

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



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

遠東發展有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

**截至二零二一年九月三十日止六個月
業績公佈**

最新業務資料

- 2019冠狀病毒病疫情繼續對本集團之業務造成影響。儘管市場環境嚴峻，惟本集團於截至二零二一年九月三十日止六個月(「二零二二年財年上半年」)錄得理想之財務表現。
- 疫情期間，本集團迅速採取行動以重新部署及調整其業務及成本架構。同時，本集團繼續專注執行策略，包括積極循環資產及補充其土地儲備。本集團已按預期從經濟逐步復甦中受惠。加上去年所採取行動，本集團已準備就緒，於未來數年重拾增長勢頭。
- 於二零二二年財年上半年，收益由截至二零二零年九月三十日止六個月(「二零二一年財年上半年」)輕微增加至約港幣3,100,000,000元。儘管物業發展入賬之收益減少，惟大部分業務均已強勁復甦，尤其是酒店及博彩業務。

* 僅供識別

- 由於2019冠狀病毒病及實施出行限制／封城，本集團於二零二二年財年上半年錄得來自物業發展之結算款項減少。物業發展收益按年下跌16.9%。儘管如此，項目整體進度大致相同。中國內地及香港之存貨銷售以及West Side Place (第一座及第二座)及MeadowSide (第五期)之交付工作繼續推進，並為本集團提供穩定而可觀的現金流。
- 儘管營商環境艱難，惟住宅銷售仍然強勁，於二零二一年九月三十日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售為港幣14,100,000,000元。本集團預期於截至二零二二年三月三十一日止財政年度下半年(「二零二二年財年下半年」)推出兩個發展項目，即布里斯本之Queen's Wharf第五座及香港之畢架•金峰。
- 本集團一直探索與長期資本投資者合作進軍租建(「租建」)市場之機會。倘此一舉措落實，將使本集團加快其住宅發展計劃步伐。
- 本集團於九月初與Capital & Regional PLC (「C&R」，一間專注於英國之專業物業房地產投資信託基金，其投資、管理及提升零售物業)簽訂獨家協議。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。
- 為了於二零二二年財年上半年實現價值及資本再循環，本集團於二零二一年六月三十日以115,000,000英鎊出售Dorsett City London，並錄得出售收益約港幣547,000,000元。於二零二一年九月，本集團亦訂立買賣協議，以213,000,000新加坡元出售新加坡之21 Anderson Road；該交易已於二零二一年十一月一日交割。就本集團之積極資產管理策略，其會繼續探索將更多資產套現之機會。
- 本集團已根據環境、社會及管治(「ESG」)框架及內部績效指標訂立協議，於二零二二年財年上半年以約26,000,000英鎊出售Victoria Riverside之128個可負擔房屋單位。其亦已訂立協議，於二零二一年十月以約43,000,000英鎊出售倫敦Consort Place之139個可負擔房屋單位。
- 於酒店業務方面，收益按年上升81.2%。透過繼續完善業務模式及側重隔離住客，酒店表現自二零二零年六月以來持續改善，特別是酒店業務之主要貢獻來源香港。

- 儘管實施旅遊限制及封城(尤其是澳洲維多利亞)，導致泊車位需求下降，惟停車場業務及設施管理之貢獻仍上升43.3%。儘管經常封城，惟與二零二一年財年上半年相比，收益回升之趨勢相對理想。隨著疫情持續消退，業務有望逐漸恢復正常。
- 於二零二二年財年上半年，博彩業務之經常性收入較去年增長8.0%。由於限制減少、重新部署資產及營商環境逐步改善，博彩業務取得強勁復甦。
- 本集團持股超過50%之公司BC Investment Group Holdings Limited(「BC Invest」)已於二零二一年三月在英國開始營運，至今之反應令人鼓舞。貸款及墊款增長依然迅速，於二零二二年財年上半年平均每月約為78,000,000澳元。於二零二一年九月三十日，貸款及墊款維持在1,600,000,000澳元。BC Invest正在尋求透過收購實現增長。其於二零二一年十一月完成對Mortgageport Management Pty Ltd (「Mortgageport」)之首項重大收購事項(見期末後事項)。

財務摘要

- 於二零二二年財年上半年，本集團之溢利大幅增加，除稅前溢利急增至港幣1,385,000,000元，按年上升66.8%。於本期間，股東應佔溢利淨額及經調整現金溢利⁽ⁱ⁾分別按年上升206.3%及186.3%至港幣1,071,000,000元及港幣836,000,000元。
- 股東應佔溢利淨額增加主要由於本集團之經常性現金流業務作出更多貢獻、出售Dorsett City London及香港與新加坡物業應佔之重估收益，被本集團之物業發展業務因銷售確認減少而導致貢獻較低所抵銷。
- 二零二二年財年上半年之每股盈利上升202.0%至港幣44.7仙。二零二二年財年上半年宣派之中期股息維持於每股港幣4.0仙(二零二一年財年上半年：每股港幣4.0仙)。
- 於二零二二年財年上半年，本集團再次保持高度警惕及嚴謹控制成本及開支。所有大小項目均經仔細查核及優先處理。本集團繼續受惠於政府補貼之援助，於二零二二年財年上半年約為港幣31,200,000元，較去年同期收取之港幣83,600,000元大幅減少。

- 於二零二一年九月三十日，本集團經調整權益總額^(iv)之價值大致不變，約為港幣34,400,000,000元。二零二二年財年上半年盈利被二零二一年財年宣派之末期股息及外幣兌港幣匯率之負面影響所抵銷。
- 本集團繼續通過銀行及債券市場對若干較短期限之債務再融資密切管理其資本架構。本集團亦受益於多項出售事項之所得款項淨額，釋放資金。於二零二一年九月三十日，淨資產負債比率⁽ⁱⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾為56.1%，負債淨額與經調整資產總值比例^(v)為28.0%。就出售21 Anderson Road進行調整後之備考淨資產負債比率及負債淨額與經調整資產總值比例分別為52.5%及26.7%。
- 於二零二一年九月三十日，本集團之負債淨額輕微增加至港幣19,300,000,000元，而於二零二一年三月三十一日為港幣19,000,000,000元。於二零二一年九月三十日，本集團之流動資金為港幣9,900,000,000元，並擁有適合之可用現金及有價證券水平。此外，本集團於二零二一年九月三十日共有7間酒店物業不附帶產權負擔，價值為港幣3,100,000,000元，未售住宅存貨價值為港幣3,700,000,000元。
- 於二零二一年九月三十日，每股資產淨值維持穩定，為港幣13.01元，而於二零二一年三月三十一日則為港幣13.09元。本集團於二零二二年財年上半年並無購回任何股份。

