

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



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

遠東發展有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

截至二零二二年九月三十日止六個月 業績公佈

最新業務資料

- 截至二零二二年九月三十日止六個月(「二零二三年財年上半年」)再次證實，儘管全球經濟挑戰重重，惟多國正逐步從2019冠狀病毒病疫情帶來之惡劣影響中復甦。中國內地面對疫情零星爆發，繼續秉持動態清零政策對抗疫情，而大多數其他國家及城市已決定重新開放邊境，降低入境要求，並取消隔離及口罩令。
- 儘管放寬對2019冠狀病毒病之限制，全球經濟仍面臨一系列新挑戰。於2019冠狀病毒病疫情期間，寬鬆之貨幣政策連同財政刺激措施，加上供應鏈方面之問題，導致全球通脹上升。烏克蘭衝突令能源價格飆升，使情況進一步惡化。面對困境，大部分中央銀行開始調高利率，並收緊貨幣政策，所造成影響對美元尤其明顯，令美元兌絕大多數其他貨幣均大幅升值。通脹高企、債務成本增加及美元強勁正逐漸對資產價值、營運成本及自由現金流構成影響。
- 儘管環境艱難，本集團之多元化及審慎態度再度發揮關鍵作用，成功帶領我們渡過二零二三年財年上半年。

* 僅供識別

- 於二零二三年財年上半年，收益較截至二零二一年九月三十日止六個月(「二零二二年財年上半年」)輕微下降3.0%至約港幣3,000,000,000元，其主要原因為與去年同期相比，竣工及結算之住宅物業項目較少。然而，就The Star Residences(第一座)之應佔收益約91,000,000澳元(相當於約港幣500,000,000元)(入賬列作分佔合營公司業績)作出調整後，經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)上升13.0%至約港幣3,500,000,000元。儘管所確認物業發展收益減少，惟我們所有核心業務之收益均呈報增長。
- 本集團繼續交付曼徹斯特MeadowSide第二期、第三期及第五期以及墨爾本West Side Place(第一座及第二座)，預期將繼續在二零二三年三月三十一日止財政年度下半年(「二零二三年財年下半年」)分階段進行。我們於中國內地及香港之項目以及於新加坡之Hyll on Holland亦為收益作出貢獻。我們項目之整體時間表維持不變，三個物業發展項目預期將於二零二三年財年下半年開始交付，分別為墨爾本West Side Place(第三座及第四座)、倫敦Hornsey Town Hall及曼徹斯特New Cross Central。上述預期竣工及結算將為本集團帶來大量現金流。
- 本集團於二零二三年財年上半年繼續主力在香港補充其土地儲備。於二零二二年九月，本集團透過市區重建局(「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平方米地皮之發展權。本集團擬主力發展住宅公寓及若干零售店。
- 住宅銷售勢頭持續強勁，於二零二二年九月三十日，發展中物業之累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售創新高，約達港幣18,000,000,000元。本集團於二零二二年九月底推出曼徹斯特Victoria Riverside(A座)，開發總值(「開發總值」)為港幣899,000,000元，並於二零二二年十月推出曼徹斯特Collyhurst Village，預期開發總值為港幣656,000,000元。本集團預期於截至二零二三年十二月三十一日止曆日期間推出香港啟德住宅項目，預期應佔開發總值合計約為港幣6,600,000,000元。
- 於二零二二年九月初，本集團接獲富力地產(香港)有限公司一間附屬公司有關行使選擇權購回R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.全部已發行股本(「富力出售事項」)之通知，R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.持有倫敦Vauxhall Square之發展地盤。本集團就富力出售事項錄得收益約10,900,000英鎊，並於二零二三年財年上半年按應計基準將大部分收益約港幣101,000,000元入賬。該交易已於二零二二年十月五日完成。

- 全球多個國家及城市已解除2019冠狀病毒病之限制措施，對我們之經常性收入業務大有裨益。
- 於本集團酒店業務方面，收益按年增長36.2%至約港幣897,000,000元。於香港，酒店物業於二零二三年財年上半年繼續為檢疫客人提供服務。於除中國內地外之其他國家及城市，隨著旅遊限制逐步解除，酒店客房需求穩步增長。於二零二三年財年上半年，本集團極為審慎以確保成本及開支得到控制。雖然2019冠狀病毒病疫情頂峰已過，但本集團仍然保持謹慎，繼續完善其經營業務模式，為客戶提供最佳服務，並確保未來經營溢利保持穩健。
- 隨著Dao by Dorsett West London開業，全新公寓式酒店品牌「Dao by Dorsett」於二零二二年六月推出。該物業是本集團現有酒店物業Dorsett Shepherds Bush之擴展，提供74個優質全服務式公寓單位。該新推出之長住公寓式酒店品牌旨在提供一系列舒適、高檔及實用之公寓式酒店。除此之外，本集團於二零二二年七月將本集團持有49%股權之Oakwood Premier AMTD Singapore品牌重塑為Dao by Dorsett AMTD Singapore，成為亞洲首家「Dao by Dorsett」酒店。
- 隨著旅遊限制及封城措施之逐步解除，停車場業務及設施管理之貢獻亦按年增長17.9%。有關改善於澳洲維多利亞州尤為明顯，該州是本集團大部分停車場業務之所在地，亦是深受2019冠狀病毒病限制影響之地區。預期停車場業務將繼續逐步復甦。
- 本集團之博彩業務(近期已重塑為「PALASINO」)收益於二零二三年財年上半年按年增長70.5%至約港幣147,000,000元，原因為全部3家賭場於該期間均持續開放營業，而於二零二二年財年上半年則曾暫時關閉約兩個月。事實證明，本集團之博彩收益極具韌性，乃由於賭場已建立忠實之客戶群，彼等每逢2019冠狀病毒病限制解除後均樂意再次光臨。另一關鍵因素是於2019冠狀病毒病期間所實施之現行成本削減措施大大改善整體盈利能力。為吸引更多顧客及輔助現時的線下體驗，PALASINO已於二零二二年十一月獲得馬爾他之網上博彩牌照。

- BC Investment Group Holdings Limited (「BC Invest」) 為本集團持有約53%股份之公司，於二零二三年財年上半年繼續增長。BC Invest於二零二三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824,000,000澳元，於二零二二年九月三十日，貸款及墊款(包括Mortgageport Management Pty. Ltd. (「Mortgageport」)) 超過3,500,000,000澳元(於二零二二年三月三十一日：2,600,000,000澳元)。由於利率上升及客戶貸款利率上調之時滯效應，淨息差下降至1.28%(二零二二年財年上半年：1.54%)。隨著新客戶貸款利率生效，有關情況有望得到改善。倘計及第三方管理資產(「管理資產」)，BC Invest於二零二二年九月三十日之管理資產總值約為4,500,000,000澳元。
- 於二零二三年財年上半年，本集團已撤回有關土地使用權之強制執行程序之法律訴訟，其為本集團、廣東省信託房產開發有限公司及一間合營公司訂立之和解協議規定之責任之一部分。因此，作為全面和解之一部分，本集團二零二三年財年上半年確認收益人民幣408,000,000元(相當於約港幣475,000,000元)。

財務摘要

- 於本期間，儘管股東應佔溢利淨額下降46.7%至港幣571,000,000元，惟經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)上升7.3%至港幣897,000,000元。
- 股東應佔溢利淨額減少主要由於二零二二年財年上半年於投資物業之重估收益港幣628,000,000元轉為二零二三年財年上半年之重估虧損港幣12,000,000元。此外，二零二二年財年上半年錄得與出售Dorsett City London有關之收益港幣547,000,000元。有關影響被二零二三年財年上半年強勁之基本溢利所抵銷。
- 二零二三年財年上半年之每股盈利下降47.4%至港幣21.4仙。於二零二二年九月，本公司已以每持有10股現有普通股獲派1股紅股之基準，向於二零二二年九月十四日名列本公司股東名冊的股東發行紅股。發行紅股後，就二零二三年財年上半年宣派之中期股息維持於每股港幣4.0仙(二零二二年財年上半年：每股港幣4.0仙)。
- 於二零二二年九月三十日，本集團之經調整權益總額⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)價值由二零二二年三月三十一日之水平下降7.5%至約港幣33,955,000,000元，主要受外幣兌港幣匯率大幅下跌帶動。值得注意的是，於二零二二年九月三十日後，外幣兌港幣之匯率有所上升。
- 本集團通過銀行市場對若干短期債務進行再融資，以繼續密切管理其資本架構。於二零二二年九月三十日，經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)上升至67.8%，而負債淨額與經調整資產總值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)比例維持穩健水平於32.4%。本集團將受惠於多項出售之所得款項淨額，包括期末後進行之富力出售事項(見下文)。

- 於二零二二年九月三十日，本集團之負債淨額增加至約港幣23,000,000,000元，而於二零二二年三月三十一日則為港幣21,300,000,000元。於二零二二年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣8,400,000,000元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，本集團有5間酒店物業不附帶產權負擔，根據於二零二二年三月三十一日評估之獨立估值計算，其價值約為港幣1,700,000,000元，以及本集團於二零二二年九月三十日之未售住宅存貨價值約為港幣5,700,000,000元。於墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店在二零二三年財年下半年竣工後，該兩間酒店將不附帶任何債務，並可在必要時用於銀行融資。
- 經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)與於二零二二年三月三十一日之港幣13.81元相比，下降16.5%至於二零二二年九月三十日之港幣11.53元。本集團於二零二三年財年上半年並無購回本公司任何股份。

期末後事項

- 於二零二二年十月五日，本集團完成富力出售事項。本集團錄得收益約10,900,000英鎊，並於二零二三年財年上半年按應計基準確認收益約港幣101,000,000元。本集團已收取所得款項總額(扣除貸款)51,000,000英鎊。
- 於二零二二年十一月十四日，PALASINO已獲取馬爾他之網上博彩牌照，為期十年。

