

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告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)

截至二零二三年九月三十日止六個月 業績公告

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」）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。

* 僅供識別

- 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(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，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。
- 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。
- 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」)已向香港聯合交易所有限公司(「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。

- 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。
- 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⁽ⁱ⁾(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⁽ⁱ⁾(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⁽ⁱ⁾(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。

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之時期。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。
- 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。

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。

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。

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		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	5	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	6	(514,568)	(243,057)
除稅前溢利		537,422	860,373
所得稅開支	7	(194,403)	(192,579)
本期間溢利	8	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	9		
—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	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<u>343,019</u>	<u>667,794</u>
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	<u>(296,175)</u>	<u>(161,570)</u>
本期間其他全面開支	<u>(1,351,810)</u>	<u>(2,927,536)</u>
本期間全面開支總額	<u>(1,008,791)</u>	<u>(2,259,742)</u>
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	<u>(12,143)</u>	<u>(25,267)</u>
	<u>91,693</u>	<u>78,811</u>
	<u>(1,008,791)</u>	<u>(2,259,742)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年九月三十日

	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		
非流動資產		
投資物業	8,529,905	8,113,310
物業、廠房及設備	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	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
應收一間接投資公司款項	119,995	119,995
應收貸款	193,490	222,078
已抵押存款	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	73,365	-
11	<u>27,918,696</u>	<u>27,618,699</u>
流動資產		
待售物業	6,001,768	4,146,644
已落成物業	8,246,815	12,806,635
發展中物業	13,174	13,548
其他存貨	593,638	706,147
其應收賬款、按金及預付款項	363,830	389,175
應託合約資產	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
應收可收回稅項	88,497	61,978
投資證券	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	63,663	708,739
現金及現金等值物	2,698,888	4,431,485
	<u>20,809,659</u>	<u>25,759,815</u>
持作出售之物業	62,177	44,266
	<u>20,871,836</u>	<u>25,804,081</u>

	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	12	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
應付一間合營企業款項		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		2,908,817	3,987,584
銀行及其他借貸		12,166,095	17,401,147
		<u>18,944,259</u>	<u>24,914,173</u>
流動資產淨值		<u>1,927,577</u>	<u>889,908</u>
總資產減流動負債		<u>29,846,273</u>	<u>28,508,607</u>
非流動負債			
租賃負債		283,151	322,461
票據		475,417	475,061
銀行及其他借貸		13,346,958	10,410,161
遞延稅項負債		1,021,079	971,752
其他負債		681,898	680,960
		<u>15,808,503</u>	<u>12,860,395</u>
資產淨值		<u>14,037,770</u>	<u>15,648,212</u>

	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)
資本及儲備			
股本		270,591	270,591
股份溢價		4,712,161	4,712,161
儲備		<u>6,021,741</u>	<u>7,372,413</u>
本公司股東應佔權益		11,004,493	12,355,165
永續資本票據擁有人 其他非控股權益	13	2,903,319 129,958	2,903,563 389,484
		<u>3,033,277</u>	<u>3,293,047</u>
權益總額		<u>14,037,770</u>	<u>15,648,212</u>

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

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)

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

4. 分部資料—續

	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)
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。

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、匯兌虧損淨額、其他收益及虧損、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。

4. 分部資料—續

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

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	41,344	-
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	(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	-	100,903
	25,477	(130,529)

6. 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

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	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	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
	<u>267,261</u>	<u>138,133</u>
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
	<u>349,637</u>	<u>144,154</u>
遞延稅項	<u>(155,234)</u>	<u>48,425</u>
	<u>194,403</u>	<u>192,579</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%)。

8. 本期間溢利

截至九月三十日止六個月	
二零二三年	二零二二年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(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。

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	二零二二年
千股	千股
(未經審核)	(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
----------------------	-----------	-----------

10. 股息

截至九月三十日止六個月	
二零二三年	二零二二年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(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
---	---------	---------

10. 股息－續

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。

11. 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)
	<u>269,647</u>	<u>288,803</u>
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	111,005	–
	<u>667,003</u>	<u>706,147</u>
就報告目的分析如下：		
非流動資產	73,365	–
流動資產	593,638	706,147
	<u>667,003</u>	<u>706,147</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。