期末後事項

- 於二零二一年十月，BC Invest與Mortgageport訂立策略合作及長期資金支持安排。該交易將使BC Invest收購Mortgageport之53%股份，包括配售大量新股權及贊助Mortgageport現時及未來之倉儲設施。Mortgageport為領先非銀行貸款機構，主要為澳洲本地借款人服務。
- 於二零二一年十月，本集團訂立協議，以出售倫敦Consort Place之可負擔房屋單位。預期本集團將於金絲雀碼頭提供約139個新可負擔房屋單位。該交易之價值約為43,000,000英鎊。
- 於二零二一年十一月二十四日，本集團與新世界發展有限公司(透過一間附屬公司)成立合營企業，以收購迅富國際有限公司，該公司擁有位於香港啟德之重大住宅發展地盤。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月二十四日之公告。

環境、社會及管治摘要

- 於二零二二年財年上半年，本集團繼續加強對ESG之重視。向董事會報告之ESG指導委員會已告成立，為本集團制定明確之策略及目標。此外，本集團已成立三個小組委員會(物業、酒店業務及財務／投資者關係)，以在架構內大力推動ESG事項，確保定期參與及積極行動。本集團之工作得到多間知名機構之認可，包括香港投資者關係協會之2021年第七屆香港投資者關係大獎之「ESG大獎(小型市值)」及《金融亞洲》2021年度亞洲最佳公司評選之「香港地區最佳企業管治獎」及「中國社會公益卓越貢獻獎」等多項殊榮。
- 作為其可持續發展目標之一部分，本集團與曼徹斯特市議會合作，於曼徹斯特地區提供更多可負擔房屋，項目從Victoria Riverside之可負擔大廈開始。Victoria Riverside之可負擔大廈由Trafford Housing Trust於二零二一年八月購買，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一L&Q旗下基金。本集團亦已出售倫敦Consort Place之可負擔房屋單位，Consort Place由Affinity Sutton Professional Services Limited於二零二一年十月購買，其擔保人為Clarion Housing Association Limited，該機構為根據二零一四年合作及社區福利協會法(Co-operative and Community Benefits Societies Act 2014)註冊之協會。
- 於十一月，本集團實施正式可持續金融框架，突出本集團在建立可持續業務方面的努力及成就，其獲得標準普爾全球評級的一致評價。

展望

- 去年情況漸現曙光，尤其是更成功管理2019冠狀病毒病疫情之處。本集團集中降低成本及開支，同時採取積極方針籌集及循環投資資本，指盈利能力將隨著經濟復甦而有所改善。
- 於二零二二年財年下半年計劃推出之新項目及落成項目之上，多個里程碑項目將於未來數年落成，使本集團之全球知名度及盈利能力提高，尤其是英國及澳洲。由於住宅物業發展項目組合進展順利，本集團已開始探索英國及澳洲之租建市場，此舉帶來具吸引力之資本提供者合作機遇。
- 於二零二一年九月三十日，累計預售及未入賬合約銷售為港幣14,100,000,000元，顯示短期至中期之收益流明確。

- 儘管各地間歇性封閉，惟逐漸回復正常狀況顯示旅遊及酒店業重拾升軌，首先是香港與中國內地有望通關，這將有利我們在香港之酒店業務。全球限制放寬勢必使酒店業整體受惠，從而使我們在世界各地之酒店得益。
- 13間酒店組合正穩步推進，其中兩大項目Dorsett Gold Coast及Dao by Dorsett West London計劃於二零二二年財年下半年落成。前者將為帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)及其附屬公司(統稱「帝盛集團」)在澳洲之首間酒店，而後者為其新推出之長住公寓酒店品牌。
- 儘管封城及限制持續，惟停車場業務踏上復甦之路，特別是持續套現非核心停車場。本集團繼續物色增長點，並可能於澳洲、英國及紐西蘭獲批新管理合約。
- BC Invest繼續展現龐大潛力。透過進行Mortgageport等收購事項及從領先信貸供應商獲得資金，BC Invest佔據有利位置，把握按揭融資市場湧現之增長機遇。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以調整投資物業公平值變動、信貸虧損撥備及投資證券之公平值變動以及股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支計算得出。金額已就少數股東權益作出調整。
- (ii) 淨資產負債比率乃由銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘除以權益總額賬面值及酒店重估盈餘計算得出。
- (iii) 酒店資產重估盈餘總額港幣16,886,000,000元基於二零二一年三月三十一日進行之獨立估值(不包括於二零二一年六月出售之Dorsett City London)，並無於本公司之綜合財務報表內確認，惟已就每股資產淨值及淨資產負債比率計算作出調整。
- (iv) 就未確認酒店重估盈餘約港幣16,886,000,000元作出調整，該盈餘基於二零二一年三月三十一日評估之獨立估值(不包括於二零二一年六月出售之Dorsett City London)並包括二零一九年永續資本票據。
- (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」)截至二零二一年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱該等未經審核綜合財務報表後，方始建議董事會批准。

截至三月三十一日止財政年度於本公佈中稱為「財年」。

中期股息

董事會宣佈就截至二零二一年九月三十日止六個月派付中期股息每股普通股港幣4.0仙(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零二二年一月四日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)派付中期股息。中期股息將按代息方式派付，惟股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此配發及發行之新股份上市及買賣後，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零二二年一月四日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零二二年一月十一日或前後連同選擇表格(如適用)向股東寄發之通函內。股息單及／或新股票將於二零二二年二月十六日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二一年十二月三十一日至二零二二年一月四日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何本公司股份過戶登記。為符合資格收取中期股息，未登記之本公司股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二一年十二月三十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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

簡明綜合損益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
收益		3,120,462	3,111,114
銷售及服務成本		(1,898,378)	(1,882,747)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(235,221)	(240,706)
毛利		986,863	987,661
其他收入		78,018	113,341
其他收益及虧損	5	1,065,151	366,704
行政支出			
—酒店業務及管理		(180,779)	(145,861)
—其他		(270,326)	(152,364)
銷售及市場推廣開支		(103,297)	(116,977)
分佔聯營公司業績		(563)	(5,133)
分佔合營公司業績		(22,974)	(22,779)
融資成本	6	(166,955)	(194,003)
除稅前溢利		1,385,138	830,589
所得稅開支	7	(228,498)	(309,456)
本期間溢利	8	1,156,640	521,133
可歸屬於：			
本公司股東		1,071,075	349,631
永續資本票據擁有人		103,133	102,749
其他非控股權益		(17,568)	68,753
		85,565	171,502
		1,156,640	521,133
每股盈利	9		
—基本(港幣仙)		44.7	14.8
—攤薄(港幣仙)		44.7	14.8