環境、社會及管治摘要

- 為延續本集團之可持續發展管治，直接向董事會匯報之環境、社會及管治(「ESG」)指導委員會繼續以明確之策略目標領導本集團。
- 於二零二三年財年上半年，本集團繼續加強對ESG之關注。為落實本集團對ESG框架中「管理環境足跡」部分之承諾，本集團目前正在計算整體碳排放量。一經得出基線，我們將根據與氣候變化相關之最新研究，制定淨零策略路線圖。我們將識別可減少碳排放之關鍵介入措施。

展望

- 正當全球經濟終於開始從2019冠狀病毒病之陰霾復甦，現時又迎來更波動之新時期，更添未知之數。因此，本集團將保持警惕及審慎，將重點投放於完成我們現有項目，於可行情況下循環投資資金，並審慎控制所有開支及成本。不確定及無法預測之經濟環境亦將帶來新機遇，本集團將繼續以相同準則評估該等機遇。

- 除計劃於二零二三年財年下半年推出新項目及項目相繼竣工外，未來兩年將有更多項目落成，為我們立下里程碑，該等項目將提升本集團收益及盈利能力，尤其是於英國及澳洲等地。隨著住宅物業發展項目組合穩步推進，本集團將繼續發掘英國及澳洲之租建(「租建」)市場，藉此發掘具吸引力之機遇，與有意投資抗通脹資產保障之投資者合作。
- 於二零二二年九月三十日，累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售約為港幣18,000,000,000元，短期至中期內將有可觀收益來源，前景可期。
- 世界各地大部分邊境重開，加上商務及休閒旅遊累積之壓抑需求，展現本集團酒店收益持續增長之良好預兆。將於二零二三年財年下半年在墨爾本開業之兩間新地標酒店物業(分別為麗思卡爾頓酒店及帝盛酒店)亦使本集團如虎添翼。由於酒店業普遍面臨通脹，因此本集團將高度重視成本管理。
- 雖然我們目前將在建酒店組合之酒店數目保持在8間(不包括二零二三年財年下半年於墨爾本開業之兩間新酒店)，但本集團會繼續檢視其現有全資擁有及部分擁有之酒店組合，將不排除出售若干酒店之可能性。
- 我們的停車場業務已穩步恢復，預期升勢將於二零二三年財年下半年持續。自二零二一年年中以來，本集團成功開展一項計劃，將若干非核心全資擁有之停車場變現，如有機會，亦將繼續變現停車場。其可能會動用所得款項償還債務或再投資於更具吸引力之停車場收購項目。同時，本集團將繼續於澳洲、英國及紐西蘭尋求訂立新停車場管理合約。
- BC Invest持續增長，即使於過去數月面臨利率環境及物業價格之不利變動，仍展現極強韌性。其已成功打入RMBS市場，贏得新信貸提供者支持，並增加現有出資人之承擔。BC Invest推出若干新信貸基金，使其能夠通過新分銷渠道籌集更多資金。我們已做好充分準備，能繼續把握澳洲及英國按揭融資市場湧現之增長機會。

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。

中期業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二年九月三十日止六個月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公佈中稱為「財年」。

中期股息

董事會宣佈就截至二零二二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(截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)(「中期股息」)。中期股息將支付予於二零二三年一月四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支付，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」)批准據此配發及發行之新股份上市及買賣，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二零二三年一月四日(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二零二三年一月十一日或前後連同選擇表格(如適用)向股東寄發之通函。股息單及/或新股票將於二零二三年二月十七日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二二年十二月三十日至二零二三年一月四日(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，必須於二零二二年十二月二十九日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標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。

簡明綜合損益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
收益		3,025,979	3,120,462
銷售及服務成本		(1,734,470)	(1,898,378)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(219,625)	(235,221)
毛利		1,071,884	986,863
其他收入		587,835	78,018
其他收益及虧損	5	(130,529)	1,065,151
行政支出			
—酒店業務及管理		(208,515)	(180,779)
—其他		(309,756)	(270,326)
銷售及市場推廣開支		(94,393)	(103,297)
分佔聯營公司業績		(1,955)	(563)
分佔合營公司業績		188,859	(22,974)
融資成本	6	(243,057)	(166,955)
除稅前溢利		860,373	1,385,138
所得稅開支	7	(192,579)	(228,498)
本期間溢利	8	667,794	1,156,640
可歸屬於：			
本公司股東		570,533	1,071,075
永續資本票據擁有人		104,078	103,133
其他非控股權益		(6,817)	(17,568)
		97,261	85,565
		667,794	1,156,640
每股盈利	9		
—基本(港幣仙)		21.4	40.7*
—攤薄(港幣仙)		21.4	40.7*

* 本集團截至二零二一年九月三十日止六個月的每股盈利已就二零二二年九月的紅股發行作出調整及重列。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	667,794	1,156,640
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	(2,705,156)	(564,908)
於出售海外業務時重新分類調整累計 匯兌儲備至損益	-	40,174
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	(138,691)	(42,221)
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	101,317
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	51,258
分佔一間聯營公司之其他全面收益	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	(161,570)	179,768
本期間其他全面開支	(2,927,536)	(234,612)
本期間全面(開支)收益總額	(2,259,742)	922,028
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(2,338,553)	840,684
永續資本票據擁有人	104,078	103,133
其他非控股權益	(25,267)	(21,789)
	78,811	81,344
	(2,259,742)	922,028

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年九月三十日

	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<i>附註</i>		
非流動資產		
投資物業	7,727,115	7,888,061
物業、廠房及設備	11,409,198	12,507,293
商譽	68,400	68,400
聯營公司權益	1,728,595	1,921,367
合營公司權益	2,417,099	2,351,810
投資證券	842,174	1,246,009
衍生金融工具	-	2,935
購買物業、廠房及設備之按金	88,994	99,462
應收合營公司款項	643,409	645,990
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	229,115	182,598
已抵押存款	4,221	4,834
遞延稅項資產	167,555	177,203
其他資產	13,500	13,500
	25,522,234	27,292,321
流動資產		
待售物業		
已落成物業	3,982,117	4,201,912
發展中物業	12,335,320	11,571,867
其他存貨	9,464	9,586
應收賬款、按金及預付款項	704,783	805,602
託管客戶按金	303,946	468,696
合約成本	271,804	309,402
應收合營公司款項	125,916	194,342
應收聯營公司款項	11,227	14,498
應收非全資附屬公司之一名股東款項	234,812	248,120
應收一間關連公司款項	796	-
可收回稅項	43,510	88,956
投資證券	1,342,582	1,787,260
應收貸款	6,796	5,037
衍生金融工具	-	14,984
結構性融資之應收款項	428,621	-
已抵押存款	733,634	889,128
金融機構存款	123	14,802
銀行結餘及現金	6,211,386	6,887,803
	26,746,837	27,511,995

	附註	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	12	1,835,581	2,184,678
合約負債		629,155	666,423
租賃負債		50,746	74,567
應付一間關連公司款項		905	858
應付聯營公司款項		7,111	7,245
應付非全資附屬公司之股東款項		156,593	171,548
衍生金融工具		11,851	25,922
應繳稅項		668,947	633,866
應付股息		387,139	–
票據		1,044,659	–
銀行及其他借貸		14,427,732	11,450,133
		<u>19,220,419</u>	<u>15,215,240</u>
流動資產淨值		<u>7,526,418</u>	<u>12,296,755</u>
總資產減流動負債		<u>33,048,652</u>	<u>39,589,076</u>
非流動負債			
租賃負債		313,905	535,169
票據		3,485,352	4,604,128
銀行及其他借貸		12,458,919	15,140,281
遞延稅項負債		949,651	1,055,480
其他負債		681,852	344,086
		<u>17,889,679</u>	<u>21,679,144</u>
資產淨值		<u>15,158,973</u>	<u>17,909,932</u>

		二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本		266,158	241,962
股份溢價		4,626,576	4,650,772
儲備		7,013,306	9,738,998
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益		11,906,040	14,631,732
永續資本票據擁有人	13	2,901,589	2,901,589
其他非控股權益		351,344	376,611
		<hr/>	<hr/>
		3,252,933	3,278,200
		<hr/>	<hr/>
權益總額		15,158,973	17,909,932
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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。

截至二零二二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，尤其是港幣(「港幣」)與美元(「美元」)掛鈎，致令對許多主要貨幣升值。此將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，尤其是於英國及澳洲兌換港幣，導致換算海外業務產生重大匯兌差額港幣2,705,156,000元。儘管全球大多數地區營商環境正在從2019冠狀病毒病造成的影響中恢復，但中國業務仍面臨採取動態清零政策所帶來的挑戰。

2. 編製基礎

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按歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

除應用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，截至二零二二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，與編製本集團截至二零二二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。

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二零二二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，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則年度改進

於本期間應用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。

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的不同管理團隊：

- 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的證券投資)
- 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的證券投資)

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 二零二二年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 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 二零二一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	233,145	991,430	103,123	152,632
— 香港(「香港」)	240,053	86,825	83,859	8,760
— 馬來西亞	7,011	2,214	1,990	1,201
— 於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	113,316	342,909	603,419	223,865
— 新加坡	280,296	145,567	21,869	104,677
— 英國(「英國」)	623,108	362,900	230,624	37,432
	1,496,929	1,931,845	1,044,884	528,567
物業投資				
— 澳洲	6,119	5,940	2,579	15,534
— 香港	17,097	17,027	1,486	537,710
— 中國	30,227	21,718	6,716	132
— 英國	3,466	1,868	3,468	1,867
	56,909	46,553	14,249	555,243
酒店業務及管理				
— 澳洲	95,758	75,033	25,788	(32,270)
— 香港	518,541	333,813	200,346	68,554
— 馬來西亞	57,579	41,174	9,105	(4,767)
— 中國	64,451	87,850	(13,926)	(2,577)
— 新加坡	41,356	35,534	27,994	2,208
— 英國	69,153	61,524	15,629	8,937
— 歐洲(英國除外)	50,166	23,632	(1,489)	10,761
	897,004	658,560	263,447	50,846