11. 應收賬款、按金及預付款項—續

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
	<u>269,647</u>	<u>288,803</u>

12. 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
	<u>1,048,887</u>	<u>1,066,867</u>
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
	<u>2,126,722</u>	<u>2,047,897</u>

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
	<u>1,048,887</u>	<u>1,066,867</u>

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。

14. 或然負債

就本集團截至二零二三年三月三十一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。截至批准發行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。

15. 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，而本公司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。

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	<u>4,746,047</u>	<u>942,489</u>	<u>356,100</u>	<u>150,642⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾</u>	<u>99,722</u>	<u>6,295,000</u>
毛利	<u>1,439,119</u>	<u>306,251</u>	<u>69,202</u>	<u>77,485</u>	<u>82,667</u>	<u>1,974,724</u>
折舊	<u>-</u>	<u>164,816^(iv)</u>	<u>11,974^(iv)</u>	<u>5,570</u>	<u>-</u>	<u>182,360</u>
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	<u>1,439,119</u>	<u>471,067</u>	<u>81,176</u>	<u>83,055</u>	<u>82,667</u>	<u>2,157,084</u>
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	<u>30.3%</u>	<u>50.0%</u>	<u>22.8%</u>	<u>55.1%</u>	<u>82.9%</u>	<u>34.3%</u>
二零二三年財年 上半年						
收益	<u>1,496,929</u>	<u>911,502</u>	<u>375,439</u>	<u>132,110⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾</u>	<u>109,999</u>	<u>3,025,979</u>
毛利	<u>433,395</u>	<u>398,622</u>	<u>83,662</u>	<u>69,101</u>	<u>87,104</u>	<u>1,071,884</u>
折舊	<u>-</u>	<u>134,661^(iv)</u>	<u>18,452^(iv)</u>	<u>4,645</u>	<u>-</u>	<u>157,758</u>
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	<u>433,395</u>	<u>533,283</u>	<u>102,114</u>	<u>73,746</u>	<u>87,104</u>	<u>1,229,642</u>
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	<u>29.0%</u>	<u>58.5%</u>	<u>27.2%</u>	<u>55.8%</u>	<u>79.2%</u>	<u>40.6%</u>

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。

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。

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 ^(vi) (負債淨額與經調整權益總額比例 ^(vi))	73.2%	73.8%
負債淨額與經調整資產總值比例 ^(vi)	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。

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⁽ⁱ⁾(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⁽ⁱⁱ⁾(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。

	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。

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。

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	於	變動
	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日	
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	二零二三年	變動
	財年上半年	財年上半年	
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	<u>39.8</u>

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。

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。

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。

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 ^{(i)(iv)}	新加坡	924	二零二五年財年
Dorsett Place Waterfront Subang ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾	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	
應佔 已訂約銷售 港幣百萬元			
發展項目			
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 ^(v)	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。

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

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
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	二零二五年財年至 二零二七年財年
– 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
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		

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
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		

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

該地盤鄰近曼徹斯特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。

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。

	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)	(當地貨幣)
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)	(港幣)
			(港幣元)	(港幣元)		(港幣元)	(港幣元)		百萬元	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。

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冠狀病毒病之抗疫措施後，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。

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。增長歸因於珀斯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。

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。

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。

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。

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，本公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。

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 折舊及減值 ⁽ⁱ⁾	-	15,435
	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%

	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⁾	<u>19,140</u>	<u>19,236</u>
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	<u>30,144</u>	<u>31,591</u>
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)	<u>港幣11.14元</u>	<u>港幣11.67元</u>
	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⁾	<u>19,140</u>	<u>19,236</u>
經調整資產總值(非公認會計原則)	<u>67,931</u>	<u>72,659</u>
	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⁾	<u>19,140</u>	<u>19,236</u>
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)	<u>73.2%</u>	<u>73.8%</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。

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。

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，本公司一直遵守聯交所證券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。

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。

刊發中期業績及中期報告

本業績公告刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.fecil.com.hk。本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間發送予股東，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，二零二三年十一月二十九日

於本公告日期，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。