

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



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

### 遠東發展有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

### 截至二零二二年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」) 截至二零二二年三月三十一日止財政年度 (「二零二二年財年」) 之經審核綜合業績如下：

#### 最新業務資料

- 二零二二年財年繼續受2019冠狀病毒病疫情影響所籠罩。世界各地爆發新一輪疫情對營商環境造成影響。在經濟方面，通貨膨脹繼續上升，導致中央銀行一改以往之貨幣政策。中國內地經濟面臨若干不利因素。房地產市場放緩，而消費受2019冠狀病毒病疫情而實施之多項封城措施影響，烏克蘭衝突更進一步加劇全球不確定因素。縱使本集團在本年度面對重重挑戰，惟憑藉本集團業務多元化、在疫情初期迅速行動以及本集團資產負債表之優勢，使本集團確保在新一年為本公司股東 (「股東」) 帶來穩健回報。
- 本集團於二零二二年財年錄得令人滿意之財務表現，與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」) 相比，其大部分業務均漸見起色。

\* 僅供識別

- 儘管營商及市場環境多變，惟本集團業務多元化使其具備卓越韌性。此多元化元素，加上精密部署，讓本集團較其他公司更有能力渡過難關，為進一步可持續增長作準備。
- 本集團於二零二二年財年錄得收益約港幣5,900,000,000元，較二零二一年財年輕微下降0.8%。就按約216,000,000新加坡元出售位於21 Anderson Road之物業(入賬列作出售一間附屬公司)作出調整後，經調整收益<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)上升20.1%至約港幣7,100,000,000元。除物業發展分部確認之銷售較二零二一年財年低外，所有業務分部均呈報復甦，年內業績受經常性收入業務、出售非核心資產及主要由於啟德發展項目之辦公室部分(已預售及預期於二零二四年財年落成)及21 Anderson Road(已於二零二二年財年落成售出及交割)之重估收益之貢獻增加支持。
- 於二零二二年財年，物業發展之收益貢獻約為港幣3,400,000,000元，較二零二一年財年之約港幣4,200,000,000元有所減少。儘管如此，本集團於曼徹斯特之MeadowSide(第二期、第三期及第五期)及墨爾本之West Side Place(第一座及第二座)之交付工作取得長足進展，預期於截至二零二三年三月三十一日止財政年度(「二零二三年財年」)將繼續交付。本集團預期將於二零二三年財年完成多個發展項目，分別為黃金海岸之The Star Residences(第一座)、曼徹斯特之New Cross Central、倫敦之Hornsey Town Hall及墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)，為本集團提供穩定之現金流入。
- 於二零二二年三月三十一日，發展中物業累計應佔預售價值創歷史新高，約為港幣16,700,000,000元，較二零二一年三月三十一日之港幣13,800,000,000元上升21.0%。本集團於二零二二年財年繼續積極銷售現有項目，並於二零二二年三月推出香港之畢架•金峰及布里斯本之Queen's Wharf Residences第二期Queen's Wharf Residences(第五座)。該兩個發展項目於年結後均獲得熱烈回應，顯示該物業之優質及獨特特色。
- 作為本集團持續積極循環投資非核心資產策略之一部分，本集團於二零二二年財年完成數項出售事項。於二零二二年財年，本集團訂約出售合共約港幣5,000,000,000元之非住宅資產。交易包括於二零二一年六月完成以115,000,000英鎊出售Dorsett City London，以港幣3,380,000,000元出售香港啟德發展項目之辦公室部分，以及按總值約66,800,000澳元出售澳洲及紐西蘭數個停車場及零售單位。
- 作為其環境、社會及管治(「ESG」)框架之一部分，本集團致力改善其所服務社區之生活質素。本集團於二零二二年財年訂立協議，以約26,000,000英鎊出售曼徹斯特Victoria Riverside之128個可負擔房屋單位，並以約43,000,000英鎊出售倫敦Consort Place之139個可負擔房屋單位。

- 本集團亦與Capital and Regional PLC(「C&R」)簽訂獨家協議，該公司為一間位於英國之專業物業房地產投資信託，在大倫敦地區擁有購物中心組合，以發掘在其若干零售物業或週邊之共同發展機遇。本集團希望於C&R之現有投資組合(並可能在組合之外)共同發展優質住宅物業。
- 本集團於二零二二年財年繼續補充其住宅組合。在香港，新增發展組合項目包括屯門藍地之一個發展項目、西貢蠔涌之一個發展項目及啟德之另一個發展項目。在英國，本集團於曼徹斯特收購三幅地塊，作為Victoria North發展項目之一部分。年結後，本集團亦完成收購位於倫敦之大型綜合發展項目Vauxhall Square，建築面積約為133,000平方米。
- 於本集團酒店業務方面，收益按年增長58.1%至約港幣1,400,000,000元。由於本集團多間酒店物業及早採用新業務模式，以迎合檢疫客人之需要，故本集團之酒店業務強勁復甦，與同行相比尤甚。
- Dorsett Gold Coast於二零二一年十二月二十六日開業，成就驕人。年結後，本集團亦開設Dao by Dorsett West London，藉此擴展Dorsett Shepherds Bush。本集團酒店業務之未來里程碑包括在墨爾本開設麗思卡爾頓酒店、墨爾本帝盛酒店、啟德帝盛酒店及倫敦金絲雀碼頭酒店。該等酒店將進一步加強本集團經常性收入業務之穩健增長及盈利能力，尤其是在確實重啟全球旅遊之時。
- 由於限制措施放寬，停車場業務及設施管理之貢獻按年回升32.3%。業務正逐步恢復正常，特別是本集團大部分停車場所在之澳洲維多利亞解除旅遊限制。此外，本集團集中爭取更多停車場及設施管理合約，同時透過出售部分停車場循環投資資金。
- 本集團旗下之「TWC」博彩業務重塑為「PALASINO」，以加強品牌形象，使客戶體驗煥然一新。與二零二一年財年相比，本集團之博彩收益急升163.6%，顯示業務於重啟營運後之堅實表現。本集團正推進馬爾他之網上博彩牌照申請。

- BC Investment Group Holdings Limited (「BC Invest」) 於二零二二年財年繼續迅速擴張。該公司於二零二二年財年完成發行若干住宅抵押貸款證券(「RMBS」)，籌集約800,000,000澳元。於二零二一年十月，BC Invest宣佈收購Mortgageport Management Pty Ltd，此公司為一間歷史悠久之澳洲按揭產品供應商。收購後，於二零二二年三月三十一日，其貸款及墊款總額達2,600,000,000澳元以上，較二零二一年三月三十一日上升122.8%。BC Invest將更集中其資產管理業務，並繼續於澳洲及英國發展。於二零二二年三月三十一日，計及第三方管理之資產(「管理資產」)，BC Invest之管理資產總值約為3,800,000,000澳元。
- 本集團訂立和解協議，以對廣州之合營公司進行清算，並撤回有關土地使用權之強制執行情序之法律訴訟以及本集團之其後上訴。本集團預期於二零二三年財年履行其責任及確認收益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二一年七月二十七日之公佈。
- 為慶祝本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市50週年，董事會建議按二零二二年九月十四日名列本公司股東名冊之股東每持有十股現有普通股可獲一股紅股之基準進行股份之紅股發行。股份之紅股發行將須待(i)股東於本公司應屆股東週年大會上批准；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣後，方可作實。

## 財務摘要

- 儘管物業發展收益因住宅發展項目之收益確認減少而有所下跌，惟本集團大部分業務均錄得回升。股東應佔溢利按年上升139.4%至約港幣1,300,000,000元，而經調整現金溢利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)上升126.2%至約港幣1,425,000,000元。
- 通過積極管理負債，本集團繼續維持良好之財務狀況。於二零二二年財年，本集團增發150,000,000美元之二零二四年票據，並完成多項主要貸款融資。貸款融資包括Aspen at Consort Place建築貸款約225,000,000英鎊；珀斯之麗思卡爾頓酒店之定期貸款約75,000,000澳元；及若干無擔保企業融資約港幣1,000,000,000元。該等所得款項將進一步優化本集團之資本架構、維持適合之流動資金狀況、保持低成本及延長債務期限。經調整淨資產負債率<sup>(i)</sup>及負債淨額與經調整資產總值比例<sup>(i)</sup>(均為非公認會計原則財務計量)於二零二二年三月三十一日分別保持在57.9%及28.9%之穩健水平。

- 本集團之負債淨額由二零二一年三月三十一日之約港幣19,000,000,000元增加至二零二二年三月三十一日之約港幣21,300,000,000元，反映本集團部分項目到達後期發展階段及獲得新發展機遇。本集團繼續維持適合之流動資金狀況水平，於二零二二年三月三十一日約為港幣9,900,000,000元。此外，本集團於二零二二年三月三十一日共有5間酒店物業不附帶產權負擔，價值約為港幣1,700,000,000元，不附帶產權負擔及未售已竣工住宅存貨價值約為港幣6,700,000,000元。
- 經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二一年三月三十一日之港幣13.09元上升5.5%至二零二二年三月三十一日之港幣13.81元。本集團於二零二二年財年並無購回本公司股份。

