882	(30.8%)	338	519
馬來西亞(馬幣)	55.3%	46.5%	233	233	-	129	108	19.4%	48	36
中國內地(人民幣)	69.7%	48.4%	376	247	52.2%	262	120	118.3%	105	55
新加坡(新加坡元) ⁽ⁱ⁾	85.9%	65.3%	211	188	12.2%	182	123	48.0%	11	7
英國(英鎊)	82.1%	68.0%	134	122	9.8%	110	83	32.5%	8	7
澳洲(澳元) ⁽ⁱⁱ⁾	54.8%	72.0%	348	370	(5.9%)	191	266	(28.2%)	40	19
			(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⁾	73.6%	61.0%	747	968	(22.8%)	550	591	(6.9%)	882	854
Palasino酒店集團 ^(iv)	56.8%	53.2%	715	639	11.9%	406	340	19.4%	60	58

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Dao by Dorsett AMTD。
- (ii) 不包括以權益法入賬之Dorsett Gold Coast。
- (iii) 不包括Palasino酒店集團，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店。
- (iv) 不包括Hotel Savannah，該酒店被視為Palasino Group娛樂場之一部分設施，載於「4.博彩業務及管理」一節。

隨著二零二三年初世界各地逐漸解除有關2019冠狀病毒病之旅遊限制，我們營運所在大部分國家之入住率及平均房租於不同程度上有所增長。然而，酒店分部之財務業績尚未重返在二零一九年香港抗議及二零二零年至二零二二年2019冠狀病毒病前之視為正常水平。雖然於全球其他地區的業務錄得可觀回升，但大部分盈利來自香港，而香港業務尚未全面復甦，加上整體通貨膨脹及融資成本增加，已於二零二四年財年上半年的財務業績中反映。

於二零二四年財年上半年，帝盛集團之酒店營運及管理收益總額約為港幣882,000,000元，與二零二三年財年上半年之約港幣854,000,000元相比維持穩定，原因是所有其他地區之強勁表現與香港之疲弱表現抵銷，展現帝盛地區多元化之正面影響。整體入住率走勢持續強勁，上升12.6個百分點至約73.6%，而平均房租則下降23%至約港幣747元，導致平均每間客房收益下降7%至約港幣550元。儘管如此，與2019冠狀病毒病疫情爆發前之二零二零年財年同期相比，平均每間客房收益仍錄得11%之增長，而收益總額亦上升25%。

儘管地緣政治事件及緊張局勢影響持續，短期經濟前景仍未明朗，預期利率持續高企將會繼續影響經濟表現及酒店業，惟隨著各國推出多項振興旅遊業之新措施，我們預期二零二四年財年下半年將錄得理想的業務量，並將不懈努力應對整體宏觀環境之挑戰。

管理層討論及分析

香港

今年年初中國內地逐漸解除有關2019冠狀病毒病之旅遊限制及香港解除所有有關2019冠狀病毒病之防疫措施後，本集團於香港之酒店業務營運穩步改善，惟二零二四年財年上半年香港酒店產生之整體收益仍低於二零二三年財年上半年比較期間之水平，主要由於我們在香港營運之酒店於比較期間作為香港政府檢疫計劃項下之檢疫酒店或設施，令收益架構有所不同。

因此，香港酒店業務之收益總額較去年同期下降35%，貢獻約港幣338,000,000元，佔本集團酒店收益約38%。與去年同期相比，香港之入住率上升15.5個百分點至約86.8%及平均房租下降43%至約港幣702元，導致平均每間客房收益下降31.0%至港幣610元。二零二零年財年上半年期間，2019冠狀病毒病尚未爆發而社會仍然動盪，以及二零一九年首九個月香港錄得旅客總人數約47,000,000人次，相比之下，儘管收益架構不同造成影響，香港酒店之收益總額及平均每間客房收益分別增長9%及12%。

就正面因素而言，二零二三年首九個月訪港旅客總數達23,000,000人次，其中19,000,000人次來自中國內地，按年增加超過93倍，加上香港與內地進一步融合所帶來之龐大商機，我們對香港本地市場之酒店業充滿信心。

馬來西亞

馬來西亞之酒店業務持續復甦，並於二零二四年財年上半年錄得強勁數據。於二零二四年財年上半年，我們擁有之酒店業務所得收益總額約為48,000,000馬幣，較二零二三年財年上半年之水平高33.3%。平均房租與二零二三年財年上半年持平及入住率上升8.8個百分點至約55.3%，使平均每間客房收益上升19.4%至約129馬幣。

隨著中國內地逐漸解除有關2019冠狀病毒病之限制及中國旅客紛紛出境旅遊，我們預期二零二四年財年下半年酒店表現持續改善。

中國內地

由於中國內地逐漸解除有關2019冠狀病毒病之限制，其經濟活動於二零二三年初反彈。整體而言，於二零二四年財年上半年，我們於中國內地之酒店表現較二零二三年財年上半年更為理想。入住率回升至69.7%，整體平均房租上升52.2%至每晚人民幣376元。因此，二零二四年財年上半年平均每間客房收益上升118.3%至每晚人民幣262元。

受平均每間客房收益及餐飲改善推動，二零二四年財年上半年中國內地酒店組合之收益總額上升90.9%至人民幣105,000,000元。該等項目之大幅增長亦反映疫情限制使去年同期比較期間之基數偏低。舉例而言，二零二零年財年上半年期間，酒店營運尚未受到2019冠狀病毒病疫情影響，相比之下，平均每間客房收益下降7%，而收益總額則可保持於相若水平。

管理層討論及分析

新加坡

由於新加坡旅遊業興旺，位於新加坡市中心擁有285間客房之新加坡帝盛酒店平均房租由約188新加坡元增加至約211新加坡元，平均每間客房收益則上升48.0%至約182新加坡元，令新加坡帝盛酒店之收益由7,000,000新加坡元按年大幅增加至約11,000,000新加坡元。與二零二零年財年上半年相比，新加坡帝盛酒店錄得之收益總額上升43%及平均每間客房收益上升22%。

展望未來，新加坡酒店市場表現前景向好。於二零二四年財年下半年，預計整個市場之平均房租將進一步上漲，入住率將會維持或進一步上升。

英國

Dao by Dorset West London於二零二二年七月開業及Dorsett City London管理合約於二零二三年三月屆滿後，本集團擁有及管理英國之2間酒店。於二零二四年財年上半年，本集團之英國業務有所回升，而二零二三年同期則挑戰重重，原因為接待回國之檢疫住客而與政府訂立之合約失效，而一般住客則逐漸開始再次光臨。

收益總額上升14.3%至約8,000,000英鎊，入住率上升14.1個百分點至約82.1%及平均房租上升9.8%至約134英鎊。因此，平均每間客房收益較二零二三年財年上半年上升32.5%，較二零二零年財年上半年冠狀病毒病爆發前亦上升22%。隨著英鎊之目前價值為英國旅遊提供額外誘因，英國酒店之前景明朗。

澳洲

於二零二三年十一月三日出售Sheraton Grand Mirage Resort後，本集團擁有澳洲之4間酒店，即全資擁有之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以及部分擁有之Dorsett Gold Coast。

於二零二四年財年上半年，澳洲的整體入住率下跌17.2個百分點至約54.8%及平均房租下降5.9%至約348澳元，導致平均每間客房收益較去年同期下降28.2%至約191澳元。該等下降歸因於多項因素，包括本地宅度假住客因世界各地逐漸解除有關2019冠狀病毒病之限制而可選擇出境旅遊，故珀斯麗思卡爾頓酒店的悠閒業務在週末有所下降。此外，由於墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店分別於今年三月及四月開業，兩間酒店仍處於發展期，尚未全面實現增長。

儘管面對以上挑戰，收益總額上升110.5%至約40,000,000澳元。增長歸因於墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店順利開業，其中墨爾本帝盛酒店的入住率自二零二三年七月起顯著上升，預期於二零二四年財年下半年整體改善。

管理層討論及分析

歐洲大陸—Palasino酒店集團

受惠於疫情後業務資源有所擴大及精簡營運，於二零二四年財年上半年，Palasino酒店集團較去年同期增長可觀。整體入住率上升3.6個百分點至約56.8%及平均房租上升11.9%至約港幣715元，使平均每間客房收益上升19.4%至約港幣406元。因此，於二零二四年財年上半年，收益總額較二零二三年財年上半年之港幣58,000,000元持續增加至約港幣60,000,000元。

3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場業務及設施管理業務包括由「Care Park」品牌營運之停車場業務。本集團於二零二三年九月三十日擁有或管理之泊車位組合約有124,000個泊車位。在「Care Park」品牌旗下擁有或管理之406個停車場當中，24個為自置停車場，包括8,556個泊車位。其餘115,176個泊車位位於澳洲、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。

