

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)

**截至二零二零年九月三十日止六個月  
業績公佈**

#### 最新業務資料

- 截至二零二零年九月三十日止六個月期間(「二零二一年財年上半年」)，全球經濟繼續受到2019冠狀病毒病爆發的影響。亞洲部分地區因2019冠狀病毒病得到較有效處理而令營商環境逐漸改善，惟世界其他地區仍繼續就2019冠狀病毒病之多波疫情展開抗疫工作。
- 於2019冠狀病毒病爆發初期，本集團已採取積極措施以降低成本及開支、將資產套現及增強流動資金，為長期不確定性做好準備。憑藉採取的所有措施，本集團已處於有利位置，定能在經濟活動逐步復甦中獲益。
- 由於2019冠狀病毒病在全球爆發，本集團於二零二一年財年上半年之表現難免受到影響。我們所有業務均於不同程度上受到打擊。於二零二一年財年上半年，收益下降至約港幣3,100,000,000元，較去年同期減少39.2%。與截至二零二零年三月三十一日止財政年度後六個月(「二零二零年財年下半年」)相比，收益增加33.6%。

\* 僅供識別

- 於二零二一年財年上半年，由於物業發展項目落成之數目較去年同期減少，故本集團錄得來自物業發展項目之收益貢獻有所減少。物業發展收益按年減少36.9%。儘管出現2019冠狀病毒病疫情，本集團於二零二一年財年上半年仍成功完成一個住宅發展項目新加坡Artra以及完成墨爾本West Side Place(第一座及第二座)之較低樓層。West Side Place(第一座及第二座)之交付流程於二零二一年財年上半年後期開始，預計將分階段進行，直至二零二二年財年上半年，預期可為本集團帶來可觀現金流入。
- 本集團成功推出兩個標誌性項目，分別為倫敦Aspen at Consort Place及布里斯本Queen's Wharf Residences(第四座)。該兩個豪華項目位於黃金地段，而兩個發展項目均掀起市場熱烈反應。
- 發展中物業之累計應佔預售價值由二零二零年三月三十一日之港幣12,200,000,000元增加至二零二零年九月三十日之港幣13,400,000,000元，部分由於外幣匯率有利變動所致。本集團預期於二零二一年財年下半年推出兩個發展項目，分別為新加坡Hyll on Holland及曼徹斯特Victoria Riverside，其於二零二零年九月三十日之預期應佔開發總值(「開發總值」)合共為港幣5,100,000,000元。
- 於本期間，本集團訂立協議出售新加坡Artra及香港傲凱之零售單位，金額分別為55,200,000新加坡元(約港幣312,000,000元)及港幣40,000,000元。作為其套現策略之一部分，本集團將繼續探索機遇，透過出售非核心資產以回收資本。
- 受2019冠狀病毒病全球疫情之影響，世界各地之國家及城市對當地人民實施嚴厲封鎖，並對商務及休閒旅客施加嚴格旅遊限制。所實施之措施嚴重影響我們之酒店、停車場及博彩業務。因此，本集團之經常性收入業務按年下降45.2%。
- 於酒店業務方面，收益按年下降53.2%。本集團在業務組合方面及早採取果斷的行動，例如將資產重新定位為向長住客人及自我隔離客人提供服務、讓員工停薪留職、削減成本及獎勵金，並全面審視其所有開支。該等措施加上營商環境改善，令酒店業績自二零二零年六月起逐漸恢復，尤其我們酒店業務之主要收益來源—香港。
- 由於本集團經營所在之多個城市或國家實施封鎖措施及／或旅遊限制，來自停車場業務及設施管理之貢獻下降44.0%。

- 就捷克共和國之博彩業務而言，2019冠狀病毒病爆發對我們業務產生重大影響。我們三間賭場強制暫停業務數個月亦對業務不利。然而，我們採取迅速行動削減營運開支。於二零二零年六月重開後，顧客迅速回流，我們之賭場收益差不多恢復至2019冠狀病毒病爆發前之水平，而營運成本減少。The Star Entertainment Group(「The Star」)於二零二一年財年上半年並無派息(二零二零年財年上半年：每股0.105澳元)。
- 利好方面而言，本集團與一間旗艦體育用品零售商就其位於武漢市中心的武漢商場訂立一份為期18年的新租約。該項為期18年之租賃涵蓋七個樓層，總零售面積約為312,000平方呎。年租金將約為港幣50,000,000元，每三年遞增8.0%。此新租約較之前所收取的等額租金約高100%。
- 為向香港買家提供全面服務，本集團開展了新的物業代理業務—第一國際物業，專注於國際物業銷售。該業務旨在聯繫世界知名發展商及專業律師、按揭代理及物業管理人，在投資過程每個階段(由收購物業、持續管理、收取租金到轉售物業)協助買家。
- BC Group Holdings Limited(「BCG」)為本集團擁有50.66%權益之公司，於二零二一年財年上半年持續穩定增長，提供之貸款及墊款由二零二零年三月三十一日之976,000,000澳元增長至二零二零年九月三十日之1,018,000,000澳元。於二零二零年九月三十日，淨息差擴大至約2.45%(二零二零年三月三十一日為2.07%)。BCG已為增長奠定基礎，並為進軍英國(「英國」)市場預早籌措資金。

## 財務摘要

- 儘管環境充滿挑戰，但本集團仍能獲得盈利。於二零二一年財年上半年，除稅前溢利減少15.5%至港幣831,000,000元。於二零二一年財年上半年，股東應佔溢利淨額及經調整現金溢利<sup>(i)</sup>分別按年減少51.1%及50.0%至港幣350,000,000元及港幣517,000,000元。
- 於二零二一年財年上半年，本集團錄得本公司股東應佔全面收益約為港幣1,900,000,000元(於二零二零年財年上半年為港幣58,800,000元)。
- 於二零二一年財年上半年，每股盈利減少51.3%至港幣14.8仙。二零二一年財年上半年宣派之中期股息維持於每股港幣4.0仙(二零二零年財年上半年：每股港幣4.0仙)。

- 本集團實行成本控制措施以紓減2019冠狀病毒病爆發帶來的影響，預期每年可節省成本淨額約港幣180,000,000元。加上各地政府提供之獎勵及補償計劃，本集團預期可獲得約港幣150,000,000元，某程度上可緩解2019冠狀病毒病爆發對二零二一年財年的財務影響。
- The Star股價於二零二一年財年上半年強勁回升(二零二零年九月三十日為每股3.06澳元，而二零二零年三月三十一日為每股2.15澳元)，而本集團經營業務所在國家的當地貨幣大部分兌港幣(我們之呈報貨幣)之匯率均有所回升。因此，本集團之經調整權益總額<sup>(iv)</sup>由二零二零年三月三十一日之港幣30,700,000,000元增加至二零二零年九月三十日之港幣32,100,000,000元。
- 本集團繼續通過償還貸款及將貸款再融資改善其資本架構。於二零二一年財年上半年，本集團(i)以港幣2,400,000,000元之長期建設貸款為香港啟德發展項目港幣980,000,000元的短期土地收購貸款作再融資；(ii)悉數償還新加坡Artra為數40,000,000新加坡元之建設貸款；及(iii)於二零二一年財年上半年交付過程中以銷售所得款項償還墨爾本West Side Place(第一座及第二座)超過180,000,000澳元之建設貸款。此外，本集團購回其於二零二一年及二零二三年到期之現有票據以及360,000,000美元優先擔保永續資本票據(「永續資本票據」)，本金總額約為38,600,000美元。於二零二零年九月三十日，淨資產負債比率<sup>(ii)(iii)</sup>及負債淨額與經調整資產總值比例<sup>(v)</sup>分別維持穩定於56.8%及29.2%。
- 本集團之負債淨額由二零二零年三月三十一日之港幣17,400,000,000元輕微增加至二零二零年九月三十日之港幣18,200,000,000元。截至二零二零年九月三十日，本集團之流動資金繼續保持可觀水平，可動用之現金及有價證券金額為港幣7,200,000,000元。此外，本集團於二零二零年九月三十日共有8間酒店物業不附帶產權負擔，價值為港幣4,400,000,000元，未售住宅存貨價值約為港幣4,500,000,000元。
- 每股資產淨值由二零二零年三月三十一之港幣11.59元上升6.2%至二零二零年九月三十日之港幣12.31元。本集團亦於二零二一年財年上半年購回約11,000,000股股份，總代價約為港幣30,000,000元。

## 期末後事項

- 於二零二零年十月，本集團推出保管箱業務—遠東保庫(「遠東保庫」)。本集團將其中一間香港酒店之地庫改建為提供約4,500個保管箱之保管箱業務。除提供24小時全天候保安外，遠東保庫透過結合實體及生物認證技術，在傳統保管庫服務上引進人臉識別、掌靜脈識別及實時二維條碼等的最新智能保安技術。該保管箱業務有望自二零二一年財年起為本集團之經常性收入來源作出貢獻。

- 於二零二零年十月，本集團與The Star合作收購悉尼Pyrmont的一個地塊（毗鄰The Star於悉尼經營賭場之現有地盤）。彼等有意共同開發一幢綜合用途樓宇。該項目將會擴大本集團目前於悉尼之業務足跡。
- 於二零二零年十一月十日，BCG之一間全資附屬公司通過其Ruby RMBS計劃推出以澳元計值之住宅抵押貸款證券（「RMBS」）。交易金額已增加至416,000,000澳元。此首次發行為BCG奠定重要的里程碑。
- 作為本集團資產負債表資本管理舉措之一部分，本集團於二零二零年十一月通過收購要約購回二零二一年到期本金額為50,000,000美元之票據。此外，本集團發行本金額為港幣200,000,000元之12.25年期票據，票息為5.25%。12.25年期票據之所得款項將有助本集團維持靈活流動資金及延長債務到期日。