## 年結後事項

- 於二零二二年四月，BC Invest第四次發行RMBS，自世界各地之機構投資者籌集416,000,000澳元。該交易之獨特之處在於其包括若干國內借款人及綠色部分，乃作為BC Invest綠色框架之一部分而發行。BC Invest之前推出所有RMBS均由向非澳洲居民提供的第一按揭貸款作支持。
- 於二零二二年四月，本集團完成收購倫敦之Vauxhall Square。Vauxhall Square之獲批准規劃許可為建築面積約133,000平方米的混合用途發展項目，包括住宅、酒店及旅舍、辦公室、零售及休閒。

## 環境、社會及管治摘要

- 本集團增加關注於ESG，設立由董事會成員及高級行政人員組成之關鍵內部委員會，亦確立ESG融資框架，推動本集團之未來綠色借貸。
- 於二零二一年十一月，本集團獲得標準普爾全球評級就本集團可持續融資框架的一致評價。本集團將繼續堅持其行之有效做法，並按照時間表為符合條件的項目籌集可持續融資，以便為利益相關者創造可持續的長期價值。
- 本集團矢志邁向可持續發展未來及將氣候變化行動轉化為可持續發展商機，其中包括本集團正在制定圍繞氣候變化之最新科學之合適淨零策略路線圖。本集團將從確保切合國際認可標準開始，為短、長期目標訂立制定照常營業之排放預測，從而用作識別及評估基於減排影響之最有效介入措施。

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。

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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益		<b>5,895,636</b>	5,943,694
銷售及服務成本		<b>(3,432,536)</b>	(3,629,017)
酒店及停車場資產折舊及減值		<b>(479,063)</b>	(473,194)
毛利		<b>1,984,037</b>	1,841,483
其他收入		<b>213,566</b>	259,726
其他收益及虧損	4	<b>1,189,809</b>	425,824
行政支出			
—酒店業務及管理		<b>(355,083)</b>	(319,553)
—其他		<b>(496,522)</b>	(342,404)
開業前開支			
—酒店業務及管理		<b>(12,744)</b>	—
銷售及市場推廣開支		<b>(279,462)</b>	(245,274)
分佔聯營公司業績		<b>(21,851)</b>	(13,108)
分佔合營公司業績		<b>(26,941)</b>	(31,082)
融資成本	5	<b>(341,082)</b>	(309,785)
除稅前溢利		<b>1,853,727</b>	1,265,827
所得稅開支	6	<b>(343,191)</b>	(460,087)
本年度溢利	7	<b>1,510,536</b>	805,740
可歸屬於：			
本公司股東		<b>1,300,381</b>	543,194
永續資本票據擁有人		<b>206,877</b>	199,713
其他非控股權益		<b>3,278</b>	62,833
		<b>210,155</b>	262,546
		<b>1,510,536</b>	805,740
每股盈利	8		
基本(港幣仙)		<b>54.1</b>	22.9
攤薄(港幣仙)		<b>54.0</b>	22.9

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,510,536</u>	<u>805,740</u>
本年度其他全面(開支)收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(112,424)	1,974,889
於出售海外業務時重新分類調整累計 匯兌儲備至損益	15,029	—
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	(155,449)	114,742
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	129,785	(66,408)
就按公平值計入其他全面收益之債務工具 確認之減值虧損	78,258	—
應佔一間聯營公司之其他全面收益	115,968	—
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>(149,920)</u>	<u>525,837</u>
本年度其他全面(開支)收益	<u>(78,753)</u>	<u>2,549,060</u>
本年度全面收益總額	<u>1,431,783</u>	<u>3,354,800</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,221,625	3,072,424
永續資本票據擁有人	206,877	199,713
其他非控股權益	<u>3,281</u>	<u>82,663</u>
	<u>210,158</u>	<u>282,376</u>
	<u>1,431,783</u>	<u>3,354,800</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		7,888,061	8,159,748
物業、廠房及設備		12,507,293	12,593,755
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		1,921,367	1,800,616
合營公司權益		2,351,810	1,095,822
投資證券		1,246,009	1,136,241
衍生金融工具		2,935	–
購買物業、廠房及設備之按金		99,462	95,372
應收一間聯營公司款項		62,864	62,864
應收合營公司款項		645,990	26,154
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收貸款		182,598	210,876
已抵押存款		4,834	9,525
遞延稅項資產		177,203	249,086
其他資產		13,500	–
		<b>27,292,321</b>	<b>25,628,454</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		4,201,912	1,613,798
發展中物業		11,571,867	12,334,478
其他存貨		9,586	9,735
應收賬款、按金及預付款項	10	805,602	1,143,837
託管客戶按金		468,696	335,818
應收貸款		5,037	7,029
合約成本		309,402	315,042
應收合營公司款項		194,342	463,399
應收聯營公司款項		14,498	18,557
應收非全資附屬公司之一名股東款項		248,120	109,211
可收回稅項		88,956	92,713
投資證券		1,787,260	3,006,565
衍生金融工具		14,984	3,531
已抵押存款		889,128	377,050
有限制銀行存款		–	14,016
金融機構存款		14,802	46,316
銀行結餘及現金		6,887,803	4,365,751
		<b>27,511,995</b>	<b>24,256,846</b>
持作出售之投資物業		–	15,488
		<b>27,511,995</b>	<b>24,272,334</b>



	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	11	2,184,678	1,694,889
合約負債		666,423	689,615
租賃負債		74,567	81,139
應付一間關連公司款項		858	807
應付聯營公司款項		7,245	51,326
應付非全資附屬公司之股東款項		171,548	168,997
衍生金融工具		25,922	7,045
票據		-	1,834,899
應繳稅項		633,866	747,998
銀行及其他借貸		11,450,133	10,438,601
		<u>15,215,240</u>	<u>15,715,316</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>12,296,755</u>	<u>8,557,018</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>39,589,076</u>	<u>34,185,472</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		535,169	645,758
衍生金融工具		-	6,807
票據		4,604,128	3,384,017
銀行及其他借貸		15,140,281	11,919,164
遞延稅項負債		1,055,480	1,046,665
其他負債		344,086	128,798
		<u>21,679,144</u>	<u>17,131,209</u>
<b>資產淨值</b>		<u>17,909,932</u>	<u>17,054,263</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		241,962	239,508
股份溢價		4,650,772	4,584,371
儲備		9,738,998	8,973,151
本公司股東應佔權益		14,631,732	13,797,030
永續資本票據擁有人		2,901,589	2,883,903
其他非控股權益		376,611	373,330
		<u>3,278,200</u>	<u>3,257,233</u>
<b>權益總額</b>		<u>17,909,932</u>	<u>17,054,263</u>

## 附註

截至二零二二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

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈且於本集團二零二一年四月一日或之後開始之年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、利率基準改革—第二階段  
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

此外，本集團應用國際會計準則理事會國際財務報告準則詮釋委員會(「委員會」)於二零二一年六月頒佈的議程決定，該決定釐清，於釐定存貨之可變現淨值時，實體應計入「進行銷售所需估計成本」之成本。

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>2</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架之提述 <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>3</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>2</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>2</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>2</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>2</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>1</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>1</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>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定期日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)	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	1,658,006	2,214,158	297,266	349,190
— 香港(「香港」)	125,627	234,501	8,356	3,973
— 馬來西亞	7,253	6,529	(3,076)	(1,429)
— 於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	568,224	778,550	368,684	502,277
— 新加坡	265,346	986,886	94,509	378,952
— 英國(「英國」)	753,901	5,442	96,064	16,592
	3,378,357	4,226,066	861,803	1,249,555
物業投資				
— 澳洲	10,170	6,877	21,341	19,875
— 香港	34,427	41,078	543,472	4,810
— 中國	41,731	42,456	9,905	16,663
— 英國	6,421	—	8,283	—
	92,749	90,411	583,001	41,348
酒店業務及管理				
— 澳洲	166,888	110,028	(79,605)	(61,974)
— 歐洲(英國除外)	48,623	28,780	25,561	(8,197)
— 香港	772,794	468,619	198,855	4,665
— 馬來西亞	90,854	76,648	39,286	(22,476)
— 中國	163,322	110,138	1,648	308,555
— 新加坡	72,224	63,358	19,281	25,348
— 英國	90,703	31,387	34,777	(43,166)
	1,405,408	888,958	239,803	202,755
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	571,924	474,518	93,827	3,032
— 歐洲(英國除外)	28,917	15,418	(2,798)	(4,336)
— 馬來西亞	20,386	1,364	2,464	(2,813)
— 英國	43,050	10,895	(4,738)	(25,159)
	664,277	502,195	88,755	(29,276)
博彩業務				
— 澳洲	—	—	(11)	(51)
— 捷克共和國	231,478	87,811	62,156	9,664
	231,478	87,811	62,145	9,613
於香港之證券與金融產品投資	93,135	107,700	(123,730)	243,029