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	1,156,640	521,133
本期間其他全面(開支)收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(564,908)	1,179,859
於出售海外業務時重新分類調整累計 匯兌儲備至損益	40,174	–
按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」)之 債務工具公平值變動	(42,221)	180,444
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	101,317	(4,762)
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	51,258	–
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	179,768	188,023
本期間其他全面(開支)收益	(234,612)	1,543,564
本期間全面收益總額	922,028	2,064,697
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	840,684	1,879,314
永續資本票據擁有人	103,133	102,749
其他非控股權益	(21,789)	82,634
	81,344	185,383
	922,028	2,064,697

簡明綜合財務狀況表
於二零二一年九月三十日

	附註	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		7,698,205	8,159,748
物業、廠房及設備		11,857,836	12,593,755
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		1,753,497	1,800,616
合營公司權益		1,304,992	1,095,822
投資證券		1,474,305	1,136,241
購買物業、廠房及設備之按金		97,036	95,372
應收合營公司款項		228,976	26,154
應收聯營公司款項		62,864	62,864
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收貸款		203,377	210,876
已抵押存款		7,814	9,525
遞延稅項資產		195,523	249,086
其他資產		13,500	-
		25,086,320	25,628,454
流動資產			
待售物業			
已落成物業		2,103,833	1,613,798
發展中物業		12,314,248	12,334,478
其他存貨		9,321	9,735
應收賬款、按金及預付款項	11	1,208,854	1,143,837
託管客戶按金		280,373	335,818
應收貸款		5,825	7,029
合約成本		240,032	315,042
應收合營公司款項		167,275	463,399
應收聯營公司款項		16,406	18,557
應收非全資附屬公司之一名股東款項		108,075	109,211
可收回稅項		45,424	92,713
投資證券		2,123,910	3,006,565
衍生金融工具		4,770	3,531
已抵押存款		733,830	377,050
有限制銀行存款		13,764	14,016
金融機構存款		49,742	46,316
銀行結餘及現金		6,235,284	4,365,751
		25,660,966	24,256,846
持作出售之投資物業		1,216,230	15,488
持作出售之其他資產		33,262	-
		26,910,458	24,272,334

	附註	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	1,546,487	1,694,889
合約負債		725,586	689,615
租賃負債		80,443	81,139
應付關連公司款項		817	807
應付聯營公司款項		8,298	51,326
應付非全資附屬公司之股東款項		170,704	168,997
衍生金融工具		37,466	7,045
應繳稅項		752,586	747,998
應付股息		359,262	-
票據		-	1,834,899
銀行及其他借貸		10,587,082	10,438,601
		14,268,731	15,715,316
與持作出售之投資物業相關之負債		583,000	-
		14,851,731	15,715,316
流動資產淨值		12,058,727	8,557,018
總資產減流動負債		37,145,047	34,185,472
非流動負債			
租賃負債		416,062	645,758
衍生金融工具		12,773	6,807
票據		4,573,414	3,384,017
銀行及其他借貸		13,443,182	11,919,164
遞延稅項負債		1,064,127	1,046,665
其他負債		121,473	128,798
		19,631,031	17,131,209
資產淨值		17,514,016	17,054,263
資本及儲備			
股本		239,508	239,508
股份溢價		4,584,371	4,584,371
儲備		9,454,573	8,973,151
本公司股東應佔權益		14,278,452	13,797,030
永續資本票據擁有人	13	2,884,023	2,883,903
其他非控股權益		351,541	373,330
		3,235,564	3,257,233
權益總額		17,514,016	17,054,263

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一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。本公司股份已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

截至二零二一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冠狀病毒病疫情得到較有效處理，令營商環境逐漸改善，惟世界其他地區仍繼續應對2019冠狀病毒病多輪疫情的衝擊。

儘管2019冠狀病毒病疫情帶來前所未有的挑戰，繼續對業務增添壓力，但本集團已採取積極措施變現資產及增強資金流動性，為長期不確定性做好準備。因此，於截至二零二一年九月三十日止六個月期間，本集團收益得以維持於港幣3,100,000,000元，較去年同期微升0.3%。

此外，於本中期期間，本集團錄得投資物業公平值收益港幣628,420,000元及出售附屬公司收益港幣546,831,000元。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已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」)導致新增會計政策外，截至二零二一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，與編製本集團截至二零二一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。

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈且於本集團二零二一年四月一日開始之年度期間強制生效之下列經修訂香港財務報告準則，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則
第4號及香港財務報告準則第16號之修訂

利率基準改革—第二階段

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(包括相同團隊作出並監察的證券投資)

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	991,430	990,463	152,632	145,562
— 香港(「香港」)	86,825	80,580	8,760	20,231
— 馬來西亞	2,214	4,980	1,201	680
— 於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	342,909	361,086	223,865	216,606
— 新加坡	145,567	886,602	104,677	354,779
— 英國(「英國」)	362,900	574	37,432	2,680
	1,931,845	2,324,285	528,567	740,538
物業投資				
— 澳洲	5,940	6,155	15,534	(10,833)
— 香港	17,027	23,693	537,710	(5,843)
— 中國	21,718	19,585	132	2,937
— 英國	1,868	—	1,867	—
	46,553	49,433	555,243	(13,739)
酒店業務及管理				
— 澳洲	75,033	31,591	(32,270)	(44,022)
— 香港	333,813	175,776	68,554	(21,514)
— 馬來西亞	41,174	32,169	(4,767)	(17,580)
— 中國	87,850	40,672	(2,577)	314,853
— 新加坡	35,534	34,920	2,208	10,618
— 英國	61,524	23,276	8,937	(15,150)
— 歐洲(英國除外)	23,632	24,970	10,761	(13,110)
	658,560	363,374	50,846	214,095