於二零二四年財年上半年，本集團停車場業務之收益約為港幣356,000,000元，較去年同期下降5.2%，主要由於我們採取策略性措施以逐步淘汰表現欠佳之停車場所致。然而，由於我們持續致力提高營運效率及實施成本節約措施，預期停車場業務將於二零二四年財年下半年穩定增長。

4. 博彩業務及管理**歐洲**

本集團以「Palasino」品牌名稱在捷克共和國營運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。

本集團之博彩收益主要來自老虎機，其餘收益則來自賭桌遊戲。本集團於捷克共和國之博彩業務實現持續增長，擁有忠實客戶群及穩定入場人數。博彩業務之業績繼續保持其增長勢頭，並取得可觀回報。於二零二四年財年上半年，Palasino Group博彩業務之收益與二零二三年財年上半年相比上升約14.0%至約港幣151,000,000元(扣除博彩稅)。

Palasino Group近期已重新啟動其於馬爾他之線上博彩牌照，並計劃於未來數個月推出其服務。展望未來，本集團對其博彩業務及把握該地區增長機遇之能力充滿信心。本集團目前正在探索資本市場交易機遇，以釋放Palasino Group之全部潛能，為股東創造更多價值。於二零二三年財年，一名首次公開發售前投資者於二零二三年財年已就Palasino Group之目前控股公司邦銳有限公司之10%股權投資20,000,000美元，而本集團於二零二三年九月向聯交所提交Palasino獨立上市之申請。

管理層討論及分析

下表載列Palasino Group娛樂場於截至二零二三年九月三十日止期間之若干經營數據：

	於 二零二三年 九月三十日	於 二零二二年 九月三十日
老虎機數量	568	492
賭桌數量	62	65
	二零二四年 財年上半年	二零二三年 財年上半年
賭桌收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	34	35
老虎機收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	107	90
賭桌遊戲贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	22.2%	21.4%
老虎機贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	5.2%	4.7%
每日每張賭桌平均總贏額(港幣元) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3,987	3,846
每日每台老虎機平均贏額(港幣元) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1,611	1,619

附註：

(i) 經扣除博彩稅

(ii) A—老虎機入箱額(在老虎機作出老虎機賭注(投幣)的總額)
 B—賭桌遊戲入箱額(賭桌遊戲錢箱收集的總入箱額，加上賬房兌換籌碼所得的任何現金)
 C—老虎機總贏額(在老虎機下注(投幣)的總額減老虎機留作獎金的賭注支出(出幣))
 D—賭桌遊戲總贏額(留作獎金的入箱額)
 老虎機贏率 = (C/A) x 100%
 賭桌遊戲贏率 = (D/B) x 100%

(iii) 每日每台老虎機平均贏額 = 老虎機總贏額 / ((老虎機期初數目 + 老虎機期末數目) / 2) / 營業日數

每日每張賭桌平均總贏額 = 賭桌遊戲總贏額 / ((賭桌期初數目 + 賭桌期末數目) / 2) / 營業日數

澳洲

於二零一八年三月，本集團與The Star及周大福訂立策略聯盟協議，且目前擁有The Star 2.81%股權。The Star為澳洲兩大賭場營運商之一，於悉尼、黃金海岸及布里斯本享有顯赫地位。

本集團從有關投資及策略聯盟協議中所獲策略性裨益如下：

- (i) 加強本集團與The Star之間之關係；
- (ii) 就潛在綜合用途物業項目與The Star建立夥伴關係，並將該等項目納入本集團於澳洲之發展項目組合；及
- (iii) 使本集團得以增加於QWB項目之參與度並享有The Star未來發展之裨益。

本集團擁有位於布里斯本在建綜合度假村之25%股權。本集團與The Star及周大福共同建設三間世界級酒店、設有貴賓室之高檔博彩設施、餐飲店及超過6,000平方米之零售及餐飲空間，將由全球領先之零售營運商DFS集團營運。

QWB項目目前正在進行建設，預期第一階段於二零二五年財年竣工及開業。

5. 提供按揭服務

作為物業發展業務之延伸，本集團在BC Invest旗下成立按揭借貸平台，專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。BC Invest與本集團物業發展業務高度協同，並具有遠超本集團物業發展業務之顯著增長潛力。

於審慎檢討可發展其業務之潛在市場後，BC Invest於二零二一年財年年底將業務擴展至英國，反應正面。BC Invest正在建立一項資產管理業務(零售及機構)，以使其業務模式及融資來源多元化，並將其按揭業務擴展至當地居民市場。

於二零二三年九月三十日，貸款及墊款維持於約4,200,000,000澳元。BC Invest有嚴格之借貸守則、非常多元化之組合，就澳洲及英國分別採取審慎加權平均貸款價值比率。於二零二四年財年上半年，淨息差維持於1.23%。儘管BC Invest之大部分資本由第三方提供，惟本集團已於二零二三年九月三十日承諾出資約20,000,000澳元及23,000,000英鎊，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二四年財年上半年，BC Invest為本集團溢利所作貢獻金額約為港幣26,000,000元。

於二零二三年三月三十一日，BC Invest收購其並無擁有Mortgageport Management Pty. Ltd.(「Mortgageport」)股權之餘下部分，從而獲得Mortgageport之全部所有權。Mortgageport為一間領先非銀行貸款機構，主要為本地借款人服務。於二零二三年九月三十日，包括第三方管理資產，BC Invest管理之管理資產總值約為5,300,000,000澳元。

於資金方面，BC Invest繼續進軍RMBS市場，使其資金來源多元化。於二零二三年四月，其發行RMBS，籌集507,000,000澳元，該發行由澳洲居民借款人(包括自我管理的超級基金(「自我管理的超級基金」)優質借款人)之首筆抵押貸款支持。其後，於二零二三年八月，另一項RMBS交易籌得456,000,000澳元。該等交易包括澳洲國內及自我管理的超級基金優質借款人。有關發行標誌向大部分居民借款人RMBS項目組合之轉變。

於二零二四年財年上半年後，BC Invest於二零二三年十月成功發行其第九項RMBS，並籌集507,000,000澳元。該交易由優質澳洲居民借款人之首筆抵押貸款支持，並以澳洲住宅物業之按揭作抵押。

管理層討論及分析

環境、社會及管治

本集團瞭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。該等預測將用作識別及評估降低本集團環境影響之最有效介入措施。憑藉此淨零策略路線圖，本集團旨在減少其碳足跡，為應對氣候變化之全球行動出一分力。

於二零二三年七月，集團於香港獲得第二筆可持續發展表現掛鈎貸款融資，籌集港幣300,000,000元，為期三年。先前於二零二三年三月，本集團亦獲得可持續發展表現掛鈎貸款融資，籌集港幣700,000,000元。該兩筆融資均與多個可持續發展關鍵績效指標掛鈎。達到可持續發展表現掛鈎貸款協議概述之可持續發展關鍵績效指標後，本集團將有資格獲得利息寬免，並可將其再投資ESG舉措及項目，進一步推動可持續發展議程。本集團預計未來可能會有更多可持續發展表現掛鈎貸款融資。

此外，本集團亦向香港高等教育科技學院(THEi)捐出港幣1,500,000元及40,000平方呎農地興建中醫藥研究中心，推動中醫藥現代化應用，保育文化。

展望

鑒於全球經濟環境動盪，本集團採取審慎方針。面對經營開支及利息開支壓力日增，本集團正積極採取措施以應對該等挑戰。維持成本控制及降低債務水平仍為首要任務，輔以全面執行變現策略。本集團將繼續透過償還負債或於銀行市場進行再融資以積極管理其負債，並將側重於在預算內適時執行手頭項目及出售非核心資產。具體而言，本集團已經並將繼續採取以下積極舉措以降低債務水平及融資成本：

- 致力於將現有已竣工存貨變現；
- 確認香港啟德辦公大樓項目等其他已訂約預售；
- 透過出售部分非核心資產及成熟停車場資產以回收資金，在不影響長期業務表現之情況下降低資產負債比率；
- 出售非核心酒店物業，包括持有少數權益之物業，例如委任銷售代理出售部分非帝盛品牌酒店，包括位於珀斯及墨爾本之麗思卡爾頓酒店，以及透過合營公司於二零二三年十一月完成出售Sheraton Grand Mirage Resort；
- 繼續就日後上海及英國之若干項目與租建投資者接洽；及
- 為BC Invest籌集資金。

管理層討論及分析

本集團已準備就緒，在未來兩年迎來重大轉型。多個里程碑項目正進入竣工及結算階段。本集團將借助該等里程碑項目提供之新動力，展開新篇章。

於本期間，我們自墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)、倫敦之Hornsey Town Hall、曼徹斯特之New Cross Central及新加坡之Hyll on Holland結算大量金額，而曼徹斯特之Victoria Riverside三座樓宇、倫敦之Aspen at Consort Place及香港之啟德辦公室發展項目將於未來12至24個月落成，為本集團業績作出貢獻。於二零二三年九月三十日，本集團之累計應佔預售值及未入賬已訂約銷售額約為港幣14,100,000,000元，為未來數年提供可觀前景及資本。

