

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)

**截至二零二一年三月三十一日止財政年度  
業績公佈**

**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」) 截至二零二一年三月三十一日止財政年度 (「二零二一年財年」) 之經審核綜合業績如下：

**最新業務資料**

- 過去18個月，2019冠狀病毒病之爆發一直影響全球經濟的大部分領域。本集團繼續為長期不確定且充滿挑戰的經濟環境做好準備。二零二一年財年繼續受到2019冠狀病毒病爆發的影響，這是第一個全年均感受到其影響的財政年度。我們的所有業務於不同程度上均蒙受2019冠狀病毒病持續爆發的影響。
- 本集團於二零二一年財年錄得收益約港幣5,900,000,000元，較去年下跌20.2%。本集團繼續採取積極措施以降低成本及開支、優化營運、將資產套現及增強流動資金。憑藉採取的所有措施，本集團得以減輕收益下跌的影響。隨著未來數月經濟逐步復甦，本集團的財務表現應會得益。

\* 僅供識別

- 於二零二一年財年，物業發展項目之收益貢獻為港幣4,200,000,000元，較二零二零年財年的港幣4,800,000,000元有所減少。儘管出現2019冠狀病毒病疫情，本集團年內仍成功完成多個住宅發展項目，例如新加坡Artra，以及墨爾本West Side Place(第一座及第二座)之低至中樓層。West Side Place(第一座及第二座)之交付流程於截至二零二一年三月三十一日止財政年度上半年後期開始，預計將於二零二二年財年繼續分階段進行，可為本集團帶來穩定的現金流入。
- 於二零二一年三月三十一日，發展中物業之累計應佔預售價值達港幣13,800,000,000元。本集團預期於二零二二年財年推出多個發展項目，分別為香港的畢架•金峰、曼徹斯特的Victoria Riverside第二期、布里斯本的Queen's Wharf Residences第二期及墨爾本的Bourke Street。
- 本集團繼續與合作夥伴曼徹斯特市議會發展Victoria North，透過獲得曼徹斯特的新土地補充其土地儲備。本集團亦與The Star Entertainment Group(「The Star」)合作收購悉尼Pyrmont的一幅地塊(毗鄰The Star於悉尼經營賭場之現有位置)。彼等有意共同開發一幢包括住宅及酒店的綜合用途樓宇。該等項目極具吸引力，將為本集團未來數年提供發展項目。
- 受2019冠狀病毒病全球疫情之影響，世界各地之國家及城市對當地人民實施嚴厲封城措施，並對商務及休閒旅客施加嚴格旅遊限制。所實施之措施嚴重影響我們的酒店、停車場及博彩業務。因此，本集團之經常性收入業務之收益按年下降34.3%。
- 於酒店業務方面，收益按年下降33.9%。本集團在業務組合方面及早採取果斷的行動，例如將資產重新定位為向長住客人及自我隔離客人提供服務、讓員工停薪留職、削減成本及獎勵金，並全面審視其所有開支。該等措施加上營商環境改善，令酒店業績自二零二零年六月起逐漸回升，尤其是我們酒店業務之主要收益來源—香港。
- 截至二零二二年三月三十一日止財政年度下半年(「二零二二年財年下半年」)，預期墨爾本麗思卡爾頓酒店、Dorsett Gold Coast及Dorsett Shepherds Bush酒店擴展的開業，是本集團酒店業務的下一個重要里程碑，預期將於二零二二年財年開始為本集團的經常性收益來源作出貢獻。
- 由於本集團經營所在之多個城市或國家實施封城措施及/或旅遊限制，來自停車場業務及設施管理之貢獻下降33.9%，尤其是經歷漫長且嚴格封城措施的墨爾本所受影響最為明顯。然而，隨著成功實施重組計劃，停車場業務於二零二一年財年的除息稅折舊及攤銷前盈利(「EBITDA」)錄得正數。

- 我們於捷克共和國的博彩業務因當地政府的防疫措施而蒙受重大影響。然而，我們採取迅速行動，通過減少人手及一般開支降低營運費用。加上收取的政府補貼，博彩業務於二零二一年財年的EBITDA錄得正數。
- BC Investment Group Holdings Limited(前稱BC Group Holdings Limited,「BCG」)為本集團擁有52.03%權益之公司，於二零二一年財年持續穩定增長。隨著年內成功將其按揭業務擴展至英國(「英國」)市場，BCG已擴大其貸款額，發放的貸款及墊款由二零二零年三月三十一日之976,000,000澳元增長至二零二一年三月三十一日之1,200,000,000澳元。於二零二一年三月三十一日，淨息差擴大至2.32%(二零二零年三月三十一日為2.07%)。

## 財務摘要

- 儘管環境充滿挑戰，但本集團仍能獲得盈利。於二零二一年財年，股東應佔溢利按年增加48.5%至港幣543,000,000元，而經調整現金溢利<sup>(i)</sup>則減少14.3%至港幣722,000,000元。
- 本集團實行成本控制措施以紓減2019冠狀病毒病爆發帶來的影響。全賴世界各地政府提供之獎勵及補償計劃，本集團已獲得約港幣203,000,000元。因此，2019冠狀病毒病爆發對二零二一年財年的財務影響已在一定程度上緩解。
- 本集團繼續維持穩健的財務狀況。年內，本集團發行本金額為港幣200,000,000元之10年期票據，票息為5.15%，本金額為港幣200,000,000元之12.25年期票據，票息為5.25%，以及本金額為235,000,000美元之3年期票據，票息為5.10%。此外，本集團就港幣1,500,000,000元之3年期無抵押有期貸款融資與一個銀團訂立融資協議。該等所得款項有助本集團維持可觀水平之流動資金及延長債務到期日。於二零二一年三月三十一日，淨資產負債比率<sup>(ii)(iii)</sup>及負債淨額與經調整資產總值比例<sup>(iv)</sup>分別維持於54.9%及28.2%之審慎水平。
- 本集團之負債淨額由二零二零年三月三十一日之港幣17,400,000,000元輕微增加至二零二一年三月三十一日之港幣19,000,000,000元。於二零二一年三月三十一日，本集團之流動資金繼續保持可觀水平，可動用之現金及有價證券金額為港幣8,600,000,000元。此外，本集團於二零二一年三月三十一日共有8間酒店物業不附帶產權負擔，價值為港幣3,900,000,000元，未售住宅存貨價值約為港幣4,100,000,000元。
- 每股資產淨值由二零二零年三月三十一日之港幣11.59元上升12.9%至二零二一年三月三十一日之港幣13.09元。本集團亦於二零二一年財年購回約11,000,000股股份，總代價約為港幣30,000,000元。

- 除年內之保留溢利外，The Star股價於二零二一年財年強勁回升。此外，我們經營業務所在國家的當地貨幣大部分兌港幣(我們之呈報貨幣)之匯率均有所回升。因此，本集團之經調整權益總額<sup>(v)</sup>由二零二零年三月三十一日之港幣30,700,000,000元增加12.9%至二零二一年三月三十一日之港幣34,600,000,000元。

## 年結後事項

- 於二零二一年四月，本集團透過認購卓悅控股有限公司(「卓悅」)一間附屬公司發行港幣129,500,000元於二零二六年到期之有抵押及有擔保可換股債券，票息為8%，與卓悅訂立協議。本集團現正評估卓悅總部的重建潛力。
- 本集團積極出售其非核心資產，持續提升其資本效率性。於年結後，本集團完成出售於珀斯的若干零售單位以及澳洲及中國內地的停車場單位。
- 本集團於二零二一年六月十五日訂立協議出售倫敦Dorsett City的物業控股公司及營運公司，該酒店為一家擁有267間客房的永久業權酒店，企業價值為115,000,000英鎊。本集團預期於出售完成後確認出售收益約50,000,000英鎊。
- 於二零二一年五月，BCG與Novatti Group Limited(澳洲證券交易所：NOV)(「Novatti」)建立策略性夥伴關係，投資2,000,000澳元於Novatti的專用銀行附屬公司Novatti B Holding Company Pty Ltd(「NBHC」)，作為種子資金的一部分，收購NBHC 19.9%的股份。BCG亦將承諾出資2,500,000澳元作為NBHC A輪融資的一部分。該等資金使NBHC可加快其發展。
- 隨著成功拓展英國市場，BCG完成其第二輪RMBS發行，以每年2.1%的混合利率籌集500,000,000澳元。BCG亦計劃開展資產管理業務，將使BCG可進一步增長，並多元化發展，不僅向住宅物業提供貸款，亦向其他資產提供借款。
- 於二零二一年六月，本集團完成收購位於香港屯門的一塊土地，該土地將用於住宅物業發展。