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	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 二零二一年 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 二零二一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
停車場業務及設施管理				
—澳洲及紐西蘭	303,207	290,779	(16,555)	(24,511)
—歐洲	61,090	26,798	1,499	(15,028)
—馬來西亞	11,142	857	(1,983)	(748)
	375,439	318,434	(17,039)	(40,287)
博彩業務				
—澳洲	—	—	(13)	(2)
—捷克共和國	146,608	85,969	35,074	11,089
	146,608	85,969	35,061	11,087
香港證券與金融產品投資	35,790	65,120	(85,791)	(108,758)
提供按揭服務				
—澳洲	13,763	10,755	22,534	10,395
—香港	3,537	3,226	3,317	2,996
	17,300	13,981	25,851	13,391
分部收益/分部溢利	3,025,979	3,120,462	1,280,662	1,010,089
未分配企業收入及開支			(52,610)	(44,219)
出售附屬公司之收益			—	546,831
匯兌收益(虧損)淨額			(124,622)	39,392
融資成本			(243,057)	(166,955)
除稅前溢利			860,373	1,385,138

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。

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、出售附屬公司之收益、若干匯兌(虧損)收益淨額、董事酬金及融資成本。此乃向主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之計量基準。

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(主要為銀行結餘及現金以及金融機構存款)。

	於二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	7,616,367	8,175,630
— 香港	4,754,521	3,583,193
— 馬來西亞	397,165	410,297
— 中國	2,637,101	2,923,978
— 新加坡	2,600,327	3,002,364
— 英國	4,677,003	4,604,814
	22,682,484	22,700,276
物業投資		
— 澳洲	283,411	304,954
— 香港	4,891,783	4,717,015
— 中國	2,785	2,599
— 英國	20,757	24,368
	5,198,736	5,048,936
酒店業務及管理		
— 澳洲	4,335,251	4,253,779
— 香港	4,500,240	4,590,723
— 馬來西亞	796,035	884,049
— 中國	2,027,708	2,665,998
— 新加坡	528,911	581,801
— 英國	750,628	882,273
— 歐洲(英國除外)	229,125	266,443
	13,167,898	14,125,066
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	934,546	1,271,205
— 歐洲	522,730	550,281
— 馬來西亞	130,430	138,512
	1,587,706	1,959,998
博彩業務		
— 澳洲	622,166	902,297
— 捷克共和國	330,951	357,336
	953,117	1,259,633
香港證券與金融產品投資	1,526,409	1,781,836
提供按揭服務		
— 澳洲	670,419	747,116
— 香港	256,974	272,050
	927,393	1,019,166
分部資產	46,043,743	47,894,911
未分配企業資產	6,225,328	6,909,405
資產總值	52,269,071	54,804,316

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. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業公平值變動	(12,390)	628,420
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具虧損	(41,888)	(101,317)
出售附屬公司之收益	-	546,831
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產 公平值變動	(61,794)	(15,224)
衍生金融工具公平值變動	16,465	24,120
出售物業、廠房及設備收益	3,224	9,437
匯兌(虧損)收益淨額	(124,622)	39,392
撥回物業、廠房及設備之減值虧損	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)	(51,258)
撥回應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認 (減值虧損)	3,618	(15,250)
結構性融資之收益	100,903	-
	(130,529)	1,065,151

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
銀行借貸	356,214	234,813
其他貸款	4,704	5,039
票據利息	120,853	130,680
租賃負債利息	5,666	10,311
前期費用攤銷	5,568	8,741
其他	16,601	7,477
總利息成本	509,606	397,061
減：資本化金額：		
—待售物業(發展中物業)	(239,557)	(202,941)
—業主佔用(物業、廠房及設備)	(26,992)	(27,165)
	243,057	166,955

7. 所得稅開支

截至九月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

所得稅開支包括：

即期稅項：

香港利得稅	75,331	40,373
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	18,511	49,843
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	19,343	39,949
澳洲所得稅	10,543	47,185
馬來西亞所得稅	1,125	1,341
新加坡所得稅	4,885	–
英國所得稅	–	441
捷克共和國所得稅	8,395	4,664
	<u>138,133</u>	<u>183,796</u>

過往年度撥備不足(超額撥備)：

香港利得稅	6,021	2,837
匈牙利所得稅	–	(676)
澳洲所得稅	–	(1,760)
英國所得稅	–	(2,140)
	<u>6,021</u>	<u>(1,739)</u>

遞延稅項

	<u>48,425</u>	<u>46,441</u>
	<u>192,579</u>	<u>228,498</u>

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、英國及捷克共和國於兩個期間之國內法定稅率分別為估計應課稅溢利之30%、24%、17%、19%及19%。

8. 本期間溢利

截至九月三十日止六個月 二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 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42,673,000元(截至二零二一年 九月三十日止六個月：港幣48,863,000元))	227,682	244,613
---	---------	---------

並計入(於其他收入列賬)：

銀行利息收入	26,210	8,435
2019冠狀病毒病相關租金優惠	-	130
政府補貼	17,578	31,200
於其他收入列賬之補償收入(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佈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489,600,000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。於二零二二年九月三十日，本集團已自相關訂約方收取全部補償人民幣408,000,000元(相當於約港幣475,320,000元)(二零二二年三月三十一日：港幣307,500,000元)。根據外部法律顧問之意見，本集團於二零二二年九月三十日前已履行和解協議規定之所有責任，並於本中期期間確認全部補償金額為其他收入。

9. 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570,533,000元(截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣1,071,075,000元)及股份數目計算如下：

截至九月三十日止六個月 二零二二年 千股 (未經審核)	二零二一年 千股 (未經審核) (經重列)
--------------------------------------	--------------------------------

計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	2,661,581	2,634,584
----------------------	-----------	-----------

截至二零二一年九月三十日止六個月，計算每股基本盈利之普通股加權平均數已根據假定於二零二一年四月一日起發生的紅股發行作出調整。

10. 股息

截至九月三十日止六個月 二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
--	-------------------------

本期間確認為分派之股息：

截至二零二二年三月三十一日止年度末期股息每股 港幣16仙(截至二零二一年九月三十日止六個月： 截至二零二一年三月三十一日止年度末期股息 港幣15仙)	387,139	359,262
---	---------	---------

10. 股息－續

二零二二年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派及經股東批准，股東可選擇收取現金代替全部或部分代息股份，股價為每股港幣2.122元(截至二零二一年九月三十日止六個月：每股港幣2.796元)，此乃截至二零二二年九月十四日(包括該日)止連續五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二零二三年一月四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(截至二零二一年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
－客戶合約	307,869	448,354
－租賃應收款	56,166	59,693
減：預期信貸虧損撥備	(62,322)	(65,940)
	<u>301,713</u>	<u>442,107</u>
公用事業及其他按金	40,121	55,470
預付款項及其他應收款項	283,005	188,116
其他可收回稅項	79,944	119,909
	<u>704,783</u>	<u>805,602</u>

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。

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)：

	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	227,590	392,391
61至90日	2,799	17,840
超過90日	71,324	31,876
	<u>301,713</u>	<u>442,107</u>

12. 應付賬款及應計費用

	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	560,969	773,085
– 其他	158,677	107,809
	719,646	880,894
建築成本及資本資產之應付保固金	431,172	336,622
租賃按金及預收租金	36,471	32,994
預付款項	–	307,500
其他應付款項及應計費用	648,292	626,668
	1,835,581	2,184,678

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	629,593	746,097
61至90日	2,117	3,158
超過90日	87,936	131,639
	719,646	880,894

13. 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回地擔保。二零一九年永續資本票據之分派於每半年到期時在四月及十月支付（「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被分類為股本工具。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。

管理層討論及分析

財務及業務回顧

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二三年財年上半年之綜合收益約為港幣3,000,000,000元，較二零二二年財年上半年輕微下降3.0%，有關下跌主要由於物業發展收益下跌，但部分被酒店、停車場及博彩業務復甦所緩減。經調整毛利⁽ⁱ⁾（非公認會計原則財務計量）約為港幣1,200,000,000元，而二零二二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
二零二三年財年上半年 收益	1,496,929	897,004	375,439	146,608 ⁽ⁱⁱ⁾	109,999	3,025,979
毛利 折舊	433,395 -	390,622 134,661 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	83,662 18,452 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	77,101 4,645	87,104 -	1,071,884 157,758
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	433,395	525,283	102,114	81,746	87,104	1,229,642
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	29.0%	58.6%	27.2%	55.8%	79.2%	40.6%
二零二二年財年上半年 收益	1,931,845	658,560	318,434	85,969 ⁽ⁱⁱ⁾	125,654	3,120,462
毛利 折舊	606,664 -	200,665 169,335 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	38,183 17,987 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	36,022 6,510	105,329 -	986,863 193,832
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	606,664	370,000	56,170	42,532	105,329	1,180,695
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	31.4%	56.2%	17.6%	49.5%	83.8%	37.8%

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58,000,000元（二零二二年財年上半年：港幣34,000,000元）。
- (iii) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業銷售收益於二零二三年財年上半年約為港幣1,497,000,000元，較二零二二年財年上半年下降22.5%。所確認之收益的主要項目為出售香港多個項目之庫存以及已落成的墨爾本West Side Place(第一座及第二座)及曼徹斯特MeadowSide(第二期、第三期及第五期)。於新加坡之Hyll on Holland累進入賬亦貢獻收益。二零二三年財年上半年錄得毛利約港幣433,000,000元，毛利率較二零二二年財年上半年輕微下跌。

於二零二三年財年上半年，於黃金海岸之合營項目The Star Residences(第一座)已竣工。就應佔收益約91,000,000澳元(相當於約港幣500,000,000元)作出調整後，來自物業銷售之經調整收益較二零二二年財年上半年增長3.3%。

與去年同期相比，於二零二三年財年上半年，酒店業務及管理之收益持續上升36.2%至約港幣897,000,000元。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)由二零二二年財年上半年之56.2%上升至二零二三年財年上半年之58.6%，原因為本集團經營所在多個地區之整體酒店平均房租(「平均房租」)及入住率(「入住率」)均有所上升。

於二零二三年財年上半年，停車場業務及設施管理錄得收益按年上升17.9%至港幣375,000,000元，主要由於旅遊限制減少及逐漸恢復正常。於二零二三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102,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二二年財年上半年之17.6%上升至二零二三年財年上半年之27.2%。