## 展望

- 我們部分業務有開始復甦的跡象，特別是在能夠較有效控制2019冠狀病毒病疫情的國家。我們採取措施降低成本基礎，即當業務恢復，盈利能力將會提升。待2019冠狀病毒病疫情獲真正遏制或完全根除時，此優勢對於本集團的表現將有良好助力。
- 物業開發方面，除計劃推出的新項目外，本集團仍在尋求具吸引力的土地儲備及合營夥伴以開發大型住宅項目。本集團認為英國及澳洲市場繼續提供可觀的回報。
- 於二零二零年九月三十日的累計未入賬預售為港幣13,400,000,000元，讓我們清晰中短期的收益來源。
- 展望未來，隨着香港政府宣佈：i)除中國內地旅客外，所有旅客均須在酒店進行檢疫，以及ii)與鄰近國家建立旅遊氣泡的可能性，預期香港酒店業的市場氣氛將回暖，邁向復甦之路。
- 13間發展中酒店仍在建設中。墨爾本麗思卡爾頓酒店訂於二零二二年財年(二零二二年財年上半年)開業，將是本集團酒店業務另一個重要的里程碑。



- 停車場業務方面，我們體察到停車場的商機處處，預示我們未來業務將受惠於自然增長和外生增長。我們現正積極探索於各城市及國家訂立長期特許協議的可行性。此舉勢必使本集團受惠。
- 布里斯本Queen's Wharf(「QWB」)綜合度假村之建築工程進展順利。此外，在物色零售合作夥伴及審視住宅部分第五座及第六座的選擇方案已取得進展。預期本集團在綜合度假村的25%股權將於二零二三年財年開始作出貢獻。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以調整投資物業的公平值變動及以除稅後溢利加折舊及攤銷開支計算。
- (ii) 淨資產負債比率乃由銀行貸款及票據總額減投資證券、銀行及現金結餘除以權益總額賬面值及酒店重估盈餘計算得出。
- (iii) 根據截至二零二零年三月三十一日所進行之獨立估值，酒店資產重估盈餘約為港幣16,348,000,000元(不包括新開幕且按成本計值之珀斯麗思卡爾頓酒店及吉隆坡J-hotel by Dorsett)，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值、負債淨額與經調整資產總值比例及淨資產負債比率時作出調整。
- (iv) 根據截至二零二零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16,348,000,000元作出調整，並計入永續資本票據。
- (v) 經調整資產總值包括酒店資產重估盈餘。

## 中期業績

Far East Consortium International Limited(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱該等未經審核綜合財務報表後，方始建議董事會批准。

截至三月三十一日止財政年度於本公佈中稱為「財年」。

## 中期股息

董事會宣佈派付截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣4.0仙(截至二零一九年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)（「中期股息」）。本公司將向於二零二零年十二月二十八日名列本公司股東名冊之本公司股東（「股東」）派付中期股息。中期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得之以股代息股份（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此獲配發及發行之新股份上市及買賣，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零二零年十二月二十八日（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二零二一年一月五日或前後連同選擇表格（如適用）向股東寄發之通函內。股息單及／或新股票將於二零二一年二月五日或前後寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二零年十二月二十三日至二零二零年十二月二十八日（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格收取中期股息，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二零年十二月二十二日下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 簡明綜合損益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

|               | 附註 | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|---------------|----|-------------------------|-------------------------|
|               |    | 二零二零年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 收益            |    | <b>3,111,114</b>        | 5,121,135               |
| 銷售及服務成本       |    | <b>(1,882,747)</b>      | (3,285,406)             |
| 酒店及停車場資產折舊及攤銷 |    | <b>(240,706)</b>        | (188,357)               |
| 毛利            |    | <b>987,661</b>          | 1,647,372               |
| 其他收入          |    | <b>113,341</b>          | 9,860                   |
| 其他收益及虧損       | 5  | <b>366,704</b>          | 76,927                  |
| 行政支出          |    |                         |                         |
| —酒店業務及管理      |    | <b>(145,861)</b>        | (224,900)               |
| —其他           |    | <b>(152,364)</b>        | (172,040)               |
| 開業前開支         |    |                         |                         |
| —酒店業務及管理      |    | —                       | (6,521)                 |
| 銷售及市場推廣開支     |    | <b>(116,977)</b>        | (122,893)               |
| 分佔聯營公司業績      |    | <b>(5,133)</b>          | 3,974                   |
| 分佔合營公司業績      |    | <b>(22,779)</b>         | (6,413)                 |
| 融資成本          | 6  | <b>(194,003)</b>        | (222,218)               |
| 除稅前溢利         |    | <b>830,589</b>          | 983,148                 |
| 所得稅開支         | 7  | <b>(309,456)</b>        | (197,081)               |
| 本期間溢利         | 8  | <b>521,133</b>          | 786,067                 |
| 可歸屬於：         |    |                         |                         |
| 本公司股東         |    | <b>349,631</b>          | 714,787                 |
| 永續資本票據擁有人     |    | <b>102,749</b>          | 7,700                   |
| 其他非控股權益       |    | <b>68,753</b>           | 63,580                  |
|               |    | <b>171,502</b>          | 71,280                  |
|               |    | <b>521,133</b>          | 786,067                 |
| 每股盈利          | 9  |                         |                         |
| —基本(港幣仙)      |    | <b>14.8</b>             | 30.4                    |
| —攤薄(港幣仙)      |    | <b>14.8</b>             | 30.4                    |



簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二零年九月三十日止六個月

|                                            | 截至九月三十日止六個月      |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                            | 二零二零年            | 二零一九年            |
|                                            | 港幣千元             | 港幣千元             |
|                                            | (未經審核)           | (未經審核)           |
| 本期間溢利                                      | <u>521,133</u>   | <u>786,067</u>   |
| 本期間其他全面收益(開支)                              |                  |                  |
| 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                                | 1,179,859        | (716,885)        |
| 按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入<br>其他全面收益」)之債務工具公平值變動 | 180,444          | –                |
| 於本期間重新分類調整出售<br>按公平值計入其他全面收益之債務工具          | (4,762)          | –                |
| 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<br>股本工具公平值變動                 | <u>188,023</u>   | <u>55,193</u>    |
| 本期間其他全面收益(開支)                              | <u>1,543,564</u> | <u>(661,692)</u> |
| 本期間全面收益總額                                  | <u>2,064,697</u> | <u>124,375</u>   |
| 以下人士應佔全面收益總額：                              |                  |                  |
| 本公司股東                                      | 1,879,314        | 58,832           |
| 永續資本票據擁有人                                  | 102,749          | 7,700            |
| 其他非控股權益                                    | <u>82,634</u>    | <u>57,843</u>    |
|                                            | <u>185,383</u>   | <u>65,543</u>    |
|                                            | <u>2,064,697</u> | <u>124,375</u>   |

簡明綜合財務狀況表  
於二零二零年九月三十日

|               | 附註 | 二零二零年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|---------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>  |    |                                  |                                  |
| 投資物業          |    | 7,867,408                        | 7,243,208                        |
| 物業、廠房及設備      |    | 11,780,545                       | 11,160,856                       |
| 商譽            |    | 68,400                           | 68,400                           |
| 聯營公司權益        |    | 1,494,346                        | 1,237,775                        |
| 合營公司權益        |    | 894,765                          | 791,846                          |
| 投資證券          |    | 822,757                          | 492,852                          |
| 衍生金融工具        |    | 18,531                           | 37,222                           |
| 購買物業、廠房及設備之按金 |    | 92,093                           | 88,045                           |
| 應收聯營公司款項      |    | 62,864                           | 62,864                           |
| 應收合營公司款項      |    | 64,427                           | 58,572                           |
| 應收一間接受投資公司款項  |    | 119,995                          | 119,995                          |
| 應收貸款          |    | 230,251                          | 259,651                          |
| 已抵押存款         |    | 20,857                           | 20,409                           |
| 遞延稅項資產        |    | 168,192                          | 93,653                           |
|               |    | <u>23,705,431</u>                | <u>21,735,348</u>                |
| <b>流動資產</b>   |    |                                  |                                  |
| 待售物業          |    |                                  |                                  |
| 已落成物業         |    | 1,798,278                        | 1,966,189                        |
| 發展中物業         |    | 11,206,586                       | 9,983,444                        |
| 其他存貨          |    | 10,021                           | 11,146                           |
| 應收賬款、按金及預付款項  | 11 | 1,772,903                        | 379,091                          |
| 託管客戶按金        |    | 227,620                          | 147,527                          |
| 應收貸款          |    | 7,602                            | 9,269                            |
| 合約資產          |    | -                                | 1,103,698                        |
| 合約成本          |    | 306,559                          | 283,787                          |
| 應收合營公司款項      |    | 353,132                          | 349,392                          |
| 應收聯營公司款項      |    | 28,242                           | 24,717                           |
| 可收回稅項         |    | 113,234                          | 160,697                          |
| 投資證券          |    | 2,891,242                        | 2,534,548                        |
| 已抵押存款         |    | 128,543                          | 51,600                           |
| 有限制銀行存款       |    | 13,747                           | 120,932                          |
| 金融機構存款        |    | 106                              | 6,880                            |
| 銀行結餘及現金       |    | 3,462,644                        | 2,911,726                        |
|               |    | <u>22,320,459</u>                | <u>20,044,643</u>                |

|                 | 附註 | 二零二零年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>流動負債</b>     |    |                                  |                                  |
| 應付賬款及應計費用       | 12 | 1,567,965                        | 1,264,635                        |
| 合約負債            |    | 511,522                          | 310,598                          |
| 租賃負債            |    | 79,898                           | 77,253                           |
| 應付關連公司款項        |    | 740                              | 751                              |
| 應付聯營公司款項        |    | 9,415                            | 6,897                            |
| 應付非全資附屬公司之股東款項  |    | 318,064                          | 395,126                          |
| 衍生金融工具          |    | 4,031                            | 3,397                            |
| 應繳稅項            |    | 692,242                          | 368,283                          |
| 票據              |    | 2,215,058                        | –                                |
| 銀行及其他借貸         |    | 9,672,185                        | 6,505,953                        |
|                 |    | <u>15,071,120</u>                | <u>8,932,893</u>                 |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <u>7,249,339</u>                 | <u>11,111,750</u>                |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>30,954,770</u>                | <u>32,847,098</u>                |
| <b>非流動負債</b>    |    |                                  |                                  |
| 租賃負債            |    | 602,295                          | 547,086                          |
| 票據              |    | 1,367,929                        | 3,548,124                        |
| 銀行借貸            |    | 12,158,647                       | 13,405,809                       |
| 遞延稅項負債          |    | 964,054                          | 903,317                          |
| 其他負債            |    | 138,354                          | 129,028                          |
|                 |    | <u>15,231,279</u>                | <u>18,533,364</u>                |
| <b>資產淨值</b>     |    | <u>15,723,491</u>                | <u>14,313,734</u>                |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                                  |                                  |
| 股本              |    | 235,065                          | 236,942                          |
| 股份溢價            |    | 4,486,167                        | 4,534,687                        |
| 儲備              |    | 7,875,497                        | 6,346,903                        |
| 本公司股東應佔權益       |    | 12,596,729                       | 11,118,532                       |
| 永續資本票據擁有人       | 13 | 2,753,461                        | 2,904,535                        |
| 其他非控股權益         |    | 373,301                          | 290,667                          |
|                 |    | <u>3,126,762</u>                 | <u>3,195,202</u>                 |
| <b>權益總額</b>     |    | <u>15,723,491</u>                | <u>14,313,734</u>                |