## 展望

- 展望未來，我們部分業務的營運環境正在改善，特別是在能夠較有效控制2019冠狀病毒病疫情的國家。我們採取措施降低成本基礎，換言之，當業務恢復，盈利能力將可提升。待2019冠狀病毒病疫情獲遏制或完全根除時，此優勢對於本集團的表現將有良好助力。
- 物業開發方面，除計劃推出的新項目外，本集團仍在尋求具吸引力的土地儲備及合營夥伴以開發大型住宅項目。本集團認為香港、英國及澳洲市場繼續提供可觀的回報。

- 主要已發展國家對2019冠狀病毒病疫苗的接種持續增加，為經濟復甦創造利好條件，預期國際旅遊限制會逐步放寬。隨著與鄰近國家實施旅遊氣泡及擴大「回港易」計劃，相信酒店業務將走上復甦之路。
- 本集團繼續致力於探索機遇，透過出售資產組合內的非核心資產，將資本循環投資。
- 就停車場業務而言，策略性檢討工作已展開，以評估發展業務的最佳方式，並對當前環境善加利用。
- 布里斯本Queen's Wharf (「QWB」)綜合度假村之建築工程進展順利。零售業巨頭DFS集團已簽約管理該三層高有零售及休閒空間逾6,000平方米的零售商場。預期DFS集團將引入逾100個全球知名品牌進駐此購物天堂。該項交易具有里程碑意義，將鞏固QWB作為澳洲未來國際旅遊及休閒熱點的聲譽，並提升綜合度假村及住宅單位的價值。
- 本集團已就馬爾他發出網上博彩牌照開展籌備工作，該牌照讓Trans World Corporation (「TWC」)可向若干歐洲國家提供其博彩業務的體驗。
- 鑒於澳洲及英國的非居民買家對住宅按揭的需求維持穩定，預期BCG將繼續快速增長。BCG亦正探索多項中型收購項目，以擴大及增強新產品及服務。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以調整投資物業的公平值變動及股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支計算。該金額就少數股東權益作出調整。
- (ii) 淨資產負債比率乃由銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘除以權益總額賬面值及酒店重估盈餘計算得出。
- (iii) 根據於二零二一年三月三十一日所進行之獨立估值，酒店資產重估盈餘約為港幣17,550,000,000元，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值及淨資產負債比率時作出調整。
- (iv) 根據於二零二一年三月三十一日經評估之獨立估值，就未確認酒店重估盈餘約港幣17,550,000,000元作出調整，並計入永續資本票據。
- (v) 經調整資產總值包括酒店資產重估盈餘。

截至三月三十一日止財政年度於本公佈中稱為「財年」。

## 綜合損益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益		<b>5,943,694</b>	7,450,604
銷售及服務成本		<b>(3,629,017)</b>	(4,742,094)
酒店及停車場資產折舊		<b>(473,194)</b>	(449,158)
毛利		<b>1,841,483</b>	2,259,352
其他收入		<b>259,726</b>	143,111
其他收益及虧損	4	<b>425,824</b>	(15,517)
行政支出			
—酒店業務及管理		<b>(319,553)</b>	(441,905)
—其他		<b>(342,404)</b>	(409,314)
開業前開支			
—酒店業務及管理		—	(27,601)
銷售及市場推廣開支		<b>(245,274)</b>	(193,773)
分佔聯營公司業績		<b>(13,108)</b>	(11,485)
分佔合營公司業績		<b>(31,082)</b>	2,878
融資成本	5	<b>(309,785)</b>	(468,425)
除稅前溢利		<b>1,265,827</b>	837,321
所得稅開支	6	<b>(460,087)</b>	(286,340)
本年度溢利	7	<b>805,740</b>	550,981
可歸屬於：			
本公司股東		<b>543,194</b>	365,853
永續資本票據擁有人		<b>199,713</b>	98,564
其他非控股權益		<b>62,833</b>	86,564
		<b>262,546</b>	185,128
		<b>805,740</b>	550,981
每股盈利	8		
基本(港幣仙)		<b>22.9</b>	15.5
攤薄(港幣仙)		<b>22.9</b>	15.5

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度溢利	<u>805,740</u>	<u>550,981</u>
本年度其他全面收益(開支)		
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(「按公平值計入 其他全面收益」)之股本工具公平值變動	525,837	(402,838)
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	1,974,889	(1,559,653)
按公平值計入其他全面收益之債務工具 公平值變動	114,742	(255,663)
於本年度重新分類調整出售按公平值計入 其他全面收益之債務工具	<u>(66,408)</u>	<u>(28,359)</u>
本年度其他全面收益(開支)	<u>2,549,060</u>	<u>(2,246,513)</u>
本年度全面收益(開支)總額	<u>3,354,800</u>	<u>(1,695,532)</u>
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	3,072,424	(1,840,709)
永續資本票據擁有人	199,713	73,696
其他非控股權益	<u>82,663</u>	<u>71,481</u>
	<u>282,376</u>	<u>145,177</u>
	<u>3,354,800</u>	<u>(1,695,532)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		8,159,748	7,243,208
物業、廠房及設備		12,593,755	11,160,856
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		1,800,616	1,237,775
合營公司權益		1,095,822	791,846
投資證券		1,136,241	492,852
衍生金融工具		-	37,222
購買物業、廠房及設備之按金		95,372	88,045
應收一間聯營公司款項		62,864	62,864
應收合營公司款項		26,154	58,572
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收貸款		210,876	259,651
已抵押存款		9,525	20,409
遞延稅項資產		249,086	93,653
		<b>25,628,454</b>	<b>21,735,348</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		1,613,798	1,966,189
發展中物業		12,334,478	9,983,444
其他存貨		9,735	11,146
應收賬款、按金及預付款項	10	1,143,837	379,091
託管客戶按金		335,818	147,527
應收貸款		7,029	9,269
合約資產		-	1,103,698
合約成本		315,042	283,787
應收合營公司款項		463,399	349,392
應收聯營公司款項		18,557	24,717
應收非全資附屬公司之一名股東款項		109,211	-
可收回稅項		92,713	160,697
投資證券		3,006,565	2,534,548
衍生金融工具		3,531	-
已抵押存款		377,050	51,600
有限制銀行存款		14,016	120,932
金融機構存款		46,316	6,880
銀行結餘及現金		4,365,751	2,911,726
		<b>24,256,846</b>	<b>20,044,643</b>
持作出售之投資物業		15,488	-
		<b>24,272,334</b>	<b>20,044,643</b>

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	11	1,694,889	1,264,635
合約負債		689,615	310,598
租賃負債		81,139	77,253
應付一間關連公司款項		807	751
應付聯營公司款項		51,326	6,897
應付非全資附屬公司之股東款項		168,997	395,126
衍生金融工具		7,045	3,397
票據		1,834,899	–
應繳稅項		747,998	368,283
銀行及其他借貸		10,438,601	6,505,953
		<u>15,715,316</u>	<u>8,932,893</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>8,557,018</u>	<u>11,111,750</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>34,185,472</u>	<u>32,847,098</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		645,758	547,086
衍生金融工具		6,807	–
票據		3,384,017	3,548,124
銀行借貸		11,919,164	13,405,809
遞延稅項負債		1,046,665	903,317
其他負債		128,798	129,028
		<u>17,131,209</u>	<u>18,533,364</u>
<b>資產淨值</b>		<u>17,054,263</u>	<u>14,313,734</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		239,508	236,942
股份溢價		4,584,371	4,534,687
儲備		8,973,151	6,346,903
本公司股東應佔權益		<u>13,797,030</u>	<u>11,118,532</u>
永續資本票據擁有人		2,883,903	2,904,535
其他非控股權益		373,330	290,667
		<u>3,257,233</u>	<u>3,195,202</u>
<b>權益總額</b>		<u>17,054,263</u>	<u>14,313,734</u>

## 附註

截至二零二一年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司及其附屬公司統稱為本集團。

### 2. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### 於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

本集團首次於本年度應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間強制生效之香港財務報告準則中對概念框架之提述之修訂及下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

於本年度應用香港財務報告準則中對概念框架之提述之修訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號之修訂2019冠狀病毒病相關租金優惠及香港財務報告準則第16號之修訂二零二一年六月三十日後2019冠狀病毒病相關租金優惠。

#### 本年度已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間 出售或注入資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港 詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行合約之成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

- <sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效

### 3. 分部資料

本集團按主要經營決策者(「主要經營決策者」)定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要按下文所載各地理位置(包括於聯營公司及合營公司之權益)集中於相關業務營運的不同管理團隊：

- 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)