於二零二三年財年上半年，博彩業務之收益按年上升70.5%至約港幣147,000,000元(扣除博彩稅)。收益增加主要由於入場人數增加及賭場於二零二三年財年上半年一直維持整整6個月之營運，有別於去年之情況，於二零二二年財年上半年曾關閉約2個月。本集團於二零二三年財年上半年就其擁有之The Star Entertainment Group(「The Star」)4.99%股權並無收取股息。

於二零二三年財年上半年，本集團整體表現受外幣兌港幣匯率下跌、利息開支增加、投資物業之公平值虧損及二零二二年財年上半年出售一間酒店之收益(於二零二三年財年上半年並無有關收益)所影響。儘管二零二三年財年上半年之物業銷售收益確認較低，惟若干物業發展項目將於二零二三年財年下半年竣工，從而帶來收益確認。墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店將於二零二三年財年下半年開業，預期將為本集團之經常性收入業務作出貢獻。

本集團於二零二三年財年上半年錄得穩健之預售金額及已訂約銷售，而於二零二二年九月三十日，累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售約為港幣18,000,000,000元。

於二零二三年財年上半年，本公司股東應佔溢利達港幣571,000,000元，與二零二二年財年上半年之港幣1,071,000,000元相比，下降46.7%。於二零二三年財年上半年，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣897,000,000元，較二零二二年財年上半年之港幣836,000,000元上升7.3%。

附註：

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

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二二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)、銀行貸款及借貸以及權益。於二零二二年九月三十日,由於投資於海外地區以港幣以外貨幣計值之股權已經貶值,外幣兌港幣匯率疲弱為造成本集團負債比率上升之部分原因。值得注意的是,於二零二二年九月三十日後,外幣兌港幣匯率已經上升。

綜合財務狀況表	於二零二二年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 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⁾	15,472	11,450
一至兩年到期	7,084	10,643
兩至五年到期	7,932	8,106
五年以上到期	929	996
	<u>31,417</u>	<u>31,195</u>
銀行貸款、票據及債券總額		
投資證券	2,185	3,033
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	6,211	6,903
	<u>8,396</u>	<u>9,936</u>
流動資金狀況		
負債淨額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	23,021	21,259
總權益賬面值 ^(iv)	15,159	17,910
加:酒店重估盈餘 ^(v)	18,796	18,796
	<u>33,955</u>	<u>36,706</u>
經調整權益總額 ^(vi)		
經調整淨資產負債比率 ^(vi) (負債淨額與 經調整權益總額比例 ^(vi))	67.8%	57.9%
負債淨額與經調整資產總值比例 ^(vi)	32.4%	28.9%

附註：

- (i) 包括約港幣731,000,000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) 基於在二零二二年三月三十一日進行之獨立估值。
- (vi) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團之庫務部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、投資於The Star之上市股份(本集團有意長期持有該等股份)以及投資於由持有BC Invest所管理按揭組合之信託所發行之票據。

於二零二二年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣8,400,000,000元。根據於二零二二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18,796,000,000元進行調整，並計入二零一九年永續資本票據，本集團於二零二二年九月三十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33,955,000,000元。於二零二二年九月三十日，本集團之經調整淨資產負債比率^(vi)(非公認會計原則財務計量)維持穩健水平於67.8%，而於二零二二年三月三十一日為57.9%，反映若干項目(即Aspen at Consort Place及West Side Place(第三座及第四座))到達較後期發展階段及獲得新項目發展機遇。

	於二零二二年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	4,530	4,604
無抵押銀行貸款	6,795	6,094
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	10,023	10,804
—酒店業務及管理	8,712	8,320
—停車場業務及設施管理	430	496
—博彩業務	67	81
—其他	860	796
銀行貸款、票據及債券總額	31,417	31,195

於二零二二年九月三十日，銀行貸款、票據及債券總額約為港幣31,400,000,000元，較二零二二年三月三十一日增加港幣222,000,000元或0.7%。本集團繼續採取審慎態度，以保持靈活及穩定之財務狀況。於二零二三年財年上半年，(i)本集團完成多項有抵押及無抵押貸款融資，包括港幣496,000,000元之融資，用於透過市建局招標收購位於香港西營盤之發展權；(ii)本集團於West Side Place (第一座及第二座)及MeadowSide發展項目竣工後結清該等發展項目之銀行貸款融資分別110,000,000澳元及約58,000,000英鎊；及(iii)本集團購回本金總額為7,230,000美元之4.5%二零二三年到期票據及5.1%二零二四年到期票據。

以下列貨幣計值之銀行貸款、
票據及債券：

	於二零二二年 九月三十日	於二零二二年 三月三十一日
港幣	55.5%	49.7%
澳元	14.8%	17.3%
新加坡元	6.3%	7.5%
英鎊	6.2%	6.7%
美元	14.5%	15.8%
其他	2.7%	3.0%
	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。就於二零二二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55.5%。其他主要債務貨幣為澳元、新加坡元及英鎊，分別佔約14.8%、6.3%及6.2%。美元債務主要為票據及債券。銀行貸款之平均利率由二零二二年財年上半年之2.15%上升至二零二三年財年上半年之2.74%。

於二零二三年財年上半年，票據及債券之平均利率由二零二二年財年上半年之4.78%上升至5.29%，主要由於在二零二一年九月悉數贖回3.75%票據。於二零二二年九月三十日，本集團有85.4%之銀行貸款、票據及債券採用浮動利率(於二零二二年三月三十一日：85.0%)，而其餘採用固定利率。

本集團繼續維持均衡之債務到期狀況。於二零二二年九月三十日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣15,472,000,000元。其中，約(i)港幣1,045,000,000元為將於二零二三年五月償還之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；(ii)港幣5,429,000,000元為有抵押集團、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5,601,000,000元為有抵押發展項目貸款，其中約港幣3,300,000,000元將於結算時以預售所得款項償還，以及約港幣2,000,000,000元已或預期進行再融資至更長到期日；(iv)港幣1,822,000,000元為無抵押公司貸款，正在展期；(v)港幣844,000,000元將根據還款計劃表償還；及(vi)港幣731,000,000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。

於二零二二年九月三十日，本集團未提取之銀行融資約為港幣6,700,000,000元，其中約港幣3,500,000,000元分配至建設及／或發展設施，而另一估計港幣3,200,000,000元則用作本集團之一般企業用途。加上來自本集團即將完成之物業發展項目之未確認預售，未動用銀行融資使本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，更可用作任何未來擴展。

完成富力出售事項、合營公司就黃金海岸之The Star Residences(第一座)之預期資本回報及以強制收購方式出售悉尼Pymont之Union Street土地(與The Star之合營公司)之預期所得款項亦將共同為本集團帶來約港幣1,300,000,000元之額外現金流。

此外，本集團於二零二二年九月三十日共有5項酒店資產不附帶產權負擔，根據於二零二二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。此外，本集團擁有未售住宅單位、零售資產及商業資產等多項其他不附帶產權負擔之資產。於二零二三年財年下半年開業之墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店於竣工後將不附帶產權負擔，如有需要，可用作進一步銀行借貸之抵押品。

就政策而言，除若干建築融資外，本集團傾向於不對其未償還債務之利率進行對沖。票據及債券通常附帶固定利率，而銀行貸款則通常附帶高於相關銀行基準利率之固定利差。於二零二二年九月三十日，於借貸中，約港幣67,000,000元為固定利率，而約港幣26,800,000,000元為浮動利率。本集團之銀行貸款平均利率約為2.74%。

本集團專注於積極投資資本，並將資產變現，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。

3. 外匯管理

於二零二三年財年上半年，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。值得注意的是，自二零二二年九月三十日起，許多當地貨幣兌港幣已升值。

匯率	於二零二二年 九月三十日	於二零二二年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.09	5.86	(13.1)%
港幣兌人民幣	1.10	1.23	(10.6)%
港幣兌馬幣	1.69	1.86	(9.1)%
港幣兌英鎊	8.74	10.26	(14.8)%
港幣兌捷克克朗	0.31	0.36	(13.9)%
港幣兌新加坡元	5.47	5.78	(5.4)%

平均匯率	二零二三年 財年上半年	二零二二年 財年上半年	變動
港幣兌澳元	5.48	5.74	(4.5)%
港幣兌人民幣	1.17	1.19	(1.7)%
港幣兌馬幣	1.78	1.87	(4.8)%
港幣兌英鎊	9.50	10.55	(10.0)%
港幣兌捷克克朗	0.34	0.35	(2.9)%
港幣兌新加坡元	5.63	5.74	(1.9)%

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。上列外幣變動對於二零二三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，二零二三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	10.2
人民幣	17.7
馬幣	0.1
英鎊	12.1
捷克克朗	1.4
新加坡元	0.1
影響總額	41.6

本集團之資產負債表狀況亦受外幣匯率變動影響。由於本集團之非香港業務之資產淨值就綜合而言均換算為港幣，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。假設於二零二三年財年上半年內匯率維持不變，本集團於二零二二年九月三十日之資產淨值(減二零一九年永續資本票據)高港幣2,830,000,000元。

4. 每股資產淨值

	於二零二二年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	11,906	14,632
加：酒店重估盈餘	18,796	18,796
經調整股東應佔資產淨值⁽ⁱ⁾	30,702	33,428
已發行股份數目(百萬股)	2,662	2,420
經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾	港幣11.53元	港幣13.81元

根據於二零二二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18,796,000,000元作出調整，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30,702,000,000元。於二零二二年九月三十日，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11.53元。

附註：

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

5. 資本開支

本集團之資本開支主要用於收購香港及英國的土地儲備；開發、建造及翻修酒店物業、廠房及設備以及投資物業。

於二零二三年財年上半年，本集團之資本開支約為港幣457,000,000元，主要歸因於Dao by Dorsett West London、West Side Place發展項目之墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店，以及有關啟德商業項目及澳洲與英國各地之其他酒店之持續資本開支。該等開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