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至二零二零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。

截至二零二零年九月三十日止六個月期間，全球經濟繼續受到2019冠狀病毒病爆發的影響。亞洲部分地區因2019冠狀病毒病得到較有效處理而令營商環境逐漸改善，惟世界其他地區仍繼續就2019冠狀病毒病之多波疫情展開抗疫工作。

自2019冠狀病毒病爆發以來，本集團已採取積極措施以降低成本及開支、將資產套現及增強流動資金，為長期不確定性做好準備。由於2019冠狀病毒病在全球爆發，本集團截至二零二零年九月三十日止六個月期間之表現難免受到影響。我們所有業務均於不同程度上受到影響。截至二零二零年九月三十日止六個月期間，收益下降至約港幣3,100,000,000元，較去年同期減少39.2%。與截至二零二零年三月三十一日止財政年度下半年相比，收益增加33.6%。

另外，本集團已就若干業務受惠於政府之獎勵及補償計劃，例如香港之保就業計劃以及新加坡和澳洲之職位保留獎勵計劃。

### 2. 編製基準

簡明綜合財務報表已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」及聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

### 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及應用將與本集團相關的若干會計政策導致會計政策增加外，截至二零二零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，與編製本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者貫徹一致。

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

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

此外，本集團已提前採納香港財務報告準則第16號之修訂「2019冠狀病毒病相關租金優惠」。

#### 4. 分部資料

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

- 物業發展(包括由相同管理團隊開發及管理之投資物業)
- 物業投資
- 酒店業務及管理(包括由酒店管理團隊所管理納入酒店建築部分之投資物業及由相同團隊作出並監察的證券投資)
- 停車場業務及設施管理
- 博彩業務(包括於澳洲從事博彩業務之The Star Entertainment Group之投資，其分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具)
- 證券與金融產品投資
- 提供按揭服務(包括由相同團隊作出並監察的證券投資)

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。

|                                 | 分部收益                                           |                                                | 分部溢利(虧損)                                       |                                                |
|---------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                 | 截至<br>二零二零年<br>九月三十日<br>止六個月<br>港幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一九年<br>九月三十日<br>止六個月<br>港幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二零年<br>九月三十日<br>止六個月<br>港幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一九年<br>九月三十日<br>止六個月<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 物業發展                            |                                                |                                                |                                                |                                                |
| — 澳洲                            | 990,463                                        | 1,180,259                                      | 145,562                                        | 206,734                                        |
| — 香港(「香港」)                      | 80,580                                         | 1,106,695                                      | 20,231                                         | 397,933                                        |
| — 馬來西亞                          | 4,980                                          | 16,245                                         | 680                                            | 6,502                                          |
| — 於中華人民共和國其他地區<br>(不包括香港)(「中國」) | 361,086                                        | 132,570                                        | 216,606                                        | 100,820                                        |
| — 新加坡                           | 886,602                                        | 1,250,106                                      | 354,779                                        | 269,239                                        |
| — 英國(「英國」)                      | 574                                            | 458                                            | 2,680                                          | 1,724                                          |
|                                 | <b>2,324,285</b>                               | <b>3,686,333</b>                               | <b>740,538</b>                                 | <b>982,952</b>                                 |
| 物業投資                            |                                                |                                                |                                                |                                                |
| — 澳洲                            | 6,155                                          | 4,309                                          | (10,833)                                       | 2,307                                          |
| — 香港                            | 23,693                                         | 18,673                                         | (5,843)                                        | 12,693                                         |
| — 中國                            | 19,585                                         | 8,590                                          | 2,937                                          | (13,249)                                       |
|                                 | <b>49,433</b>                                  | <b>31,572</b>                                  | <b>(13,739)</b>                                | <b>1,751</b>                                   |
| 酒店業務及管理                         |                                                |                                                |                                                |                                                |
| — 澳洲                            | 31,591                                         | —                                              | (44,022)                                       | (6,526)                                        |
| — 香港                            | 175,776                                        | 310,190                                        | (21,514)                                       | 6,706                                          |
| — 馬來西亞                          | 32,169                                         | 104,582                                        | (17,580)                                       | 11,451                                         |
| — 中國                            | 40,672                                         | 118,776                                        | 314,853                                        | (2,284)                                        |
| — 新加坡                           | 34,920                                         | 47,359                                         | 10,618                                         | 8,418                                          |
| — 英國                            | 23,276                                         | 132,478                                        | (15,150)                                       | 41,801                                         |
| — 歐洲(英國除外)                      | 24,970                                         | 63,177                                         | (13,110)                                       | 1,859                                          |
|                                 | <b>363,374</b>                                 | <b>776,562</b>                                 | <b>214,095</b>                                 | <b>61,425</b>                                  |

|                      | 分部收益                                           |                                                | 分部溢利(虧損)                                       |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|                      | 截至<br>二零二零年<br>九月三十日<br>止六個月<br>港幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一九年<br>九月三十日<br>止六個月<br>港幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零二零年<br>九月三十日<br>止六個月<br>港幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一九年<br>九月三十日<br>止六個月<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 停車場業務及設施管理           |                                                |                                                |                                                |                                                |
| — 澳洲及紐西蘭             | 201,619                                        | 366,366                                        | 603                                            | 17,447                                         |
| — 歐洲                 | 11,466                                         | 28,714                                         | (11,750)                                       | 2,709                                          |
| — 馬來西亞               | 9,170                                          | 1,943                                          | (843)                                          | 115                                            |
|                      | <b>222,255</b>                                 | <b>397,023</b>                                 | <b>(11,990)</b>                                | <b>20,271</b>                                  |
| 博彩業務                 |                                                |                                                |                                                |                                                |
| — 澳洲                 | —                                              | 24,860                                         | (30)                                           | 24,849                                         |
| — 捷克共和國              | 79,591                                         | 118,704                                        | 19,629                                         | 7,345                                          |
|                      | <b>79,591</b>                                  | <b>143,564</b>                                 | <b>19,599</b>                                  | <b>32,194</b>                                  |
| 證券及金融產品投資            | 52,708                                         | 70,289                                         | 115,361                                        | 97,934                                         |
| 提供按揭服務               |                                                |                                                |                                                |                                                |
| — 澳洲                 | 15,335                                         | 11,018                                         | 26,221                                         | 10,813                                         |
| — 香港                 | 4,133                                          | 4,774                                          | 3,918                                          | 4,852                                          |
|                      | <b>19,468</b>                                  | <b>15,792</b>                                  | <b>30,139</b>                                  | <b>15,665</b>                                  |
| 分部收益/分部溢利            | <b>3,111,114</b>                               | <b>5,121,135</b>                               | <b>1,094,003</b>                               | <b>1,212,192</b>                               |
| 未分配企業開支以及<br>其他收益及虧損 |                                                |                                                | (69,411)                                       | (6,826)                                        |
| 融資成本                 |                                                |                                                | (194,003)                                      | (222,218)                                      |
| 除稅前溢利                |                                                |                                                | 830,589                                        | 983,148                                        |
| 所得稅開支                |                                                |                                                | (309,456)                                      | (197,081)                                      |
| 本期間溢利                |                                                |                                                | <b>521,133</b>                                 | <b>786,067</b>                                 |

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成本、董事酬金、融資成本及匯兌(虧損)收益淨額。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若干資產(主要為銀行結餘及現金以及金融機構存款)所持有之資產。

|            | 於二零二零年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 物業發展       |                                   |                                   |
| — 澳洲       | 7,837,265                         | 6,475,475                         |
| — 香港       | 2,013,226                         | 1,891,078                         |
| — 馬來西亞     | 411,424                           | 404,347                           |
| — 中國       | 641,318                           | 2,528,983                         |
| — 新加坡      | 5,214,407                         | 5,317,486                         |
| — 英國       | 2,401,536                         | 1,845,815                         |
|            | <b>18,519,176</b>                 | 18,463,184                        |
| 物業投資       |                                   |                                   |
| — 澳洲       | 281,658                           | 257,809                           |
| — 香港       | 3,915,424                         | 3,870,967                         |
| — 中國       | 1,959,236                         | 4,567                             |
|            | <b>6,156,318</b>                  | 4,133,343                         |
| 酒店業務及管理    |                                   |                                   |
| — 澳洲       | 1,713,315                         | 1,534,962                         |
| — 香港       | 4,357,291                         | 4,357,103                         |
| — 馬來西亞     | 858,225                           | 845,504                           |
| — 中國       | 2,276,823                         | 1,582,534                         |
| — 新加坡      | 582,545                           | 758,811                           |
| — 英國       | 1,216,238                         | 1,151,748                         |
| — 歐洲(英國除外) | 277,543                           | 269,321                           |
|            | <b>11,281,980</b>                 | 10,499,983                        |
| 停車場業務及設施管理 |                                   |                                   |
| — 澳洲及紐西蘭   | 1,575,583                         | 1,398,166                         |
| — 歐洲       | 398,628                           | 398,331                           |
| — 馬來西亞     | 141,723                           | 138,384                           |
|            | <b>2,115,934</b>                  | 1,934,881                         |
| 博彩業務       |                                   |                                   |
| — 澳洲       | 800,257                           | 493,943                           |
| — 捷克共和國    | 327,951                           | 298,508                           |
|            | <b>1,128,208</b>                  | 792,451                           |
| 證券及金融產品投資  | <b>2,364,178</b>                  | 2,230,900                         |
| 提供按揭服務     |                                   |                                   |
| — 澳洲       | 764,022                           | 542,814                           |
| — 香港       | 227,576                           | 258,569                           |
|            | <b>991,598</b>                    | 801,383                           |
| 分部資產       | <b>42,557,392</b>                 | 38,856,125                        |
| 未分配企業資產    | <b>3,468,498</b>                  | 2,923,866                         |
| 資產總值       | <b>46,025,890</b>                 | 41,779,991                        |