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
提供按揭服務				
— 澳洲	23,797	32,297	22,137	49,025
— 香港	6,435	8,256	17,408	7,633
	<u>30,232</u>	<u>40,553</u>	<u>39,545</u>	<u>56,658</u>
分部收益/分部溢利	<u>5,895,636</u>	<u>5,943,694</u>	<u>1,751,322</u>	<u>1,773,682</u>
未分配企業收入及開支			(108,115)	(147,034)
出售附屬公司之收益			552,207	—
匯兌虧損淨額			(605)	(51,036)
融資成本			<u>(341,082)</u>	<u>(309,785)</u>
除稅前溢利			<u>1,853,727</u>	<u>1,265,827</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、出售附屬公司之收益、匯兌虧損淨額、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(包括持作出售之投資物業)。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	8,175,630	7,003,682
— 香港	3,583,193	2,077,878
— 馬來西亞	410,297	410,968
— 中國	2,923,978	3,006,192
— 新加坡	3,002,364	4,672,612
— 英國	4,604,814	3,494,892
	<u>22,700,276</u>	<u>20,666,224</u>
物業投資		
— 澳洲	304,954	339,693
— 香港	4,717,015	4,161,992
— 中國	2,599	4,324
— 英國	24,368	—
	<u>5,048,936</u>	<u>4,506,009</u>

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
酒店業務及管理		
— 澳洲	4,253,779	3,617,993
— 香港	4,590,723	4,393,750
— 馬來西亞	884,049	843,071
— 中國	2,665,998	2,231,990
— 新加坡	581,801	573,985
— 英國	882,273	1,296,670
— 歐洲(英國除外)	266,443	282,288
	<b>14,125,066</b>	13,239,747
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	1,271,205	1,480,495
— 歐洲	550,281	570,435
— 馬來西亞	138,512	142,197
	<b>1,959,998</b>	2,193,127
博彩業務		
— 澳洲	902,297	1,059,400
— 捷克共和國	357,336	353,354
	<b>1,259,633</b>	1,412,754
證券與金融產品投資	<b>1,781,836</b>	2,808,408
提供按揭服務		
— 澳洲	747,116	448,064
— 香港	272,050	208,601
	<b>1,019,166</b>	656,665
分部資產	<b>47,894,911</b>	45,482,934
未分配企業資產	<b>6,909,405</b>	4,417,854
資產總值	<b>54,804,316</b>	49,900,788



#### 4. 其他收益及虧損

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資物業公平值變動	643,540	382,882
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(27,723)	80,834
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具(虧損)收益	(129,785)	66,408
衍生金融工具公平值變動	54,196	(43,813)
匯兌虧損淨額	(605)	(51,036)
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	(19,784)	(11,050)
出售物業、廠房及設備收益	196,021	1,599
出售附屬公司之收益	552,207	-
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	(78,258)	-
	<u>1,189,809</u>	<u>425,824</u>

#### 5. 融資成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
利息：		
銀行借貸	517,062	499,747
其他貸款	8,751	12,717
租賃負債利息	20,246	21,239
票據利息	248,234	165,160
前期費用攤銷	18,804	19,069
其他	24,568	10,824
	<u>837,665</u>	<u>728,756</u>
總利息成本		
減：資本化金額：		
－待售物業(發展中物業)	(441,116)	(377,800)
－業主佔用(物業、廠房及設備)	(55,467)	(41,171)
	<u>341,082</u>	<u>309,785</u>

## 6. 所得稅開支

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	75,042	54,690
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	83,988	201,769
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	70,344	111,157
澳洲所得稅	15,659	56,052
馬來西亞所得稅	370	2,822
英國所得稅	264	–
新加坡所得稅	–	165,068
捷克共和國所得稅	9,447	507
	<u>255,114</u>	<u>592,065</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	38,819	(3,382)
中國企業所得稅	–	7,027
澳洲所得稅	(1,779)	(8,758)
	<u>37,040</u>	<u>(5,113)</u>
遞延稅項	<u>51,037</u>	<u>(126,865)</u>
	<u>343,191</u>	<u>460,087</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%(二零二一年：30%、24%、17%、19%及19%)。

## 7. 本年度溢利

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業及建築合約之成本確認為支出		
— 隨時間流逝	379,146	556,204
— 按時間點	<u>1,887,271</u>	<u>2,128,280</u>
	<u>2,266,417</u>	<u>2,684,484</u>
核數師酬金	22,071	16,358
物業、廠房及設備折舊(包括租賃物業折舊 港幣94,141,000元(二零二一年：港幣90,000,000元))	462,244	487,612
合約成本之攤銷	124,745	189,710
2019冠狀病毒病相關租金優惠	180	14,646
員工成本(包括銷售及服務成本港幣430,945,000元 (二零二一年：港幣389,500,000元))	817,832	719,041
有關計入「酒店及停車場資產折舊及減值」之 使用權資產之已確認減值虧損	33,642	—
應佔聯營公司稅項(已於應佔聯營公司業績列賬)	<u>1,084</u>	<u>885</u>
並計入：		
銀行利息收入	24,877	7,773
其他利息收入	25,102	907
政府補貼(附註)	<u>56,468</u>	<u>203,032</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56,468,000元(二零二一年：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1,300,381,000元(二零二一年：港幣543,194,000元)計算，而股份數目計算如下：

	二零二二年 千股	二零二一年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,404,098	2,368,457
潛在攤薄普通股之影響：		
以股代息	<u>3,750</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,407,848</u>	<u>2,368,457</u>

## 9. 股息

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度確認為分派之股息：		
二零二二年中期股息每股港幣4.0仙 (二零二一年：二零二一年中期股息每股港幣4.0仙)	96,516	95,456
二零二一年末期股息每股港幣15.0仙 (二零二一年：二零二零年末期股息每股港幣15.0仙)	359,262	352,597
	<u>455,778</u>	<u>448,053</u>

二零二二年中期股息及二零二一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2.830元及港幣2.796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二零二二年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣16.0仙(二零二一年：港幣15.0仙)，合共港幣387,139,000元(二零二一年：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442,107,000元(二零二一年：港幣840,602,000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。租金須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(隨時間流逝確認之未開票銷售物業應收款項除外)：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
未開票	-	665,292
0至60日	392,391	130,198
61至90日	17,840	6,119
超過90日	31,876	38,993
	<u>442,107</u>	<u>840,602</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880,894,000元(二零二一年：港幣872,961,000元)。以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至60日	746,097	731,780
61至90日	3,158	5,069
超過90日	131,639	136,112
	<u>880,894</u>	<u>872,961</u>

## 12. 報告期後事項

- 1) 於二零二二年三月十四日，本公司之間接全資附屬公司Next Talent Developments Limited(「買方」)、富力地產(香港)之直接全資附屬公司及廣州富力地產股份有限公司(「廣州富力」)之間接全資附屬公司翹采有限公司(「賣方」)、富力地產(香港)與李思廉先生(廣州富力之主要股東)(作為保證人)訂立買賣協議(「買賣協議」)。

根據買賣協議，買方將收購廣州富力之間接全資附屬公司R&F Properties VS (UK) Co., Ltd(「目標公司」)全部已發行股本及接受轉讓目標公司及其兩間附屬公司應付賣方及廣州富力若干附屬公司之款項(「公司間貸款」)，代價約為95,703,000英鎊(相當於約港幣977,123,000元)(可予調整(「調整」，定義見本公司於二零二二年三月十五日刊發之公佈))。

待交易完成(「完成」)後，賣方將有選擇權，可於完成後任何時間及於完成後六個月結束當日或之前，以代價約106,610,000英鎊(相當於約港幣1,088,492,000元)另加所有成本、負債及開支(「選擇權代價」，定義見本公司於二零二二年三月十五日刊發之公佈)向買方購回目標公司全部已發行股本及公司間貸款。

賣方可於完成後6個月當日前30日或之前任何時間向買方發出通知行使該選擇權。有關通知一旦發出即不可撤回。倘於完成後六個月結束當日或之前尚未正式行使選擇權，或賣方未於買方提出要求兩個營業日內作出並獲買方收到任何調整，或發生嚴重違反買賣協議任何條款之情況，則選擇權將自動失效且賣方不得行使。該交易已於二零二二年四月四日完成。直至該等綜合財務報表獲授權刊發日期，本公司仍在落實該交易之會計影響。

- 2) 董事會已建議按持有每十股現有普通股獲發一股紅股之基準，向於二零二二年九月十四日名列本公司股東名冊之股東進行股份之紅股發行(「建議紅股發行」)。

建議紅股發行須待(i)股東於應屆股東週年大會上批准建議紅股發行；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。一份載有建議紅股發行詳情之通函將於二零二二年七月二十八日或前後向股東寄發，而新股票將於二零二二年九月二十二日或前後寄發。由於建議紅股發行於該等綜合財務報表獲授權刊發之日並未取得批准，因此毋須對附註8所載的本集團每股基本及攤薄盈利作出調整。

## 末期股息

董事會建議派付截至二零二二年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣16.0仙(二零二一年：港幣15.0仙) (「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零二二年九月十四日名列本公司股東名冊之股東。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)股東於本公司將於二零二二年八月三十日舉行之應屆股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)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二零二二年九月十四日(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二零二二年九月二十一日或前後連同選擇表格向股東寄發之通函。股息單及／或新股票將於二零二二年十月二十四日或前後寄發。