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	290,779	201,619	(24,511)	603
— 歐洲	26,798	11,466	(15,028)	(11,750)
— 馬來西亞	857	9,170	(748)	(843)
	318,434	222,255	(40,287)	(11,990)
博彩業務				
— 澳洲	—	—	(2)	(30)
— 捷克共和國	85,969	79,591	11,089	19,629
	85,969	79,591	11,087	19,599
香港證券與金融產品投資	65,120	52,708	(108,758)	115,361
提供按揭服務				
— 澳洲	10,755	15,335	10,395	26,221
— 香港	3,226	4,133	2,996	3,918
	13,981	19,468	13,391	30,139
分部收益／分部溢利	3,120,462	3,111,114	1,010,089	1,094,003
未分配企業收入及開支			(44,219)	(55,035)
出售附屬公司之收益			546,831	—
匯兌收益(虧損)淨額			39,392	(14,376)
融資成本			(166,955)	(194,003)
除稅前溢利			1,385,138	830,589

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、匯兌收益(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，包括持作出售之投資物業及持作出售之其他資產。

	於二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	8,518,533	8,552,873
— 香港	2,442,645	2,077,878
— 馬來西亞	409,242	410,968
— 中國	2,897,701	3,006,192
— 新加坡	4,673,974	4,672,612
— 英國	3,832,987	3,494,892
	22,775,082	22,215,415
物業投資		
— 澳洲	325,398	339,693
— 香港	4,701,687	4,161,992
— 中國	2,339	4,324
— 英國	22,914	—
	5,052,338	4,506,009
酒店業務及管理		
— 澳洲	2,244,139	2,068,802
— 香港	4,418,835	4,393,750
— 馬來西亞	823,575	843,071
— 中國	2,628,156	2,231,990
— 新加坡	582,553	573,985
— 英國	764,663	1,296,670
— 歐洲(英國除外)	269,780	282,288
	11,731,701	11,690,556
停車場業務及設施管理		
— 澳洲及紐西蘭	1,208,541	1,480,495
— 歐洲	564,789	570,435
— 馬來西亞	140,973	142,197
	1,914,303	2,193,127
博彩業務		
— 澳洲	1,181,709	1,059,400
— 捷克共和國	334,516	353,354
	1,516,225	1,412,754
香港證券與金融產品投資	1,982,839	2,808,408
提供按揭服務		
— 澳洲	534,395	448,064
— 香港	202,317	208,601
	736,712	656,665
分部資產	45,709,200	45,482,934
未分配企業資產	6,287,578	4,417,854
資產總值	51,996,778	49,900,788

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	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業公平值變動	628,420	338,934
出售按公平值計入其他全面收益之 債務工具(虧損)收益	(101,317)	4,762
出售附屬公司之收益	546,831	-
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 金融資產公平值變動	(15,224)	67,815
衍生金融工具公平值變動	24,120	(26,604)
出售物業、廠房及設備收益(虧損)	9,437	(337)
匯兌收益(虧損)淨額	39,392	(14,376)
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	(51,258)	-
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之 已確認減值虧損	(15,250)	(3,490)
	<u>1,065,151</u>	<u>366,704</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
銀行借貸	234,813	315,527
其他貸款	5,039	7,333
票據利息	130,680	74,221
前期費用攤銷	8,741	8,336
租賃負債利息	10,311	9,777
其他	7,477	9,417
	<u>397,061</u>	<u>424,611</u>
總利息成本		
減：資本化金額：		
－待售物業(發展中物業)	(202,941)	(207,232)
－業主佔用(物業、廠房及設備)	(27,165)	(23,376)
	<u>166,955</u>	<u>194,003</u>

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	40,373	25,350
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	49,843	58,616
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	39,949	56,842
澳洲所得稅	47,185	27,241
馬來西亞所得稅	1,341	743
新加坡所得稅	-	158,448
英國所得稅	441	-
捷克共和國所得稅	4,664	3,492
	<u>183,796</u>	<u>330,732</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	2,837	20,361
中國土地增值稅	-	3,127
澳洲所得稅	(1,760)	(5,697)
匈牙利所得稅	(676)	-
英國所得稅	(2,140)	-
	<u>(1,739)</u>	<u>17,791</u>
遞延稅項	<u>46,441</u>	<u>(39,067)</u>
	<u>228,498</u>	<u>309,456</u>

香港利得稅乃按組成本集團各個別公司於本期間之估計應課稅溢利減承前稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

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

8. 本期間溢利

截至九月三十日止六個月	
二零二一年	二零二零年
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48,863,000元(截至二零二零年九月三十日
止六個月：港幣47,393,000元))

244,613	246,334
---------	---------

並計入(包括其他收入)：

銀行利息收入
2019冠狀病毒病相關租金優惠
政府補貼

8,435	1,819
130	7,400
31,200	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1,071,075,000元(截至二零二零年九月三十日止六個月：港幣349,631,000元)及股份數目計算如下：

截至九月三十日止六個月	
二零二一年	二零二零年
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

2,395,077	2,355,034
-----------	-----------

10. 股息

截至九月三十日止六個月	
二零二一年	二零二零年
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：

截至二零二一年三月三十一日止年度末期股息
每股港幣15仙(截至二零二零年九月三十日
止六個月：截至二零二零年三月三十一日
止年度末期股息港幣15仙)

359,262	352,597
---------	---------

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代息股份，股價為每股港幣2.796元，此乃截至二零二一年九月二日(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二零二二年一月四日名列股東名冊之本公司股東派付中期股息每股港幣4.0仙(截至二零二零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

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
– 客戶合約	845,368	863,853
– 租賃應收款	40,934	22,905
減：預期信貸虧損撥備	(61,406)	(46,156)
	<u>824,896</u>	<u>840,602</u>
公用事業及其他按金	65,580	52,809
預付款項及其他應收款項	259,796	184,671
其他可收回稅項	58,582	65,755
	<u>1,208,854</u>	<u>1,143,837</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(隨時間流逝確認之租賃應收款及銷售物業應收款項除外)：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
未開票	651,512	665,292
0至60日	128,005	130,198
61至90日	21,315	6,119
超過90日	24,064	38,993
	<u>824,896</u>	<u>840,602</u>

12. 應付賬款及應計費用

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
– 建築成本及應付保固金	468,773	805,054
– 其他	125,569	67,907
	<u>594,342</u>	<u>872,961</u>
建築成本及資本資產之應付保固金	121,343	201,714
租賃按金及預收租金	40,375	56,345
預收款項	120,000	–
其他應付款項及應計費用	670,427	563,869
	<u>1,546,487</u>	<u>1,694,889</u>

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	460,718	731,780
61至90日	2,451	5,069
超過90日	131,173	136,112
	<u>594,342</u>	<u>872,961</u>