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             |                         |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                    | 二零二零年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 投資物業公平值變動                          | 338,934                 | (16,356)                |
| 出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之收益             | 4,762                   | -                       |
| 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產<br>公平值變動 | 67,815                  | 28,151                  |
| 衍生金融工具公平值變動                        | (26,604)                | 23,888                  |
| 出售物業、廠房及設備虧損                       | (337)                   | (284)                   |
| 匯兌(虧損)收益淨額                         | (14,376)                | 47,708                  |
| 信貸虧損撥備                             | (3,490)                 | (6,180)                 |
|                                    | <u>366,704</u>          | <u>76,927</u>           |

## 6. 融資成本

|                 | 截至九月三十日止六個月             |                         |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | 二零二零年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
| 銀行借貸利息          | 322,860                 | 301,232                 |
| 票據利息            | 74,221                  | 73,694                  |
| 前期費用攤銷          | 8,336                   | 7,930                   |
| 租賃負債利息          | 9,777                   | 9,962                   |
| 其他              | 9,417                   | 4,106                   |
|                 | <u>424,611</u>          | <u>396,924</u>          |
| 總利息成本           |                         |                         |
| 減：資本化金額：        |                         |                         |
| －待售物業(發展中物業)    | (207,232)               | (159,596)               |
| －業主佔用(物業、廠房及設備) | (23,376)                | (15,110)                |
|                 | <u>194,003</u>          | <u>222,218</u>          |

## 7. 所得稅開支

|                    | 截至九月三十日止六個月     |                |
|--------------------|-----------------|----------------|
|                    | 二零二零年           | 二零一九年          |
|                    | 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              | 25,350          | 55,789         |
| 中國企業所得稅(「中國企業所得稅」) | 58,616          | 29,106         |
| 中國土地增值稅(「中國土地增值稅」) | 56,842          | 17,677         |
| 澳洲所得稅              | 27,241          | 20,351         |
| 馬來西亞所得稅            | 743             | 2,735          |
| 新加坡所得稅             | 158,448         | —              |
| 捷克共和國所得稅           | 3,492           | 1,830          |
|                    | <u>330,732</u>  | <u>127,488</u> |
| 過往年度撥備不足(超額撥備)：    |                 |                |
| 香港利得稅              | 20,361          | —              |
| 中國土地增值稅            | 3,127           | —              |
| 澳洲所得稅              | (5,697)         | —              |
|                    | <u>17,791</u>   | <u>—</u>       |
| 遞延稅項               | <u>(39,067)</u> | <u>69,593</u>  |
|                    | <u>309,456</u>  | <u>197,081</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之實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

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

## 8. 本期間溢利

| 截至九月三十日止六個月 |        |
|-------------|--------|
| 二零二零年       | 二零一九年  |
| 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47,393,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月：

港幣36,261,000元))

**246,334**

223,232

並計入(已計入其他收入)：

銀行利息收入

**1,819**

6,515

2019冠狀病毒病相關租金優惠

**7,400**

-

政府資助

**83,577**

-

## 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349,631,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月：港幣714,787,000元)及股份數目計算如下：

| 截至九月三十日止六個月 |        |
|-------------|--------|
| 二零二零年       | 二零一九年  |
| 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

**2,355,034**

2,347,546

## 10. 股息

| 截至九月三十日止六個月 |        |
|-------------|--------|
| 二零二零年       | 二零一九年  |
| 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：

截至二零二零年三月三十一日止年度末期股息每股

港幣15仙(截至二零一九年九月三十日止六個月：

截至二零一九年三月三十一日

止年度末期股息港幣18仙)

**352,597**

420,070

向股東宣派二零二零年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價為每股港幣2.218元，此乃截至二零二零年九月二十四日(包括該日)止連續五個交易日之平均每股收市價。

於報告期間結算日後，本公司董事已釐定將向於二零二零年十二月二十八日名列股東名冊之本公司股東支付中期股息每股港幣4.0仙(截至二零一九年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

|             | 二零二零年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 應收貿易賬款      |                                  |                                  |
| – 客戶合約      | 302,551                          | 117,778                          |
| – 租賃應收款     | 10,307                           | 11,443                           |
|             | <u>312,858</u>                   | <u>129,221</u>                   |
| 未開票應收款項     | 1,237,221                        | –                                |
|             | <u>1,550,079</u>                 | <u>129,221</u>                   |
| 減：信貸虧損撥備    | (9,253)                          | (5,763)                          |
|             | <u>1,540,826</u>                 | <u>123,458</u>                   |
| 公用事業及其他按金   | 41,283                           | 63,909                           |
| 預付款項及其他應收款項 | 165,134                          | 138,241                          |
| 其他可收回稅項     | 25,660                           | 53,483                           |
|             | <u>1,772,903</u>                 | <u>379,091</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。本集團給予其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之付款條款結付。

以下為於報告期間結算日，應收貿易賬款扣除信貸虧損撥備按發票日期(與各自收益確認日期相若，惟隨時間確認的租賃應收款及銷售物業之應收款項除外)之賬齡分析：

|        | 二零二零年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| 未開票    | 1,237,221                        | –                                |
| 0至60日  | 264,207                          | 97,290                           |
| 61至90日 | 7,061                            | 8,742                            |
| 超過90日  | 32,337                           | 17,426                           |
|        | <u>1,540,826</u>                 | <u>123,458</u>                   |

## 12. 應付賬款及應計費用

|                 | 二零二零年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 應付貿易賬款          |                                  |                                  |
| — 建築成本及應付保固金    | 487,508                          | 666,631                          |
| — 其他            | 75,575                           | 74,838                           |
|                 | <b>563,083</b>                   | 741,469                          |
| 建築成本及資本資產之應付保固金 | 30,113                           | 31,343                           |
| 租賃按金及預收租金       | 96,166                           | 56,319                           |
| 其他應付款項及應計費用     | 526,006                          | 435,504                          |
| 應付股息            | 352,597                          | —                                |
|                 | <b>1,567,965</b>                 | <b>1,264,635</b>                 |

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

|        | 二零二零年<br>九月三十日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| 0至60日  | 534,810                          | 700,139                          |
| 61至90日 | 2,275                            | 3,623                            |
| 超過90日  | 25,998                           | 37,707                           |
|        | <b>563,083</b>                   | <b>741,469</b>                   |

## 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」)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(「永續資本票據」)。任何分派或贖回產生之應付款項由本公司根據1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保。分派永續資本票據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。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，本集團及FEC Finance不可宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本集團及FEC Finance的普通股)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。永續資本票據分類為股本工具。FEC Finance向持有人作出之任何應計分派均於本集團綜合財務報表中確認為權益。

於截至二零二零年九月三十日止期間，本集團購回16,963,000美元(相當於港幣130,524,000元)之永續資本票據。



## 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

本公司於二零二一年財年上半年之綜合收益約為港幣3,100,000,000元，較二零二零年財年上半年減少39.2%，主要原因為(i)落成的物業發展項目減少導致有關收益減少及(ii)2019冠狀病毒病對酒店、停車場及博彩業務造成的不利影響。毛利(扣除酒店、停車場及博彩資產折舊前)(「經調整毛利」)為港幣1,200,000,000元，而二零二零年財年上半年則為港幣1,800,000,000元。本集團之收益及毛利明細載列如下：

|                  | 物業發展<br>港幣千元     | 酒店業務<br>及管理<br>港幣千元           | 停車場業務<br>及設施管理<br>港幣千元       | 博彩業務<br>港幣千元                 | 其他<br>港幣千元     | 總計<br>港幣千元       |
|------------------|------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|------------------|
| 二零二一年財年上半年<br>收益 | <u>2,324,285</u> | <u>363,374</u>                | <u>222,255</u>               | <u>79,591<sup>(i)</sup></u>  | <u>121,609</u> | <u>3,111,114</u> |
| 毛利               | <u>864,153</u>   | <u>(2,689)</u>                | <u>(11,469)</u>              | <u>33,300</u>                | <u>104,366</u> | <u>987,661</u>   |
| 折舊               | <u>-</u>         | <u>175,121<sup>(ii)</sup></u> | <u>18,409<sup>(ii)</sup></u> | <u>6,739</u>                 | <u>-</u>       | <u>200,269</u>   |
| 經調整毛利            | <u>864,153</u>   | <u>172,432</u>                | <u>6,940</u>                 | <u>40,039</u>                | <u>104,366</u> | <u>1,187,930</u> |
| 經調整毛利率           | <u>37.2%</u>     | <u>47.5%</u>                  | <u>3.1%</u>                  | <u>50.3%</u>                 | <u>85.8%</u>   | <u>38.2%</u>     |
| 二零二零年財年上半年<br>收益 | <u>3,686,333</u> | <u>776,562</u>                | <u>397,023</u>               | <u>143,564<sup>(i)</sup></u> | <u>117,653</u> | <u>5,121,135</u> |
| 毛利               | <u>1,108,756</u> | <u>297,802</u>                | <u>62,420</u>                | <u>78,065</u>                | <u>100,329</u> | <u>1,647,372</u> |
| 折舊               | <u>-</u>         | <u>170,058<sup>(ii)</sup></u> | <u>16,958<sup>(ii)</sup></u> | <u>7,363</u>                 | <u>-</u>       | <u>194,379</u>   |
| 經調整毛利            | <u>1,108,756</u> | <u>467,860</u>                | <u>79,378</u>                | <u>85,428</u>                | <u>100,329</u> | <u>1,841,751</u> |
| 經調整毛利率           | <u>30.1%</u>     | <u>60.2%</u>                  | <u>20.0%</u>                 | <u>59.5%</u>                 | <u>85.3%</u>   | <u>36.0%</u>     |