隨著墨爾本兩間酒店物業(分別為墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店)近期開業，我們的酒店組合得以擴大，新增約573間客房，對本集團於二零二四年財年上半年之酒店業績產生積極影響。展望未來，我們預期商務及休閒旅客之需求將會增加，並對持續增長抱持樂觀態度。此外，本集團近期亦有8間籌建中酒店，計劃於未來36個月內開業。我們預期開發中項目組合將進一步推動我們持續增長。

本集團之停車場業務將繼續穩步增長，並繼續尋求訂立新停車場管理合約，同時將成熟及非核心自置停車場變現。

本集團之博彩業務表現穩健，彰顯其實力及成就。本集團已就Palasino之獨立上市向聯交所遞交申請，我們預期此舉將釋放業務之資本價值，並為日後之眾多擴張機遇鋪平道路。此外，本集團近期已重新啟動其於馬爾他之線上博彩牌照，並計劃於未來數個月推出服務，預期此將另闢新徑，吸引更多廣泛之客戶群。於澳洲，Queen's Wharf Brisbane開業在即，預期於二零二五年財年將增加本集團之現金流量。

BC Invest繼續展現出巨大潛力。透過收購Mortgageport股權之餘下部分，並自領先信貸提供者獲得融資，BC Invest已建立一項資產管理業務，以進一步擴展其融資來源。BC Invest已準備就緒把握按揭融資市場之增長機會。

於二零二三年九月三十日，本集團維持穩健之流動資金狀況，並錄得約港幣4,600,000,000元，可用未提取信貸額度約為港幣6,400,000,000元，根據於二零二三年三月三十一日評估之獨立估值，6項不附帶產權負擔之酒店資產價值約為港幣1,700,000,000元。為確保合理之資產負債比率水平，本集團將繼續執行變現非核心資產之策略，並調撥所得款項用於償還現有債務及降低債務水平。

總括而言，於未來數年，本集團將完成一系列振奮人心的重點項目，涵蓋物業發展、酒店及博彩分部。期間，預期經常性收入業務將維持穩定增長。儘管經濟環境前景未明且充滿挑戰，或會構成阻礙，惟本集團充滿信心可繼續實現理想業績，同時優先考慮所有持份者之福祉，執行ESG策略。

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及經調整權益總額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(「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(「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；及(vii)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)，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溢利除以收益：(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；及(vii)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，上述項目不能反映我們於呈報期間之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，而酒店重估盈餘基於二零二三年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整每股資產淨值指就酒店重估盈餘作出調整後按經調整股東應佔資產淨值除以於二零二三年九月三十日及二零二三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二零二三年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整資產總值指將酒店重估盈餘入賬後之資產總值，而酒店重估盈餘基於二零二三年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本公司之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

非公認會計原則財務計量

經調整權益總額指包括二零一九年永久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，而酒店重估盈餘基於二零二三年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整淨資產負債率指債務淨額(銀行貸款、票據及債券總額減去投資證券、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金)與經調整權益總額(包括二零一九年永久資本票據)之比率，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，而酒店重估盈餘基於二零二三年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

下表載列本集團截至二零二三年九月三十日止六個月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：

	二零二四年 財年上半年 港幣千元	二零二三年 財年上半年 港幣千元
本公司股東應佔本期間溢利	232,238	570,533
減：投資物業之公平值變動(除稅後)	(38,672)	11,573
衍生金融工具之公平值變動	(1,589)	(16,465)
加：按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	48,753	61,794
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損	25,619	41,888
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	8,679	(3,618)
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	-	15,435
折舊及減值 ⁽ⁱ⁾	231,571	215,892
經調整現金溢利(非公認會計原則)	506,599	897,032
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	8.0%	29.6%
	二零二四年 財年上半年 港幣千元	二零二三年 財年上半年 港幣千元
毛利	1,974,724	1,071,884
折舊 ⁽ⁱⁱ⁾	182,360	157,758
經調整毛利(非公認會計原則)	2,157,084	1,229,642
經調整毛利率(非公認會計原則)	34.3%	40.6%

非公認會計原則財務計量

	於 二零二三年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	11,004	12,355
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	19,140	19,236
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	30,144	31,591
已發行股份數目(百萬股)	2,706	2,706
經調整每股資產淨值(非公認會計原則)	港幣11.14元	港幣11.67元

	於 二零二三年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元
資產總值	48,791	53,423
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	19,140	19,236
經調整資產總值(非公認會計原則)	67,931	72,659

	於 二零二三年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零二三年 三月三十一日 港幣百萬元
權益總額	14,038	15,648
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	19,140	19,236
經調整權益總額(非公認會計原則)	33,178	34,884
負債淨額	24,291	25,729
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)	73.2%	73.8%

附註：

- (i) 指本期間於銷售成本及行政開支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) 基於在二零二三年三月三十一日進行之獨立估值，包括於二零二三年三月三十一日前完工並於二零二三年四月開業之墨爾本帝盛酒店，不包括已於二零二三年九月三十日前出售之Dorsett Bukit Bintang。

其他資料

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團擁有約4,300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。

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

於二零二三年九月三十日，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(「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)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「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 ^(v)
邱達昌	實益擁有人	25,325,544	0.94%
	配偶權益	20,789,895 ⁽ⁱ⁾	0.77%
	受控法團權益	1,362,198,582 ⁽ⁱⁱ⁾	50.34%
孔祥達	實益擁有人	15,196,692	0.56%
	共同權益	545,802 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.02%
邱達成	實益擁有人	5,981	0.00%
	受控法團權益	4,282,932 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.16%
	共同權益	2,353,187 ^(iv)	0.09%
邱詠筠	實益擁有人	92,388	0.00%

附註：

- (i) 1,362,179,858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，20,789,895股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶邱吳惠平女士持有。
- (ii) 545,802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) 2,353,187股股份由邱達成先生與彼之配偶Lee Keng LEOW女士共同持有。
- (v) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二三年九月三十日之已發行股份。

其他資料

A.2 債權證

於二零二三年九月三十日，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有(i)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之7.375%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；及(ii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之5.1%二零二四年到期之美元中期票據的權益，本金額為7,940,000美元，其中4,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及3,940,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有。

於二零二三年九月三十日，邱詠筠女士於(i)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之7.375%美元優先擔保永續資本票據；及(ii)本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行之5.1%二零二四年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額分別為1,000,000美元及3,000,000美元。

B. 相聯法團

B.1 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	Sumptuous Assets Limited	受控法團權益	1 ⁽ⁱ⁾	100% ⁽ⁱⁱ⁾
孔祥達	BC Investment Group Holdings Limited (「BC Invest」)	實益擁有人	792,383	3.46% ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Craig Grenfell WILLIAMS	BC Invest Care Park Group Pty. Ltd.(「Care Park」)	實益擁有人 酌情信託之受益人	254,112 959 ^(iv)	1.11% ⁽ⁱⁱⁱ⁾ 9.59% ^(v)

附註：

- (i) 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。
- (ii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Sumptuous Assets Limited於二零二三年九月三十日之已發行股份。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以BC Invest於二零二三年九月三十日之已發行股份。
- (iv) 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。
- (v) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零二三年九月三十日之已發行股份。

B.2 於BC Invest相關股份之長倉－實物結算非上市衍生工具

董事姓名	身份	已授出購買權 所涉及之相關 股份數目	佔BC Invest 已發行股本 之概約百分比 ⁽ⁱ⁾
孔祥達	實益擁有人	457,502	2.00%
邱詠筠	實益擁有人	114,376	0.50%

附註：

(i) 百分比指擁有權益之相關股份數目除以BC Invest於二零二三年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，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或淡倉（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或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

遠東購股權計劃

採納本公司購股權計劃（「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，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。

於二零二三年九月三十日，並無未行使購股權。於截至二零二三年九月三十日止六個月，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。於二零二三年四月一日及二零二三年九月三十日，根據遠東購股權計劃可供授出之購股權數目均為241,961,867份。

董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，於截至二零二三年九月三十日止六個月內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司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。

其他資料

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年九月三十日，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	1,362,179,858 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	50.34%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.48%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	5.21%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	0.06%

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之遺產控制之多間公司持有及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二零二三年九月三十日之已發行股份數目。

除上文披露者外，於二零二三年九月三十日，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。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零二一年三月二十五日，本公司及本公司全資附屬公司帝盛酒店集團有限公司(兩者均為擔保人)以及本公司之間接全資附屬公司源建有限公司(「源建」)(為借款人)與銀團(為貸款人)訂立向源建授予總額港幣1,500,000,000元之無抵押有期貨款融資之融資協議(「融資協議」)。最終到期日為融資協議日期起計36個月。