## 分部收益及業績

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	2,214,158	1,368,695	349,190	103,796
— 香港(「香港」)	234,501	1,195,573	3,973	425,428
— 馬來西亞	6,529	23,199	(1,429)	5,831
— 於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	778,550	294,960	502,277	308,111
— 新加坡	986,886	1,951,357	378,952	436,822
— 英國(「英國」)	5,442	1,192	16,592	(1,660)
	<b>4,226,066</b>	<b>4,834,976</b>	<b>1,249,555</b>	<b>1,278,328</b>
物業投資				
— 澳洲	6,877	9,669	19,875	28,013
— 香港	41,078	39,844	4,810	32,220
— 中國	42,456	16,608	16,663	(20,036)
	<b>90,411</b>	<b>66,121</b>	<b>41,348</b>	<b>40,197</b>
酒店業務及管理				
— 澳洲	110,028	56,215	(61,974)	(55,018)
— 歐洲(英國除外)	28,780	121,448	(8,197)	(12,500)
— 香港	468,619	472,195	4,665	(87,042)
— 馬來西亞	76,648	189,979	(22,476)	12,798
— 中國	110,138	187,964	308,555	(53,500)
— 新加坡	63,358	82,842	25,348	4,101
— 英國	31,387	234,891	(43,166)	68,310
	<b>888,958</b>	<b>1,345,534</b>	<b>202,755</b>	<b>(122,851)</b>
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	474,518	674,258	3,032	5,048
— 歐洲	26,313	73,757	(29,495)	(11,542)
— 馬來西亞	1,364	11,767	(2,813)	6,821
	<b>502,195</b>	<b>759,782</b>	<b>(29,276)</b>	<b>327</b>
博彩業務				
— 澳洲	—	48,568	(51)	48,549
— 捷克共和國	87,811	222,655	9,664	30,685
	<b>87,811</b>	<b>271,223</b>	<b>9,613</b>	<b>79,234</b>
證券與金融產品投資	<b>107,700</b>	<b>136,061</b>	<b>243,029</b>	<b>74,554</b>

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
提供按揭服務				
— 澳洲	32,297	27,466	49,025	33,571
— 香港	8,256	9,441	7,633	8,835
	<u>40,553</u>	<u>36,907</u>	<u>56,658</u>	<u>42,406</u>
分部收益/分部溢利	<u>5,943,694</u>	<u>7,450,604</u>	<u>1,773,682</u>	<u>1,392,195</u>
未分配企業收入及開支			(147,034)	(144,835)
匯兌(虧損)收益淨額			(51,036)	58,386
融資成本			(309,785)	(468,425)
除稅前溢利			<u>1,265,827</u>	<u>837,321</u>

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團收益總額帶來超過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、匯兌(虧損)收益淨額、董事酬金及融資成本。此為向主要經營決策者報告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。分部資產為各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金以及金融機構存款)所持有之資產。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	8,552,873	6,475,475
— 香港	2,077,878	1,891,078
— 馬來西亞	410,968	404,347
— 中國	3,006,192	2,528,983
— 新加坡	4,672,612	5,317,486
— 英國	3,494,892	1,845,815
	<u>22,215,415</u>	<u>18,463,184</u>
物業投資		
— 澳洲	339,693	257,809
— 香港	4,161,992	3,870,967
— 中國	4,324	4,567
	<u>4,506,009</u>	<u>4,133,343</u>

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
酒店業務及管理		
— 澳洲	2,068,802	1,534,962
— 香港	4,393,750	4,357,103
— 馬來西亞	843,071	845,504
— 中國	2,231,990	1,582,534
— 新加坡	573,985	758,811
— 英國	1,296,670	1,151,748
— 歐洲(英國除外)	282,288	269,321
	<b>11,690,556</b>	10,499,983
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	1,480,495	1,398,166
— 歐洲	570,435	398,331
— 馬來西亞	142,197	138,384
	<b>2,193,127</b>	1,934,881
博彩業務		
— 澳洲	1,059,400	493,943
— 捷克共和國	353,354	298,508
	<b>1,412,754</b>	792,451
證券與金融產品投資	<b>2,808,408</b>	2,230,900
提供按揭服務		
— 澳洲	448,064	542,814
— 香港	208,601	258,569
	<b>656,665</b>	801,383
分部資產	<b>45,482,934</b>	38,856,125
未分配企業資產	<b>4,417,854</b>	2,923,866
資產總值	<b>49,900,788</b>	41,779,991

#### 4. 其他收益及虧損

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
投資物業公平值變動	382,882	(20,865)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	80,834	(96,854)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具收益	66,408	28,359
衍生金融工具公平值變動	(43,813)	20,899
匯兌(虧損)收益淨額	(51,036)	58,386
預期信貸虧損撥備	(11,050)	(4,990)
出售物業、廠房及設備收益(虧損)	1,599	(452)
	<u>425,824</u>	<u>(15,517)</u>

#### 5. 融資成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	499,747	613,220
其他貸款	12,717	18,857
租賃負債利息	21,239	20,950
票據利息	165,160	148,555
前期費用攤銷	19,069	17,620
其他	10,824	20,369
	<u>728,756</u>	<u>839,571</u>
總利息成本	728,756	839,571
減：資本化金額：		
—待售物業(發展中物業)	(377,800)	(343,678)
—業主佔用(物業、廠房及設備)	(41,171)	(27,468)
	<u>309,785</u>	<u>468,425</u>

## 6. 所得稅開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	54,690	83,608
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	201,769	54,819
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	111,157	40,015
澳洲所得稅	56,052	17,141
馬來西亞所得稅	2,822	4,780
新加坡所得稅	165,068	6,507
捷克共和國所得稅	507	6,421
	<u>592,065</u>	<u>213,291</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	(3,382)	318
中國企業所得稅	7,027	31,958
澳洲所得稅	(8,758)	(8,279)
馬來西亞所得稅	-	149
新加坡所得稅	-	24
英國所得稅	-	(8,282)
	<u>(5,113)</u>	<u>15,888</u>
遞延稅項	<u>(126,865)</u>	<u>57,161</u>
	<u>460,087</u>	<u>286,340</u>

本公司董事認為，實施利得稅兩級制後所涉及之金額對綜合財務報表而言並不重大。兩個年度之香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

兩個年度的中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

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%、19%及19%(二零二零年：30%、24%、17%、19%及19%)。

## 7. 本年度溢利

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出		
— 隨時間流逝	556,204	1,443,992
— 按時間點	2,128,280	1,973,078
	<u>2,684,484</u>	<u>3,417,070</u>
核數師酬金	16,358	13,384
物業、廠房及設備折舊 (包括租賃物業折舊港幣90,000,000元 (二零二零年：港幣89,931,000元))	487,612	462,467
合約成本之攤銷	189,710	148,200
2019冠狀病毒病相關租金優惠	14,646	不適用
員工成本(包括銷售及服務成本港幣389,500,000元 (二零二零年：港幣480,089,000元))	719,041	885,026
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	<u>885</u>	<u>1,337</u>
並計入：		
銀行利息收入	7,773	10,462
政府補貼(附註)	<u>203,032</u>	<u>不適用</u>

附註：於本年度，本集團就2019冠狀病毒病相關補貼確認自各地區政府收取政府補助金總額港幣203,032,000元。該金額計入其他收入。

## 8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按本年度本公司股東應佔綜合溢利港幣543,194,000元(二零二零年：港幣365,853,000元)及股份數目計算如下：

	二零二一年 千股	二零二零年 千股
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,368,457</u>	<u>2,358,214</u>

## 9. 股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二一年中期股息每股港幣4.0仙 (二零二零年：二零二零年中期股息每股港幣4.0仙)	95,456	94,843
二零二零年末期股息每股港幣15.0仙 (二零二零年：二零一九年末期股息每股港幣18.0仙)	352,597	420,069
	<u>448,053</u>	<u>514,912</u>

二零二一年中期股息及二零二零年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價分別為每股港幣2.690元及港幣2.218元。本年度就股東選擇股份而發行股份。該等新股份與本公司現有股份享有相同地位。

本公司董事建議就截至二零二一年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣15.0仙(二零二零年：港幣15.0仙)，合共港幣359,262,000元，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

## 10. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款(扣除預期信貸虧損撥備)港幣840,602,000元(二零二零年：港幣123,458,000元)。

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

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付款條款結付。

以下為於報告期結算日，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（隨時間流逝確認之銷售物業應收款項除外）：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
未開票	665,292	-
0至60日	130,198	97,290
61至90日	6,119	8,742
超過90日	38,993	17,426
	<u>840,602</u>	<u>123,458</u>

## 11. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款港幣872,961,000元（二零二零年：港幣741,469,000元）。以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至60日	731,780	700,139
61至90日	5,069	3,623
超過90日	136,112	37,707
	<u>872,961</u>	<u>741,469</u>

## 12. 報告期後事項

於二零二一年六月十五日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於間接全資附屬公司之全部股權，該附屬公司持有英國之一項酒店物業，總代價為115,000,000英鎊（相當於約港幣1,256,950,000元）。本集團現正落實出售事項之財務影響，而於本公告日期披露財務影響並不可行。