附註：

(i) 經扣除博彩稅港幣32,000,000元(二零二零年財年上半年：港幣46,000,000元)。

(ii) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業銷售收益於二零二一年財年上半年約為港幣2,324,000,000元，較二零二零年財年上半年減少36.9%。所確認之收益的主要項目為墨爾本West Side Place (第一座及第二座)、新加坡Artra以及香港、上海及廣州項目之餘下存貨。二零二一年財年上半年錄得毛利約港幣864,000,000元，按年下跌22.1%，原因為竣工項目較去年同期有所減少。

自二零二零年初以來，全球旅遊業及商務流量大幅下降，受此影響，二零二一年財年上半年酒店業務及管理之收益較去年下跌53.2%至約為港幣363,000,000元。於二零二一年財年上半年，由於世界各地的整體酒店平均房租(「平均房租」)及入住率(「入住率」)均有所下降，本集團酒店業務之經調整毛利率由二零二零年財年上半年的60.2%下降至47.5%。

於二零二一年財年上半年，停車場業務及設施管理之收益按年大幅減少44.0%至港幣222,000,000元，主要由於相關政府實施封鎖及相關旅遊限制。於二零二一年財年上半年錄得經調整毛利約為港幣7,000,000元。

於二零二一年財年上半年，博彩業務之收益按年下降44.6%至約港幣80,000,000元(扣除博彩稅)。收益下降主要由於捷克政府宣佈於二零二零年四月至六月暫時關閉賭場以及二零二一年財年上半年自The Star股份收取之股息為零。

於二零二一年財年上半年，本集團整體表現受制於自二零二零年初起爆發之2019冠狀病毒病疫情。全球旅遊限制之後，又有不同程度的業務暫停，本集團之經常性收入業務備受打擊。本集團之若干酒店及博彩業務被迫暫時關閉，不可避免地對本集團的經常性收入業務構成影響。儘管如此，本集團仍能獲利，於二零二一年財年上半年，本公司股東應佔溢利約為港幣350,000,000元，較二零二零年財年上半年之港幣715,000,000元減少51.1%。

二零二一年財年上半年之經調整現金溢利<sup>(i)</sup>約為港幣517,000,000元，較二零二零年財年上半年錄得之港幣1,034,000,000元減少50.0%。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以調整投資物業的公平值變動及以除稅後溢利加折舊及攤銷開支計算。

## 2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二零年九月三十日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現,被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸以及權益。

| 綜合財務狀況表                        | 於<br>二零二零年<br>九月三十日<br>港幣百萬元 | 於<br>二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣百萬元 |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 銀行貸款及票據                        |                              |                               |
| 一年內到期 <sup>(i)</sup>           | 11,887                       | 6,506                         |
| 一至兩年內到期                        | 5,923                        | 8,297                         |
| 兩至五年內到期                        | 7,048                        | 8,264                         |
| 五年以上到期                         | 556                          | 393                           |
| 銀行貸款及票據總額                      | <b>25,414</b>                | <b>23,460</b>                 |
| 投資證券                           | 3,714                        | 3,027                         |
| 銀行及現金結餘 <sup>(ii)</sup>        | 3,476                        | 3,040                         |
| 流動資金狀況                         | <b>7,190</b>                 | <b>6,067</b>                  |
| 負債淨額 <sup>(iii)</sup>          | <b>18,224</b>                | <b>17,393</b>                 |
| 總權益賬面值 <sup>(iv)</sup>         | 15,723                       | 14,314                        |
| 加:酒店重估盈餘 <sup>(v)</sup>        | 16,348                       | 16,348                        |
| 經調整權益總額                        | <b>32,071</b>                | <b>30,662</b>                 |
| 淨資產負債比率(負債淨額與經調整權益<br>總額比例)    | <b>56.8%</b>                 | <b>56.7%</b>                  |
| 負債淨額與經調整資產總值比例 <sup>(vi)</sup> | <b>29.2%</b>                 | <b>29.9%</b>                  |

附註:

- (i) 包括約港幣1,196,000,000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。然而,相關銀行及/或金融機構可酌情要求即時還款。
- (ii) 該金額指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行結餘及現金之總額。
- (iii) 負債淨額指銀行貸款及票據總額減投資證券、銀行及現金結餘。
- (iv) 包括永續資本票據。
- (v) 不包括新開幕且按成本計值之珀斯麗思卡爾頓酒店及吉隆坡J-Hotel by Dorsett。
- (vi) 經調整資產總值包括酒店資產重估盈餘。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團之財務營運將部分現金調撥至有價及流通投資證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資、投資於The Star之上市股份(本集團有意長期持有該等股份)以及投資於由BCG(本集團擁有50.66%股權之實體)所管理之按揭組合之信託所發行之債權證。

於二零二零年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣7,200,000,000元。根據截至二零二零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16,348,000,000元進行調整，並計入永續資本票據，本集團於二零二零年九月三十日之經調整權益總額約為港幣32,100,000,000元。本集團之淨資產負債比率維持穩定，於二零二零年三月三十一日為56.7%，而於二零二零年九月三十日則為56.8%。

|             | 於<br>二零二零年<br>九月三十日<br>港幣百萬元 | 於<br>二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣百萬元 |
|-------------|------------------------------|-------------------------------|
| 本公司票據       | 3,583                        | 3,548                         |
| 無抵押銀行貸款     | 3,805                        | 3,380                         |
| 有抵押銀行貸款     |                              |                               |
| —物業發展及投資    | 8,559                        | 7,589                         |
| —酒店業務及管理    | 7,684                        | 7,292                         |
| —停車場業務及設施管理 | 703                          | 629                           |
| —博彩業務       | 96                           | 93                            |
| —其他         | 984                          | 929                           |
| 銀行貸款及票據總額   | <b>25,414</b>                | <b>23,460</b>                 |

於二零二零年財年上半年，本集團(i)以港幣2,400,000,000元之長期土地收購及建設貸款為香港啟德發展項目港幣980,000,000元的短期土地收購貸款作再融資；(ii)使用從二零二零年八月交付過程開始累積的銷售所得款項，償還墨爾本West Side Place(第一座及第二座)超過180,000,000澳元的建設貸款；(iii)悉數償還新加坡Artra的建設貸款(於二零二零年三月三十一日，該貸款為40,000,000新加坡元)；及(iv)完成購回本金總額約為38,600,000美元的若干未償還票據。期末後，本集團透過收購要約進一步購回50,000,000美元的二零二一年票據。此外，本集團發行本金額為港幣200,000,000元之12.25年期票據，票息為5.25%。本集團將繼續採取保守方法，以維持靈活且穩固的財務狀況。

於二零二零年九月三十日，本集團未提取之銀行融資約為港幣5,200,000,000元，其中約港幣2,700,000,000元與建築／開發設施有關，而餘額約港幣2,500,000,000元則用作本集團之一般企業用途。未動用銀行融資連同本集團即將完成之物業發展項目所確認之預售金額讓本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，亦可用作未來擴展業務。

此外，本集團於二零二零年九月三十日共有8項酒店資產不附帶產權負擔，其資本價值根據截至二零二零年三月三十一日經評估之獨立估值計算，約為港幣4,400,000,000元。本集團有未售住宅單位、零售資產及商業資產等不附帶產權負擔的其他資產。於有需要時，此等資產可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供額外流動資金。

### 3. 外匯管理

於二零二一年財年上半年整體而言，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之變動所影響。下表闡述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    |
|---------|----------------|-----------------|-------|
|         | 二零二零年<br>九月三十日 | 二零二零年<br>三月三十一日 |       |
| 港幣兌澳元   | <b>5.52</b>    | 4.78            | 15.5% |
| 港幣兌人民幣  | <b>1.14</b>    | 1.09            | 4.6%  |
| 港幣兌馬幣   | <b>1.86</b>    | 1.79            | 3.9%  |
| 港幣兌英鎊   | <b>9.94</b>    | 9.57            | 3.9%  |
| 港幣兌捷克克朗 | <b>0.33</b>    | 0.31            | 6.5%  |
| 港幣兌新加坡元 | <b>5.66</b>    | 5.44            | 4.0%  |

所有貨幣兌港幣的回升對本公司的淨資產價值及經調整權益產生積極影響。

### 4. 每股資產淨值

|                             | 於                       | 於                        |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                             | 二零二零年<br>九月三十日<br>港幣百萬元 | 二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣百萬元 |
| 本公司股東應佔權益                   | <b>12,597</b>           | 11,119                   |
| 加：酒店重估盈餘 <sup>(i)(ii)</sup> | <b>16,348</b>           | 16,348                   |
| 總資產淨值                       | <b>28,945</b>           | 27,467                   |
| 已發行股份數目(百萬股)                | <b>2,351</b>            | 2,369                    |
| 每股資產淨值                      | <b>港幣12.31元</b>         | 港幣11.59元                 |