根據融資協議，本公司控股股東受限於以下特定履約契據：

- (a) Sumptuous Assets Limited須直接或間接擁有本公司及源建各自最少40%之實益權益，並附有各自最少40%之投票權；及
- (b) 邱氏家族(定義見融資協議)須直接或間接擁有及控制Sumptuous Assets Limited超過51%之實益權益，並附有超過51%之投票權及不設任何抵押。

於截至二零二三年九月三十日止六個月，融資協議項下之上述特定履約契據已獲履行。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年三月二十五日之公告。

遵守企業管治守則

於截至二零二三年九月三十日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下列偏離守則條文第C.2.1條規定之情況除外。

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

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，本公司全體董事已確認彼等於截至二零二三年九月三十日止六個月期間一直遵守標準守則載列之規定準則。

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，本公司皆有知會本公司董事及相關僱員(如有)根據標準守則禁止買賣本公司之證券。此外，本公司要求本公司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本公司董事。

其他資料

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司透過其全資附屬公司於聯交所購回及其後註銷本金總額為5,250,000美元之5.1%二零二四年到期之美元中期票據，總代價為5,118,285美元。

本公司亦於二零二三年五月十三日到期時按本金額贖回4.5%二零二三年到期之美元中期票據之未償還本金額(131,800,000美元)。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於截至二零二三年九月三十日止六個月概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

購買乃為股東之利益作出，旨在提升本集團之每股資產淨值及盈利。

審核委員會

由本公司全體三名獨立非執行董事(即林懷漢先生、林廣兆先生及石禮謙先生)組成的審核委員會已審閱本公司採納的會計原則、準則及慣例，並就審核、風險管理及內部監控以及財務報告(包括審閱本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績)的事宜進行討論。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司二零二三年年報日期後，知會本公司之本公司董事資料變更載列如下：

本公司獨立非執行董事林懷漢先生獲委任為聯交所上市公司融創中國控股有限公司(股份代號：1918)之非執行董事，自二零二三年十一月二十日起生效。

暫停辦理股份過戶登記手續

就釐定收取中期股息之權利而言，本公司將由二零二三年十二月二十九日(星期五)至二零二四年一月三日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格收取中期股息，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，必須於二零二三年十二月二十八日下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

公司秘書

張偉雄

香港，二零二三年十一月二十九日

簡明綜合財務報表之審閱報告

Deloitte.

德勤

致FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED
董事會

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載列於第58至92頁Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司之簡明綜合財務報表，包括於二零二三年九月三十日之簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們之責任是根據所協定之委聘條款，依據我們之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅向全體董事會報告結論，而不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們之審閱，我們並不知悉任何事項，令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年十一月二十九日

簡明綜合損益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	6,295,000	3,025,979
銷售及服務成本		(4,093,029)	(1,734,470)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(227,247)	(219,625)
毛利		1,974,724	1,071,884
其他收入		90,544	587,835
其他收益及虧損	6	25,477	(130,529)
行政支出			
— 酒店業務及管理		(240,907)	(208,102)
— 其他		(335,451)	(309,756)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		(8,892)	(413)
有關一間附屬公司建議上市之專業費用		(14,452)	-
銷售及市場推廣開支		(427,756)	(94,393)
分佔聯營公司業績		618	(1,955)
分佔合營公司業績		(11,915)	188,859
融資成本	7	(514,568)	(243,057)
除稅前溢利		537,422	860,373
所得稅開支	8	(194,403)	(192,579)
本期間溢利	9	343,019	667,794
可歸屬於：			
本公司股東		232,238	570,533
永續資本票據擁有人		103,836	104,078
其他非控股權益		6,945	(6,817)
		110,781	97,261
		343,019	667,794
每股盈利	10		
— 基本(港幣仙)		8.6	21.4
— 攤薄(港幣仙)		8.6	21.4

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	343,019	667,794
本期間其他全面(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	(1,033,433)	(2,705,156)
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	(39,061)	(138,691)
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	25,619	41,888
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	-	15,435
應佔一間聯營公司之其他全面(開支)收益	(275)	20,558
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	(296,175)	(161,570)
本期間其他全面開支	(1,351,810)	(2,927,536)
本期間全面開支總額	(1,008,791)	(2,259,742)
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(1,100,484)	(2,338,553)
永續資本票據擁有人	103,836	104,078
其他非控股權益	(12,143)	(25,267)
	91,693	78,811
	(1,008,791)	(2,259,742)

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	12	8,529,905	8,113,310
物業、廠房及設備	12	12,111,025	12,312,279
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		1,664,417	1,731,289
合營公司權益		2,490,531	2,435,355
投資證券	13	533,812	634,452
購買物業、廠房及設備之按金		86,676	94,972
應收合營公司款項		1,666,640	1,574,905
應收聯營公司款項		62,864	62,864
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收貸款		193,490	222,078
已抵押存款	21	4,774	4,661
遞延稅項資產		285,930	215,793
其他資產		26,872	28,346
其他應收款項	14 (a)	73,365	-
		27,918,696	27,618,699
流動資產			
待售物業			
已落成物業		6,001,768	4,146,644
發展中物業		8,246,815	12,806,635
其他存貨		13,174	13,548
應收賬款、按金及預付款項	14 (a)	593,638	706,147
託管客戶按金		363,830	389,175
合約資產	14 (b)	937,941	233,410
合約成本		178,109	295,903
應收合營公司款項		162,344	210,870
應收聯營公司款項		61,295	11,406
應收非全資附屬公司之一名股東款項		22,504	253,701
應收一間關連公司款項		826	826
可收回稅項		88,497	61,978
投資證券	13	1,373,584	1,479,816
應收貸款		2,751	5,889
衍生金融工具		32	3,643
已抵押存款	21	63,663	708,739
現金及現金等值物		2,698,888	4,431,485
		20,809,659	25,759,815
持作出售之物業		62,177	44,266
		20,871,836	25,804,081

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計費用	15	2,126,722	2,047,897
合約負債		656,250	592,871
租賃負債		63,722	57,693
應付一間關連公司款項		1,012	953
應付聯營公司款項		7,742	7,848
應付一間合營公司款項		23,620	-
應付非全資附屬公司之股東款項		163,039	168,084
衍生金融工具		-	7,964
應繳稅項		556,649	642,132
應付股息		270,591	-
票據	16	2,908,817	3,987,584
銀行及其他借貸	17	12,166,095	17,401,147
		18,944,259	24,914,173
流動資產淨值		1,927,577	889,908
總資產減流動負債		29,846,273	28,508,607
非流動負債			
租賃負債		283,151	322,461
票據	16	475,417	475,061
銀行及其他借貸	17	13,346,958	10,410,161
遞延稅項負債		1,021,079	971,752
其他負債	18	681,898	680,960
		15,808,503	12,860,395
資產淨值		14,037,770	15,648,212
資本及儲備			
股本	19	270,591	270,591
股份溢價		4,712,161	4,712,161
儲備		6,021,741	7,372,413
本公司股東應佔權益		11,004,493	12,355,165
永續資本票據擁有人	20	2,903,319	2,903,563
其他非控股權益		129,958	389,484
		3,033,277	3,293,047
權益總額		14,037,770	15,648,212

第58至92頁之簡明綜合財務報表於二零二三年十一月二十九日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達昌
董事

孔祥達
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													總額
	股本	股份溢價	資本贖回		按公平值計入其他全面收益				保留溢利	總額	永續資本		小計	
			儲備	資產重估儲備	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	票據擁有人			其他非控股權益			
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	港幣千元
於二零二二年四月一日	241,962	4,650,772	35,964	54,727	(508,115)	(453,375)	116,952	601,986	9,890,859	14,631,732	2,901,589	376,611	3,278,200	17,909,932
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	570,533	570,533	104,078	(6,817)	97,261	667,794
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(2,686,706)	-	-	-	(2,686,706)	-	(18,450)	(18,450)	(2,705,156)
按公平值計入其他全面收益之														
債務工具公平值變動	-	-	-	-	(138,691)	-	-	-	-	(138,691)	-	-	-	(138,691)
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	-	-	-	-	41,888	-	-	-	-	41,888	-	-	-	41,888
按公平值計入其他全面收益之														
債務工具之減值虧損	-	-	-	-	15,435	-	-	-	-	15,435	-	-	-	15,435
按公平值計入其他全面收益之														
股本工具公平值變動	-	-	-	-	(161,570)	-	-	-	-	(161,570)	-	-	-	(161,570)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	20,558	-	-	20,558	-	-	-	20,558
本期間其他全面(開支)收益	-	-	-	-	(242,938)	(2,686,706)	20,558	-	-	(2,909,086)	-	(18,450)	(18,450)	(2,927,536)
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(242,938)	(2,686,706)	20,558	-	570,533	(2,338,553)	104,078	(25,267)	78,811	(2,259,742)
向永續資本票據擁有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,078)	-	(104,078)	(104,078)
確認為分派之股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(387,139)	(387,139)	-	-	-	(387,139)
紅股發行	24,196	(24,196)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零二二年九月三十日(未經審核)	266,158	4,626,576	35,964	54,727	(751,053)	(3,140,081)	137,510	601,986	10,074,253	11,906,040	2,901,589	351,344	3,252,933	15,158,973