## 末期股息

董事會建議派付截至二零二一年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣15.0仙(二零二零年：港幣15.0仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零二一年九月二日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)。擬派末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(i)股東於本公司將於二零二一年八月二十四日舉行之應屆股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發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二零二一年九月二日(包括該日)前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二零二一年九月九日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及/或新股票將於二零二一年十月十五日或前後寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間之詳情如下：

### (a) 就釐定出席二零二一年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所述，二零二一年股東週年大會訂於二零二一年八月二十四日(星期二)舉行。就釐定出席二零二一年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零二一年八月十九日(星期四)至二零二一年八月二十四日(星期二)(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。為符合資格出席二零二一年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年八月十八日(星期三)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記手續。

### (b) 就釐定收取擬派末期股息之權利而言

如上文所述，擬派末期股息須待股東於二零二一年股東週年大會批准後，方可作實。就釐定收取擬派末期股息之權利而言，本公司將由二零二一年八月三十一日(星期二)至二零二一年九月二日(星期四)(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。為符合資格收取擬派末期股息，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，必須於二零二一年八月三十日(星期一)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之上述地址，辦理登記手續。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二一年財年之綜合收益約為港幣5,900,000,000元，較二零二零年財年減少20.2%，主要原因為(i)落成的物業發展項目減少導致有關收益減少及(ii)2019冠狀病毒病爆發對酒店、停車場及博彩業務造成的不利影響。毛利(扣除酒店及停車場資產折舊前)(「經調整毛利」)為港幣2,200,000,000元，而二零二零年財年則為港幣2,600,000,000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
二零二一年財年						
收益	<u>4,226,066</u>	<u>888,958</u>	<u>502,195</u>	<u>87,811<sup>(i)</sup></u>	<u>238,664</u>	<u>5,943,694</u>
毛利	<u>1,525,059</u>	<u>106,312</u>	<u>(4,413)</u>	<u>9,573</u>	<u>204,952</u>	<u>1,841,483</u>
折舊	<u>-</u>	<u>290,709<sup>(ii)</sup></u>	<u>32,941<sup>(ii)</sup></u>	<u>11,219</u>	<u>-</u>	<u>334,869</u>
經調整毛利	<u>1,525,059</u>	<u>397,021</u>	<u>28,528</u>	<u>20,792</u>	<u>204,952</u>	<u>2,176,352</u>
經調整毛利率	<u>36.1%</u>	<u>44.7%</u>	<u>5.7%</u>	<u>23.7%</u>	<u>85.9%</u>	<u>36.6%</u>
二零二零年財年						
收益	<u>4,834,976</u>	<u>1,345,534</u>	<u>759,782</u>	<u>271,223<sup>(i)</sup></u>	<u>239,089</u>	<u>7,450,604</u>
毛利	<u>1,404,126</u>	<u>402,320</u>	<u>100,776</u>	<u>146,282</u>	<u>205,848</u>	<u>2,259,352</u>
折舊	<u>-</u>	<u>322,352<sup>(ii)</sup></u>	<u>28,015<sup>(ii)</sup></u>	<u>14,160</u>	<u>-</u>	<u>364,527</u>
經調整毛利	<u>1,404,126</u>	<u>724,672</u>	<u>128,791</u>	<u>160,442</u>	<u>205,848</u>	<u>2,623,879</u>
經調整毛利率	<u>29.0%</u>	<u>53.9%</u>	<u>17.0%</u>	<u>59.2%</u>	<u>86.1%</u>	<u>35.2%</u>

附註：

(i) 經扣除博彩稅港幣37,000,000元(二零二零年財年：港幣89,000,000元)。

(ii) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業銷售收益於二零二一年財年約為港幣4,226,000,000元，較二零二零年財年減少12.6%。所確認之收益的主要項目為墨爾本West Side Place(第一座及第二座)、新加坡Artra以及香港、上海及廣州項目之餘下存貨。二零二一年財年錄得毛利約港幣1,525,000,000元，按年上升8.6%，原因為交付毛利率較高之West Side Place(第一座及第二座)及Artra。

自二零二零年初以來，全球旅遊業及商務流量大幅下降，受此影響，二零二一年財年酒店業務及管理之收益較去年下跌33.9%至約為港幣889,000,000元。由於世界各地的整體酒店平均房租(「平均房租」)及入住率(「入住率」)均有所下降，本集團酒店業務之經調整毛利率由二零二零年財年的53.9%下降至二零二一年財年的44.7%。

於二零二一年財年，停車場業務及設施管理之收益按年大幅減少33.9%至港幣502,000,000元，主要由於相關政府實施封城及相關旅遊限制。於二零二一年財年錄得經調整毛利約為港幣29,000,000元，按年減少77.8%。

於二零二一年財年，博彩業務之收益按年下降67.6%至約港幣88,000,000元(扣除博彩稅)。收益下降主要由於捷克共和國政府宣佈於二零二零年四月至六月暫時關閉賭場以及二零二一年財年自The Star股份收取之股息為零。

於二零二一年財年，本集團整體表現受制於自二零二零年初起爆發之2019冠狀病毒病疫情。全球旅遊限制之後，又有不同程度的業務暫停，本集團之經常性收入業務備受打擊。本集團之若干酒店及博彩業務被迫暫時關閉，不可避免地對本集團的經常性收入業務構成影響。儘管如此，本集團仍能獲利，於二零二一年財年，本公司股東應佔溢利約為港幣543,000,000元，較二零二零年財年之港幣366,000,000元上升48.5%。

二零二一年財年之經調整現金溢利<sup>(i)</sup>約為港幣722,000,000元，較二零二零年財年錄得之港幣842,000,000元減少14.3%。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以調整投資物業的公平值變動及股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支計算。該金額就少數股東權益作出調整。

## 2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二一年三月三十一日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現,被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸、財務租約承擔以及權益。

綜合財務狀況表	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二零年 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 <sup>(i)</sup>	12,274	6,506
一至兩年內到期	5,939	8,297
兩至五年內到期	6,581	8,264
五年以上到期	2,783	393
<b>銀行貸款、票據及債券總額</b>	<b>27,577</b>	<b>23,460</b>
投資證券	4,143	3,027
銀行及現金結餘 <sup>(ii)</sup>	4,426	3,040
<b>流動資金狀況</b>	<b>8,569</b>	<b>6,067</b>
負債淨額 <sup>(iii)</sup>	19,008	17,393
總權益賬面值 <sup>(iv)</sup>	17,054	14,314
加:酒店重估盈餘	17,550	16,348
<b>經調整權益總額</b>	<b>34,604</b>	<b>30,662</b>
淨資產負債比率(負債淨額與經調整權益 總額比例)	54.9%	56.7%
負債淨額與經調整資產總值比例 <sup>(v)</sup>	28.2%	29.9%

附註：

- (i) 包括約港幣1,153,000,000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) 該金額指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行結餘及現金之總額。
- (iii) 負債淨額指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。
- (iv) 包括永續資本票據。
- (v) 經調整資產總值包括酒店資產重估盈餘。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團之財務營運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BCG(本集團擁有52.03%股權之實體)所管理按揭組合之信託所發行之票據。

於二零二一年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣8,600,000,000元。根據截至二零二一年三月三十一日經評估之獨立估值，就未確認酒店重估盈餘約港幣17,550,000,000元進行調整，並計入永續資本票據，本集團於二零二一年三月三十一日之經調整權益總額約為港幣34,604,000,000元。本集團之淨資產負債比率由二零二零年三月三十一日之56.7%下跌至二零二一年三月三十一日之54.9%。

	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二零年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	5,219	3,548
無抵押銀行貸款	3,554	3,380
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	8,966	7,589
—酒店業務及管理	8,153	7,292
—停車場業務及設施管理	738	629
—博彩業務	94	93
—其他	853	929
	<hr/>	<hr/>
銀行貸款、票據及債券總額	27,577	23,460

於二零二一年財年，本集團繼續審慎管理其財務狀況。我們(i)發行本金額為港幣200,000,000元之10年期票據，票息為5.15%，本金額為港幣200,000,000元之12.25年期票據，票息為5.25%，以及本金額為235,000,000美元之3年期票據，票息為5.10%；(ii)就港幣1,500,000,000元之3年期無抵押有期貸款融資與一個銀團訂立融資協議；(iii)回購本金總額為22,000,000美元之二零二一年到期3.75厘票據及二零二三年到期4.5厘票據，並完成要約收購購回約50,000,000美元之二零二一年到期3.75厘票據；及(iv)再融資並償還香港、澳洲及新加坡約港幣2,558,000,000元之建築貸款。本集團將繼續採取保守方法，以維持靈活且穩固的財務狀況。