根據截至二零二零年三月三十一日經評估之獨立估值，就酒店資產重估盈餘約港幣16,348,000,000元<sup>(ii)</sup>作出調整後，股東應佔資產淨值約達港幣28,945,000,000元。於二零二零年九月三十日，本公司每股資產淨值約為港幣12.31元。

附註：

(i) 於二零二零年三月三十一日。

(ii) 不包括新開幕且按成本計值之珀斯麗思卡爾頓酒店及吉隆坡J-Hotel by Dorsett。

## 5. 資本開支

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

於二零二一年財年上半年，本集團之資本開支約為港幣219,000,000元，主要歸因於墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店開發項目以及於澳洲各地之酒店的持續資本開支。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

## 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<br>二零二零年<br>九月三十日<br>港幣百萬元 | 於<br>二零二零年<br>三月三十一日<br>港幣百萬元 |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 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       | 1,252                        | 1,187                         |
| 向BCG提供信貸融資之承擔      | 1                            | 94                            |
| 其他                 | 17                           | 17                            |
|                    | <u>1,270</u>                 | <u>1,298</u>                  |



## 業務回顧

### 1. 物業分部

本集團物業分部包括物業發展及物業投資。

#### 物業發展

本集團擁有多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、中國內地、香港、新加坡、馬來西亞及英國，皆側重於大眾住宅市場。我們強勁的地區多元化發展降低波動性，使我們可善用不同物業週期所帶來之優勢。為了在多個市場進行物業發展，本集團已於該等市場各自成立實力雄厚之當地團隊。我們於當地設立據點可讓本集團識別趨勢及物色最具吸引力之機遇。本集團亦積極尋求與物業業主共同進行重建的機會，其中一個例子為與The Star的夥伴關係。該等土地收購策略令本集團發展項目享有相對較低的土地成本基礎，並在土地儲備策略中持有較少閒置資金。

於二零二零年九月三十日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣13,400,000,000元，較二零二零年三月三十一日增加港幣1,200,000,000元或9.8%。大部分預售所得款項於相關項目落成前不會在本集團之綜合收益表中反映。下表列示於二零二零年九月三十日，本集團發展中住宅物業之累計應佔預售總值明細。

| 發展項目                                        | 位置   | 應佔預售<br>港幣百萬元 | 實際／                 |
|---------------------------------------------|------|---------------|---------------------|
|                                             |      |               | 預計落成之<br>財政年度       |
| West Side Place<br>(第一座及第二座) <sup>(i)</sup> | 墨爾本  | 3,894         | 二零二一年財年／<br>二零二二年財年 |
| West Side Place (第三座)                       | 墨爾本  | 2,352         | 二零二四年財年             |
| West Side Place (第四座)                       | 墨爾本  | 2,502         | 二零二四年財年             |
| Queen's Wharf Residences<br>(第四座)           | 布里斯本 | 1,266         | 二零二四年財年             |
| Perth Hub                                   | 珀斯   | 494           | 二零二二年財年             |
| The Star Residences (第一座)                   | 黃金海岸 | 437           | 二零二三年財年             |
| The Star Residences – Epsilon<br>(第二座)      | 黃金海岸 | 324           | 二零二四年財年             |
| Aspen at Consort Place                      | 倫敦   | 932           | 二零二五年財年             |
| Hornsey Town Hall                           | 倫敦   | 240           | 二零二二年財年             |
| MeadowSide (第二期及第三期)                        | 曼徹斯特 | 504           | 二零二二年財年             |
| MeadowSide (第五期)                            | 曼徹斯特 | 286           | 二零二一年財年             |
| New Cross Central                           | 曼徹斯特 | 39            | 二零二三年財年             |
| Artra <sup>(i)</sup>                        | 新加坡  | 55            | 二零二一年財年             |
| Cuscaden Reserve                            | 新加坡  | 13            | 二零二三年財年             |
| Dorsett Place Waterfront Subang             | 梳邦再也 | 100           | 二零二四年財年             |
| 總計                                          |      | <u>13,438</u> |                     |

附註：

(i) 不包括直至二零二零年九月三十日已確認為收益之已訂約預售。

於二零二零年九月三十日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之住宅物業發展項目的預期應佔開發總值約為港幣55,200,000,000元。

本集團目前之開發組合詳情列示如下：

| 發展項目                                    | 應佔<br>可售楼面<br>面積 <sup>(i)</sup><br>平方呎 | 預期應佔<br>開發總值 <sup>(ii)</sup><br>港幣百萬元 | 狀況/<br>預計推出 | 預計落成之<br>財政年度       |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------------|
| <b>開發組合</b>                             |                                        |                                       |             |                     |
| <b>墨爾本</b>                              |                                        |                                       |             |                     |
| West Side Place                         |                                        |                                       |             |                     |
| – 第一座及第二座                               | 915,000                                | 4,205                                 | 已推出         | 二零二一年財年/<br>二零二二年財年 |
| – 第三座                                   | 518,000                                | 2,497                                 | 已推出         | 二零二四年財年             |
| – 第四座                                   | 621,000                                | 2,969                                 | 已推出         | 二零二四年財年             |
| Bourke Street                           | 575,000                                | 3,525                                 | 二零二二年財年     | 二零二四年財年             |
| <b>珀斯</b>                               |                                        |                                       |             |                     |
| Perth Hub                               | 230,000                                | 860                                   | 已推出         | 二零二二年財年             |
| <b>布里斯本</b>                             |                                        |                                       |             |                     |
| Queen's Wharf Brisbane <sup>(iii)</sup> |                                        |                                       |             |                     |
| – 第四座                                   | 253,000                                | 1,623                                 | 已推出         | 二零二四年財年             |
| – 第五座                                   | 269,000                                | 1,728                                 | 規劃中         | 規劃中                 |
| – 第六座                                   | 269,000                                | 1,728                                 | 規劃中         | 規劃中                 |
| <b>黃金海岸</b>                             |                                        |                                       |             |                     |
| The Star Residences <sup>(iv)</sup>     |                                        |                                       |             |                     |
| – 第一座                                   | 111,000                                | 497                                   | 已推出         | 二零二三年財年             |
| – 第二座-Epsilon                           | 109,000                                | 578                                   | 已推出         | 二零二四年財年             |
| – 第三座至第五座                               | 374,000                                | 1,982                                 | 規劃中         | 規劃中                 |
| <b>香港</b>                               |                                        |                                       |             |                     |
| 沙田嶺                                     | 84,000                                 | 1,671                                 | 二零二二年財年     | 二零二二年財年             |
| <b>倫敦</b>                               |                                        |                                       |             |                     |
| Aspen at Consort Place                  | 377,000                                | 4,122                                 | 已推出         | 二零二五年財年             |
| Hornsey Town Hall                       | 108,000                                | 941                                   | 已推出         | 二零二二年財年             |
| Ensign House                            | 253,000                                | 2,451                                 | 規劃中         | 規劃中                 |
| <b>曼徹斯特</b>                             |                                        |                                       |             |                     |
| MeadowSide                              |                                        |                                       |             |                     |
| – 第二期及第三期                               | 220,000                                | 919                                   | 已推出         | 二零二二年財年             |
| – 第五期                                   | 99,000                                 | 398                                   | 已推出         | 二零二一年財年             |
| – 第四期                                   | 244,000                                | 1,064                                 | 規劃中         | 規劃中                 |
| Northern Gateway <sup>(v)</sup>         |                                        |                                       |             |                     |
| – New Cross Central                     | 62,000                                 | 251                                   | 已推出         | 二零二三年財年             |
| – Victoria Riverside                    | 458,000                                | 1,998                                 | 二零二一年財年     | 二零二五年財年             |
| – Network Rail                          | 1,532,000                              | 5,711                                 | 規劃中         | 規劃中                 |
| – 其他                                    | 1,202,000                              | 4,363                                 | 規劃中         | 規劃中                 |

| 發展項目                                            | 應佔<br>可售樓面<br>面積 <sup>(i)</sup><br>平方呎 | 預期應佔<br>開發總值 <sup>(ii)</sup><br>港幣百萬元 | 狀況/<br>預計推出 | 預計落成之<br>財政年度 |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-------------|---------------|
| <b>新加坡</b>                                      |                                        |                                       |             |               |
| Artra <sup>(vi)</sup>                           | 5,000                                  | 55                                    | 已推出         | 二零二一年財年       |
| Hyll on Holland <sup>(vii)</sup>                | 192,000                                | 3,105                                 | 二零二一年財年     | 二零二三年財年       |
| Cuscaden Reserve <sup>(viii)</sup>              | 16,000                                 | 357                                   | 已推出         | 二零二三年財年       |
| <b>馬來西亞</b>                                     |                                        |                                       |             |               |
| Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(ix)</sup> | 525,000                                | 1,003                                 | 已推出         | 二零二四年財年       |
| 於二零二零年九月三十日                                     |                                        |                                       |             |               |
| 發展項目組合總計                                        | <u>9,621,000</u>                       | <u>50,601</u>                         |             |               |
| <b>可供出售竣工發展項目</b>                               |                                        |                                       |             |               |
| <b>珀斯</b>                                       |                                        |                                       |             |               |
| The Towers at Elizabeth Quay                    | 97,000                                 | 740                                   |             |               |
| <b>上海</b>                                       |                                        |                                       |             |               |
| 君悅庭                                             | 35,000                                 | 223                                   |             |               |
| 御尚II                                            | 42,000                                 | 282                                   |             |               |
| 第17A區                                           | 18,000                                 | 98                                    |             |               |
| <b>廣州</b>                                       |                                        |                                       |             |               |
| 遠東御江豪庭                                          | 172,000                                | 630                                   |             |               |
| <b>馬來西亞</b>                                     |                                        |                                       |             |               |
| Dorsett Bukit Bintang                           | 27,000                                 | 130                                   |             |               |
| <b>香港</b>                                       |                                        |                                       |             |               |
| 尚澄                                              | 63,000                                 | 655                                   |             |               |
| 珀爵                                              | 50,000                                 | 641                                   |             |               |
| 珀玥                                              | 400                                    | 9                                     |             |               |
| 其他                                              | 1,000                                  | 36                                    |             |               |
| <b>新加坡</b>                                      |                                        |                                       |             |               |
| 21 Anderson Road                                | 86,000                                 | 1,105                                 |             |               |
| 於二零二零年九月三十日                                     |                                        |                                       |             |               |
| 可供出售竣工發展項目總計                                    | <u>591,400</u>                         | <u>4,549</u>                          |             |               |
| 於二零二零年九月三十日                                     |                                        |                                       |             |               |
| 開發組合總計及可供出售<br>竣工發展項目總計                         | <u>10,212,400</u>                      | <u>55,150</u>                         |             |               |