## 股份紅股發行

董事會亦建議按持有每十股現有普通股獲發一股紅股之基準，向於二零二二年九月十四日名列本公司股東名冊之股東進行股份之紅股發行(「建議紅股發行」)。

建議紅股發行須待(i)股東於二零二二年股東週年大會上批准建議紅股發行；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。一份載有建議紅股發行詳情之通函將於二零二二年七月二十八日或前後向股東寄發，而新股票將於二零二二年九月二十二日或前後寄發。

## 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) 就釐定出席二零二二年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所述，二零二二年股東週年大會訂於二零二二年八月三十日(星期二)舉行。就釐定出席二零二二年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零二二年八月二十五日(星期四)至二零二二年八月三十日(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。為符合資格出席二零二二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，必須於二零二二年八月二十四日(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及建議紅股發行之權利而言

如上文所述，擬派末期股息及建議紅股發行須待股東於二零二二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及建議紅股發行之權利而言，本公司將由二零二二年九月七日(星期三)至二零二二年九月十四日(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。為符合資格收取擬派末期股息及建議紅股發行，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二二年九月六日(星期二)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

本公司於二零二二年財年之綜合收益約為港幣5,900,000,000元，較二零二一年財年輕微下降0.8%，主要由於住宅發展之收益確認而有所下跌，惟被所有經常性收入業務強勁復甦所抵銷。經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)為港幣2,300,000,000元，而二零二一年財年為港幣2,200,000,000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
二零二二年財年						
收益	3,378,357	1,405,408	664,277	231,478 <sup>(iii)</sup>	216,116	5,895,636
毛利	1,102,036	500,441	81,524	113,688	186,348	1,984,037
折舊	-	267,149 <sup>(iii)</sup>	33,784 <sup>(iii)</sup>	11,640	-	312,573
經調整毛利 <sup>(i)</sup>	1,102,036	767,590	115,308	125,328	186,348	2,296,610
經調整毛利率 <sup>(i)</sup>	32.6%	54.6%	17.4%	54.1%	86.2%	39.0%

	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	4,226,066	888,958	502,195	87,811 <sup>(ii)</sup>	238,664	5,943,694
毛利	1,525,059	106,312	(4,413)	9,573	204,952	1,841,483
折舊	-	290,709 <sup>(iii)</sup>	32,941 <sup>(iii)</sup>	11,219	-	334,869
經調整毛利 <sup>(i)</sup>	1,525,059	397,021	28,528	20,792	204,952	2,176,352
經調整毛利率 <sup>(i)</sup>	36.1%	44.7%	5.7%	23.7%	85.9%	36.6%

附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。
- (ii) 經扣除博彩稅港幣95,000,000元(二零二一年財年：港幣37,000,000元)。
- (iii) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業銷售收益於二零二二年財年約為港幣3,378,000,000元，較二零二一年財年下降20.1%。主要收益項目為墨爾本West Side Place(第一座及第二座)、曼徹斯特MeadowSide(第二期、第三期及第五期)及澳洲、中國內地及香港之其他存貨銷售額以及新加坡及馬來西亞項目隨時間確認之收益。

二零二二年財年錄得銷售物業之毛利約港幣1,102,000,000元及毛利率32.6%，較二零二一年財年有所減少，原因為新加坡之物業銷售錄得之毛利率較低。

酒店業務及管理之收益繼續保持強勁勢頭，於二零二二年財年達至約港幣1,405,000,000元，較去年上升58.1%。本集團酒店業務之經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二一年財年之44.7%上升至二零二二年財年之54.6%，乃由按平均每間客房收益(「平均每間客房收益」)增加使所有地區之整體收益大幅回升所推動。

停車場業務及設施管理之收益亦大幅回升，按年上升32.3%至二零二二年財年約港幣664,000,000元，主要由於本集團主要營運所在地區(特別是澳洲維多利亞)之限制有所放寬及英國曼徹斯特之強勁復甦。於二零二二年財年之經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約達港幣115,000,000元，按年上升304.2%。

於二零二二年財年，博彩業務之收益按年上升163.6%至約港幣231,000,000元(扣除博彩稅)。收益增加主要受業務重開及入場人數穩定回升支持，入場人數持續達致甚至有時超越疫情前水平。經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二一年財年之23.7%上升至二零二二年財年之54.1%，主要由於整體業務復甦及執行審慎成本控制措施所致。

儘管2019冠狀病毒病疫情仍有一定影響，惟本集團經常性收入業務之收益回升表明本集團有能力在週期之間持續增長。業績於疫情之初有所下降，但調整業務模式及優化成本不僅紓緩整體影響，更帶動業務表現領先同儕。因此，本集團維持盈利，於二零二二年財年之股東應佔溢利保持在約港幣1,300,000,000元，較二零二一年財年之約港幣543,000,000元上升139.4%。

二零二二年財年之經調整現金溢利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣1,425,000,000元，較二零二一年財年錄得之約港幣630,000,000元上升126.2%。

附註：

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

## 2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二二年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	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二一年 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>	11,450	12,274
一至兩年內到期	10,643	5,939
兩至五年內到期	8,106	6,851
五年以上到期	996	2,783
	<hr/>	<hr/>
銀行貸款、票據及債券總額	<b>31,195</b>	27,577
	<hr/>	<hr/>
投資證券	3,033	4,143
銀行及現金結餘 <sup>(ii)</sup>	6,903	4,426
	<hr/>	<hr/>
流動資金狀況	<b>9,936</b>	8,569
	<hr/>	<hr/>
負債淨額 <sup>(iii)</sup>	<b>21,259</b>	19,008
	<hr/>	<hr/>
總權益賬面值 <sup>(iv)</sup>	17,910	17,054
加:酒店重估盈餘 <sup>(v)</sup>	18,796	17,550
	<hr/>	<hr/>
經調整權益總額 <sup>(vi)</sup>	<b>36,706</b>	34,604
	<hr/>	<hr/>
經調整淨資產負債率 <sup>(vi)</sup> (負債淨額與 經調整權益總額比例 <sup>(vi)</sup> )	<b>57.9%</b>	54.9%
負債淨額與經調整資產總值比例 <sup>(vi)</sup>	<b>28.9%</b>	28.2%
	<hr/>	<hr/>

附註：

- (i) 包括約港幣1,117,000,000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結餘及現金之總額。
- (iii) 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) 包括二零一九年永續資本票據。
- (v) 基於分別在二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值。
- (vi) 指非公認會計原則財務計量。其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團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 Entertainment Group Limited (「The Star」)之上市股份(本集團有意長期持有該等股份)以及投資於由持有BC Invest(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之票據。

於二零二二年三月三十一日，本集團之流動資金狀況約為港幣9,900,000,000元。根據於二零二二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18,796,000,000元進行調整，並計入二零一九年永續資本票據，本集團於二零二二年三月三十一日之經調整權益總額約為港幣36,706,000,000元。本集團之經調整淨資產負債率<sup>(1)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二一年三月三十一日之54.9%上升至二零二二年三月三十一日之57.9%，反映部分項目(即Aspen at Consort Place及West Side Place(第三座及第四座))到達較後期發展階段及獲得新發展機遇。

於二零二二年財年，本集團繼續審慎管理其財務狀況。其(i)發行額外150,000,000美元之二零二四年票據；(ii)完成一系列主要貸款融資，包括Aspen at Consort Place之建築貸款255,000,000英鎊、珀斯麗思卡爾頓酒店之定期貸款75,000,000澳元及若干無擔保企業融資，籌集合共約港幣1,000,000,000元；(iii)悉數贖回於二零一六年九月八日發行金額約236,600,000美元之二零二一年票據；及(iv)於出售21 Anderson Road及Dorsett City London後分別償還與其相關之約146,000,000新加坡元及19,000,000英鎊之貸款融資。

本集團繼續維持均衡之債務到期狀況。於二零二二年三月三十一日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣11,450,000,000元。其中，貸款約港幣5,400,000,000元中大部分為有抵押貸款，且預期將展期或進行再融資至更長到期日。此外，(i)若干發展項目貸款約港幣2,900,000,000元將於結算後以預售所得款項償還或進行再融資；(ii)若干定期貸款約港幣607,000,000元已於二零二三年財年第一季度進行再融資；(iii)若干非發展項目定期貸款港幣608,000,000元接近完成進行再融資；(iv)約港幣897,000,000元將根據各自之還款計劃表償還；及(v)結餘約港幣1,100,000,000元與載有須按要求償還條款之長期銀行貸款有關，故分類為流動負債。

於二零二二年財年，銀行貸款之平均利率由二零二一年財年之2.37%下降至2.22%，而票據及債券之平均利率由二零二一年財年之4.63%輕微上升至二零二二年財年之4.92%。於兩個財政年度，銀行貸款、票據及債券之整體平均利率維持於2.68%。

於二零二二年三月三十一日，本集團未提取之銀行融資約為港幣8,100,000,000元，其中約港幣3,800,000,000元與建築／發展設施有關，而餘額約港幣4,300,000,000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，未動用之銀行融資使本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，更可用作未來可持續增長。