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													
	股本	股份溢價	資本贖回		按公平值 計入其他 全面收益 儲備	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	永續資本		小計	總額
			儲備	儲備							票據持有人	其他		
			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
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	232,238	232,238	103,836	6,945	110,781	343,019
按算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(1,014,345)	-	-	-	(1,014,345)	-	(19,088)	(19,088)	(1,033,433)
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	-	-	-	-	(39,061)	-	-	-	-	(39,061)	-	-	-	(39,061)
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	-	-	-	-	25,619	-	-	-	-	25,619	-	-	-	25,619
按公平值計入其他全面收益之 股本工具公平值變動	-	-	-	-	(296,175)	-	-	-	-	(296,175)	-	-	-	(296,175)
應佔一間聯營公司之其他全面收益	-	-	-	-	-	-	(275)	-	-	(275)	-	-	-	(275)
本期間其他全面開支	-	-	-	-	(309,617)	(1,022,830)	(275)	-	-	(1,332,722)	-	(19,088)	(19,088)	(1,351,810)
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(309,617)	(1,022,830)	(275)	-	232,238	(1,100,484)	103,836	(12,143)	91,693	(1,008,791)
向永續資本票據持有人分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,080)	-	(104,080)	(104,080)
向非控股權益分派股息(附註i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(226,980)	(226,980)	(226,980)
確認為分派之股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(270,591)	(270,591)	-	-	-	(270,591)
收購非控股權益額外權益(附註ii)	-	-	-	-	-	(427)	-	23,399	(2,569)	20,403	-	(20,403)	(20,403)	-
於二零二三年九月三十日(未經審核)	270,591	4,712,161	35,964	54,727	(1,308,666)	(3,141,411)	102,741	750,948	9,527,438	11,004,493	2,903,319	129,958	3,033,277	14,037,770

附註：

- (i) 截至二零二三年九月三十日止六個月，本公司一間非全資附屬公司透過經常賬戶向其非控股股東償付應付股息約39,000,000新加坡元(相當於約港幣227,000,000元)。
- (ii) 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%。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。

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
經營活動			
除稅前溢利		537,422	860,373
按下列各項調整：			
分佔合營公司業績		11,915	(188,859)
物業、廠房及設備折舊		234,824	227,682
投資物業公平值變動		(40,207)	12,390
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具虧損		25,619	41,888
出售附屬公司之收益	6	(41,344)	-
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		-	15,435
融資成本		514,568	243,057
其他		25,762	40,442
營運資金變動前之經營現金流量		1,268,559	1,252,408
待售物業減少(增加)		2,522,944	(2,093,805)
應收賬款、按金及預付款項減少		122,053	101,625
應收貸款減少(增加)		31,724	(48,279)
合約資產增加		(711,640)	-
合約成本減少		107,421	1,876
應付賬款及應計費用增加(減少)		159,396	(281,000)
託管客戶按金減少		19,842	98,603
合約負債增加		73,211	48,366
經營業務所得(所用)之現金		3,593,510	(920,206)
已繳所得稅		(419,054)	(106,878)
經營活動所得(所用)之現金淨額		3,174,456	(1,027,084)

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
投資活動			
收購及發展物業、廠房及設備之開支		(489,133)	(192,452)
出售物業、廠房及設備所得款項		95,618	50,187
投資物業發展開支		(548,680)	(225,509)
出售投資物業所得款項		553	1,165
於合營公司之資本投資		(142,465)	(24,983)
已收合營公司股息收入		9,224	4,952
預付合營公司之墊款		(92,408)	(250,030)
合營公司之還款		47,765	294,553
一間合營公司資本回報		18,504	-
購買按公平值計入損益之股本投資		(2,545)	(16,388)
出售按公平值計入損益之股本投資所得款項		723	-
購買按公平值計入其他全面收益之股本投資		(207,592)	-
出售按公平值計入其他全面收益之股本投資所得款項		-	150,911
購買按公平值計入其他全面收益之債務工具		(491,714)	(664,837)
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		495,062	668,979
出售按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 債務工具所得款項		46,255	115,321
贖回可換股債券所得款項		-	110,500
購買投資基金		(155,982)	(17,484)
出售投資基金所得款項		94,497	92,109
出售附屬公司之現金流入淨額	6	88,651	-
存放已抵押銀行存款		(47,342)	(260,354)
解除已抵押銀行存款		680,363	353,647
出售一間附屬公司已收按金		-	338,000
結構性融資安排已付現金	6	-	(388,367)
其他投資活動		(50,979)	17,605
投資活動(所用)所得之現金淨額		(651,625)	157,525

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
融資活動		
新籌得銀行及其他借貸	4,813,710	4,410,649
償還銀行及其他借貸	(6,810,423)	(3,016,314)
購回票據	(41,030)	(88,942)
償還票據	(1,018,955)	-
已付利息	(987,330)	(425,195)
償還租賃負債	(26,973)	(22,623)
向永續資本票據擁有人分派	(104,080)	(104,078)
其他融資活動	25,144	(5,469)
融資活動(所用)所得之現金淨額	(4,149,937)	748,028
現金及現金等值物減少淨值	(1,627,106)	(121,531)
期初之現金及現金等值物	4,431,485	6,902,605
匯率變動之影響	(105,491)	(569,565)
期末之現金及現金等值物	2,698,888	6,211,509
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	2,698,888	6,211,509

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

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。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至二零二三年九月三十日止六個月，政治局勢緊張，加上全球經濟存在放緩風險且通脹壓力高企，導致宏觀經濟、貿易及監管環境越趨分化。本集團繼續受到外匯波動影響，尤其是與美元(「美元」)掛鈎之港幣(「港幣」)，相對許多主要貨幣升值。此影響海外業務換算及集團內公司間之餘額(實質上構成本集團各海外業務淨投資的一部分)，尤其是人民幣、於英國及澳洲兌換港幣，導致換算海外業務產生匯兌重大差額港幣1,033,433,000元。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致新增會計政策外，截至二零二三年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法，與編製本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者貫徹一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈且於本集團二零二三年四月一日開始之年度期間強制生效之下列新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括香港財務報告準則第17號之二零二零年十月及二零二二年二月修訂)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易所產生資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二範本規則

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除下文所述者外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂會計政策披露之影響

本集團於編製本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表時將應用於本集團二零二三年四月一日開始之年度期間強制生效之香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂會計政策披露。

香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有情況下應用之「主要會計政策」。倘與納入一間實體財務報表之其他資料一併考慮時，會計政策資料可合理預期會影響一般目的財務報表之主要使用者根據該等財務報表作出之決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦闡明，即使該等款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，故會計政策資料或屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料自身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露，並判斷有關一項會計政策之資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指引及實例。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無重大影響，惟預期將影響本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表中本集團會計政策之披露。

應用香港會計準則第12號之修訂與單一交易所產生資產及負債有關之遞延稅項之影響及變動會計政策

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之交易(業務合併除外)之資產及負債而引致，且於交易時並未產生等額應課稅及可扣減暫時差額，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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)**應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)****應用香港會計準則第12號之修訂與單一交易所產生資產及負債有關之遞延稅項之影響及變動(續)**
會計政策(續)

就稅項扣減乃歸因於租賃負債之租賃交易而言，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號之規定。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，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

過渡及影響概要

誠如本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表所披露，本集團過往已對單一交易所產生資產及負債整體應用香港會計準則第12號之規定，且按淨額評估與相關資產及負債相關之暫時差額。於應用該等修訂後，本集團分別評估相關資產及負債。根據過渡條文：

- (i) 本集團已對二零二二年四月一日或之後進行之租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 本集團亦於二零二二年四月一日在可能有用作抵銷可扣減暫時差額之應課稅溢利時確認遞延稅項資產，並就與使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

應用該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無重大影響，除了本集團按總額確認相關遞延稅項資產港幣63,470,000元及遞延稅項負債港幣63,470,000元，此舉對最早呈列期間之保留盈利並無影響。

應用香港會計準則第12號所得稅之修訂國際稅務改革—支柱二範本規則之影響

香港會計準則第12號經修訂，以增加確認及披露與為實施經濟合作與發展組織發佈之支柱二範本規則(「支柱二立法」)而頒佈或實質上頒佈之稅法相關之遞延稅項資產及負債資料之例外情況。該等修訂規定各實體須於其頒佈後即時實施。該等修訂亦規定，實體須於二零二三年四月一日或之後開始之年度報告期間，分別披露其與支柱二所得稅相關之即期稅項開支／收入，以及有關其於支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間內須繳納支柱二所得稅之定性及定量資料。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