於二零二一年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣5,200,000,000元，其中約港幣2,300,000,000元與建築／開發設施有關，而餘額約港幣2,900,000,000元則用作本集團之一般企業用途。未動用銀行融資連同本集團即將完成之物業發展項目所確認之預售金額讓本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，亦可用作未來擴展業務。

此外，本集團於二零二一年三月三十一日共有8項酒店資產不附帶產權負擔，其資本價值根據截至二零二一年三月三十一日經評估之獨立估值計算，約為港幣3,900,000,000元。本集團有未售住宅單位、零售資產及商業資產等不附帶產權負擔的其他資產。於有需要時，此等資產可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供額外流動資金。

### 3. 外匯管理

於二零二一年財年，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣變動之正面影響。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	於二零二一年 三月三十一日	於二零二零年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	<b>5.90</b>	4.78	23.4%
港幣兌人民幣	<b>1.18</b>	1.09	8.3%
港幣兌馬幣	<b>1.87</b>	1.79	4.5%
港幣兌英鎊	<b>10.66</b>	9.57	11.4%
港幣兌捷克克朗	<b>0.35</b>	0.31	12.9%
港幣兌新加坡元	<b>5.77</b>	5.44	6.1%

所有貨幣兌港幣的回升對本公司的淨資產價值及經調整權益產生正面影響。

### 4. 每股資產淨值

	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二零年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	<b>13,797</b>	11,119
加：酒店重估盈餘	<b>17,550</b>	16,348
總資產淨值	<b>31,347</b>	27,467
已發行股份數目(百萬股)	<b>2,395</b>	2,369
每股資產淨值	<b>港幣 13.09 元</b>	港幣 11.59 元

根據截至二零二一年三月三十一日經評估之獨立估值，就酒店資產重估盈餘約港幣17,550,000,000元作出調整後，股東應佔資產淨值約達港幣31,347,000,000元。於二零二一年三月三十一日，本公司每股資產淨值約為港幣13.09元。

## 5. 資本開支

本集團之資本開支包括用於收購、開發及翻新酒店物業、廠房及設備以及投資物業之開支。

於二零二一年財年，本集團之資本開支約為港幣728,000,000元，主要歸因於West Side Place開發項目的墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店，以及於澳洲各地之酒店的持續資本開支。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

鑒於2019冠狀病毒病，我們已密切審視各項目及所有重大資本支出。就若干個案而言，基於經營環境，我們已暫停或稍為推遲該等支出的時間。

## 6. 資本承擔

本集團不斷密切審視其資本承擔，並尋求優化其投資及開支。本集團亦加大力度檢討其資產組合，以確定適合出售之潛在資產。

於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二零年 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	<b>865</b>	1,187
向BCG提供信貸融資之承擔	<b>214</b>	94
其他	<b>14</b>	17
	<b>1,093</b>	<b>1,298</b>

## 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。為了在多個市場進行物業發展，本集團已於該等市場分別成立實力雄厚之當地團隊。我們於當地設立據點可讓本集團識別趨勢及物色最具吸引力之機遇。本集團亦積極尋求與業主共同進行重建的機會，其中一個例子為與The Star的夥伴關係。該等土地收購策略令本集團發展項目享有相對較低的土地成本基礎，並在土地儲備策略中持有較少閒置資金。

於二零二一年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣13,800,000,000元，較二零二零年三月三十一日增加港幣1,600,000,000元，增幅為13.0%。大部分預售所得款項於相關項目落成前不會在本集團之綜合收益表中反映。下表列示於二零二一年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值明細。

發展項目	位置	應佔預售 港幣百萬元	實際／預計 落成之 財政年度
West Side Place (第一座及第二座)	墨爾本	2,878 <sup>(i)</sup>	二零二一年財年／ 二零二二年財年
West Side Place (第三座)	墨爾本	2,540	二零二四年財年
West Side Place (第四座)	墨爾本	2,680	二零二四年財年
Queen's Wharf Residences (第四座)	布里斯本	1,451	二零二四年財年
Perth Hub	珀斯	564	二零二二年財年
The Star Residences (第一座)	黃金海岸	473	二零二三年財年
The Star Residences – Epsilon (第二座)	黃金海岸	397	二零二四年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	1,079	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	343	二零二二年財年
MeadowSide (第二期及第三期)	曼徹斯特	585	二零二二年財年
MeadowSide (第五期)	曼徹斯特	421	二零二二年財年
New Cross Central	曼徹斯特	173	二零二三年財年
Victoria Riverside	曼徹斯特	47	二零二三年財年
Hyll on Holland	新加坡	63	二零二四年財年
Cuscaden Reserve	新加坡	12	二零二四年財年
Dorsett Place Waterfront Subang	梳邦再也	128	二零二三年財年
<b>總計</b>		<b>13,834</b>	

附註：

(i) 不包括直至二零二一年三月三十一日已確認為收益之已訂約預售。

於二零二一年三月三十一日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之住宅物業發展項目之預期應佔開發總值(「開發總值」)約為港幣55,600,000,000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 <sup>(i)</sup> 平方呎	應佔預期開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
<b>開發組合</b>				
<b>墨爾本</b>				
West Side Place				
—第一座及第二座	631,000	3,226	分階段落成	二零二一年財年/ 二零二二年財年
—第三座	518,000	2,669	已推出	二零二四年財年
—第四座	621,000	3,173	已推出	二零二四年財年
Bourke Street	595,000	2,762	二零二二年財年	二零二四年財年
<b>珀斯</b>				
Perth Hub	230,000	919	已推出	二零二二年財年
<b>布里斯本</b>				
Queen's Wharf Residences <sup>(iii)</sup>				
—第四座	253,000	1,735	已推出	二零二四年財年
—第五座	269,000	1,846	規劃中	規劃中
—第六座	269,000	1,846	規劃中	規劃中
<b>黃金海岸</b>				
The Star Residences <sup>(iv)</sup>				
—第一座	111,000	531	已推出	二零二三年財年
—第二座—Epsilon	109,000	619	已推出	二零二四年財年
—第三座至第五座	374,000	2,122	規劃中	規劃中
<b>香港</b>				
畢架•金峰	84,000	1,678	二零二二年財年	二零二二年財年
<b>倫敦</b>				
Aspen at Consort Place	377,000	4,421	已推出	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	108,000	1,009	已推出	二零二二年財年
Ensign House	270,000	2,629	規劃中	規劃中

發展項目	應佔可售 樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	應佔預期 開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
<b>曼徹斯特</b>				
MeadowSide				
—第二期及第三期	220,000	985	已推出	二零二二年財年
—第五期	99,000	427	已推出	二零二二年財年
—第四期	238,000	1,141	規劃中	規劃中
Victoria North <sup>(v)</sup>				
—New Cross Central	62,000	269	已推出	二零二三年財年
—Victoria Riverside	458,000	2,143	已推出	二零二三年財年
—Network Rail	1,532,000	6,124	規劃中	規劃中
—其他	1,202,000	4,679	規劃中	規劃中
<b>新加坡</b>				
Hyll on Holland <sup>(vi)</sup>	192,000	3,158	已推出	二零二四年財年
Cuscaden Reserve <sup>(vii)</sup>	16,000	363	已推出	二零二四年財年
<b>馬來西亞</b>				
Dorsett Place				二零二三年財年
Waterfront Subang <sup>(viii)</sup>	525,000	1,009	已推出	
於二零二一年三月三十一日				
開發組合總計	<b>9,363,000</b>	<b>51,483</b>		
<b>可供出售竣工發展項目</b>				
<b>珀斯</b>				
The Towers at Elizabeth Quay	94,000	771		
<b>上海</b>				
君悅庭	23,000	154		
御尚II	22,000	157		
第17A區	18,000	102		
<b>廣州</b>				
遠東御江豪庭	111,000	411		
<b>馬來西亞</b>				
Dorsett Bukit Bintang	28,000	133		

發展項目	應佔可售 樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	應佔預期 開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
<b>香港</b>				
尚澄	56,000	593		
珀爵	48,000	603		
珀玥	400	10		
其他	1,000	36		
<b>新加坡</b>				
21 Anderson Road	86,000	1,126		
於二零二一年三月三十一日 可供出售竣工發展項目總計	<b>487,400</b>	<b>4,096</b>		
於二零二一年三月三十一日 開發組合總計及可供出售 竣工發展項目總計	<b>9,850,400</b>	<b>55,579</b>		

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) 該住宅發展項目包括總建築面積（「建築面積」）約1,800,000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) 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。
- (vi) 該發展項目之總可售樓面面積約為241,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (vii) 該發展項目之總可售樓面面積約為160,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (viii) 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。