此外，本集團於二零二二年三月三十一日共有5項酒店資產不附帶產權負擔，根據於二零二二年三月三十一日評估之獨立估值計算，其資本價值約為港幣1,700,000,000元。本集團擁有未售住宅單位等其他不附帶產權負擔之資產。該等資產合共港幣6,700,000,000元，在必要時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

於二零二二年財年，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣變動之影響。由於聯邦儲備局收緊金融狀況之行動及言論，美元於全年出現持續升值。

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	於二零二二年 三月三十一日	於二零二一年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	<b>5.86</b>	5.90	(0.7)%
港幣兌人民幣	<b>1.23</b>	1.18	4.2%
港幣兌馬幣	<b>1.86</b>	1.87	(0.5)%
港幣兌英鎊	<b>10.26</b>	10.66	(3.8)%
港幣兌捷克克朗	<b>0.36</b>	0.35	2.9%
港幣兌新加坡元	<b>5.78</b>	5.77	0.2%

  

平均匯率	二零二二年 財年	二零二一年 財年	變動
港幣兌澳元	<b>5.88</b>	5.34	10.1%
港幣兌人民幣	<b>1.21</b>	1.14	6.1%
港幣兌馬幣	<b>1.87</b>	1.83	2.2%
港幣兌英鎊	<b>10.46</b>	10.11	3.5%
港幣兌捷克克朗	<b>0.36</b>	0.33	9.1%
港幣兌新加坡元	<b>5.78</b>	5.61	3.0%

本集團採取做法為對投資非香港業務以作出該等投資所在國家之當地貨幣借貸進行對沖。上列外幣變動對於二零二二年財年股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

假設於年內以下貨幣兌港幣之匯率保持不變，二零二二年財年股東應佔本集團溢利有所減少：

	港幣百萬元
澳元	(25.8)
人民幣	(7.6)
馬幣	(0.6)
英鎊	(20.9)
捷克克朗	(5.3)
新加坡元	(2.5)
	<hr/>
影響總額	<u>(62.7)</u>

本集團之資產負債表狀況亦受外幣匯率變動之影響。由於本集團之非香港業務之資產淨值就綜合而言換算為港幣，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。假設於二零二二年財年匯率維持不變，本集團於二零二二年三月三十一日之資產淨值(減二零一九年永續資本票據)高約港幣38,000,000元。

#### 4. 每股資產淨值

	於二零二二年 三月三十一日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	14,632	13,797
加：酒店重估盈餘	<u>18,796</u>	<u>17,550</u>
經調整股東應佔資產淨值 <sup>(i)</sup>	<u>33,428</u>	<u>31,347</u>
已發行股份數目(百萬股)	2,420	2,395
經調整每股資產淨值 <sup>(i)</sup>	港幣13.81元	港幣13.09元

根據於二零二二年三月三十一日評估之獨立估值，就酒店資產重估盈餘約港幣18,796,000,000元作出調整，經調整股東應佔資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣33,428,000,000元。於二零二二年三月三十一日，本公司經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣13.81元。

附註：

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

## 5. 資本開支

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

於二零二二年財年，本集團之資本開支約為港幣1,237,000,000元，主要歸因於(i)於香港之啟德帝盛酒店；(ii)於澳洲之墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店；及(iii)於英國之倫敦Dorsett Canary Wharf及Dao by Dorsett Hornsey。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

鑒於2019冠狀病毒病疫情影響，本集團已密切審視各項目及所有重大資本開支。就部分情況而言，根據營商環境需要，本集團已暫停或稍為推遲該等支出之時間。

## 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。

於二零二二年 三月三十一日	於二零二一年 三月三十一日
港幣百萬元	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	2,109	865
向BC Invest提供信貸融資之承擔	81	214
其他	144	14
	<u>2,334</u>	<u>1,093</u>

於二零二二年三月三十一日，本集團之資本承擔約為港幣2,334,000,000元，主要歸因於下列酒店發展項目：(i)於香港之啟德帝盛酒店；(ii)於澳洲之墨爾本帝盛酒店、Dorsett Gold Coast及The Star Residences – Epsilon；及(iii)於英國之倫敦Dorsett Canary Wharf及Dao by Dorsett Hornsey。資本承擔將透過結合借貸及內部資源撥付。

## 業務回顧

### 1. 物業分部

本集團物業分部包括物業發展及物業投資。

#### 物業發展

本集團擁有多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、中國內地、香港、新加坡、馬來西亞及英國，皆側重於大眾住宅市場。本集團強勁的地區多元化發展加強其強韌性，使之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的機會，例如與The Star的夥伴關係。同樣，於二零二一年九月初，其與C&R簽訂獨家協議，共同發展C&R於英國現有組合(並可能在組合之外)之優質住宅物業。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，較少資金閒置。

於二零二二年三月三十一日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣16,700,000,000元，較二零二一年三月三十一日增加約港幣2,900,000,000元，增幅為21.0%。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。下表載列本集團發展中住宅物業於二零二二年三月三十一日之累計應佔預售總值明細。

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 (第三座)	墨爾本	2,528	二零二三年財年
West Side Place (第四座)	墨爾本	2,669	二零二三年財年
Queen's Wharf Residences (第四座) <sup>(ii)</sup>	布里斯本	1,669	二零二四年財年
Queen's Wharf Residences (第五座) <sup>(ii)</sup>	布里斯本	494	二零二五年財年
Perth Hub	珀斯	575	二零二五年財年
The Star Residences (第一座) <sup>(iii)</sup>	黃金海岸	511	二零二三年財年
The Star Residences – Epsilon (第二座) <sup>(iii)</sup>	黃金海岸	591	二零二四年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	1,134	二零二五年財年
Consort Place 社會／可負擔房屋	倫敦	438	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	488	二零二三年財年
MeadowSide (第二期及第三期) <sup>(i)</sup>	曼徹斯特	644	二零二三年財年
MeadowSide (第五期) <sup>(i)</sup>	曼徹斯特	11	二零二三年財年
New Cross Central	曼徹斯特	184	二零二三年財年
Victoria Riverside (C座樓宇)	曼徹斯特	233	二零二五年財年
Victoria Riverside (B座樓宇) 社會／可負擔房屋	曼徹斯特	269	二零二五年財年
Hyll on Holland <sup>(i)(iv)</sup>	新加坡	755	二零二四年財年
Cuscaden Reserve <sup>(i)(v)</sup>	新加坡	7	二零二五年財年
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(i)(ii)</sup>	梳邦再也	156	二零二三年財年
啟德發展項目－辦公室	香港	3,380	二零二四年財年
於二零二二年三月三十一日之預售總額		<u>16,736</u>	

附註：

- (i) 不包括直至二零二二年三月三十一日已確認為收益之已訂約預售。
- (ii) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iii) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (iv) 本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (v) 本集團於該發展項目擁有10%權益。

於二零二二年三月三十一日，本集團於不同地區正處於不同完工階段之活躍住宅物業發展項目之預期應佔開發總值(「開發總值」)約為港幣66,600,000,000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	預期應佔 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				
– 第三座	518,000	2,651	已推出	二零二三年財年
– 第四座	621,000	3,152	已推出	二零二三年財年
Monument	595,000	2,744	二零二三年財年	二零二六年財年
<b>珀斯</b>				
Perth Hub	230,000	913	已推出	二零二五年財年
<b>布里斯本</b>				
Queen's Wharf Residences <sup>(iii)</sup>				
– 第四座	253,000	1,723	已推出	二零二四年財年
– 第五座	328,000	2,545	已推出	二零二五年財年
– 第六座	145,000	762	規劃中	規劃中
<b>黃金海岸</b>				
The Star Residences <sup>(iv)</sup>				
– 第一座	111,000	528	已推出	二零二三年財年
– 第二座–Epsilon	109,000	620	已推出	二零二四年財年
– 第三座至第五座	374,000	2,116	規劃中	規劃中
<b>香港</b>				
啟德發展項目–辦公室	174,000	3,380	已推出	二零二四年財年
啟德住宅項目 <sup>(v)</sup>	253,000	6,581	二零二三年財年	二零二六年財年
屯門藍地	180,000	2,966	規劃中	規劃中
西貢蠔涌 <sup>(vi)</sup>	19,000	567	規劃中	規劃中
<b>倫敦</b>				
Aspen at Consort Place	377,000	4,256	已推出	二零二五年財年
Consort Place 社會/可負擔房屋	101,000	438	已推出	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	108,000	1,009	已推出	二零二三年財年
Ensign House	285,000	3,217	規劃中	規劃中
Vauxhall Square <sup>(vii)</sup>	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中