6. 資本承擔

於二零二三年財年上半年，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：

	於二零二二年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 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、開發及翻新		
– 酒店物業	938	1,390
– 投資物業	508	719
向BC Invest提供信貸融資之承擔	203	81
其他	122	144
	1,771	2,334

於二零二二年九月三十日，本集團之資本承擔約為港幣1,771,000,000元，主要歸因於下列酒店發展項目：(i)於香港之啟德帝盛酒店；(ii)於澳洲之墨爾本帝盛酒店、Dorsett Gold Coast及The Star Residences – Epsilon；及(iii)於英國之Dorsett Canary Wharf及Dao by Dorsett Hornsey。資本承擔將透過結合借貸及內部資源撥付。

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（「曼徹斯特市議會」）建立之夥伴關係。事實上，於二零二二年八月，本集團成功投得市建局進行之招標，收購位於香港西營盤之一幅地皮之發展權。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。

於二零二二年九月三十日，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18,000,000,000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。下表載列本集團發展中住宅物業於二零二二年九月三十日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			
West Side Place (第三座)	墨爾本	2,193	二零二三年財年
West Side Place (第四座)	墨爾本	2,307	二零二三年財年
Queen's Wharf Brisbane (第四座) ⁽ⁱⁱ⁾	布里斯本	1,497	二零二四年財年
Queen's Wharf Brisbane (第五座) ⁽ⁱⁱ⁾	布里斯本	1,982	二零二五年財年
Perth Hub	珀斯	503	二零二五年財年
The Star Residences			
– Epsilon (第二座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	536	二零二四年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	1,044	二零二五年財年
Consort Place 社會／可負擔房屋	倫敦	83	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	475	二零二三年財年
New Cross Central	曼徹斯特	169	二零二三年財年
Victoria Riverside (A座)	曼徹斯特	43	二零二五年財年
Victoria Riverside (B座) 社會／ 可負擔房屋	曼徹斯特	229	二零二五年財年
Victoria Riverside (C座)	曼徹斯特	366	二零二五年財年
Hyll on Holland ^{(i)(iv)}	新加坡	1,475	二零二四年財年
Cuscaden Reserve ^{(i)(v)}	新加坡	5	二零二五年財年
Dorsett Place Waterfront Subang ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	梳邦再也	190	二零二三年財年
啟德發展項目－辦公室	香港	3,380	二零二五年財年
小計		16,477	

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	93
The Star Residences (第一座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	15
MeadowSide (第二期及第三期)	曼徹斯特	163
MeadowSide (第五期)	曼徹斯特	2
第17A區	上海	7
遠東御江豪庭	廣州	8
尚澄	香港	51
珀爵 ^(vi)	香港	534
畢架•金峰 ^(vi)	香港	619
Dorsett Bukit Bintang	馬來西亞	5
小計		1,497
總計		17,974

附註：

- (i) 不包括直至二零二二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) 本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (vi) 已訂約銷售預期於二零二五年財年結算。

於二零二二年九月三十日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之活躍住宅物業發展項目之開發總值約為港幣60,500,000,000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
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
– 第三座	518,000	2,302	已推出	二零二三年財年
– 第四座	621,000	2,738	已推出	二零二三年財年
Monument	595,000	2,383	二零二三年財年/ 二零二四年財年	二零二六年財年
珀斯				
Perth Hub	230,000	793	已推出	二零二五年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Brisbane ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
– 第四座	253,000	1,497	已推出	二零二四年財年
– 第五座	328,000	2,210	已推出	二零二五年財年
– 第六座	145,000	662	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
– 第二座-Epsilon	109,000	538	已推出	二零二四年財年
– 第三座至第五座	374,000	1,843	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
			二零二三年財年/ 二零二四年財年	
啟德住宅項目 ^(v)	253,000	6,581	二零二四年財年	二零二六年財年
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	規劃中
西營盤 ^(vii)	79,000	2,300	規劃中	規劃中
倫敦				
Aspen at Consort Place	377,000	3,626	已推出	二零二五年財年
Consort Place 社會/ 可負擔房屋	101,000	83	已推出	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	108,000	860	已推出	二零二三年財年
Ensign House	285,000	2,740	規劃中	規劃中

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
曼徹斯特				
MeadowSide 第四期	244,000	874	規劃中	規劃中
Victoria North ^(viii)				
– New Cross Central	62,000	223	已推出	二零二三年財年
– Victoria Riverside (A座)	226,000	899	已推出	二零二五年財年
– Victoria Riverside (B座) 社會/ 可負擔房屋	85,000	229	已推出	二零二五年財年
– Victoria Riverside (C座)	149,000	561	已推出	二零二五年財年 二零二四年財年至
– Collyhurst Village	151,000	350	二零二三年財年	二零二六年財年
– Collyhurst Village 社會/ 可負擔房屋	104,000	306	二零二三年財年	二零二四年財年至 二零二六年財年
– Network Rail	1,532,000	5,490	規劃中	規劃中
– 其他	1,202,000	4,307	規劃中	規劃中
新加坡				
Hyll on Holland ^(ix)	194,000	2,406	已推出	二零二四年財年
Cuscaden Reserve ^(x)	16,000	340	已推出	二零二五年財年
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront Subang ^(xi)	414,000	840	已推出	二零二四年財年
於二零二二年九月三十日 開發組合總計	9,128,000	54,894		
可供出售竣工發展項目				
墨爾本				
West Side Place – 第一座及第二座	380,000	1,605		
黃金海岸				
The Star Residences (第一座) ^(iv)	12,000	19		

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
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	87,000	618		
曼徹斯特				
MeadowSide				
—第二期及第三期	65,000	256		
—第五期	1,000	2		
上海				
君悅庭	12,000	83		
御尚II	2,000	14		
第17A區	10,000	54		
廣州				
遠東御江豪庭	21,000	86		
香港				
尚澄	47,000	546		
珀爵	46,000	613		
畢架•金峰	73,000	1,639		
馬來西亞				
Dorsett Bukit Bintang	27,000	118		
於二零二二年九月三十日 可供出售竣工發展項目 總計	783,000	5,653		
於二零二二年九月三十日 開發組合及可供出售 竣工發展項目總計	9,911,000	60,547		

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506,000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) 總可售樓面面積及總開發總值數據乃為估計數字，並須待市建局批准。
- (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1,050,000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平方呎及開發總值達港幣9,900,000,000元。

該發展項目設有兩間酒店，包括一間由本集團以旗下帝盛品牌經營之位於第三座提供約300間客房之酒店，及另一間由麗思卡爾頓經營之位於第一座頂層提供約250間客房之酒店。預期兩間酒店均將於二零二三年財年下半年落成及開始營運。該發展項目自二零一九年財年逐步推出預售，第一座及第二座之低層於二零二一年財年落成。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，預期開發總值為港幣4,900,000,000元。交付流程於二零二二年財年開始，並預期將分階段繼續交付至二零二三年財年下半年。

第三座提供684個單位，總可售樓面面積約為518,000平方呎，預期開發總值達港幣2,300,000,000元，其中價值約港幣2,200,000,000元之單位已於二零二二年九月三十日預售。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約為621,000平方呎，預期開發總值達港幣2,700,000,000元，其中價值約港幣2,300,000,000元之單位已於二零二二年九月三十日預售。預期第三座及第四座均將於二零二三年財年下半年落成及開始交付。由於該等發展項目預售反應熱烈，本集團預期將於未來數年產生大量現金流及盈利。

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。

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。於二零二二年九月三十日，可售餘下單位之預期開發總值為港幣618,000,000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項目第二期及第三期，將提供預期開發總值合共港幣793,000,000元之314個住宅單位及將由帝盛經營之約260間客房之酒店。於二零二二年九月三十日，本集團已預售價值為港幣503,000,000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

Destination Brisbane Consortium (「DBC」，由本集團、The Star及周大福集團(「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，其由本集團以25% (周大福擁有25%及The Star擁有50%) 擁有，股本投資金額約300,000,000澳元。付款自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於二零二四年財年年底前落成；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。

連同本集團就該住宅部分之部分地價，預計本集團資本承擔總額將約為360,000,000澳元，本集團已以其內部資源撥付大部分款項。QWB項目位於Queen's Wharf Brisbane，總面積將約為9.4公頃。該發展項目預期涵蓋兩座住宅大廈、一座商業大廈、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108,000平方米與住宅部分有關。

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，預期開發總值合共為港幣3,000,000,000元。於二零二二年九月三十日，DBC已預售全部單位，單位價值為本集團應佔開發總值約港幣1,500,000,000元。預期該發展項目將於二零二四年財年落成。本集團於二零二二年財年推出Queen's Wharf Brisbane (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655,000平方呎，預期開發總值合共為港幣4,400,000,000元。該項目於二零二二年三月推出後，反應踴躍，於二零二二年九月三十日錄得預售價值約港幣4,000,000,000元(應佔開發總值為港幣2,000,000,000元)。預期該發展項目將於二零二五年財年竣工。第六座原本被視為另一座住宅大廈，惟鑒於該地點之辦公空間極受青睞，DBC正考慮將該大廈作為辦公大樓向單一買家出售。審議工作正在進行。

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為港幣 1,400,000,000 元。帝盛酒店於二零二一年十二月正式開業。於二零二二年九月三十日錄得之預售總值約為港幣 1,400,000,000 元(應佔開發總值為港幣 455,000,000 元)。該發展項目之第一座樓宇於二零二三年財年上半年落成，交付進展順利，於二零二三年財年上半年已結算價值約為港幣 1,400,000,000 元之單位。

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為港幣 1,600,000,000 元。於二零二二年九月三十日錄得之預售總值約為港幣 1,600,000,000 元(應佔開發總值為港幣 538,000,000 元)，該發展項目預期於二零二四年財年落成。

該發展項目第三座至第五座樓宇之設計及營銷策略工作正在進行。

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。於二零二二年九月三十日，餘下單位之預期開發總值為港幣 151,000,000 元。預期該等單位持續為本集團收益及溢利作出貢獻。

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。於二零二二年九月三十日，餘下單位之預期開發總值為港幣 86,000,000 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。最近，其亦向面臨財務壓力之其他發展商收購項目。