本集團已與Sainsbury's簽訂諒解備忘錄，以重建位於倫敦東部Whitechapel Sainsbury's現有商店之4.62英畝地塊。Whitechapel Square提案位於倫敦塔村自治市，毗鄰Whitechapel Road，項目將包括一個新的Sainsbury's旗艦超市、大量住宅單位、當地企業之零售空間及園林公共空間。

除上述計劃外，本集團已與Destination Brisbane Consortium之合作夥伴訂立諒解備忘錄，以發展黃金海岸The Star賭場之其他三座大廈。於取得規劃批文及簽署最終協議後，本集團之住宅組合將會進一步擴大。

### 物業投資

物業投資包括主要位於香港、中國內地、新加坡及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零二一年財年，已錄得投資物業之公平值收益約為港幣383,000,000元。其主要歸因於武漢商場(見下文)之重估收益，其由因全球市況疲弱而導致其他地方產生之重估虧損所抵銷。於二零二一年三月三十一日，投資物業估值約為港幣8,200,000,000元(二零二零年三月三十一日：港幣7,200,000,000元)。

於二零二一年財年，本集團與一間旗艦體育用品零售商就其位於武漢市中心之武漢商場訂立一份為期18年之新租約。該項為期18年之租約自二零二零年十月開始起計，涵蓋七個樓層，總零售面積約為312,000平方呎。年租賃付款將約為港幣50,000,000元，每三年遞增8%。此新租約較之前所收取之等額租金高約100%，故產生武漢商場之重估收益約人民幣300,000,000元或港幣341,000,000元。

本集團於二零一九年購買上海寶山區之一幅地塊，其毗鄰於二零一八年購買之另一幅土地。此兩幅地塊擬共同發展為數座住宅單位，並將其出租以賺取經常性收入。

此外，本集團於二零一九年購買香港啟德之商業地段。除一間擁有約400間客房之帝盛旗艦酒店外，本集團擬開發建築面積約為195,000平方呎之若干辦公室及零售空間。目前，此項目正處於建築階段且融資已到位。

## 2. 酒店業務及管理

本集團擁有並透過三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」及中檔「帝盛酒店」、超值「絲麗酒店」品牌酒店及別樹一幟之「d.Collection」精品酒店。本集團於該三項業務線下之酒店統稱為「帝盛集團」，於香港、馬來西亞、中國內地、新加坡及英國11個城市擁有合共6,507間客房。

於二零二一年三月三十一日，本集團擁有及營運31間酒店及擁有13間發展中酒店，其中包括全資擁有之帝盛集團、TWC及珀斯麗思卡爾頓酒店，以及部分擁有之Sheraton Grand Mirage及Oakwood Premier AMTD。31間酒店指合共約8,100間客房，遍佈香港、中國內地、新加坡、馬來西亞、澳洲、英國及歐洲大陸。此外，本集團亦管理位於馬來西亞之另外3間酒店，擁有約830間客房。

於二零二零年初，因疫情被迫暫停旅遊後，酒店業(包括酒店)是首當其衝之行業之一，亦可能是其中一個最後復甦之行業。於未來數年，業內仍要面對多項挑戰，包括2019冠狀病毒病疫情再次爆發、冠狀病毒變種病毒株及疫苗推出進展緩慢。因此，視乎地點而定，我們預計旅遊將於二零二二年至二零二三年前重返2019冠狀病毒病疫情前之水平。

儘管本年度屬經營最艱難之一年，但我們積極進取且盡忠職守之團隊及員工展現熱情與忠誠之真諦，並透過為顧客提供卓越服務，協助本集團繼續實踐其獨特之品牌主張。為準備就緒在2019冠狀病毒病疫情後之「新常態」營運，同時應對酒店衛生及安全措施要求不斷提高之趨勢，部分酒店已應用人工智能清潔及送貨機械人。

長遠而言，本集團致力透過擁有及管理投資新酒店及透過長期資本升值及提高酒店物業經營收益加強我們現有資產，為股東創造價值。儘管疫情導致施工延誤，惟我們於香港、澳洲及倫敦之酒店項目開發方面繼續取得進展。預期本集團首間澳洲帝盛酒店—Dorsett Gold Coast將於二零二一年年底開業，緊隨其後的有珀斯帝盛酒店、墨爾本帝盛酒店及布里斯本帝盛酒店，而位於倫敦之三項新物業及本集團在香港之新旗艦酒店啟德帝盛酒店亦將於未來數年落成。我們亦計劃於二零二二年年年初開設墨爾本麗思卡爾頓酒店，該酒店將是繼珀斯麗思卡爾頓酒店後之第二間澳洲麗思卡爾頓酒店。

下表概述本集團所擁有酒店於二零二一年財年及二零二零年財年按地區劃分以當地貨幣(「當地貨幣」)及港幣元(「港幣元」)列值之營運表現。

	入住率		平均房租		平均每間客房收益 (「平均每間客房收益」)		收益(百萬)	
	二零二一年 財年	二零二零年 財年	二零二一年 財年	二零二零年 財年	二零二一年 財年	二零二零年 財年	二零二一年 財年	二零二零年 財年
香港(港幣元)	75.5%	70.8%	533	578	402	409	469	472
馬來西亞(馬幣)	37.4%	65.6%	160	197	60	129	44	102
中國內地(人民幣)	43.6%	55.7%	273	389	119	217	97	166
新加坡(新加坡元) <sup>(i)</sup>	75.3%	76.0%	138	174	104	133	10	15
英國(英鎊)	12.9%	74.3%	68	129	9	96	3	24
澳洲(澳元) <sup>(ii)(iii)</sup>	39.2%	61.0%	410	354	161	216	20	11
			(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 <sup>(iv)</sup>	54.6%	67.0%	513	607	280	406	860	1,224
TWC酒店集團	17.4%	58.8%	607	634	106	373	29	121

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Oakwood Premier AMTD Singapore。
- (ii) 不包括以權益法入賬之Sheraton Grand Mirage。
- (iii) 二零二零年財年之金額代表珀斯麗思卡爾頓酒店於二零一九年十一月十九日至二零二零年三月三十一日期間之業績。
- (iv) 不包括TWC集團，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店。

二零二一年財年對本集團而言仍然充滿挑戰，2019冠狀病毒病疫情影響如此嚴重深遠是我們始料不及。全球旅遊業受到重創，根據世界旅遊業理事會(「世界旅遊業理事會」)之數據，錄得虧損近4,500,000,000,000美元，且於二零二零年失去近62,000,000個職位，表示該行業全球就業人數下跌18.5%，僅餘272,000,000人。儘管我們認為，全球經濟一旦復甦，酒店之需求將隨之回升，惟我們預計，於可見未來，全球旅遊限制、檢疫及安全憂慮將繼續阻礙大眾出行，而全面復甦需時達數年之久。

為減輕2019冠狀病毒病疫情之持續負面影響，本集團實施一系列廣泛節省成本及財務管理措施，以及物色新商機(例如自我或政府強制隔離之住客、政府及醫護人員合約)，保障員工並回饋社會。截至二零二一年三月三十一日，我們已於世界各地酒店照顧4,000多名醫護人員及前線工作人員以及130,000多名接受隔離之住客。於營運方面，我們提升及加強嚴謹之衛生及安全規程，而首要任務是住客與員工之安全。疫情讓我們更堅定捍衛我們之核心價值。一如既往，社會責任將繼續植根於本集團，與每一位員工之個人價值觀互相呼應。

全賴世界各地之員工身體力行，將我們的承諾付諸行動，透過提供住宿、預備膳食及其他支援方式，遏止當地社區之2019冠狀病毒病蔓延，於二零二一年財年，本集團之酒店營運及管理收益總額約為港幣889,000,000元，較二零二零年財年下降33.9%。至於帝盛集團之營運表現，整體入住率減少12.4個百分點至54.6%，而整體平均房租則下跌15.5%至每晚港幣513元。因此，平均每間客房收益下降31.0%至港幣280元。

## 香港

香港市場於二零一九年及二零二零年初因社會動盪及大規模示威活動大受影響，酒店業面對之形勢更加嚴峻。受疫情影響，自二零二零年三月起禁止非居民出入境，導致一般旅客及過夜旅客訪港人數於二零二零年下跌95%。

我們率先積極支援社區，歡迎醫務人員及須接受隔離之返港居民入住酒店，並自二零二零年一月起與本地慈善機構和諧之家合作，為遭受家庭暴力之家庭提供住宿。儘管於二零二一年財年之嚴峻形勢，惟憑藉員工上下一心，所有香港酒店之入住率及平均每間客房收益均超越競爭對手。