附註：

- (i) 所示數據指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團預期應佔開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該住宅發展項目包括總建築面積約1,800,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 本集團於該等發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Northern Gateway之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加此發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (vi) 該發展項目之總可售樓面面積約為410,000平方呎。本集團於該發展項目擁有70%權益。該發展項目之收益按完成百分比確認。所示金額不包括直至二零二零年九月三十日已確認為收益之部分。
- (vii) 該發展項目之總可售樓面面積約為241,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (viii) 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。
- (ix) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,050,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。

於二零二零年二月，本集團已與Sainsbury's訂立諒解備忘錄，以重建位於倫敦東部Whitechapel Sainsbury's現有商店之4.62英畝地塊。Whitechapel Square提案位於倫敦塔村自治市，毗鄰Whitechapel Road，項目將包括一個新的Sainsbury's旗艦超市、大量住宅單位、當地企業的零售空間及園林公共空間。

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

本集團亦考慮自其已竣工發展項目變現更多資產。例如，本集團於二零二一年財年上半年開始出售其於廣州及上海住宅項目之停車場。

## 物業投資

物業投資包括主要位於香港、中國內地、新加坡及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零二一年財年上半年，已錄得投資物業之公平值收益約為港幣339,000,000元。其主要歸因於武漢商場(見下文)的重估收益，其由因全球市況疲弱而導致其他地方產生的重估虧損所抵銷。於二零二零年九月三十日，投資物業估值約為港幣7,900,000,000元(二零二零年三月三十一日：港幣7,200,000,000元)。

於二零二一年財年上半年，本集團與一間運動用品旗艦零售商就其位於武漢市中心的武漢商場訂立一份為期18年的新租約。該項為期18年之租賃自二零二零年十月開始起計，項下包括七個樓層，總零售面積約為312,000平方呎。年租金將約為港幣50,000,000元，每三年遞增8.0%。此新租約較之前所收取的等額租金約高100%。

本集團於二零一九年購買上海寶山區之兩幅地塊，其毗鄰我們於中國其中一項大型住宅計劃錦秋花園，本集團擬將該等土地共同發展為數座住宅單位，並將其出租以賺取經常性收入。

此外，本集團購買香港啟德之一幅商業地段。除一間擁有約400間客房的帝盛旗艦酒店之外，本集團擬開發建築面積(「建築面積」)約為195,000平方呎之若干辦公室及零售空間。該項目已取得批文且融資已到位。

## 2. 酒店業務及管理

本集團擁有並營運其酒店組合，側重於三至四星級酒店分部。於二零二零年九月三十日，本集團擁有31間營運中之酒店及13間發展中酒店。31間酒店指帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)及其附屬公司(統稱為「帝盛集團」)及Trans World Corporation(「TWC酒店集團」)旗下的合共約8,100間客房，遍佈香港、中國內地、新加坡、馬來西亞、澳洲、英國及歐洲大陸。本集團目前正規劃或增建13間新酒店，將額外增加約3,250間客房。倫敦Dorsett Shepherds Bush擴展工作及墨爾本麗思卡爾頓酒店建築工程正全力進行。此外，本集團亦管理位於馬來西亞之另外3間酒店，擁有約830間客房。

本集團所擁有酒店於二零二一年財年上半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」)列值。

|                          | 入住率            |                | 平均房租           |                | 平均每間客房收益<br>(「平均每間客房收益」) |                | 收益                              |                                 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                          | 二零二一年<br>財年上半年 | 二零二零年<br>財年上半年 | 二零二一年<br>財年上半年 | 二零二零年<br>財年上半年 | 二零二一年<br>財年上半年           | 二零二零年<br>財年上半年 | 二零二一年<br>財年上半年<br>(當地貨幣<br>百萬元) | 二零二零年<br>財年上半年<br>(當地貨幣<br>百萬元) |
| 香港(港幣元)                  | 71.7%          | 82.5%          | 409            | 659            | 294                      | 544            | 176                             | 310                             |
| 馬來西亞(馬幣)                 | 32.4%          | 72.6%          | 154            | 195            | 50                       | 142            | 19                              | 60                              |
| 中國內地(人民幣)                | 33.4%          | 70.6%          | 283            | 398            | 94                       | 281            | 36                              | 105                             |
| 新加坡(新加坡元) <sup>(i)</sup> | 92.4%          | 84.9%          | 126            | 175            | 117                      | 149            | 7                               | 8                               |
| 英國(英鎊)                   | 20.6%          | 84.0%          | 64             | 128            | 13                       | 108            | 2                               | 13                              |
| 澳洲(澳元) <sup>(ii)</sup>   | 27.6%          | 不適用            | 383            | 不適用            | 106                      | 不適用            | 6                               | 不適用                             |
|                          |                |                | (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>  | 50.7%          | 78.0%          | 432            | 634            | 219                      | 495            | 338                             | 714                             |
| TWC酒店集團                  | 24.4%          | 67.7%          | 587            | 586            | 143                      | 397            | 25                              | 63                              |

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Oakwood Premier AMTD Singapore。
- (ii) 不包括以權益法入賬之Sheraton Grand Mirage。
- (iii) 包括珀斯麗思卡爾頓酒店。

於回顧期間內，本集團的酒店營運由於2019冠狀病毒病爆發的影響而面臨著前所未有的挑戰。世界各國及城市已對商務及休閒旅客實施嚴格旅行限制，我們之酒店業務不可避免地受到整體平均房租及整體入住率空前下降之影響，導致酒店收益總額大幅減少。

本集團及早採取果斷的行動，以減輕對業務組合的影響，例如將酒店重新定位為向醫務人員、自行隔離客人及長住客人提供服務、讓員工停薪留職、削減成本及獎勵金，並全面檢討其所有開支。此外，多國政府已為酒店業實施支援計劃，而部分公用事業公司、供應商及銀行亦提供遞延及／或減免付款，有助本集團維持其流動資金之靈活性。



於二零二一年財年上半年，帝盛集團酒店業務錄得收益總額約港幣338,000,000元，而二零二零年財年上半年則為港幣714,000,000元。整體入住率下降27.3個百分點至50.7%，而整體平均房租下降31.9%至每晚港幣432元。因此，二零二一年財年上半年之平均每間客房收益減少55.8%至每晚港幣219元。

## 香港

香港仍是本集團酒店業務之最大收益來源，佔其酒店收益總額約48.4%。於二零二一年財年上半年，來自香港之收益總額約為港幣176,000,000元，較二零二零年財年上半年下降43.3%。入住率下降10.8個百分點至71.7%，平均房租下降37.9%至每晚港幣409元，導致平均每間客房收益較二零二零年財年上半年下降46.0%至每晚港幣294元。

由於2019冠狀病毒病爆發導致跨境旅遊癱瘓，訪港旅客人數錄得十多年來最大跌幅，令香港酒店及旅遊業遭受重創。然而，本集團採取積極措施將市場定位轉向醫務人員、自我隔離客人及長住客人。荃灣帝盛酒店為我們於香港最大酒店之一，其設有546間客房，於二零二一年財年上半年獲香港政府選定為航班抵港人士接待中心，為期兩個月。該等措施加上營商環境改善，令入住率自二零二零年六月以來逐步上升。於二零二一年財年上半年，按入住率及平均每間客房收益計，位於香港的9間酒店中有7間優於市場表現。

於二零二零年財年，本集團投得位於啟德承啟道鄰近啟德體育園的商業用地，總建築面積為344,445平方呎。本集團計劃於該地盤發展設有一間擁有400間客房、商業及零售空間兼備的帝盛品牌旗艦酒店。該發展項目預計於二零二四年財年竣工。

## 馬來西亞

除柔佛新山絲麗酒店及J-Hotel by Dorsett外，我們於馬來西亞的所有酒店均被當地政府勒令自二零二零年三月十八日起停止營業，並於二零二零年四月底起逐步重開。二零二一年財年上半年收益總額約為19,000,000馬幣，按年下降68.3%，平均房租下降21.0%至每晚154馬幣，入住率下降40.2個百分點至32.4%，導致平均每間客房收益下降64.8%至每晚50馬幣。儘管環境充滿挑戰，納閩帝盛君豪酒店得益於其獨特地理位置，自二零二零年六月起成功跑贏市場且其表現優於去年同期，於期內錄得平均入住率超過63%。

## 中國內地

我們於中國的酒店於二零二零年二月初之業務已觸底，此後在國內休閒及商務旅遊的支持下，於二零二一年財年上半年逐漸復甦。於二零二一年財年上半年，入住率按年下降37.2個百分點至33.4%，平均房租下降28.9%至每晚人民幣283元，導致平均每間客房收益錄得按年下降66.5%至每晚人民幣94元。因此，錄得收益總額減少65.7%至人民幣36,000,000元。

## 新加坡

自二零二零年四月中旬起，新加坡帝盛酒店獲當地政府選定為支援各政府機構接待隔離客人的場所之一。得益於政府合約，二零二一年財年上半年入住率增長7.5個百分點至92.4%，而平均房租下降28.0%至每晚126新加坡元，原因為平均每間客房收益下降21.5%至每晚117新加坡元，而於二零二一年財年上半年收益總額下降12.5%至7,000,000新加坡元。