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。於二零二二年九月三十日，餘下單位之預期開發總值為港幣546,000,000元，其中約港幣51,000,000元已入賬列作已訂約銷售。預期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，其總可售樓面面積約50,000平方呎，預期開發總值合共為港幣680,000,000元。該發展項目已落成。於二零二二年九月三十日，餘下單位之預期開發總值為港幣613,000,000元，其中約港幣534,000,000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。

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，可售樓面面積約84,000平方呎，開發總值為港幣1,800,000,000元。該項目已於二零二二年三月底落成及推出。該項目反應踴躍。於二零二二年九月三十日，餘下單位之預期開發總值約為港幣1,600,000,000元，其中約港幣619,000,000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400間客房之旗艦帝盛酒店）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以收購另一幅啟德地皮用作住宅發展項目，並於當中擁有50%擁有權。該地塊已開始施工，將大幅縮短交付時間。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506,000平方呎，預期開發總值合共為港幣13,200,000,000元。視乎市況而定，預期該發展項目將於二零二三年財年推出預售，並預期於二零二六年財年落成。

於二零二一年六月，本集團於屯門藍地購入一幅地皮，預期可售樓面面積約為180,000平方呎，預期開發總值合共為港幣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，本集團成立另一間合營公司，收購位於西貢蠔涌之另一幅住宅地皮，並於當中擁有33.3%擁有權。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，預期開發總值合共為港幣1,700,000,000元（應佔開發總值為港幣567,000,000元）。

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為1,077.3平方米地皮之發展權。本集團擬主力發展住宅公寓及若干零售店。該發展項目現時處於規劃中，並正在審閱整體規劃及時間表。

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215,000平方呎。該發展項目已落成，多個餘下單位轉換為服務式公寓，由帝盛集團管理。其餘單位則按現狀出售。

Dorsett Place Waterfront Subang為本集團與Malaysia Land Properties Sdn. Bhd.共同開發之發展項目。本集團擁有此發展項目之50%權益。該項目毗鄰本集團著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店。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。於二零二二年九月三十日，應佔未入賬預售金額為港幣190,000,000元。預期該發展項目於二零二四年財年落成。

英國

倫敦

Aspen at Consort Place為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之綜合用途發展地盤，已獲取綜合大樓之規劃批文。該發展項目包括總可售樓面面積約478,000平方呎之私人住宅，當中包括約495個住宅單位、139個可負擔房屋單位及231間客房之酒店以及商業空間。於二零二二年九月三十日，就住宅單位錄得預售總值約港幣1,000,000,000元。可負擔房屋單位已於二零二二年財年以43,000,000英鎊預售，而該等單位之銷售已根據發展進度確認。於二零二二年九月三十日，未入賬預售金額為港幣83,000,000元，並預期於竣工前確認。預期該發展項目於二零二五年財年落成。

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，住宅部分將提供146個單位(包括11個社會／可負擔單位)，私人住宅單位之總可售樓面面積約為108,000平方呎。該發展項目亦包括約37,500平方呎之商業部分。於二零二二年九月三十日錄得預售總值港幣475,000,000元，預期該發展項目於二零二三年財年下半年落成及開始交付。

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385個住宅單位之56層住宅大廈。其總可售樓面面積將約為285,000平方呎，預期開發總值合共為港幣2,700,000,000元。該項目已於二零二二年財年獲得規劃批文。

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等鄰近地區。預期該項目於未來十年提供約15,000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，從而為Victoria North內之發展建議作出指引。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，並於其後於曼徹斯特已擴展之市中心帶來一系列充滿活力、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。於二零一九年七月，本集團進一步向英國鐵路網公司收購位於曼徹斯特中央之20畝土地，以加快Victoria North之交付。該地盤預期將提供超過1,500間新房屋，包括位於St. Catherine's Wood的River City Park之第一部分，連接Angel Meadow與曼徹斯特北部。

預期Victoria North項目為本集團於英國提供重要且長期之發展組合。於二零二二年九月三十日，本集團已取得Victoria North地區內之多幅地塊，該等地塊可提供可售樓面面積超過3,000,000平方呎之發展組合，預期於未來5至8年交付約4,500間新房屋。

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為217,000平方呎及預期開發總值合共為港幣808,000,000元。該發展項目已落成，並於二零二二年三月開始順利交付。於二零二二年九月三十日，餘下單位之預期開發總值為港幣256,000,000元，其中約港幣163,000,000元已入賬列作已訂約銷售。該發展項目將於二零二三年財年下半年繼續分階段交付。

第五期之總可售面積為99,000平方呎及預期開發總值合共為港幣357,000,000元。該發展項目已落成，並於二零二二年財年開始交付程序。於二零二二年九月三十日，預期餘下開發總值為港幣2,000,000元，而該等單位已入賬列作已訂約銷售，並預期於二零二三年財年下半年結算。

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。

New Cross Central為其中一個首批向曼徹斯特市議會收購的地盤，為Victoria North項目發展協議之一部分。該發展項目位於曼徹斯特市中心以北New Cross內，包括80個住宅單位，總可售樓面面積約為62,000平方呎，預期開發總值合共為港幣223,000,000元。於二零二二年九月三十日錄得預售總值港幣169,000,000元。建築工程進展順利，而該項目計劃於二零二三年財年下半年落成及開始交付。

Victoria Riverside位於Victoria North總體規劃區內，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460,000平方呎，預期開發總值合共為港幣1,700,000,000元。

A座樓宇包括293個住宅單位，總可售樓面面積約為226,000平方呎及預期開發總值合共為港幣899,000,000元。其於二零二二年九月底推出，於二零二二年九月三十日錄得預售總值港幣43,000,000元。B座樓宇包括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L&Q旗下基金，代價約為26,000,000英鎊。C座樓宇包括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為港幣561,000,000元。C座樓宇之預售已於二零二一年財年推出，於二零二二年九月三十日錄得預售總值港幣366,000,000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151,000平方呎及預期開發總值合共為港幣350,000,000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為港幣306,000,000元。預期該發展項目於二零二三年財年下半年推出，並於二零二四年財年至二零二六年財年期間分階段落成。

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，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。於二零二二年九月三十日，應佔未入賬預售金額約為港幣1,500,000,000元。預期該發展項目於二零二四年財年落成。

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；預期其將提供約16,000平方呎之應佔可售樓面面積。預期該發展項目於二零二五年財年落成。本集團擁有合營公司之10%權益。

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。於二零二二年財年上半年，已錄得投資物業之公平值虧損約為港幣12,400,000元。其主要歸因於不同地區之資產估值下降。於二零二二年九月三十日，投資物業估值約為港幣7,700,000,000元(二零二二年三月三十一日：約港幣7,900,000,000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，預期提供超過1,200個單位以供住宿。預期該發展項目於二零二七年財年落成。

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。

於二零二二年九月三十日，本集團擁有合共32間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、Trans World Corporation(「TWC酒店集團」)及位於珀斯之麗思卡爾頓酒店，以及部分擁有位於黃金海岸之Sheraton Grand Mirage以及位於新加坡之Dao by Dorsett AMTD，合共約有8,200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。於二零二二年九月三十日，本集團亦管理位於馬來西亞擁有約500間客房之另外兩間酒店及位於英國擁有約270間客房之Dorsett City London。

於二零二二年九月三十日，本集團擁有10間發展中酒店，將提供約2,600間新客房。在該組合內，墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店正穩步興建中，預期將於二零二三年財年下半年竣工及開業。

本集團所擁有酒店於二零二三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。

	入住率(「入住率」)		平均房租(「平均房租」)		變動 百分比	平均每間客房收益(「平均每間客房收益」)		變動 百分比	收益	
	二零二三年 財年上半年	二零二二年 財年上半年	二零二三年 財年上半年	二零二二年 財年上半年		二零二三年 財年上半年	二零二二年 財年上半年		二零二三年 財年上半年 (當地貨幣 百萬元)	二零二二年 財年上半年 (當地貨幣 百萬元)
			(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣)	(當地貨幣)		(港幣 百萬元)	(港幣 百萬元)
香港(港幣)	71.3%	74.5%	1,238	794	55.9%	882	592	49.0%	519	333
馬來西亞(馬幣)	46.5%	41.3%	233	171	36.3%	108	71	52.1%	36	23
中國內地(人民幣)	48.4%	52.8%	247	312	(20.8%)	120	165	(27.3%)	55	74
新加坡(新加坡元) ⁽ⁱ⁾	65.3%	89.5%	188	125	50.4%	123	112	9.8%	7	6
英國(英鎊) ⁽ⁱⁱ⁾	68.0%	36.3%	122	112	8.9%	83	41	102.4%	7	6
澳洲(澳元) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	72.0%	48.9%	370	410	(9.8%)	266	200	33.0%	17	13
			(港幣)	(港幣)		(港幣)	(港幣)		(港幣 百萬元)	(港幣 百萬元)
帝盛集團總計 ^(iv)	61.0%	60.9%	968	703	37.7%	591	428	38.1%	847	635
TWC酒店集團	53.2%	27.9%	639	648	(1.4%)	340	180	88.9%	50	24

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Dao by Dorsett AMTD Singapore。
- (ii) 截至二零二一年六月三十日(出售日期)，包括Dorsett City London。
- (iii) 不包括以權益法入賬之Sheraton Grand Mirage。
- (iv) 不包括TWC酒店集團，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店。

於二零二三年財年上半年，2019冠狀病毒病感染率於我們經營所在之所有國家間歇性急升，令經營環境充滿挑戰，經營團隊須加倍努力，靈活應對挑戰。於我們經營所在之所有市場，入境旅客人數及對酒店之需求尚未恢復至冠狀病毒病前之水平。我們於各個市場就各酒店物業專門制定策略，以因應當地情況吸引合適客戶群。

整體而言，本集團維持商業觸覺與社會責任之間之平衡，大力支持當地政府之工作，為中國內地、香港、英國、新加坡及馬來西亞之前線醫護人員及需要進行檢疫之客人提供住宿。截至二零二二年九月三十日，本集團已在全球接待超過12,000名前線醫護人員及500,000名以上檢疫住客。