13. 永續資本票據

於二零一九年九月十二日、二零一九年九月十六日及二零二零年二月二十四日，本集團間接全資附屬公司FEC Finance Limited (「FEC Finance」) 分別發行250,000,000美元、50,000,000美元及60,000,000美元7.375厘擔保永續資本票據(「二零一九年永續資本票據」)，發行價為二零一九年永續資本票據總面值之100%。分派或贖回所產生之任何應付金額由本公司根據1,000,000,000美元擔保中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保。二零一九年永續資本票據之分派於每半年到期時在四月及十月支付(「分派支付日期」)，並可由FEC Finance選擇延期且不受限於分派次數。二零一九年永續資本票據並無固定到期日，FEC Finance可於二零二四年十月十八日或任何分派支付日期按其本金額選擇贖回票據。倘有任何未支付或延期的分派，本公司不可宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本公司普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。

二零一九年永續資本票據被分類為股本工具。FEC Finance向持有人作出之任何分派均於本集團簡明綜合財務報表中之權益確認。

14. 報告期後事項

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團已與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其於一間間接全資附屬公司及其相關附屬公司(於新加坡持有投資物業)之全部股權，估計代價為213,000,000新加坡元(相當於約港幣1,216,230,000元) (「新加坡Anderson出售交易」)。新加坡Anderson出售交易已於二零二一年十一月一日交割。截至本公佈日期，本集團正在落實有關出售事項之財務影響。

於二零二一年十一月二十四日，本集團與新世界發展有限公司之全資附屬公司Modern Culture Limited成立合營企業(即River Riches Limited (「River Riches」)，其由本集團及Modern Culture Limited各持有50%權益)，以按總代價港幣7,948,000,000元收購迅富國際有限公司之全部已發行股本，該公司擁有位於香港啟德區之住宅發展地盤。成立River Riches後，本集團採用權益法將有關投資入賬。有關詳情，請參閱本公司於二零二一年十一月二十五日刊發之公佈。

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

本公司於二零二二年財年上半年之綜合收益約為港幣3,100,000,000元，較二零二一年財年上半年輕微上升0.3%，主要受(i)物業發展之收益下跌及(ii)酒店、停車場及博彩業務復甦推動。毛利(扣除酒店及停車場資產折舊前)（「經調整毛利」）維持於港幣1,200,000,000元，而二零二一年財年上半年則為港幣1,200,000,000元。本集團之收益及毛利明細載列如下：

	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零二二年財年上半年 收益	<u>1,931,845</u>	<u>658,560</u>	<u>318,434</u>	<u>85,969⁽ⁱ⁾</u>	<u>125,654</u>	<u>3,120,462</u>
毛利	<u>606,664</u>	<u>200,665</u>	<u>38,183</u>	<u>36,022</u>	<u>105,329</u>	<u>986,863</u>
折舊	<u>-</u>	<u>169,335⁽ⁱⁱ⁾</u>	<u>17,987⁽ⁱⁱ⁾</u>	<u>6,510</u>	<u>-</u>	<u>193,832</u>
經調整毛利	<u>606,664</u>	<u>370,000</u>	<u>56,170</u>	<u>42,532</u>	<u>105,329</u>	<u>1,180,695</u>
經調整毛利率	<u>31.4%</u>	<u>56.2%</u>	<u>17.6%</u>	<u>49.5%</u>	<u>83.8%</u>	<u>37.8%</u>
二零二一年財年上半年 收益	<u>2,324,285</u>	<u>363,374</u>	<u>222,255</u>	<u>79,591⁽ⁱ⁾</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⁽ⁱⁱ⁾</u>	<u>18,409⁽ⁱⁱ⁾</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>

附註：

(i) 經扣除博彩稅港幣34,000,000元(二零二一年財年上半年：港幣32,000,000元)。

(ii) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業銷售收益於二零二二年財年上半年約為港幣1,932,000,000元，較二零二一年財年上半年下降16.9%。所確認之收益的主要項目為出售中國內地及香港之存貨以及已落成的墨爾本West Side Place(第一座及第二座)及曼徹斯特之MeadowSide(第五期)。新加坡Hyll on Holland累進入賬亦貢獻部分收益。二零二二年財年上半年錄得毛利約港幣607,000,000元，按年下降29.8%，原因為(其中包括)2019冠狀病毒病之影響導致收益確認減少及部分地區之利潤下降。

鑒於業務重心轉移至檢疫住宿，二零二二年財年上半年酒店業務及管理之收益較去年上升81.2%至約港幣659,000,000元。於二零二二年財年上半年，由於世界各地整體酒店之平均房租(「平均房租」)及入住率(「入住率」)均有所上升，本集團酒店業務之經調整毛利率由二零二一年財年上半年之47.5%上升至二零二二年財年上半年之56.2%。

於二零二二年財年上半年，停車場業務及設施管理錄得收益按年上升43.3%至港幣318,000,000元，主要由於從相關政府實施之封城及其後旅遊限制中逐漸復甦。於二零二二年財年上半年錄得經調整毛利約港幣56,000,000元。

於二零二二年財年上半年，博彩業務之收益按年上升8.0%至約港幣86,000,000元(扣除博彩稅)。收益增加主要由在封城措施後重新開業帶來逐漸復甦推動。於二零二一年五月底重新開業後，博彩收益迅速回升至接近冠狀病毒病前之水平。本集團於二零二二年財年上半年就其擁有之The Star Entertainment Group(「The Star」) 4.99%股權收取零股息。

於二零二二年財年上半年，本集團整體表現受自二零二零年初起爆發之2019冠狀病毒病疫情持續影響。本集團之部分酒店及博彩業務因強制限制措施被迫暫時關閉，無可避免地對本集團之經常性收入業務造成影響。儘管如此，本集團之經常性收入業務逐漸復甦，於二零二二年財年上半年，本公司股東應佔溢利為港幣1,071,000,000元，較二零二一年財年上半年之港幣350,000,000元上升206.3%。

二零二二年財年上半年之經調整現金溢利⁽ⁱ⁾約為港幣836,000,000元，較二零二一年財年上半年錄得之港幣292,000,000元上升186.3%。升幅之原因為本集團表現回升。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以調整投資物業之公平值變動、信貸虧損撥備及投資證券之公平值變動以及股東應佔溢利淨額加折舊及攤銷開支計算。金額就少數股東權益作出調整。