## 英國

自二零二零年四月初起，由於2019冠狀病毒病的影響而實施國際旅行限制及封城措施，令英國酒店市場受到嚴重影響。倫敦的兩間酒店仍按政府規定營業，以支援英國國民保健服務（「英國國民保健服務」）的醫護人員、倫敦市的警員等必要的工作人員以及無法過境的客人。然而，於二零二一年財年上半年，休閒及商務旅遊幾乎停滯不前，收益總額大幅下降84.6%至2,000,000英鎊。入住率錄得下降63.4個百分點至20.6%，平均房租下降50.0%至每晚64英鎊。因此，平均每間客房收益下降88.0%至每晚13英鎊。

## 澳洲

於二零一九年十一月開業以來，珀斯麗思卡爾頓豪華酒店一直表現出色，然而，為遏制2019冠狀病毒病疫情，西澳洲政府於二零二零年三月底實施旅遊限制及關閉州份及國家邊境，令情況轉變。隨著二零二零年五月底重開，酒店業務快速回升並在當地市場佔據主導地位，加上為吸引國內旅客而開展的居家度假促銷及營銷活動，使二零二一年財年上半年收益總額達至6,000,000澳元。入住率為27.6%及平均房租為每晚383澳元，令平均每間客房收益為每晚106澳元。

## 歐洲大陸—TWC酒店集團

於二零二零年三月中旬，隨著病毒肆虐整個歐洲大陸，我們於捷克共和國、德國及奧地利酒店被當地政府勒令停止營業。酒店自二零二零年四月底重開，由於2019冠狀病毒病情況不確定，業務回升緩慢。於二零二一年財年上半年收益總額下降60.5%至港幣25,000,000元，整體入住率下降43.3個百分點至24.4%，平均房租維持於相對平穩的水平，為港幣587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」品牌營運的停車場業務。本集團於二零二零年九月三十日擁有或管理的泊車位組合約有110,322個泊車位。本集團426個停車場當中，37個為自置停車場，包括約11,049個泊車位，其餘99,273個泊車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。

於二零二一年財年上半年，由於多個國家為遏制2019冠狀病毒病疫情而向國際遊客關閉其邊境並限制其民眾出行，我們之停車場業務受到干擾。本集團部分位於機場、酒店、商場及辦公樓宇周邊的自置／管理的停車場均受到封鎖措施及限制措施的嚴重打擊。本集團一直積極檢討所有租賃承擔，設法減少沒有利潤的合約及受影響租賃之租金責任。此外，為減輕2019冠狀病毒病爆發所造成的負面影響，本集團亦在所有業務地點採取多種成本控制措施，如讓員工停薪留職及削減員工日常開支。

除上述成本控制措施外，澳洲政府已通過一項強制性行為守則，規定租客（例如Care Park）有權與各業主協商根據2019冠狀病毒病導致之收益下降，按比例調減租賃付款。預期本集團亦將受益於政府之補償計劃，例如在澳洲，政府將向合資格僱主提供工資津貼。上述成本控制措施及政府的支援有助減輕本集團的現金流壓力。

#### 4. 博彩業務及管理

##### 歐洲

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

於二零二一年財年上半年，TWC博彩業務之收益達港幣80,000,000元(扣除博彩稅)，較二零二零年財年上半年的港幣119,000,000元下降33.0%，主要由於當地政府勒令自二零二零年三月起暫時關閉賭場兩個月，以遏制2019冠狀病毒病的傳播。於二零二零年六月初重開後，該業務大幅回升至2019冠狀病毒病前的水平。3間賭場均在二零二零年十月初因國內強制封鎖而暫停營業。不過，待2019冠狀病毒病相關限制解除及經濟境況復甦後，加上以上舉措，本集團相信賭場將繼續締造利好業績。

TWC賭場於截至二零二零年九月三十日止期間之若干經營數據載列如下：

|                              | 於<br>二零二零年<br>九月三十日 | 於<br>二零二零年<br>三月三十一日 |
|------------------------------|---------------------|----------------------|
| 老虎機數量                        | 442                 | 543                  |
| 賭桌數量                         | <u>65</u>           | <u>59</u>            |
|                              | 二零二一年<br>財年上半年      | 二零二零年<br>財年上半年       |
| 賭桌收益 <sup>(i)</sup> (港幣百萬元)  | 20                  | 28                   |
| 老虎機收益 <sup>(i)</sup> (港幣百萬元) | <u>52</u>           | <u>70</u>            |
| 平均每桌贏率 <sup>(ii)</sup>       | 20.2%               | 20.3%                |
| 平均每日每機贏率(港幣元)                | 983                 | 1,148                |

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及周大福企業有限公司(「周大福」)訂立策略聯盟協議，並收購The Star 4.99%股權。The Star為澳洲兩大賭場運營商之一，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之間的關係；
- (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。

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

## 5. 按揭服務—BCG

作為物業發展業務之延伸，本集團成立BCG之按揭借貸平台，專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。BCG業務與本集團物業發展業務高度協同，並具有顯著增長潛力，遠超本集團現有的物業發展業務。事實上，向非居民買家提供之貸款中有少於5%乃用來購買本集團之住宅物業。

於二零二零年九月三十日貸款及墊款已達至1,018,000,000澳元，較二零二零年三月三十一日增加約4.3%。於二零二零年九月三十日，BCG有嚴格的借貸守則、非常多元化的組合，並採取平均為58.7%之審慎貸款價值比率。於二零二零年九月三十日，淨息差擴大至2.45%(於二零二零年三月三十一日為2.07%)。大部分股本由第三方提供，本集團於二零二零年九月三十日提供約100,000,000澳元之資金，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二一年財年上半年，BCG業務為本集團溢利所作貢獻金額為港幣88,000,000元。

於十一月，BCG成功首次發行澳元計值的RMBS。交易金額已增加至416,000,000澳元。此首次發行為BCG奠定重要的里程碑，並使BCG能夠以更具吸引力的資金成本進入資本市場。BCG繼續擴大其融資來源，並積極與機構投資者及國際銀行磋商，以獲取額外的資金。



BCG現正審視多個可擴展服務潛力優厚的新市場，例如英國。本集團依然會致力拓展BCG的業務，且預期BCG業務所作的貢獻將與日俱增。

## 展望

預期2019冠狀病毒病疫情所帶來的全球經濟不確定性將繼續存在，並對本集團於各個地區之業務帶來壓力。於二零二一年財年上半年，本集團已採取以下措施以重新調整其業務，確保長期可持續發展：

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

本集團對全球經濟不確定性保持警覺，將在必要時實施進一步之緩解措施。本集團亦將採取謹慎的態度，尋求投資機會以拓展業務，並利用多元化之業務組合，以期於市場復甦時能夠掌握業務活動回升的勢頭。

於二零二零年九月三十日，本集團之累計預售價值約達港幣13,400,000,000元，而約港幣55,200,000,000元之目前住宅發展項目組合及已竣工發展項目使本集團未來之盈利前景明朗。本集團將透過分配資源至預期會錄得長期增長之地區且區內房地產周期為本集團提供更高風險調整回報之地區，選擇性擴展發展項目組合。

於二零二一年財年上半年，本集團成功將其若干酒店資產重新定位，為長住客人服務，並推出相關住宿套餐，針對需要自我隔離的回港人士。由於採取上述策略，本集團的酒店於二零二一年財年上半年獲得盈利。展望未來，隨着香港政府宣佈中國內地旅客以外的所有旅客均須在酒店進行檢疫，以及與鄰近國家建立旅遊氣泡的可能性，預期香港酒店業的市場氣氛將回暖，邁向進一步復甦之路。此外，中國內地酒店業於二零二零年初遭受重創之後，隨著國內跨省旅遊重啟而呈現令人鼓舞的回升。

本集團之酒店業務繼續擴大，13間新酒店正在發展中，其中部分預期最早於二零二二年財年可為本集團下一個增長階段作出貢獻。本集團對長遠未來仍然審慎樂觀，並處於有利位置，當各地的限制措施開始解除，將可把握休閒及商務旅遊復甦的勢頭。同時，本集團對潛在出售機會持開放態度，以將其酒店資產的價值變現及將資本循環投資。

於二零二零年九月三十日，本集團之流動資金狀況維持穩健，約為港幣7,200,000,000元，有可動用未提取信貸融資港幣5,200,000,000元，以及價值港幣4,400,000,000元之多項不附帶產權負擔的酒店資產。本集團會繼續以審慎有序的方法管理財務狀況，同時確保有效運用資本。

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

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團擁有約3,700名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。

## 遵守企業管治守則

於截至二零二零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」)，惟下列偏離守則條文第A.2.1及E.1.2條之情況除外。

根據企管守則守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁應有區分，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，有關架構對本集團業務前景有利。

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



## 購回、出售或贖回上市證券

於截至二零二零年九月三十日止六個月期間，本公司透過其全資附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所合共購回11,350,000股股份，總代價約為港幣30,000,000元。詳情載列如下：

| 購回月份    | 購回<br>股份數目 | 每股股份價格    |           | 已付代價<br>總額<br>港幣元 |
|---------|------------|-----------|-----------|-------------------|
|         |            | 最高<br>港幣元 | 最低<br>港幣元 |                   |
| 二零二零年四月 | 4,712,000  | 2.82      | 2.49      | 12,397,230        |
| 二零二零年五月 | 6,638,000  | 2.75      | 2.49      | 17,471,820        |

截至二零二零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／或其後註銷(i)本金總額為13,370,000美元之二零二一年到期3.75厘票據；(ii)本金總額為8,225,000美元之二零二三年到期4.5厘票據；及(iii)本金總額為17,000,000美元之優先擔保永續資本票據。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於截至二零二零年九月三十日止六個月期間概無購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

該購回為股東利益而作出，旨在提升本集團資產淨值及每股盈利。

## 審核委員會

由本公司全體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)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二零二零年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績)的事宜進行討論。

## 刊發中期業績及中期報告

本業績公佈將刊載於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.fecil.com.hk>。本公司截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間寄發予股東，並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

公司秘書

張偉雄

香港，二零二零年十一月二十六日

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。