於二零二三年財年上半年，帝盛集團之酒店營運及管理收益總額約為港幣847,000,000元，較二零二二年財年上半年之港幣635,000,000元回升33.4%。整體入住率保持穩定，約為61.0%，而整體平均房租走勢持續強勁，上漲37.7%至每晚港幣968元。因此，二零二三年財年上半年平均每間客房收益增加至每晚港幣591元。

香港

於香港，我們繼續執行針對2019冠狀病毒病的策略，為檢疫顧客、密切接觸者及醫護人員提供安全整潔之酒店房間。自去年起，觀塘帝盛酒店及荃灣絲麗酒店獲政府選用接待密切接觸者顧客，有關合約已於二零二二年五月完結。其後，兩間酒店再次獲選為指定檢疫酒店。因此，本集團於二零二三年財年上半年為檢疫住客提供合共8間酒店逾2,700間客房，根據合約，餘下酒店香港麗悅酒店為來自東區尤德夫人那打素醫院及瑪麗醫院之醫護人員提供住宿。

由於作為政府計劃項下檢疫酒店或設施經營之酒店帶來穩定收益，二零二三年財年上半年酒店組合整體之營運表現較二零二二年財年上半年大幅改善。香港酒店業務之收益總額與去年同期相比錄得55.9%之增長，約為港幣519,000,000元，佔本集團酒店收益約57.9%。與去年同期相比，香港之入住率減少3.2個百分點至71.3%及平均房租上升55.9%至港幣1,238元，使平均每間客房收益上升49.0%至港幣882元。

至二零二二年第二季度，2019冠狀病毒病之限制措施逐步放寬，獲批入境香港之境外遊客只須接受三天酒店檢疫及四天居家醫學監察，為國際出行及與全球聯繫回復正常鋪平道路。二零二二年九月後，香港政府宣佈「0+3」之放寬政策，令本集團之業務重心由檢疫住客重新轉向針對計劃長住及度假之本地市場以及海外旅客進行推廣。由於預期環境在全面解除限制前仍然嚴峻，故本集團於二零二三年財年下半年將以積極、審慎及具成本效益的方式經營酒店。

馬來西亞

馬來西亞之酒店業務持續復甦，並於二零二三年財年上半年錄得強勁數據。馬來西亞數度爆發2019冠狀病毒病疫情，但成功以合理快速之方式恢復正常。

吉隆坡帝盛酒店及Dorsett Bukit Bintang仍保持營業以接待長住旅客，而納閩帝盛君豪酒店及梳邦帝盛君豪酒店則繼續與當地部門合作，接待需要檢疫之住客。吉隆坡Maytower絲麗酒店及J Hotel分別於二零二二年八月及九月重新營業，而柔佛新山絲麗酒店於二零二三年財年上半年仍暫時停業。

因此，於二零二三年財年上半年，我們擁有之馬來西亞酒店業務所得收益總額約為36,000,000馬幣，較二零二二年財年上半年之水平高56.5%。平均房租上漲36.3%至233馬幣及入住率上升至46.5%，使平均每間客房收益上升52.1%至108馬幣。隨著馬來西亞邊境重開，我們預期酒店表現會持續改善。

中國內地

於二零二三年財年上半年，本集團於中國內地之酒店業務呈現復甦跡象，直至2019冠狀病毒病感染率於全國各地驟升，令各地斷斷續續進行大規模封城措施。國內外旅遊或公幹人數亦因而大幅減少，本集團之酒店表現疲弱。

於二零二三年財年上半年，酒店之入住率按年下降4.4個百分點及平均房租下降20.8%至人民幣247元，使平均每間客房收益按年下跌27.3%至人民幣120元。收益總額亦下降25.7%至人民幣55,000,000元。

於二零二二年六月，中國政府宣佈隔離規定由14天減至「7+3」天(分別為酒店及居家隔離)，而我們寄望國際旅遊將會逐步恢復。

新加坡

新加坡帝盛酒店位於新加坡市中心，擁有285間客房，於二零二二年財年接待檢疫住客及醫護人員居住。隨著新加坡邊境重開，業務已重返正軌，而新加坡帝盛酒店開始接待本地及海外旅客。

因此，入住率由89.5%下降至65.3%，惟平均房租大幅上漲50.4%至188新加坡元，使新加坡帝盛酒店之收益由6,000,000新加坡元按年輕微增加至7,000,000新加坡元。

英國

於二零二三年財年上半年，本集團於英國之酒店業務逐步重回正軌。就接待回國之檢疫住客而與政府訂立之合約已告失效，一般住客開始再次惠顧我們之酒店。隨著旅客及公幹人士重返倫敦，入住率穩步上升。位於Shepherds Bush之Dao by Dorsett West London近期開業，將會為我們於英國之業務提供良好增長動力。

Dorsett City London已於二零二一年六月售出。儘管該酒店繼續由本集團管理，惟其表現將不再綜合入賬。

撇除Dorsett City London之業績，Dao by Dorsett West London已於二零二二年六月開業。收益總額依然上升16.7%至7,000,000英鎊，入住率上升31.7個百分點至68.0%，而平均房租則上升8.9%至122英鎊。隨著旅遊業恢復正常且英鎊之目前價值亦為英國旅遊提供額外誘因，英國酒店之前景明朗。

澳洲

自二零二二年三月邊境重開以來，珀斯麗思卡爾頓酒店受惠於學校假期及長週末之殷切休閒需求以及企業於工作日之上升需求。自開業以來，Dorsett Gold Coast需求強勁，惟因本集團部分擁有權益而並無將其表現綜合入賬。整體而言，澳洲業務保持穩健，展現國內即將開業酒店之良好預兆。

因此，於二零二三年財年上半年期間，本集團酒店錄得收益總額17,000,000澳元，入住率為72.0%及平均房租為370澳元，收益總額較去年同期增長30.8%，而平均每間客房收益則增長33.0%。

歐洲大陸—TWC酒店集團

自二零二二年初以來，歐洲大陸之TWC酒店受惠於政府解除旅遊限制及國際住客蒞臨。入住率大幅上升，達本集團自疫情開始以來之最高水平。另一方面，我們正盡力減輕備受關注之通脹、能源成本上漲及酒店市場勞動力短缺等範疇之影響。

因此，整體入住率上升25.3個百分點至53.2%，而平均房租則下跌1.4%至港幣639元，使平均每間客房收益增長88.9%至港幣340元。於二零二三年財年上半年，收益總額較二零二二年財年上半年之港幣24,000,000元增長至港幣50,000,000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。本集團於二零二二年九月三十日擁有或管理之泊車位組合約有119,900個泊車位。在「Care Park」品牌旗下擁有或管理之490個停車場當中，27個為自置停車場，包括9,573個泊車位，其餘110,326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。

於二零二三年財年上半年，本集團停車場業務錄得收益反彈，較去年同期增長17.9%至約港幣375,000,000元。此由旅遊限制放寬及居民出行所帶動，使業務逐步復甦。與其他業務一樣，本集團預期將逐步恢復正常。

4. 博彩業務及管理

歐洲

本集團透過TWC於捷克共和國營運3間賭場之項目組合，設有賭桌及老虎機。所有賭場已於二零二二年財年重塑品牌為「PALASINO」。

3間賭場於二零二二年財年上半年暫時關閉約兩個月，並於二零二一年五月重新開業。繼疫情相關限制日漸放寬以及經濟環境復甦，博彩業務迅速恢復，並產生積極回報。於二零二三年財年上半年，TWC博彩業務之收益與二零二二年財年上半年相比上升70.5%至約港幣147,000,000元(扣除博彩稅)。

於二零二二年十一月，TWC已獲得馬爾他之網上博彩牌照，向更多顧客提供服務。

下表載列TWC賭場於截至二零二二年九月三十日止期間之若干經營數據：

	於二零二二年 九月三十日	於二零二二年 三月三十一日
老虎機數量	492	446
賭桌數量	65	65
	二零二三年 財年上半年	二零二二年 財年上半年
賭桌收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	35	19
老虎機收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	89	54
平均每桌贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	22.1%	17.9%
平均每日每機贏率 (港幣元)	1,513	1,147

附註：

(i) 於扣除博彩稅淨額後。

(ii) 每桌贏率定義為賭桌上之總贏額(即所獲得總賭注減去所作支出)除以存放在賭桌上之現金及不可兌換籌碼之總金額。

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，並收購The Star 4.99%股權。The Star為澳洲兩大賭場營運商之一，於悉尼、布里斯本及黃金海岸博彩市場享有顯赫地位。

本集團從是項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；
- (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；及
- (iv) 受益於日後與The Star合作所帶來之交叉銷售，與本集團博彩平台產生協同效應。

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空間營運商DFS集團營運。

QWB項目正在進行建設，預期第一階段於二零二三年年中竣工及開業。

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。其亦正將其按揭業務擴展至當地居民市場。

於二零二二年九月三十日，貸款及墊款(包括Mortgageport)達約3,500,000,000澳元，較二零二二年三月三十一日上升約35.8%。BC Invest有嚴格之借貸守則、非常多元化之組合，於二零二二年九月三十日就澳洲及英國分別採取平均為61.77%及62.27%之審慎加權平均貸款價值比率。由於利率上調及客戶貸款利率上調之時滯影響，二零二三年財年上半年之淨息差下降至1.28%。預期該狀況將於新客戶借貸利率實施後即有所改善。儘管大部分股本由第三方提供，惟本集團已於二零二二年九月三十日承諾提供約45,000,000澳元及約15,000,000英鎊之資金，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二三年財年上半年，BC Invest為本集團溢利所作貢獻金額約為港幣19,400,000元。

於二零二一年十月，BC Invest與Mortgageport訂立策略合作及長期資金支持安排。該交易將使BC Invest擁有Mortgageport之53%股份，包括大量配售新股權以及Mortgageport現時及未來倉儲設施之贊助。Mortgageport為一間領先非銀行貸款機構，主要為本地借款人服務。於二零二二年九月三十日，包括第三方管理資產，BC Invest管理之管理資產總值約為4,500,000,000澳元。