荃灣帝盛酒店為我們於香港之最大型酒店，設有546間客房，獲香港政府選為航班抵港人士接待中心，自二零二零年八月十七日起為期兩個月。海景絲麗酒店、荃灣絲麗酒店及觀塘帝盛酒店於二零二零年十二月獲香港政府選為密切接觸者隔離中心。荃灣絲麗酒店及觀塘帝盛酒店繼續充當密切接觸者隔離中心，而香港海景絲麗酒店及其餘五間酒店獲香港政府選定為指定酒店，照顧政府要求強制隔離之住客。於二零二一年財年，根據合約，麗悅酒店為醫務人員提供住宿。

因此，香港酒店業務之收益總額與二零二零年財年相比維持大致相同水平，約為港幣469,000,000元，佔本集團酒店收益約52.7%。與去年同期相比，香港入住率上升4.7個百分點至75.5%，而平均房租則下降7.8%至港幣533元，導致平均每間客房收益略降1.7%至港幣402元。於二零二一年財年，9間香港酒店中有4間酒店(即觀塘帝盛酒店、荃灣帝盛酒店、海景絲麗酒店及荃灣絲麗酒店)之入住率、平均房租及平均每間客房收益較二零二零年財年有所增長。

### 馬來西亞

在馬來西亞，除納閩帝盛君豪酒店因位置相對偏遠而一直營業外，本集團旗下所有酒店均在當地政府之指示下，於二零二零年三月十八日起被飭令停業。自二零二零年四月初起，梳邦帝盛君豪酒店重新營業，以支持當地政府，接待進行檢疫之住客。於二零二一年財年，除J-Hotel及柔佛新山絲麗酒店仍然停業外，我們於馬來西亞之其他酒店其後已於二零二零年四月底重新營業。

隨著2019冠狀病毒病疫情緩和，酒店業務自二零二零年六月初開始重拾升軌，我們於馬來西亞之所有酒店於入住率、平均房租及平均每間客房收益均超越競爭對手。然而，業務因馬來西亞政府於二零二零年十二月實施第二輪封城措施而再次受到打擊，而酒店只獲准在不接待州際／區際旅客之情況下以嚴謹之標準操作流程營業。酒店最近期受新一波2019冠狀病毒病影響，馬來西亞政府於二零二一年五月宣佈第三輪封城措施。

因此，由於J-Hotel於二零二一年財年暫時停業，於二零二一年財年我們之酒店業務所得收益總額約為44,000,000馬幣，較二零二零年財年水平低56.9%。平均房租下降18.8%至160馬幣及入住率下降至37.4%，導致平均每間客房收益下降53.5%至60馬幣。

### 中國內地

本集團之中國內地酒店業務於二零二零年一月底首度受2019冠狀病毒病影響，並於二零二零年六月開始出現復甦跡象，與中國內地整體酒店市場一致。於二零二一年財年，酒店入住率按年下降12.1個百分點及平均房租下降29.8%至人民幣273元，導致平均每間客房收益按年下降45.2%至人民幣119元。收益總額亦下降41.6%至人民幣97,000,000元，主要由於缺乏國際旅客。

武漢帝盛酒店位於疫情初期最受影響之城市之一，於二零二零年一月至四月停業期間獲政府選定接待來自其他省份之150多名醫務人員後，於二零二零年四月八日重新向公眾開放。此外，成都帝盛君豪酒店將其全部556間客房交由當地政府作隔離中心，照顧自二零二零年十二月至二零二一年三月之返國居民。其他中國內地酒店自行採取營銷活動，吸引國內商務及休閒旅客，其為我們最大收益來源。儘管整體經濟不明朗，惟當地度假套餐、活動／會議套餐及預付代金之銷售情況相當理想。

### 新加坡

新加坡帝盛酒店位於新加坡市中心，擁有285間客房，獲選為其中一項供進行檢疫之住客居住之政府設施，於二零二零年四月至十二月提供全部客房為當地社區服務。於二零二一年財年，新加坡帝盛酒店之收益總額下降33.3%至10,000,000新加坡元，主要由於平均房租下降至20.7%。平均每間客房收益亦下降21.8%至104新加坡元，而入住率為75.3%，維持穩定。新加坡帝盛酒店已訂立新政府合約，自二零二一年五月起充當密切接觸者隔離中心，直至新加坡政府另行通知。

### 英國

於二零二零年，英國之2019冠狀病毒病確診個案達數百萬宗，數十萬人因2019冠狀病毒病而身故及對經濟產生重大影響。

倫敦兩間酒店於二零二一年財年大部分時間按政府規定營業，以支持英國國民保健服務之醫護人員、倫敦市警員等重要工作人員以及無法出入境之住客。隨著多輪疫情爆發及封城，我們於二零二一年一月被逼關閉兩間酒店，在節省成本措施與員工福利之間取得平衡。於二零二一年財年，收益總額大幅下降87.5%至3,000,000英鎊，入住率下降61.4個百分點至12.9%，而平均房租下降47.3%至68英鎊。我們因大力控制成本而得以錄得總經營溢利收支平衡。

## 澳洲

西澳洲政府自二零二零年三月底以來實施之旅行限制、州份及國際邊境關閉以及檢疫要求嚴重衝擊酒店業及旅遊業。於二零二一年財年，作為澳洲唯一之麗思卡爾頓品牌酒店，珀斯麗思卡爾頓酒店採取萬豪酒店應對2019冠狀病毒病措施之最佳常規，並一如澳洲所有萬豪品牌酒店維持營業。

由於2019冠狀病毒病疫情消退，政府放寬第三及四階段限制，州際邊境其後自二零二零年四月起重開。儘管州際邊境關閉二零二一年財年全年持續實施與暫停，惟由於我們成功推出住宿優惠及促銷活動以吸引當地旅客，酒店自此於客房及餐飲服務分部每月均錄得快速增長，於當地市場佔據領導地位。因此，酒店錄得收益總額20,000,000澳元，與二零二零年財年相比上升81.8%，平均租金上升15.8%至410澳元，由入住率下降21.8個百分點至39.2%所抵銷。

## 歐洲—TWC集團

歐洲大陸之捷克共和國、德國及奧地利之酒店被當地政府勒令自二零二零年三月中旬起關閉，德國及奧地利之四間酒店自二零二零年四月底開始逐步恢復營業，為公司顧客及小型會議顧客提供服務，而捷克共和國之一間酒店於二零二零年六月底重新開業。

於邊境關閉期間，德國及奧地利的四間酒店根據政府指示入選接待醫護人員及非2019冠狀病毒病患者之候選名單。於二零二零年八月，國內市場開始有所回升，由於城際旅遊氣泡及內部成本節約措施，我們在德國及捷克共和國之所有酒店表現均較去年同期為佳。然而，自二零二零年九月初，歐洲大陸受另一波2019冠狀病毒病衝擊，為保障僱員及平衡節約成本之努力，我們決定於二零二零年十二月關閉歐洲大陸全部五間酒店並於需要時重新開業以服務重要住客。於二零二一年五月，歐洲大陸所有酒店均已重新營業。

因此，TWC酒店集團之收益總額於二零二一年財年下降76.3%至港幣29,000,000元，整體入住率下降41.4個百分點至17.4%，且平均房租下降4.3%至港幣607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。本集團於二零二一年三月三十一日擁有或管理之泊車位組合約有114,821個泊車位。本集團423個停車場當中，36個為自置停車場，包括約10,987個泊車位，其餘103,834個泊車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。

於二零二一年財年，由於多個國家為遏止2019冠狀病毒病疫情而向國內或國際旅客關閉其邊境並限制其民眾出行，我們之停車場業務受到干擾。本集團部分位於機場、酒店、商場及辦公樓宇周邊之自置／管理之停車場均受到封鎖措施及限制措施之嚴重打擊。本集團一直積極檢討所有租賃承擔，設法減少沒有利潤之合約及受影響租賃之租金責任，並在所有業務地點採取多項成本控制措施，如讓員工停薪留職及削減員工日常開支，以減輕2019冠狀病毒病所造成之負面影響。

除上述成本控制措施外，澳洲政府已通過一項守則，規定租客(即例如Care Park)有權與各業主協商因應2019冠狀病毒病導致之收益下降，按比例調減租賃付款。預期本集團亦將受益於政府之補償計劃，例如在澳洲，政府已向合資格僱主提供工資津貼。上述成本控制措施及政府之支援減輕本集團之現金流壓力。

儘管本集團之停車場業務大受影響，惟2019冠狀病毒病亦締造大量增長機遇。城市、機場、學校、醫院等眾多公營機構正面對現金壓力，並尋求機會與停車場營運商(如Care Park)訂立長期特許經營關係。本集團正積極審視其營運所在所有城市(主要於澳洲及英國)之增長機遇。

#### 4. 博彩業務及管理

##### 歐洲

TWC擁有及營運3間賭場(均位於捷克共和國)之項目組合。TWC所有賭場均設有賭桌及老虎機，位於捷克與德國及奧地利接壤之邊界，服務來自該等國家之跨境客戶。隨著「亞洲足跡」策略之實施，本集團將繼續致力向更多居住於區內之亞洲客戶引薦TWC產業，從地域上豐富本集團之酒店產品。