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二一年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	於二零二一年 九月三十日 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 ⁽ⁱ⁾	11,170	12,274
一至兩年到期	7,347	5,939
兩至五年到期	9,704	6,581
五年以上到期	966	2,783
	<u>29,187</u>	<u>27,577</u>
銀行貸款、票據及債券總額		
	<u>29,187</u>	<u>27,577</u>
投資證券	3,598	4,143
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	6,299	4,426
	<u>9,897</u>	<u>8,569</u>
流動資金狀況		
	<u>9,897</u>	<u>8,569</u>
負債淨額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	19,290	19,008
	<u>19,290</u>	<u>19,008</u>
總權益賬面值 ^(iv)	17,514	17,054
加:酒店重估盈餘 ^(v)	16,886	17,550
	<u>34,400</u>	<u>34,604</u>
經調整權益總額		
	<u>34,400</u>	<u>34,604</u>
淨資產負債比率(負債淨額與 經調整權益總額比例)	<u>56.1%</u>	<u>54.9%</u>
負債淨額與經調整資產總值比例 ^(vi)	<u>28.0%</u>	<u>28.2%</u>
就出售21 ANDERSON ROAD進行調整 備考淨資產負債比率 (負債淨額與經調整權益總額比例)	<u>52.5%</u>	<u>不適用</u>
備考負債淨額與經調整資產總值比例	<u>26.7%</u>	<u>不適用</u>

附註：

- (i) 包括約港幣1,276,000,000元之金額，即使該筆款項毋須於一年內償還，惟已列作一年內到期之負債，原因為相關銀行及／或金融機構可酌情要求即時還款。
- (ii) 該金額指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行及現金結餘之總額。
- (iii) 負債淨額指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券以及銀行及現金結餘。
- (iv) 包括二零一九年永續資本票據。
- (v) 根據於二零二一年三月三十一日進行之單獨估值，且不包括於二零二一年六月出售之Dorsett City London。
- (vi) 經調整資產總值包括酒店資產重估盈餘。

為管理本集團之流動資金狀況，本集團之庫務部將部分現金調撥至有價及流通投資證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資、投資於The Star之上市股份(本集團有意長期持有該等股份)以及投資於由持有BC Invest所管理按揭組合之信託所發行之票據。

於二零二一年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣9,900,000,000元。根據截至二零二一年三月三十一日經審閱之獨立估值(不包括於二零二一年六月出售之Dorsett City London)，就未確認酒店重估盈餘約港幣16,886,000,000元進行調整，並計入二零一九年永續資本票據，本集團於二零二一年九月三十日之經調整權益總額約為港幣34,400,000,000元。本集團於二零二一年九月三十日之淨資產負債比率維持穩健水平於56.1%，而二零二一年三月三十一日則為54.9%。

	於二零二一年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	4,573	5,219
無抵押銀行貸款	4,030	3,554
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	10,199	8,966
—酒店業務及管理	9,017	8,153
—停車場業務及設施管理	563	738
—博彩業務	87	94
—其他	718	853
銀行貸款、票據及債券總額	<u>29,187</u>	<u>27,577</u>

於二零二二年財年上半年，本集團透過(i)再融資較短期債務；(ii)發行額外150,000,000美元之二零二四年票據以加強流動資金狀況。本集團將繼續採取保守方法，以維持靈活且穩固的財務狀況。

於二零二一年九月初，本集團已悉數贖回以約236,600,000美元之二零二一年票據，該等票據於二零一六年九月八日發行，票面年利率為3.75厘。

於二零二一年九月三十日，本集團未提取之銀行融資約為港幣9,300,000,000元，其中約港幣5,700,000,000元分配至建設及／或發展設施，而另估計港幣3,600,000,000元則用作本集團之一般企業用途。本集團即將完成之物業發展項目之未確認預售，加上未動用銀行融資，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，更可用作任何未來擴展。

此外，本集團於二零二一年九月三十日共有7項酒店資產不附帶產權負擔，根據於二零二一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3,100,000,000元。本集團亦擁有未售住宅單位、零售資產及商業資產等多項其他不附帶產權負擔之資產。於有需要時，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

於二零二二年財年上半年，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣變動之影響。下表載列港幣兌本集團主要營運所在國家之當地貨幣匯率：

匯率	於二零二一年	於二零二一年	變動
	九月三十日	三月三十一日	
港幣兌澳元	5.58	5.90	(5.4%)
港幣兌人民幣	1.20	1.18	1.7%
港幣兌馬幣	1.86	1.87	(0.5%)
港幣兌英鎊	10.43	10.66	(2.2%)
港幣兌捷克克朗	0.35	0.35	-
港幣兌新加坡元	5.71	5.77	(1.0%)

平均匯率	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年	變動
港幣兌澳元	5.74	5.15	11.5%
港幣兌人民幣	1.19	1.12	6.3%
港幣兌馬幣	1.87	1.83	2.2%
港幣兌英鎊	10.55	9.76	8.1%
港幣兌捷克克朗	0.35	0.32	9.4%
港幣兌新加坡元	5.74	5.55	3.4%

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進行對沖。上列外幣變動對於二零二二年財年上半年股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

假設於期內以下貨幣兌港幣之匯率維持不變，本期間股東應佔本集團溢利有所減少：

	港幣百萬元
澳元	(5.5)
人民幣	(2.8)
馬幣	(0.8)
英鎊	(46.9)
捷克克朗	(1.3)
新加坡元	(2.9)
總影響	(60.2)

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上半年內匯率維持不變，本集團於二零二一年九月三十日之資產淨值(減二零一九年永續資本票據)高港幣569,000,000元。

4. 每股資產淨值

	於二零二一年 九月三十日 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	14,278	13,797
加：酒店重估盈餘 ⁽ⁱ⁾	<u>16,886</u>	<u>17,550</u>
總資產淨值	<u>31,164</u>	<u>31,347</u>
已發行股份數目(百萬股)	<u>2,395</u>	<u>2,395</u>
每股資產淨值	<u>港幣13.01元</u>	<u>港幣13.09元</u>

根據於二零二一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16,886,000,000元作出調整及扣除於二零二一年六月三十日出售Dorsett City London之重估盈餘後，股東應佔資產淨值約達港幣31,164,000,000元。於二零二一年九月三十日，本公司每股資產淨值約為港幣13.01元。

附註：

- (i) 根據於二零二一年三月三十一日進行之獨立估值，且不包括於二零二一年六月所出售之Dorsett City London。

5. 資本開支

本集團之資本開支主要用於收購香港及英國之土地儲備、開發、建設及翻新酒店物業、廠房及設備以及投資物業。

於二零二二年財年上半年，本集團之資本開支約為港幣510,000,000元，主要歸因於West Side Place發展項目之墨爾本帝盛酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店，以及啟德商業項目及澳洲與英國各地之酒店之持續資本開支。該等開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