於資金方面，其繼續進軍RMBS市場，使其資金來源多元化。於二零二二年四月，其成功發行RMBS，籌集416,000,000澳元。於二零二二年八月，其宣佈另一項金額為408,000,000澳元之RMBS交易，其中包括大部分澳洲國內及SMSF優質借款人，顯示轉變為新RMBS計劃組合。

或然負債

截至二零二一年三月三十一日止年度，該等法律訴訟由倫敦高等法院發出，向Ensign House (FEC) Limited (「EHFL」) 及FEC Development Management Limited送達。該等訴訟由Ensign House Limited (「EHL」) 發起。由EHL提出之申索呈述為「損害賠償及／或衡平法賠償及／或評定利潤及／或推定信託及／或法規及／或於股權及／或其他寬免下之權益」。該申索之要旨為各被告人涉及因使用EHL或其代表提供有關EHFL收購名為Ensign House, Admiral's Way, Canary Wharf之物業之機密資料而違反合約及／或違反其他職責。於二零二一年及二零二二年三月三十一日、二零二一年及二零二二年九月三十日，經法律顧問之建議，管理層認為，有關申索屬無效，原因為概無違反合約，因此將就該等不當行為之指控作出強烈抗辯，而有關訴訟現正全面進行爭辯。

環境、社會及管治

為落實本集團對ESG框架中「管理環境足跡」部分之承諾，本集團正在計算我們整體碳排放之基線。一經得出基線，我們將根據與氣候變化有關之最新研究，制定淨零策略路線圖。我們將識別可減少碳排放之關鍵介入措施。

至於本集團與曼徹斯特市議會（「曼徹斯特市議會」）之持續合作，我們繼續通過為社區開發更多綠化空間以活化城市，同時堅守我們提供可負擔房屋之承諾。我們已承諾並正在開發15,000個房屋單位。本集團投入資源，為當地青年提供就業工作坊及職業生涯計劃，從而為北曼徹斯特社區創造社會價值。我們的目標是通過我們之項目創造一個互惠互利之生態系統。

為加強我們對卓越環境之承諾，我們更加關注採購活動，教育團隊優先考慮可持續材料及資源，以降低我們業務之碳強度。本集團酒店團隊與非政府組織合作，落實更理想之供應鏈常規，並於整個行業中尋求更多創新解決方案，以測量及保養我們的物業，承擔可持續發展之重任。

為下一代提供教育是我們一直以來之慈善宗旨，本集團酒店團隊通過獎學金與香港學術院校建立長期合作關係，並與香港職業訓練局試行創新獎勵計劃，以進一步加強本港之創新及創業氛圍。

此外，為進一步加強我們對所服務社區之承諾，本集團向職業訓練局中藥藥劑學系捐贈一塊保育用地，以進行更深入之中醫藥研究，同時保護環境。

展望

鑒於目前全球經濟環境狀況，本集團仍然保持審慎。經營開支及利息開支受壓，形成需待緩解之不利因素。我們繼續著重控制成本及開支，並全面執行變現戰略以籌集資金及降低債務水平。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。過去十二個月，我們於投資方面（尤其是補充土地儲備方面）投入大量時間。展望未來，我們的首要任務是在預算內適時執行手頭所有項目及出售非核心資產。具體而言，本集團將重點關注多項主要舉措：

- 出售非核心酒店物業，包括持有少數權益之物業；
- 檢視有關澳洲酒店經營組合及在建資產之策略方案；

- 繼續就日後英國及澳洲之若干項目與租建投資者接洽；
- 擴大我們管理之停車場項目組合及繼續出售非核心停車場資產；及
- 於BC Invest尋求增加其資本提供者清單及管理資產時提供協助。

預期未來二十四個月之時間緊湊，同時有望取得豐碩成果。多個地標項目將會竣工，並開始為本集團之財務業績帶來貢獻。

於物業發展方面，預期墨爾本West Side Place(第三座及第四座)、倫敦Hornsey Town Hall、曼徹斯特New Cross Central將會結算大量金額，同時將繼續銷售布里斯本之Queen's Wharf Brisbane(第四座及第五座)、曼徹斯特Victoria Riverside之三座樓宇、倫敦Aspen at Consort Place及若干未售庫存。此外，截至二零二三年止曆年將推出多個開發總值合共約為港幣7,200,000,000元之新項目。於二零二二年九月三十日，本集團之累計應佔預售總值及未入賬已訂約銷售約為港幣18,000,000,000元，為未來數年提供可觀前景及資本。

於二零二三年財年上半年，本集團酒店物業受惠於跨境口岸重開以及商務及休閒旅遊所累積之壓抑需求，這趨勢有望在世界各地持續。於二零二三年財年下半年，我們將開設兩項新酒店物業(墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店)，為現有項目組合提供約570間客房，就酒店分部而言，來年前景可期，而其餘八間在建酒店則預期於未來36個月錄得更多增長。

然而，因應各國之2019冠狀病毒病政策可能出現變動，本集團將繼續就艱難環境提前進行規劃。香港需要大量旅客入境，方能成功從檢疫酒店業務過渡。

本集團之停車場項目組合將繼續得益於跨境口岸重開及恢復「辦公室辦公」政策，其旨在穩定擴大在管停車場項目組合，同時將非核心自有停車場變現。本集團正注視澳洲及英國之發展機遇。

本集團之博彩業務PALASINO展現其韌性及產生的強勁現金流。近期獲發之網上牌照將提供新途徑以吸引新客戶。於澳洲，Queen's Wharf Brisbane開業在即，將於二零二四年財年開始為本集團之現金流量帶來貢獻。

BC Invest繼續關注其產品之強勁需求，尤其是於澳洲利率上升時有增無減。其繼續通過發行RMBS成功於領先金融機構及債券市場集資。於過去18個月發行超過5支債券並籌集超過2,000,000,000澳元。其亦正在建立資產管理業務，以進一步多元化發展其資金來源。整體而言，BC Invest之增長前景令人振奮，團隊已準備就緒把握機會。

於二零二二年九月三十日，本集團維持穩健之流動資金狀況，並錄得約港幣8,400,000,000元，可用未提取信貸額度約為港幣6,700,000,000元，根據於二零二二年三月三十一日評估之獨立估值，若干不附帶產權負擔之酒店資產價值約為港幣1,700,000,000元。本集團亦計劃通過變現非核心資產及償還其部分現有債務維持合理之資產負債比率水平。本集團擁有成功執行其戰略所需之所有資源，並可善用具吸引力之收購機遇。

總括而言，本集團物業發展、酒店及博彩分部將於未來24個月完成多個地標項目。停車場業務及BC Invest將繼續穩步增長。經濟環境前景未明且充滿挑戰，極有可能會帶來不利影響，惟優質之多元化資產結合穩健之資產負債表將有利本集團大展鴻圖。本集團充滿信心可繼續為其股東提供可持續利潤及可觀股息，同時兼顧所有持份者所需，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，本公佈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、經調整收益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(「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二零二二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二零二二年九月三十日及二零二二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二零二二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二零二二年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本公司之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整權益總額指包括二零一九年永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二零二二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、受限制銀行存款、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二零二二年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整收益指就住宅物業項目The Star Residences(第一座)產生之銷售額作出調整後之綜合收益，有關收益並無於財務報表呈列為綜合收益，而是使用權益會計法入賬為合營公司所佔份額。其加強對於呈報期間核心經營表現之整體理解。

下表載列本集團截至二零二二年九月三十日止期間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：

	二零二三年 財年上半年 港幣千元	二零二二年 財年上半年 港幣千元
本公司股東應佔期內溢利	570,533	1,071,075
減： 投資物業之公平值變動(除稅後)	11,573	(624,626)
加： 按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動	61,794	15,224
出售按公平值計入其他全面收益之 債務工具之虧損	41,888	101,317
衍生金融工具之公平值變動	(16,465)	(24,120)
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	(3,618)	15,250
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	51,258
折舊及減值 ⁽ⁱ⁾	215,892	230,577
經調整現金溢利(非公認會計原則)	897,032	835,955
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	29.6%	26.8%
	二零二三年 財年上半年 港幣千元	二零二二年 財年上半年 港幣千元
毛利	1,071,884	986,863
折舊 ⁽ⁱⁱ⁾	157,758	193,832
經調整毛利(非公認會計原則)	1,229,642	1,180,695
經調整毛利率(非公認會計原則)	40.6%	37.8%

	於二零二二年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	11,906	14,632
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,796	18,796
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	30,702	33,428
已發行股份數目(百萬股)	2,662	2,420
經調整每股資產淨值(非公認會計原則)	港幣11.53元	港幣13.81元
	於二零二二年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元
資產總值	52,269	54,804
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,796	18,796
經調整資產總值(非公認會計原則)	71,065	73,600
	於二零二二年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元
權益總額	15,159	17,910
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,796	18,796
經調整權益總額(非公認會計原則)	33,955	36,706
負債淨額	23,021	21,259
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)	67.8%	57.9%

	二零二三年 財年上半年 港幣千元	二零二二年 財年上半年 港幣千元
收益	3,025,979	3,120,462
The Star Residences (第一座) 應佔銷售額	499,586	–
經調整收益(非公認會計原則)	<u>3,525,565</u>	<u>3,120,462</u>

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) 基於在二零二二年三月三十一日進行之獨立估值。

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團擁有約3,800名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。

遵守企業管治守則

於截至二零二二年九月三十日止六個月期間，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄14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同一人擔任。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。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二二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(i)本金總額為5,730,000美元之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；及(ii)本金總額為1,500,000美元之5.1%二零二四年到期之美元中期票據。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於截至二零二二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(包括林懷漢先生、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二零二二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。

刊發中期業績及中期報告

本業績公佈將刊載於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.fecil.com.hk。本公司截至二零二二年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予股東，並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

公司秘書

張偉雄

香港，二零二二年十一月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括五名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生、*Craig Grenfell WILLIAMS*先生及邱詠筠女士；及三名獨立非執行董事，分別為林廣兆先生、林懷漢先生及石禮謙先生。