發展項目	應佔可售 樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期應佔 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	184,000	805	分階段落成	二零二三年財年
– 第五期	5,000	21	分階段落成	二零二三年財年
– 第四期	244,000	1,026	規劃中	規劃中
Victoria North <sup>(viii)</sup>				
– New Cross Central	62,000	260	已推出	二零二三年財年
– Victoria Riverside (A座樓宇)	226,000	1,055	規劃中	規劃中
– Victoria Riverside (B座樓宇)				
社會/可負擔房屋	85,000	269	已推出	二零二五年財年
– Victoria Riverside (C座樓宇)	149,000	658	已推出	二零二五年財年
– Network Rail	1,532,000	6,445	規劃中	規劃中
– 其他	1,202,000	5,056	規劃中	規劃中
– Leftfields	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
– Network Rail Phase 3	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
– John Ryan Land (NT03)	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中
<b>新加坡</b>				
Hyll on Holland <sup>(ix)</sup>	194,000	2,876	已推出	二零二四年財年
Cuscaden Reserve <sup>(x)</sup>	16,000	356	已推出	二零二五年財年
<b>馬來西亞</b>				
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(xi)</sup>	451,000	931	已推出	二零二四年財年
於二零二二年三月三十一日				
開發組合總計	<b>9,131,000</b>	<b>59,926</b>		
<b>可供出售竣工發展項目</b>				
<b>墨爾本</b>				
West Side Place				
– 第一座及第二座	424,000	2,082		
<b>珀斯</b>				
The Towers at Elizabeth Quay	88,000	722		
<b>上海</b>				
君悅庭	12,000	92		
御尚II	4,000	33		
第17A區	13,000	76		

發展項目	應佔可售 樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期應佔 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>廣州</b>				
遠東御江豪庭	36,000	161		
<b>香港</b>				
尚澄	50,000	525		
珀爵	48,000	681		
畢架•金峰	84,000	1,790		
<b>馬來西亞</b>				
Dorsett Bukit Bintang	115,000	499		
於二零二二年三月三十一日 可供出售竣工發展項目總計	<b>874,000</b>	<b>6,661</b>		
於二零二二年三月三十一日 開發組合及可供出售 竣工發展項目總計	<b>10,005,000</b>	<b>66,587</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) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,500,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 本集團於該等發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 該發展項目之總可售樓面面積約為506,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (vi) 該發展項目之總可售樓面面積約為58,000平方呎。本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (vii) 本集團於二零二二年三月訂立協議收購發展項目，交易已於二零二二年四月交割。
- (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243,000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160,000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902,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。

## 物業投資

本集團物業投資包括主要位於香港、中國內地、新加坡、英國及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零二二年財年，已錄得投資物業之公平值收益約為港幣643,000,000元。其主要歸因於啟德發展項目之辦公室部分之重估收益約港幣499,000,000元(見下文)及21 Anderson Road(見下文)之重估收益約港幣100,000,000元。於二零二二年三月三十一日，投資物業估值約為港幣7,900,000,000元(二零二一年三月三十一日：約港幣8,200,000,000元)。

於二零二一年九月，本集團訂立買賣協議出售持有位於新加坡21 Anderson Road永久業權公寓發展項目(由34個住宅單位組成)之公司，總代價為216,000,000新加坡元(相當於約港幣1,200,000,000元)。交易已於二零二一年十一月一日交割。

於二零二一年十二月，本集團與中電控股有限公司的一間附屬公司訂立買賣協議，以約港幣3,380,000,000元之代價出售其地標啟德發展項目之辦公室部分。辦公樓宇預期將於二零二四年財年前交付及完成出售。

本集團過往購買上海寶山區之兩個地盤，該等地盤均發展成住宅樓宇作出租用途。於二零二二年財年，其中一個地盤已動工，其租賃樓面面積約為573,000平方呎，並預期提供超過1,200個單位以供住宿。該發展項目預期於二零二七年財年落成。

## 2. 酒店業務及管理

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

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有合共31間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、Trans World Corporation(「TWC酒店集團」)及珀斯之麗思卡爾頓酒店，以及部分擁有之位於黃金海岸之Dorsett Gold Coast、Sheraton Grand Mirage及位於新加坡之Oakwood Premier AMTD，合共約有8,149間客房。該等酒店位於中國內地、香港、馬來西亞、新加坡、澳洲、英國及歐洲大陸。於二零二二年三月三十一日，本集團亦管理位於馬來西亞擁有合共約824間客房之另外3間酒店及位於英國擁有約267間客房之Dorsett City London。

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有12間發展中酒店，將提供約2,900間新客房。在該組合內，Dao by Dorsett West London已於二零二二年六月開業，而墨爾本麗思卡爾頓酒店正穩步興建中，該酒店預期將於二零二三年財年竣工。

本集團所擁有酒店於二零二二年財年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」)列示。

	入住率		平均房租		變動 百分比	平均每間客房收益		變動 百分比	收益	
	二零二二年 財年	二零二一年 財年	二零二二年 財年	二零二一年 財年		二零二二年 財年	二零二一年 財年		二零二二年 財年	二零二一年 財年
			(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣 百萬元)	(當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	77.1%	75.5%	892	533	67.4%	687	402	70.9%	773	469
馬來西亞(馬幣)	44.1%	37.4%	183	160	14.4%	81	60	35.0%	49	44
中國內地(人民幣)	44.3%	43.6%	307	273	12.5%	136	119	14.3%	136	97
新加坡(新加坡元) <sup>(i)</sup>	90.8%	75.3%	125	138	(9.4%)	114	104	9.6%	13	10
英國(英鎊)	45.7%	12.9%	85	68	25.0%	39	9	333.3%	9	3
澳洲(澳元) <sup>(ii)</sup>	49.6%	39.2%	425	410	3.7%	211	161	31.1%	28	20
	(港幣元)	(港幣元)	(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>(iii)</sup>	61.6%	54.6%	764	513	48.9%	471	280	68.2%	1,357	860
TWC酒店集團總計	28.3%	17.4%	638	607	5.1%	181	106	70.8%	49	29

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及Dorsett Gold Coast。
- (iii) 不包括TWC酒店集團，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店。

2019冠狀病毒病疫情持續不斷，業務有望逐步回復正常，酒店業務整體強勁復甦。旅遊限制逐步解除，讓熱切期望之商務及休閒旅客再次入住本集團酒店；此外，本集團繼續採取面向隔離住客之酒店業務模式。於二零二二年三月三十一日，本集團於全球招待逾五十萬名隔離客人。旅遊行為亦有所轉變，尤其是遙距工作普及，以及傾向減少旅遊而在本地逗留更長時間。為把握該機遇，本集團之新推出Dao by Dorsett品牌旗下經營兩間公寓式酒店，目標對準長住市場。Dao by Dorsett West London於二零二二年六

月開業，為擁有74間客房之公寓式酒店，毗鄰Dorsett Shepherds Bush。隨後，Oakwood Premier AMTD Singapore (AMTD與本集團之合營公司於二零一九年收購，擁有268間客房之酒店)將於二零二二年七月更名為Dao by Dorsett AMTD Singapore。

## 香港

香港跨境口岸自二零二零年三月起禁止非居民出入境，對本集團酒店營運及香港酒店業整體帶來嚴重負面影響。根據香港旅遊發展局之資料，香港於二零二一年僅接待91,398名國際遊客，而二零一九年約為55,900,000名及二零二零年約為3,600,000名。儘管如此，香港於二零二一年大部分時間之疫情相對受控，令香港酒店市場之整體表現呈上升趨勢。

在2019冠狀病毒病疫情初期，本集團之酒店業務迅速重新調整其營運模式，迎合隔離住宿。作為持續支持香港政府抗疫工作之企業，本集團在香港之9間酒店均與當局合作舉行多項計劃，例如社區隔離設施及指定隔離酒店計劃，及社會福利署協定。該等業務為返港人士(對2019冠狀病毒病檢測呈陽性反應，但並無徵狀或只有輕微徵狀)、前線醫護人員及家庭傭工等各類住客提供短期住宿。此舉讓本集團在2019冠狀病毒病疫情下仍能有效重新部署其所有香港酒店，並充分提升利用率。

因此，香港酒店業務之總收益錄得較二零二一年財年增長64.8%。香港仍然為本集團酒店業務之主要收益貢獻者，總收益約為港幣773,000,000元，佔本集團酒店收益約55.0%。與二零二一年財年相比，香港之入住率(「入住率」)增加1.6個百分點至77.1%及平均房租(「平均房租」)上升67.4%至港幣892元，使平均每間客房收益上升70.9%至港幣687元。

## 馬來西亞

於二零二一年五月，馬來西亞政府宣佈第三次封城措施。因此，本集團之納閩帝盛君豪酒店及梳邦帝盛君豪酒店繼續與當地部門合作，接待需要檢疫之住客，合共提供658間客房。位於市中心之吉隆坡帝盛酒店毗鄰Dorsett Bukit Bintang，擁有322間客房，於二零二一年六月暫時停業，而隨著馬來西亞之酒店業於二零二二年財年下半年整體復甦，逐步放寬非居民之旅行及檢疫限制，酒店於二零二一年八月重開，接待長住旅客。

因此，儘管柔佛新山絲麗酒店、吉隆坡Maytower絲麗酒店及J-Hotel by Dorsett於本財政年度暫時停業，惟本集團於馬來西亞之酒店在二零二二年財年呈報之按年業務表現有所改善。本集團之馬來西亞酒店業務所得收益總額較二零二一年財年上升11.4%至約49,000,000馬幣，而平均房租上升14.4%至183馬幣及入住率上升至44.1%，而鑒於二零二一年財年之基數相對較低，平均每間客房收益上升35.0%至81馬幣。