3. 主要會計政策(續)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

應用香港會計準則第12號所得稅之修訂國際稅務改革－支柱二範本規則之影響(續)

就支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效之本集團若干實體而言，本集團已於發佈該等修訂後即時並追溯應用暫時例外情況，即自支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈之日起應用例外情況。本集團將於本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表中披露已知或可合理估計資料，協助財務報表使用者理解本集團須繳納之支柱二所得稅。

就於支柱二立法尚未頒佈或實質上尚未頒佈之司法管轄區內營運之其他實體而言，本集團將於支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈之本集團年度綜合財務報表中披露已知或可合理估計資料，協助財務報表使用者理解本集團須繳納之支柱二所得稅，並將於支柱二立法生效時分別披露與支柱二所得稅相關之即期稅項開支／收入。

4. 分部資料

本集團按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納入酒店建築部分之投資物業及由相同團隊作出並監察之證券投資)
- 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)
- 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)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

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)	
	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	3,043,190	233,145	665,864	103,123
— 香港(「香港」)	12,409	240,053	(4,101)	83,859
— 馬來西亞	8,185	7,011	2,878	1,990
— 於中華人民共和國 其他地區(不包括香港)(「中國」)	41,219	113,316	24,348	603,419
— 新加坡	1,208,943	280,296	69,051	21,869
— 英國(「英國」)	432,101	623,108	97,128	230,624
	4,746,047	1,496,929	855,168	1,044,884
物業投資				
— 澳洲	9,823	6,119	21,235	2,579
— 香港	19,556	17,097	50,583	1,486
— 中國	21,006	30,227	2,212	6,716
— 英國	3,893	3,466	4,219	3,468
	54,278	56,909	78,249	14,249
酒店業務及管理				
— 澳洲	207,784	102,758	(63,473)	25,788
— 香港	338,098	518,541	50,982	200,346
— 馬來西亞	74,092	57,579	12,934	9,105
— 中國	115,933	64,451	13,356	(13,926)
— 新加坡	66,484	41,356	32,361	27,994
— 英國	79,804	69,153	(12,030)	15,629
— 歐洲(英國除外)	60,294	57,664	(1,566)	(1,489)
	942,489	911,502	32,564	263,447
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	273,134	303,207	51,523	(16,555)
— 歐洲	73,468	61,090	2,895	1,499
— 馬來西亞	9,498	11,142	(866)	(1,983)
	356,100	375,439	53,552	(17,039)
博彩業務				
— 澳洲	—	—	(8)	(13)
— 捷克共和國	150,642	132,110	34,138	35,074
	150,642	132,110	34,130	35,061
香港證券與金融產品投資	16,690	35,790	(35,749)	(85,791)
提供按揭服務				
— 澳洲	24,325	13,763	23,037	22,534
— 香港	4,429	3,537	3,952	3,317
	28,754	17,300	26,989	25,851
分部收益/分部溢利	6,295,000	3,025,979	1,044,903	1,280,662
未分配企業收入及開支以及其他收益及虧損			11,188	(52,610)
匯兌虧損淨額			(4,101)	(124,622)
融資成本			(514,568)	(243,057)
除稅前溢利			537,422	860,373

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一客戶為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

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、其他利息收入、其他收益及虧損、匯兌虧損淨額、有關一間附屬公司建議上市之專業費用、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。

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，不涉及分配若干資產(主要為現金及現金等值物)。

	於二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	6,095,051	8,246,033
— 香港	5,884,615	5,691,556
— 馬來西亞	171,089	368,436
— 中國	2,453,269	2,885,768
— 新加坡	1,905,342	2,409,442
— 英國	5,301,865	4,735,242
	21,811,231	24,336,477
物業投資		
— 澳洲	388,950	311,129
— 香港	5,477,752	5,019,107
— 中國	3,634	5,620
— 英國	33,631	33,465
	5,903,967	5,369,321
酒店業務及管理		
— 澳洲	4,583,886	4,675,309
— 香港	5,206,706	5,022,024
— 馬來西亞	816,117	847,602
— 中國	1,904,016	2,055,649
— 新加坡	544,148	571,463
— 英國	1,010,850	1,024,777
— 歐洲(英國除外)	299,435	320,435
	14,365,158	14,517,259
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	884,249	1,044,931
— 歐洲	335,848	377,143
— 馬來西亞	130,780	132,745
	1,350,877	1,554,819
博彩業務		
— 澳洲	246,672	356,361
— 捷克共和國	264,252	286,373
	510,924	642,734
香港證券與金融產品投資	1,219,867	1,563,492
提供按揭服務		
— 澳洲	616,754	776,805
— 香港	197,684	228,593
	814,438	1,005,398
分部資產	45,976,462	48,989,500
未分配企業資產	2,814,070	4,433,280
資產總值	48,790,532	53,422,780

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

4. 分部資料(續)

分部資產(續)

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。

5. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
出售物業	4,676,585	1,349,649
建築收益	54,875	136,349
酒店收益		
— 房間收益	838,997	812,888
— 餐飲	82,944	64,356
停車場收入		
— 停車收益	311,579	326,792
— 管理費	45,506	49,214
博彩收益	194,279	172,059
減：博彩稅	(67,351)	(58,448)
博彩業務所得博彩收益淨額	126,928	113,611
提供物業管理服務	12,636	20,229
其他業務	7,757	3,770
來自客戶合約之收益	6,157,807	2,876,858
出租物業—經營租約	91,749	95,563
貸款利息收入	4,429	3,537
金融工具之利息收入	40,222	49,183
金融工具之股息收入	793	838
	6,295,000	3,025,979
來自客戶合約之收益之確認時間		
— 按時間點	3,685,271	1,265,588
— 隨時間流逝	2,472,536	1,611,270
	6,157,807	2,876,858

按地理位置劃分之收益與附註4之分部披露相符。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

5. 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。

	截至二零二三年九月三十日止六個月					
	分部收益	租賃物業及	餐飲	博彩	利息及	綜合入賬
	港幣千元	停車場收入	港幣千元	港幣千元	股息收入	港幣千元
物業發展*	4,746,047	(14,587)	-	-	-	4,731,460
酒店業務	942,489	(36,505)	(73,397)	6,410	-	838,997
停車場業務	356,100	985	-	-	-	357,085
博彩業務	150,642	-	(17,304)	(6,410)	-	126,928
提供物業管理服務	-	12,636	-	-	-	12,636
餐飲	-	-	82,944	-	-	82,944
其他業務	-	-	7,757	-	-	7,757
來自客戶合約之收益	6,195,278	(37,471)	-	-	-	6,157,807
出租物業	54,278	37,471	-	-	-	91,749
提供按揭服務	28,754	-	-	-	(24,325)	4,429
金融工具之利息收入及股息收入	16,690	-	-	-	24,325	41,015
收益總額	6,295,000	-	-	-	-	6,295,000

	截至二零二二年九月三十日止六個月					
	分部收益	租賃物業及	餐飲	博彩	利息及	綜合入賬
	港幣千元	停車場收入	港幣千元	港幣千元	股息收入	港幣千元
物業發展*	1,496,929	(10,931)	-	-	-	1,485,998
酒店業務	911,502	(48,987)	(55,399)	5,772	-	812,888
停車場業務	375,439	567	-	-	-	376,006
博彩業務	132,110	-	(12,727)	(5,772)	-	113,611
提供物業管理服務	-	20,229	-	-	-	20,229
餐飲	-	-	64,356	-	-	64,356
其他業務	-	-	3,770	-	-	3,770
來自客戶合約之收益	2,915,980	(39,122)	-	-	-	2,876,858
出租物業	56,909	39,122	-	-	(468)	95,563
提供按揭服務	17,300	-	-	-	(13,763)	3,537
金融工具之利息收入及股息收入	35,790	-	-	-	14,231	50,021
收益總額	3,025,979	-	-	-	-	3,025,979

* 物業發展收益包括出售物業及建築收益。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	40,207	(12,390)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具虧損	(25,619)	(41,888)
出售附屬公司之收益(附註(a))	41,344	-
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(48,753)	(61,794)
衍生金融工具公平值變動	1,589	16,465
出售物業、廠房及設備收益	29,463	3,224
匯兌虧損淨額	(4,101)	(124,622)
撥回物業、廠房及設備之減值虧損	26	1,390
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	-	(15,435)
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認(減值虧損)減值虧損撥回	(8,679)	3,618
結構性融資安排產生之收益(附註(b))	-	100,903
	25,477	(130,529)