於二零二一年財年，TWC博彩業務之收益達港幣88,000,000元(扣除博彩稅)，較二零二零年財年之港幣271,000,000元大幅下降67.6%，主要由於當地政府勒令自二零二零年三月起暫時關閉賭場，以遏制2019冠狀病毒病傳播。3間賭場之營運全面暫停或在社交距離及有限營業時間限制下方獲准營運。然而，為應對疫情，TWC實施裁員、重新磋商及取消各項合約等多項重大節流措施，加上得益於TWC營運所在全部三個國家當地政府之國家支援計劃，TWC於二零二一年財年之表現達正數EBITDA水平。於二零二一年五月重新開業後，該業務迅速復甦，而本集團認為該等賭場之業績繼續向好。

下表載列TWC賭場於截至二零二一年三月三十一日止期間之若干經營數據：

	於二零二一年 三月三十一日	於二零二零年 三月三十一日
老虎機數量	442	543
賭桌數量	65	59
	二零二一年 財年	二零二零年 財年
賭桌收益 <sup>(i)</sup> (港幣百萬元)	21	58
老虎機收益 <sup>(i)</sup> (港幣百萬元)	55	140
平均每桌贏率 <sup>(ii)</sup>	20.1%	20%
平均每日每機贏率(港幣元)	1,063	1,087

附註：

(i) 扣除博彩稅。

(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及周大福集團(「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、黃金海岸及布里斯本享有顯赫地位。

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。

本集團在布里斯本在建綜合度假村擁有25%股權。本集團正與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，並將由全球領先之零售空間營運商DFS集團營運。

於二零二一年財年，The Star已刊發有關延遲派付末期股息之公佈，故本集團並無自The Star股份收取股息。

## 5. 提供按揭服務

作為物業發展業務之延伸，本集團成立BCG之按揭借貸平台，專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。BCG業務與本集團物業發展業務高度協同，並具有顯著增長潛力，遠超本集團現有之物業發展業務。事實上，向非居民買家提供之貸款中有少於4%乃用來購買本集團之住宅物業。

於二零二一年三月三十一日貸款及墊款已達至1,200,000,000澳元，較二零二零年三月三十一日上升約19.4%。於二零二一年三月三十一日，BCG有嚴格之借貸守則、非常多元化之組合，並採取平均為59.6%之審慎貸款價值比率。於二零二一年三月三十一日，淨息差擴大至2.32% (於二零二零年三月三十一日為2.07%)。BCG繼續擴大其融資來源，並積極與機構投資者及國際銀行進行磋商，以獲取額外資金。大部分股本由第三方提供，本集團亦承諾75,000,000澳元及14,000,000英鎊之資金，並於二零二一年三月三十一日提供39,000,000澳元及14,000,000英鎊之資金。

於二零二一年財年，有見非居民對住宅抵押貸款之殷切需求及飆升，BCG將其抵押貸款平台擴展至英國。隨著其業務據點擴展至英國，BCG探索建設資產管理業務，以進一步發展及豐富其業務模式，藉此展望將貸款業務擴展至住宅物業以外之其他資產類別。

BCG現正審視多個其可擴展服務且大有可為之新市場，並檢視多項潛在收購事項，豐富其產品及服務並擴大規模。本集團依然會致力拓展BCG的業務，預期業務隨時間所作之貢獻將會增加。

## 或然負債

年內，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。就此，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。

## 展望

預期2019冠狀病毒病爆發所帶來之全球經濟不確定性將繼續存在，並對本集團於各個地區之業務帶來壓力。於二零二一年財年，本集團已採取以下措施以重整業務，確保長期可持續性：

- 調整員工人手，特別是因旅客及商務旅遊減少而備受打擊之酒店業務；
- 檢討所有日常開支，務求減少行政費用；
- 在可能之情況下，將所有資產重新定位，倘有具吸引力之收購要約，會變現資產；及
- 延遲若干資本支出以保留現金及維持流動資金。

本集團對全球經濟不確定性保持警覺，將在必要時實施進一步之緩解措施。本集團亦將採取謹慎態度，惟將尋求投資機會以拓展業務，並利用多元化之業務組合，以期於市場復甦時能夠掌握業務活動回升之勢頭。特別是，本集團專注於補充土地儲備以及發展停車場及按揭貸款業務。同時，本集團將繼續探索變現投資組合資產之機會。多年來，本集團開發多項增值資產，並可出售以實現收益，並將資金重新部署在資本回報更高之項目。

於二零二一年三月三十一日，本集團之累計預售價值約達港幣13,800,000,000元，而約港幣55,600,000,000元之目前住宅發展項目組合及已竣工發展項目使本集團未來之盈利前景明朗。本集團將透過分配資源至預期會錄得長期基本增長之地區且區內房地產周期為本集團提供更高風險調整回報之地區，選擇性擴展發展項目組合。

於二零二一年財年，本集團成功將若干酒店資產重新定位，為長住客人及醫護人員服務，並推出相關住宿套餐，針對需要自我隔離之回港人士。由於採取上述策略，本集團之酒店於二零二一年財年獲得盈利。展望未來，隨著與鄰近國家建立旅遊氣泡及放寬社交距離措施，預期香港酒店業之市場氣氛將回暖，邁向進一步復甦之路。此外，中國內地酒店業於二零二零年初遭受重創之後，隨著國內跨省旅遊重現增長而呈現令人鼓舞之回升。

本集團之酒店業務繼續擴大，13間新酒店正在發展中，其中墨爾本麗思卡爾頓開業以及Dorsett Shepherds Bush酒店擴建工程於二零二二年財年下半年動工，為本集團下一個發展階段揭開序幕。同時，本集團對長遠未來仍然審慎樂觀，並處於有利位置，當各地之限制措施開始解除，將可把握休閒及商務旅遊復甦之勢頭。

QWB之綜合度假村發展項目將成為本集團另一個里程碑，其中零售巨頭DFS集團已訂約並宣佈，為配合QWB於二零二二年年年底開始分階段開業，其將於該豪華零售購物區內設立T Galleria Emporium，佔一席位。

BCG於澳洲之業務維持強勁升勢，近期於英國之業務亦有所增長。BCG具備把握自然增長機遇及收購所需之資金。我們預期未來數年將為業務帶來可觀增長。

於二零二一年三月三十一日，本集團之流動資金狀況維持穩健，約為港幣8,600,000,000元，有可動用未提取信貸融資港幣5,200,000,000元，以及價值港幣3,800,000,000元之多項不附帶產權負擔之酒店資產。本集團會繼續以審慎有序之方法管理財務狀況，同時確保有效運用資本。

綜上所述，得益於我們多元化之業務組合及穩固根基，本集團得以維持盈利能力，並有信心能夠成功克服目前全球經濟之阻力，為股東帶來可持續及可觀回報。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團擁有約3,500名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。

## 遵守企業管治守則

於二零二一年財年，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治守則》(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下列情況偏離守則條文第A.2.1及E.1.2條之規定除外。

根據企管守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。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勢及一致之領導，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，有關架構對本集團業務前景有利。

根據企管守則的守則條文第E.1.2條，主席應出席本公司之股東週年大會。由於主席有要務在身，故彼未能出席本公司於二零二零年九月十五日舉行之股東週年大會。主席已安排熟悉本公司業務及事務之其他董事及管理層出席大會，並與股東溝通。

## 審核委員會

由本公司全體三名獨立非執行董事(包括陳國偉先生、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(包括審閱本集團二零二一年財年的經審核綜合業績)的事宜進行討論。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已認同，初步公佈所載本集團二零二一年財年之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之數據，等同本集團本年度經審核綜合財務報表呈列之金額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此初步公佈作出任何保證。

## 購買、出售或贖回上市證券

於二零二一年財年，本公司透過其全資附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所購回合共11,350,000股股份，總代價約為港幣30,000,000元。詳情載列如下：

購回月份	購回 股份數目	每股價格		已付 總代價 港幣元
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	
二零二零年四月	4,712,000	2.82	2.49	12,397,230
二零二零年五月	6,638,000	2.75	2.49	17,471,820

於二零二一年財年，本公司透過其全資附屬公司於聯交所購回及／或其後註銷／出售(i)本金總額為63,370,000美元之二零二一年到期3.75厘票據；(ii)本金總額為8,225,000美元之二零二三年到期4.5厘票據；及(iii)本金總額為17,000,000美元之優先擔保永續資本票據。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於二零二一年財年內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

該購回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。

## 刊發業績及年報

本業績公佈將刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.fecil.com.hk。本公司二零二一年財年之年報及二零二一年股東週年大會通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，二零二一年六月二十四日

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，分別為陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生。