經過歷時兩年之旅遊限制，馬來西亞於二零二二年四月一日重新開放已全面接種疫苗之外國旅客入境，而本集團預計此放寬政策將為馬來西亞帶來更多國際旅客。

### 中國內地

中國內地之國際旅遊限制於二零二二年財年仍然生效，使大部分酒店僅限於應付國內需求。本集團於中國內地之酒店積極致力推動網上銷售，拓闊分銷渠道，提高品牌知名度，以吸引更多本地休閒旅客，特別是旅行團。

成都帝盛酒店為本集團於中國內地最大之酒店，擁有556間客房，全年定期獲當地政府指定為隔離中心，以協助應對一波又一波2019冠狀病毒病疫情。此外，上海帝盛酒店於二零二二年三月被徵用，支援當地社區面對最近一波疫情。

儘管2019冠狀病毒病疫情零星爆發，惟本集團中國內地之酒店收益仍錄得40.2%之增長至人民幣136,000,000元，大部分源自當地旅客。平均房租按年增長12.5%至人民幣307元，而入住率與二零二一年財年維持於相若水平，為44.3%，使平均每間客房收益錄得增長14.3%至約人民幣136元。

### 新加坡

於二零二二年財年，位於新加坡市中心擁有285間客房之新加坡帝盛酒店再次獲選為其中一項接待檢疫住客居住之政府設施，於二零二一年五月至二零二二年三月貢獻其全部客房，為當地社區提供服務，此舉在疫情繼續對當地經濟造成影響的同時帶來穩定收益。

因此，新加坡帝盛酒店於二零二二年財年之收益總額增長30.0%至約13,000,000新加坡元，主要由於入住率由75.3%驟升至90.8%，其後使平均每間客房收益上升9.6%至114新加坡元。

於二零二一年九月，新加坡民航局向32個國家／地區推出疫苗接種者旅遊通道，以逐步擴大容許持有有效疫苗旅遊通行證之國際旅客進入新加坡而毋須進行隔離。隨著政府合約於二零二二年三月結束，新加坡帝盛酒店開始迎接本地及國際旅客，並於二零二三年財年恢復正常營運。



## 英國

由於英國爆發多輪疫情及實施封城措施，本集團於英國之酒店業務於二零二二年財年表現疲弱，迫使本集團於二零二一年一月關閉兩間酒店。於二零二一年五月，Dorsett Shepherds Bush重新開業，並訂立6個月之政府合約，接待來自若干國家之隔離客人。預訂情況其後於二零二一年年中明顯改善，主要歸因於休閒業。於二零二一年六月三十日完成出售酒店前，本集團於二零二一年五月重新開放Dorsett City London，以把握日益增長之需求。儘管本集團在出售後兩年內繼續為新業主管理及經營，惟Dorsett City London之酒店表現將不會綜合入賬。

因此，由於二零二一年財年之基數極低，收益總額上升200.0%至約9,000,000英鎊，入住率增加32.8個百分點至45.7%，而平均房租則上升25.0%至85英鎊。

隨著二零二二年一月宣佈放寬多項2019冠狀病毒病限制，以及其後於二零二二年二月取消對合資格全面接種疫苗入境者之所有檢測要求，前往英國之旅遊預訂量大幅增加，故本集團預期英國酒店於二零二三年財年實現強勁表現。

## 澳洲

州份邊境延遲重開及二零二一年當地社區個案加速擴散，使西澳洲旅遊業受到重創，無可避免影響珀斯之麗思卡爾頓酒店。此外，代替餐飲場所停業之人數限制導致顧客信心驟降，使彼等對酒店餐飲之需求下降。儘管環境充滿挑戰，惟珀斯麗思卡爾頓酒店憑藉其於當地市場之領導地位，透過推出一系列市場推廣宣傳活動，成功吸引大量本地遊客，於二零二二年財年之整體表現令人滿意。

於二零二二年財年，珀斯麗思卡爾頓酒店錄得收益總額約28,000,000澳元，入住率為49.6%及平均房租為425澳元，收益總額較二零二一年財年增長40.0%，而平均每間客房收益則較去年增長31.1%。

隨著西澳洲州份邊境於二零二二年三月對本地及國際旅客重新開放，酒店業務因對酒店客房需求上升而錄得可觀表現，故本集團於二零二三年財年之酒店業務有望大幅復甦。



## 歐洲大陸—TWC酒店集團

鑒於2019冠狀病毒病疫情之影響及不明朗因素繼續使全球旅遊受到限制，二零二二年財年對本集團於歐洲大陸之酒店業務仍然充滿挑戰。儘管如此，隨著旅遊阻礙逐漸減少，使業務得以改善，二零二二年財年之表現有所改善。

因此，與二零二一年財年之極低基數相比，二零二二年財年之收益總額上升69.0%至約港幣49,000,000元。整體入住率增加10.9個百分點至28.3%，而平均房租則上升5.1%至港幣638元，使平均每間客房收益增長70.8%至港幣181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，於二零二二年三月三十一日之泊車位組合有120,201個泊車位，該等泊車位由本集團擁有或管理。本集團424個停車場當中，27個為自置停車場，包括約9,370個泊車位，其餘110,831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。

於二零二二年財年，本集團之停車場業務仍然受2019冠狀病毒病疫情所影響。然而，隨著限制逐漸放寬，營商環境已有所改善。與二零二一年財年相比，收益上升32.3%至約港幣664,000,000元。

本集團於二零二二年財年將澳洲及紐西蘭之數個停車場套現，總代價約為47,000,000澳元。大部分該等已售停車場將繼續由Care Park管理。出售所得款項已用作減少債務或投資營運。

### 4. 博彩業務及管理

#### 歐洲

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

3間賭場於二零二一年財年大部分時間暫時關閉，但於二零二一年五月重新開業。由於疫情相關限制日漸放寬以及經濟環境復甦，博彩業務迅速恢復，並產生積極回報。於二零二二年財年，儘管TWC博彩業務因2019冠狀病毒病限制而暫時停業兩個月，惟收益與二零二一年財年相比上升163.6%至約港幣231,000,000元(扣除博彩稅)。

TWC正繼續執行過往計劃，以獲得馬爾他之網上博彩牌照，向更多顧客提供服務。

下表載列TWC賭場於截至二零二二年三月三十一日止期間之若干經營數據：

	於二零二二年 三月三十一日	於二零二一年 三月三十一日
老虎機數量	446	442
賭桌數量	65	65
	二零二二年 財年	二零二一年 財年
賭桌收益 <sup>(i)</sup> (港幣百萬元)	55	21
老虎機收益 <sup>(i)</sup> (港幣百萬元)	145	55
平均每桌贏率 <sup>(ii)</sup>	20.9%	20.1%
平均每日每機贏率 (港幣)	1,644	1,063

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。

本集團在布里斯本綜合度假村擁有25%股權。本集團與The Star及周大福共同建設三間世界級酒店、設有貴賓室之高檔博彩設施、餐飲店及超過6,000平方米之零售及餐飲空間，將由全球領先之零售空間營運商DFS集團(「DFS」)營運。

QWB項目正在進行建設，預期第一階段於二零二三年年中竣工及開業。

## 5. BC Invest – 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。其亦正將其按揭業務擴展至當地居民市場。

於二零二二年三月三十一日，貸款及墊款達約2,600,000,000澳元，較二零二一年三月三十一日上升約122.8%。BC Invest有嚴格之借貸守則、非常多元化之組合，於二零二二年三月三十一日就澳洲及英國分別採取平均為60.9%及62.8%之審慎加權平均貸款價值比率。由於BC Invest旨在搶佔更多市場份額，二零二二年財年之淨息差維持於1.29%。儘管大部分股本由第三方提供，惟本集團已於二零二二年三月三十一日承諾提供約70,000,000澳元及約9,000,000英鎊之資金，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二二年財年，BC Invest為本集團溢利所作貢獻金額約為港幣22,600,000元。

於二零二一年十月，BC Invest與Mortgageport Management Pty Ltd(「Mortgageport」)訂立策略合作及長期資金支持安排。該交易將使BC Invest擁有Mortgageport之53%股份，包括大量配售新股權以及Mortgageport現時及未來倉儲設施之贊助。Mortgageport為一間領先非銀行貸款機構，主要為本地借款人服務。於二零二二年三月三十一日，包括第三方管理資產，BC Invest管理之管理資產總值約為3,800,000,000澳元。

於資金方面，其繼續進軍RMBS市場，使其資金來源多元化。於二零二二年二月，其推出BC Invest Australian Credit Fund，此乃澳洲首個針對綠色住宅建築的綠色按揭基金。於二零二二年四月，其宣佈一項416,000,000澳元之新RMBS交易，其中包括一定比例之國內借款人及綠色部分。

## 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

展望未來，營商環境應繼續向好，尤其是酒店業，有利我們之未來財務業績。全球經濟全面重新開放，應讓我們的經常性收入業務受惠最多。隨著越來越多城市歡迎商務及休閒旅客，酒店資產入住率有望上升。同樣，停車場業務之流量應會上升。