附註：

- (a) 於二零二三年五月十五日，本公司與Alvord Global Limited(「買方」)訂立買賣協議，據此，本集團已同意出售而買方已同意購買Well Distinct Limited及其附屬公司(均為本集團全資附屬公司)之全部已發行股份及實繳股份，總代價約為120,303,000馬幣(相當於港幣200,146,000元)，其中港幣89,141,000元已於報告期間結算日前償付，餘下代價港幣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，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。
- (b) 誠如本公司於二零二二年三月十五日刊發之公告所詳述，於二零二二年三月十四日，本集團訂立一項涉及以下事項之結構性融資：(1)向富力地產(香港)有限公司(「富力地產(香港)」)及其附屬公司(統稱「富力集團」)墊付現金38,503,000英鎊；(2)代替富力集團訂立金額為57,200,000英鎊之銀行貸款(「目標銀行貸款」)擔保；及(3)自富力集團向本集團轉讓R&F Properties VS (UK) Co., Ltd(「目標公司」)全部股權，其中附帶向交易對手方授出可於完成後及交易完成後六個月完結時或之前隨時行使之購回選擇權。因此，本集團並無取得目標公司所持資產之控制權。由於交易代表收購附帶購回選擇權之資產，本集團並無將目標公司綜合入賬，並已將墊付現金入賬列作結構性融資安排之應收款項。

截至二零二二年九月三十日止六個月，確認收益港幣100,903,000元。富力集團隨後行使選擇權以購回目標公司之權益(於本公司於二零二二年九月二日刊發之公告詳述)，有關交易已於二零二二年十月五日完成。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
利息：		
銀行借貸	871,360	356,214
其他貸款	2,156	4,704
票據利息	93,296	120,853
租賃負債利息	5,831	5,666
前期費用攤銷	15,058	5,568
其他	11,161	16,601
總利息成本	998,862	509,606
減：資本化金額：		
—待售物業(發展中物業)	(417,176)	(239,557)
—業主佔用(物業、廠房及設備)	(67,118)	(26,992)
	514,568	243,057

於本期間源於本集團一般借貸組合之借貸成本資本化乃透過對合資格資產開支應用每年4.5%至5.63%(截至二零二二年九月三十日止六個月：2.39%至5.25%)之資本化率計算。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	36,601	75,331
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	6,678	18,511
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	3,582	19,343
澳洲所得稅	172,762	10,543
馬來西亞所得稅	1,404	1,125
新加坡所得稅	3,411	4,885
英國所得稅	33,554	-
捷克共和國所得稅	9,269	8,395
	267,261	138,133
股息預扣稅及利息預扣稅	78,669	-
過往年度撥備不足：		
香港利得稅	3,707	6,021
	349,637	144,154
遞延稅項	(155,234)	48,425
	194,403	192,579

香港利得稅乃按組成本集團各個別公司於本期間之估計應課稅溢利減承前稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

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。

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19%(二零二三年三月三十一日：30%、24%、17%、19%及19%)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

9. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊 (包括租賃物業折舊港幣26,645,000元 (截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣42,673,000元))	234,824	227,682
並計入(於其他收入列賬)：		
銀行利息收入	33,534	26,210
政府補貼	120	17,578
計入其他收入的補償收入(附註)	-	475,320

附註：金額指本公司於二零二一年七月二十七日及二零二一年八月十六日刊發之公告所述就本集團與相關訂約方於二零二一年七月二十七日訂立之和解協議(「和解協議」)之補償，總代價為人民幣408,000,000元(相當於約港幣475,320,000元)。根據和解協議，本集團有責任履行所有規定責任，以享有收取代價人民幣408,000,000元之權利。根據外部法律顧問之意見，本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月已履行和解協議規定之所有責任，並確認全部補償金額為其他收入。

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按本期間本公司股東應佔綜合溢利港幣232,238,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣570,533,000元)計算，而股份數目計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 千股 (未經審核)	二零二二年 千股 (未經審核)
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	2,705,905	2,661,581

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
本期間確認為分派之股息：		
截至二零二三年三月三十一日止年度末期股息每股港幣10仙 (截至二零二二年九月三十日止六個月：截至二零二二年 三月三十一日止年度末期股息港幣16仙)	270,591	387,139

股東批准二零二三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，股價為每股港幣1.7125元(截至二零二二年九月三十日止六個月：每股港幣1.888元)，此乃截至二零二三年九月十一日(包括該日)止連續四個交易日之平均每股收市價。

於報告期間結算日後，本公司董事已釐定將向於二零二四年一月三日名列股東名冊之本公司股東派付中期股息每股港幣4.0仙(截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)，總金額約為港幣108,236,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣107,545,000元)。總金額港幣108,236,000元按二零二三年九月三十日之約2,705,905,000股已發行普通股計算得出。

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二三年九月三十日止期間，本集團收購為數約港幣188,955,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣37,297,000元)之若干物業、廠房及設備，並就發展若干酒店物業產生為數港幣245,272,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣238,540,000元)之發展開支。

截至二零二三年九月三十日止期間，本集團已收購投資物業港幣81,667,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：零)及就投資物業產生為數港幣516,592,000元(截至二零二二年九月三十日止六個月：港幣237,286,000元)之發展開支。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動(續)

於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，投資物業之公平值已按以下與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行於該等日期進行之估值釐定：

投資物業之位置	獨立合資格專業估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited Colliers International (WA) Pty Ltd.	澳洲地產協會會員
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

竣工投資物業(屬公平值層級第三級)之估值已參考市場單價(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行就當地同類物業所認定之收益率，並結合估值師行對各物業特質之瞭解予以調整。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動(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，該回報取決於估值師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)。

本集團認為，本集團投資物業的估值為最佳估計。因宏觀經濟環境改變、國際貿易緊張局勢加劇、地緣政治政策方向變動及／或按揭規定，或其他不可預測事件而令各項假設(包括任何市場估值的潛在風險、政策、地緣政治及社會變動或其他不可預測事件)發生變動，將導致本集團投資物業之公平值出現變動，並對簡明綜合損益表呈報之損益金額作出相應調整。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

13. 投資證券

	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
(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	9,321	15,465
(b) 按公平值計入損益之債務工具		
上市債務證券	-	46,030
(c) 按公平值計入損益之股本工具		
非上市股本證券	19,258	17,136
(d) 投資基金	766,691	750,345
	795,270	828,976
(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	538,554	481,900
非上市債務證券	326,900	447,031
	865,454	928,931
(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	246,672	356,361
總計	1,907,396	2,114,268
	二零二三年 九月三十日 港幣千元	二零二三年 三月三十一日 港幣千元
就報告目的分析如下：		
非流動資產	533,812	634,452
流動資產	1,373,584	1,479,816
	1,907,396	2,114,268

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

14. 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

	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
— 客戶合約	287,679	295,607
— 租賃應收款	62,305	64,854
減：預期信貸虧損撥備	(80,337)	(71,658)
	269,647	288,803
公用事業及其他按金	48,419	44,469
預付款項及其他應收款項	199,824	217,928
其他可收回稅項	38,108	154,947
應收代價(附註6(a))	111,005	-
	667,003	706,147
就報告目的分析如下：		
非流動資產	73,365	-
流動資產	593,638	706,147
	667,003	706,147

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租賃應收款及銷售物業應收款項除外)：

	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	222,652	192,824
61至90日	3,878	5,784
超過90日	43,117	90,195
	269,647	288,803

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

14. 應收賬款、按金及預付款項以及合約資產(續)

(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。

15. 應付賬款及應計費用

	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	940,508	872,698
— 其他	108,379	194,169
	1,048,887	1,066,867
建築成本及資本資產之應付保固金	271,581	276,908
租賃按金及預收租金	32,207	21,144
其他應繳稅項	111,771	128,321
其他應付款項及應計費用	662,276	554,657
	2,126,722	2,047,897

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	972,322	970,251
61至90日	1,010	1,064
超過90日	75,555	95,552
	1,048,887	1,066,867

16. 票據

於本中期期間，已向獨立第三方償付於二零二三年五月十三日到期的本金總額為150,000,000美元之票據。預期將以內部產生資金及銀行融資向獨立第三方償付於二零二四年一月二十一日到期之本金總額235,000,000美元。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

17. 銀行及其他借貸

	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款	25,385,309	27,426,716
其他貸款	202,768	469,940
	25,588,077	27,896,656
減：前期費用	(75,024)	(85,348)
	25,513,053	27,811,308
就報告目的之分析如下：		
有抵押	20,047,971	22,033,434
無抵押	5,540,106	5,863,222
	25,588,077	27,896,656
流動負債	12,166,095	17,401,147
非流動負債	13,346,958	10,410,161
	25,513,053	27,811,308

	銀行貸款		其他貸款	
	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
	5,311,391	4,005,806	126,528	392,340
	5,235,815	3,728,548	-	-
	7,648,201	6,176,733	-	-
	386,702	427,280	76,240	77,600
	18,582,109	14,338,367	202,768	469,940