6. 資本承擔

於二零二二年財年上半年，本集團持續謹慎審視其資本承擔，以優化其投資及開支。下表概述該等資本承擔：

	於二零二一年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二一年 三月三十一日 港幣百萬元
於綜合財務報表就下列項目已訂約 但未撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新物業	1,204	865
向BC Invest提供信貸融資之承擔	251	214
向投資基金注資之承擔	168	–
其他	2	14
	<u>1,625</u>	<u>1,093</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。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。事實上，於二零二一年九月初，本集團與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，並持有較少閒置資金。

本集團將繼續自其已竣工發展項目變現更多資產，例如出售其於廣州及上海住宅項目之停車場以及於珀斯之零售店舖。

於二零二一年九月三十日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值及未入賬已訂約銷售約為港幣14,100,000,000元。大部分已訂約預售及未入賬已訂約銷售所得款項於相關項目落成前不會在本集團之綜合收益表反映。下表載列本集團發展中住宅物業於二零二一年九月三十日之累計應佔預售總值及已竣工項目之累計應佔未入賬已訂約銷售明細。

發展項目	位置	應佔預售 港幣百萬元	預計落成之 財政年度
預售項目			
West Side Place (第一座及第二座) ⁽ⁱ⁾	墨爾本	588	二零二二年財年
West Side Place (第三座)	墨爾本	2,402	二零二四年財年
West Side Place (第四座)	墨爾本	2,538	二零二四年財年
Queen's Wharf Residences (第四座) ⁽ⁱⁱ⁾	布里斯本	1,530	二零二四年財年
Perth Hub	珀斯	540	二零二四年財年
The Star Residences (第一座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	458	二零二三年財年
The Star Residences — Epsilon (第二座) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	黃金海岸	446	二零二四年財年
Aspen at Consort Place	倫敦	1,154	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	431	二零二三年財年
Victoria Riverside	曼徹斯特	468	二零二五年財年
MeadowSide (第二期及第三期)	曼徹斯特	630	二零二二年財年
MeadowSide (第五期) ⁽ⁱ⁾	曼徹斯特	58	二零二二年財年
New Cross Central	曼徹斯特	163	二零二三年財年
Hyll on Holland ^{(i)(iv)}	新加坡	662	二零二四年財年
Cuscaden Reserve ^{(i)(v)}	新加坡	9	二零二五年財年
Dorsett Place Waterfront Subang ^{(i)(vi)}	梳邦再也	138	二零二三年財年
小計		<u>12,215</u>	

發展項目	位置	應佔 已訂約銷售 港幣百萬元
已竣工項目之已訂約銷售		
The Towers at Elizabeth Quay	珀斯	20
君悅庭	上海	13
第17A區	上海	28
遠東御江豪庭	廣州	140
尚澄	香港	7
珀爵	香港	436 ^(vii)
21 Anderson Road	新加坡	1,216 ^(viii)
		<hr/>
小計		1,860
		<hr/>
總計		14,075
		<hr/>

附註：

- (i) 不包括直至二零二一年九月三十日已確認為收益之已訂約預售。
- (ii) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iii) 本集團於該發展項目擁有33%權益。
- (iv) 本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (v) 本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (vi) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (vii) 已訂約銷售預期於二零二五年財年結算。
- (viii) 本集團於二零二一年九月訂立買賣協議以出售該發展項目，而交易已於二零二一年十一月一日交割(見期末後事項)。

於二零二一年九月三十日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之活躍住宅物業發展項目之預期應佔開發總值(「開發總值」)約為港幣56,100,000,000元。

本集團目前之開發組合詳情列示如下：

發展項目	應佔可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出/ 預計推出	預計落成之 財政年度
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
–第一座及第二座	482,000	2,288	已推出	二零二二年財年
–第三座	518,000	2,524	已推出	二零二四年財年
–第四座	621,000	3,001	已推出	二零二四年財年
Monument	595,000	2,612	二零二三年財年	二零二六年財年
珀斯				
Perth Hub	230,000	869	已推出	二零二四年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Brisbane ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
–第四座	253,000	1,641	已推出	二零二四年財年
–第五座	381,000	2,191	二零二二年財年 下半年	二零二五年財年
–第六座	145,000	725	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
–第一座	111,000	502	已推出	二零二三年財年
–第二座–Epsilon	109,000	590	已推出	二零二四年財年
–第三座至第五座	374,000	2,021	規劃中	規劃中
香港				
畢架•金峰	84,000	1,816	二零二二年財年 下半年	二零二二年財年
屯門藍地	212,000	2,800	規劃中	規劃中
西貢蠔涌	19,000	500	規劃中	規劃中
倫敦				
Aspen at Consort Place	377,000	4,325	已推出	二零二五年財年
Hornsey Town Hall	108,000	1,001	已推出	二零二三年財年
Ensign House	270,000	3,240	規劃中	規劃中
Consort Place之可負擔房屋	101,000	445	二零二二年財年	二零二五年財年
曼徹斯特				
MeadowSide				
–第二期及第三期	217,000	964	已推出	二零二二年財年
–第五期	16,000	68	已推出	二零二二年財年
–第四期	244,000	1,116	規劃中	規劃中
Victoria North ^(v)				
–New Cross Central	62,000	264	已推出	二零二三年財年
–Victoria Riverside	460,000	2,015	已推出	二零二五年財年
–Network Rail	1,532,000	5,992	規劃中	規劃中
–其他	1,202,000	4,578	規劃中	規劃中

發展項目	應佔可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出/ 預計推出	預計落成之 財政年度
新加坡				
Hyll on Holland ^(vi)	194,000	2,928	已推出	二零二四年財年
Cuscaden Reserve ^(vii)	16,000	357	已推出	二零二五年財年
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront Subang ^(viii)	494,000	1,000	已推出	二零二三年財年
於二零二一年九月三十日 開發組合總計	<u>9,427,000</u>	<u>52,373</u>		
可供出售竣工發展項目				
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	93,000	717		
上海				
君悅庭	17,000	118		
御尚II	4,000	32		
第17A區	18,000	102		
廣州				
遠東御江豪庭	67,000	235		
馬來西亞				
Dorsett Bukit Bintang	28,000	132		
香港				
尚澄	53,000	555		
珀爵	48,000	603		
新加坡				
21 Anderson Road ^(ix)	86,000	1,216		
於二零二一年九月三十日 可供出售竣工發展項目總計	<u>414,000</u>	<u>3,710</u>		
於二零二一年九月三十日 開發組合及可供出售 竣工發展項目總計	<u>9,841,000</u>	<u>56,083</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) 所示金額指本集團應佔預期開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該住宅發展項目包括總可售樓面面積約1,600,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 本集團於該等發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Victoria North之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加該發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (vi) 該發展項目之總可售樓面面積約為242,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (vii) 該發展項目之總可售樓面面積約為170,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (viii) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,050,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (ix) 本集團於二零二一年九月訂立買賣協議出售該發展項目，交易已於二零二一年十一月一日交割(見期末後事項)。