儘管如此，我們仍需承受許多不利因素及管理風險，例如持續高企之通貨膨脹、人手短缺、利率上漲之環境及烏克蘭衝突持續。因此，本集團於進行所有投資時仍然保持審慎。側重非核心資產變現同樣重要，原因為其為我們提供額外資金，可重新投資具吸引力之投資機會，而不會對資產負債表帶來不當之槓桿效應。

本集團之多元化及堅實資產負債表使我們能夠足以管理該等風險。我們於不同國家各行各業設有業務，可紓緩特定風險，而堅實之資產負債表及可動用充裕之流動資金可降低財務風險，使本集團能夠安然渡過難關。

於住宅物業發展方面，本集團擁有大量預售項目組合及穩定推出之新項目組合，隨著與終端客戶交收單位，為本集團帶來清晰可預測之現金流量。此外，我們繼續物色具吸引力之土地儲備機會及合營公司夥伴，以增添位於前景可觀位置之項目組合。香港啟德住宅項目及倫敦Vauxhall Square為本集團近期之兩個收購項目，證明本集團能快速行動及執行交易。

物業累計預售達約港幣16,700,000,000元，創歷史新高，包括多個城市及啟德發展項目之辦公室部分之預售。我們於香港推出之畢架•金峰及Queen's Wharf Residences第五座於年結後反應熱烈，並將於下一個財政年度繼續推出多個發展項目之預售。

於酒店業務方面，有更多酒店物業在被壓抑之需求上升時開設，前景令人興奮。於未來三年(至二零二五年財年年底)，將有約12間新酒店或2,900間新客房落成，讓本集團準備把握旅遊重啟之裨益。Dao by Dorsett West London於二零二二年六月開業以及墨爾本麗思卡爾頓酒店於本年度開業在即，將為本集團於二零二三年財年之收益帶來貢獻。

放寬限制大大推動本集團停車場業務回升，該等業務於2019冠狀病毒病疫情期間受到重挫。本集團對整體資產組合進行周詳審查後，開始出售若干停車場，該等停車場主要為已享有極強重新定位及經重估之資產。雖然部分停車場已出售，但大部分管理合約仍由本集團持有，將收益損失之影響減至最低。事實上，本集團之在管停車場泊車位數目由二零二一年財年之114,821個增加至二零二二年財年之120,201個，並繼續發展其設施管理業務。

於過去數年，本集團繼續穩定地投資多個旗艦項目，並期望該等項目即將開始產生回報。Queen's Wharf, Brisbane (「QWB」)綜合度假村為其中一項有關投資。零售業巨頭DFS已訂約管理三層高零售及休閒空間之零售商場，面積超過6,000平方米。預期DFS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勝地之聲譽，並提升綜合度假村及住宅單位之價值。

本集團已就馬爾他授出網上博彩牌照開展籌備工作，該牌照讓PALASINO可向其他地區之顧客提供博彩體驗。

由於澳洲及英國之非居民及居民對住宅按揭之需求依然殷切，BC Invest有望繼續保持其蓬勃增長。BC Invest現時可動用一系列融資工具，包括發行更多RMBS、建立新融資儲備以及最近期推出信貸基金。BC Invest已累積穩健機構支持者，並具備能在嚴峻市況下進行融資之往績。於發起方面，收購及整合Mortgageport順利進行，該交易於未來數月應實現更高成本效益及收益協同效應。

本集團已就持續增長奠定堅實基礎，並深信其物業組合雄厚，將為股東創造長遠價值。



## 非公認會計原則財務計量

為補充根據香港財務報告準則編製之本集團綜合業績，本公佈已呈列經調整現金溢利、經調整現金溢利率、經調整毛利、經調整毛利率、經調整股東應佔資產淨值、經調整每股資產淨值、經調整資產總值、經調整淨資產負債率、經調整收益及經調整權益總額之非公認會計原則財務計量。本公司管理層認為，非公認會計原則財務計量通過剔除若干非現金項目以及非經常性活動及少數股東權益之若干影響，為投資者提供更清晰之本集團財務業績，以及評估本集團策略營運業績之有用補充資料。儘管如此，使用該等非公認會計原則財務計量作為分析工具有其局限。該等未經審核之非公認會計原則財務計量應被視為根據香港財務報告準則編製之本集團財務業績分析之補充，而並非替代分析。此外，該等非公認會計原則財務計量之定義可能有別於其他公司使用之類似詞彙。

**經調整現金溢利**指於(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收益；(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)折舊及減值前，並對少數股東權益進行調整之本公司股東應佔溢利。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)，該溢利指於(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收益；(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)折舊及減值前，並對少數股東權益進行調整之本公司股東應佔溢利除以收益。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**指折舊前之毛利，不包括香港財務報告準則第16號項下租賃物業折舊。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，經調整毛利指折舊前之毛利，不包括香港財務報告準則第16號項下租賃物業折舊。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，酒店重估盈餘基於二零二二年及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整每股資產淨值**指就酒店重估盈餘作出調整後，按經調整股東應佔資產淨值除以於二零二二年及二零二一年三月三十一日之已發行股份數目，酒店重估盈餘基於二零二二年及二零二一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，重估盈餘基於二零二二年及二零二一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)與經調整權益總額之比率，其中包括二零一九年永久資本票據，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，該盈餘基於二零二二年及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值而未有在本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整收益**指對出售持有住宅物業項目之附屬公司產生之所得款項進行調整後之綜合收益，有關收益於財務報表不呈列為綜合收益。其加強對於呈報期間核心經營表現之整體理解。

**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，該盈餘基於二零二二年及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值而未有在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二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度之非公認會計原則財務計量與根據香港財務報告準則編製之最接近計量的對賬：

	二零二二年 財年 港幣千元	二零二一年 財年 港幣千元
本公司股東應佔年內溢利	1,300,381	543,194
減：投資物業之公平值變動(除稅後)， 不包括與21 Anderson Road有關者 <sup>(i)</sup>	(538,526)	(282,338)
加：按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	27,723	(80,834)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具 之虧損／收益	129,785	(66,408)
衍生金融工具之公平值變動	(54,196)	43,813
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下 之已確認減值虧損	19,784	11,050
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	78,258	—
折舊及減值 <sup>(ii)</sup>	461,774	461,495
經調整現金溢利(非公認會計原則)	1,424,983	629,972
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	24.2%	10.6%
	二零二二年 財年 港幣千元	二零二一年 財年 港幣千元
毛利	1,984,037	1,841,483
折舊 <sup>(iii)</sup>	312,573	334,869
經調整毛利(非公認會計原則)	2,296,610	2,176,352
經調整毛利率(非公認會計原則)	39.0%	36.6%
	二零二二年 財年 港幣百萬元	二零二一年 財年 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	14,632	13,797
酒店重估盈餘 <sup>(iv)</sup>	18,796	17,550
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	33,428	31,347
已發行股份數目(百萬股)	2,420	2,395
經調整每股資產淨值(非公認會計原則)	港幣13.81元	港幣13.09元

	二零二二年 財年 港幣百萬元	二零二一年 財年 港幣百萬元
資產總值	54,804	49,901
酒店重估盈餘 <sup>(iv)</sup>	18,796	17,550
<b>經調整資產總值(非公認會計原則)</b>	<b>73,600</b>	<b>67,451</b>
	二零二二年 財年 港幣百萬元	二零二一年 財年 港幣百萬元
權益總額	17,910	17,054
酒店重估盈餘 <sup>(iv)</sup>	18,796	17,550
<b>經調整權益總額(非公認會計原則)</b>	<b>36,706</b>	<b>34,604</b>
負債淨額	21,259	19,008
<b>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)</b>	<b>57.9%</b>	<b>54.9%</b>
	二零二二年 財年 港幣千元	二零二一年 財年 港幣千元
收益	5,895,636	5,943,694
出售21 Anderson Road的所得款項	1,242,959	–
<b>經調整收益(非公認會計原則)</b>	<b>7,138,595</b>	<b>5,943,694</b>

附註：

- (i) 不包括21 Anderson Road之公平值收益約港幣100,000,000元，21 Anderson Road已於二零二二年財年入賬列作出售一間附屬公司。
- (ii) 指本年度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。
- (iii) 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號項下租賃物業之折舊開支。
- (iv) 基於分別於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日進行之獨立估值。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，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

於二零二二年財年，本公司一直遵守聯交所證券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C.2.1條之規定除外。

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。

## 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(包括審閱本集團二零二二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截至二零二二年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、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，等同經董事會於二零二二年六月二十八日批准之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提出任何意見或保證結論。

## 購買、出售或贖回上市證券

於二零二二年財年，本公司透過其全資附屬公司於聯交所購回(i)本金總額為2,645,000美元之4.5%二零二三年到期之美元中期票據；及(ii)本金總額為1,500,000美元之5.1%二零二四年到期之美元中期票據。該等已購回票據已於其後註銷。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於二零二二年財年內概無購買、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。

## 刊發業績及年報

本業績公佈將刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)。本公司二零二二年財年之年報及二零二二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，二零二二年六月二十八日

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