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：

並無指定還款期之循環貸款及須於一年內償還的貸款	5,311,391	4,005,806	126,528	392,340
一年以上但不超過兩年	5,235,815	3,728,548	-	-
兩年以上但不超過五年	7,648,201	6,176,733	-	-
五年以上	386,702	427,280	76,240	77,600
	18,582,109	14,338,367	202,768	469,940

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

17. 銀行及其他借貸(續)

	銀行貸款		其他貸款	
	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核) (附註)	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
載有須按要求償還條款之借貸(已列作流動負債) 之賬面值，惟須於下列期間償還：				
一年以內	4,851,435	8,878,811	-	-
一年以上但不超過兩年	90,862	2,067,010	-	-
兩年以上但不超過五年	1,722,446	1,995,086	-	-
五年以上	63,433	62,094	-	-
	6,728,176	13,003,001	-	-
	25,310,285	27,341,368	202,768	469,940

附註：於二零二三年三月三十一日，違反若干銀行貸款協議條款之銀行貸款金額港幣7,113,073,000元中，港幣3,378,296,000元指於二零二三年三月三十一日由非流動負債重新分類為流動負債之原還款期為一年以上之銀行貸款，其主要與本集團資產負債比率超過要求有關。於二零二三年三月三十一日後及二零二三年九月三十日前，銀行已同意不要求即時償還或本公司董事已與相關銀行就條款磋商取得圓滿結果。於二零二三年九月三十日，相關銀行貸款已基於原定還款期分類。

18. 其他負債

於二零二一年十二月六日，本集團與中電地產有限公司(「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地塊，以發展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)。買賣協議之代價為港幣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。

於二零二三年九月三十日，本集團已向買方收取按金港幣676,000,000元(二零二三年三月三十一日：港幣676,000,000元)。本集團管理層認為，預期交易於二零二四年最後一季完成。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

19. 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：		
於二零二二年四月一日(經審核)	2,419,618,679	241,962
紅股發行(附註(a))	241,961,867	24,196
於二零二二年九月三十日(未經審核)	2,661,580,546	266,158
發行股份代替現金股息(附註(b))	44,324,636	4,433
於二零二三年三月三十一日(經審核)及二零二三年九月三十日(未經審核)	2,705,905,182	270,591

附註：

- (a) 本公司按現有股東於二零二二年九月十四日每持有十股現有普通股可獲發一股紅股之基準發行241,961,867股紅股。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。
- (b) 於二零二三年二月十七日及二零二二年十月二十四日，本公司分別按每股港幣1.888元及港幣2.122元向股東(該等股東選擇根據本公司分別於二零二三年一月四日及二零二二年九月十四日宣佈之以股代息計劃領取本公司股份以代替二零二三年中期股息及二零二二年末期股息之現金)發行及配發17,283,812股及27,040,824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。

20. 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選擇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可於二零二四年十月十八日或任何分派支付日期按其本金額選擇贖回票據。倘有任何未支付或延期的分派，本公司不可宣派或支付股息，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。

二零一九年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簡明綜合財務報表中之權益確認。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

21. 資產抵押

於報告期間結算日，港幣20,047,971,000元(二零二三年三月三十一日：港幣22,033,434,000元)之未償還銀行借貸及港幣1,040,000元(二零二三年三月三十一日：港幣1,195,000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：

	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
投資物業	6,276,082	5,750,701
物業、廠房及設備(不包括使用權資產)	6,572,204	6,876,128
使用權資產	2,060,608	2,110,319
待售物業	8,775,237	13,299,911
銀行存款	68,437	713,400
投資證券	31,090	38,738
總計	23,783,658	28,789,197

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，於二零二三年九月三十日，港幣345,833,000元(二零二三年三月三十一日：港幣378,959,000元)之租賃負債與港幣248,815,000元(二零二三年三月三十一日：港幣272,055,000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。

22. 資本承擔

	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
就下列項目已訂約但未撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新物業		
— 酒店及辦公室物業	231,838	534,409
— 投資物業	450,602	572,250
向投資基金注資	69,798	99,065
	752,238	1,205,724
於報告期間結算日與其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	419,081	436,739
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	171,933	75,227
	591,014	511,966

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

23. 重大關聯方交易

(a) 於本期間，本集團與關連方訂立以下交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
一間合營公司提供銷售及市場推廣服務	623	3,396
一間合營公司發行之非上市債務證券之利息收入	24,325	13,763
自一間合營公司收取之利息	548	816

(b) 於本期間，董事及其他主要管理成員之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	8,254	5,517
離職福利	80	84
	8,334	5,601

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會按各人表現及市場趨勢釐定。

24. 金融工具之公平值計量

本集團按經常性基準以公平值計量之金融工具之公平值

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。

- 第一級公平值計量指相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）所產生者。
- 第二級公平值計量指資產或負債之直接（即按價格）或間接（即由價格產生）可觀察輸入數據（第一級內包含之報價除外）所產生者。
- 第三級公平值計量指包括並非根據觀察所得市場數據之資產或負債輸入數據（不可觀察輸入數據）之估值方法所產生者。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

24. 金融工具之公平值計量(續)

本集團按經常性基準以公平值計量之金融工具之公平值(續)

計入簡明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
	二零二三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
1a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	9,321	15,465	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	246,672	356,361	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	19,258	17,136	第二級	參考經紀/金融機構提供之市值。
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	-	46,030	第一級	活躍市場所報買入價。
2b) 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	326,900	447,031	第二級	參考經紀/金融機構提供之市值。
2c) 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	538,554	481,900	第一級	活躍市場所報買入價。
3a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	468,892	446,585	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。
3b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	297,799	303,760	第三級	經計及缺乏市場流動性之折讓,參考外部交易對手所提供非上市股本投資之資產淨值。
4a) 分類為衍生金融工具之交叉貨幣掉期合約	資產 - - 負債 -	資產 - - 負債 - (7,964)	第二級	折現現金流量。 未來現金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率)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。
4b) 分類為衍生金融工具之利率掉期合約	資產 - 32 負債 -	資產 - 3,643 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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

24. 金融工具之公平值計量(續)

本集團按經常性基準以公平值計量之金融工具之公平值(續)

截至二零二三年九月三十日及二零二二年九月三十日止期間，第一、二及三級之間並無轉撥。

本公司董事認為簡明綜合財務報表中按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

金融資產第三級公平值計量之對賬

	結構性 融資安排 產生之 應收款項 港幣千元	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產之 可換股債券 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	溢利保證 安排產生 之負債 港幣千元
於二零二二年四月一日	-	122,281	247,526	(24,011)
添置	388,367	-	12,392	-
出售	-	(110,500)	(10,869)	-
公平值變動	100,903	(11,781)	(15,688)	10,607
匯兌(虧損)收益	(60,649)	-	1,320	2,709
於二零二二年九月三十日	428,621	-	234,681	(10,695)
於二零二三年四月一日	-	-	303,760	-
添置	-	-	26,074	-
出售	-	-	(4,310)	-
公平值變動	-	-	(27,520)	-
匯兌虧損	-	-	(205)	-
於二零二三年九月三十日	-	-	297,799	-

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微不足道。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

25. 或然負債

就本集團截至二零二三年三月三十一日止年度之年度財務報表附註51所披露本集團聯營公司Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd(「DBC」)之或然負債，Multiplex Construction Qld Pty Ltd於截至二零二三年九月三十日止六個月進一步提出裁決申請。該公司根據《2017年建造業公平性(付款保障)條例(昆士蘭州)》(Building Industry Fairness (Security of Payment) Act 2017 (Qld))向昆士蘭州建築委員會申請裁決，以就延長期限以及算定損害賠償及損害賠償之權利提出付款申索。DBC現正審閱裁決申請並將根據相關條例程序作出回應。截至批准刊發簡明綜合財務報表日期，該裁決仍在進行中。然而，本公司董事預期該個案將不會對本集團造成重大財務影響。

26. 報告期後事項

於二零二三年六月，本集團合營公司Destination Gold Coast Investments Pty Ltd(「DGCI」)簽訂協議，以192,000,000澳元出售位於澳洲黃金海岸之Sheraton Grand Mirage Resort。交易已於二零二三年十一月完成，而本集團管理層正評估交易之財務影響及DGCI於截至二零二四年三月三十一日止年度錄得之預期收益，其中25%由本集團分成。

於二零二三年十月二十四日，本公司按每股港幣1.7125元向根據本公司於二零二三年九月十一日宣佈之以股代息計劃就二零二三年末期股息選擇收取本公司股份代替現金之股東發行及配發78,169,766股每股港幣0.10元之繳足新股份。該等新普通股於所有方面與本公司現有普通股享有同等權益。



16th Floor, Far East Consortium Building,
121 Des Voeux Road Central, Hong Kong
香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

Website 網址: www.fecil.com.hk

Follow us on WeChat
關注我們的微信