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區(「商業中心區」)之綜合用途住宅發展項目。該項目擁有四幢大廈，提供約3,000個單位，總可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值達港幣10,800,000,000元。

該發展項目設有兩間酒店，包括一間由本集團旗下帝盛品牌經營之位於第三座提供約300間客房之酒店，及另一間由麗思卡爾頓經營之於第一座頂層提供約250間客房之酒店。該發展項目自二零一九年財年逐步推出預售，第一座及第二座之低層於二零二一年財年落成。第一座及第二座合共提供1,377個單位，總可售樓面面積約為1,100,000平方呎，預期開發總值為港幣5,300,000,000元。交付流程於二零二一年財年開始，並預期將分階段繼續交付至二零二三年財年。

第三座提供684個單位，總可售樓面面積約為518,000平方呎，預期開發總值達港幣2,500,000,000元，其中價值港幣2,400,000,000元之單位已於二零二一年九月三十日預售，而該項目預期於二零二四年財年落成。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約為621,000平方呎，預期開發總值達港幣3,000,000,000元，其中價值港幣2,500,000,000元之單位已於二零二一年九月三十日預售，而該項目預期於二零二四年財年落成。由於該發展項目預售反應熱烈，本集團預期將於未來數年產生大量現金流及盈利。

Monument為位於640 Bourke Street之住宅發展項目，提供位於墨爾本商業中心區且鄰近West Side Place發展項目之一房、兩房及三房單位。該物業已獲准重建為總可售樓面面積約595,000平方呎之住宅項目，開發總值合共港幣2,600,000,000元，預計可提供約876個住宅單位。該發展項目預期於二零二三年財年推出預售，並預計於二零二六年財年落成。儘管本集團將繼續採用「建售」方針，惟該發展項目因潛在「租建」方案而備受矚目及正進行討論。

珀斯

The Towers at Elizabeth Quay為兩座綜合用途旗艦發展項目，包括可售樓面面積約371,000平方呎之住宅單位、一間於二零一九年十一月開業並設有205間客房之麗思卡爾頓豪華酒店及若干商業及零售空間以及其他配套設施。於二零二一年九月三十日，可供出售之餘下單位預期開發總值為港幣717,000,000元。本集團於出售該項目之商業／零售單位方面取得良好進展。

Perth City Link為澳洲其中一個重大重建項目，由西澳洲政府發起，旨在重新連接珀斯商業中心區與娛樂區。Perth Hub為Perth City Link項目之第一階段，其為毗鄰Perth Arena之綜合用途發展項目，由Perth City Link項目第2及3期組成，提供預計總開發價值為港幣869,000,000元之314個住宅公寓及將由帝盛經營之約260間酒店客房。於二零二一年九月三十日，本集團已預售價值港幣540,000,000元之單位。該項目預期於二零二四年財年落成。

獲選為Perth City Link項目之屬意發展商後，本集團正式獲得第4、9及10期。該三幅地塊將發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂、商業與酒店設施於一身之綜合大樓。該項目仍處於規劃階段。

布里斯本

Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福集團(「周大福」)成立之合營公司)已就交付位於布里斯本之Queen's Wharf項目(「QWB項目」)與昆士蘭州訂立發展協議。QWB項目包括：

- (i) 綜合度假村部分，其由本集團以25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)之比例擁有，股本投資金額約300,000,000澳元。付款自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於二零二四年財年年底前落成；及
- (ii) 住宅部分，其由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。

連同本集團就該住宅部分之部分地價，預計本集團資本承擔總額將約為300,000,000澳元，且本集團有意以其內部資源撥付。QWB項目位於布里斯本Queen's Wharf，總面積將約為9.4公頃。該發展項目原本涵蓋三座住宅大廈及三間世界級酒店，以及高檔食品及商業店舖以及一間賭場，均位於布里斯本海濱黃金地段。然而，本集團正考慮調整其原有計劃，改為興建兩座住宅大廈及一座辦公大廈。最終決定尚未作出，但最近對該處辦公空間之諮詢導致需要重新考慮原定計劃。預計QWB項目之總核心發展建築面積約為387,000平方米，其中約158,000平方米與住宅部分有關。

本集團於二零二零年財年推出期待已久之Queen's Wharf Residences(第四座)。第四座是唯一一座直接與綜合度假村發展項目相連之住宅大廈，提供667個住宅單位，總可售樓面面積約為506,000平方呎，預期開發總值為港幣3,300,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得預售總值港幣3,100,000,000元(應佔開發總值為港幣1,500,000,000元)，該項目預期將於二零二四年財年落成。第五座預計於二零二二年財年下半年推出，提供819個住宅單位，總可售樓面面積約為762,000平方呎。其預期開發總值為港幣4,400,000,000元(應佔開發總值為港幣2,200,000,000元)，預期將於二零二五年財年竣工。

黃金海岸

The Star Residences位於黃金海岸世界級綜合度假村Broadbeach Island之中心地帶，為建有五幢樓宇之綜合用途發展項目。該項目為本集團、The Star及周大福於黃金海岸夥伴關係之延續，而本集團擁有其中33.3%權益。

該發展項目之第一座樓宇將建有一間提供313間客房之帝盛酒店及422個住宅單位，總可售樓面面積約為332,000平方呎及開發總值為港幣1,500,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得之預售總值為港幣1,400,000,000元(應佔開發總值為港幣458,000,000元)，該發展項目之第一座樓宇預期於二零二三年財年落成。

成功推出第一座樓宇後，該發展項目之其餘四座樓宇已取得規劃批准。該發展項目之第二座樓宇Epsilon將建有一間提供201間客房之五星級酒店及440個住宅單位，總可售樓面面積約為327,000平方呎及開發總值為港幣1,800,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得之預售總值為港幣1,300,000,000元(應佔開發總值為港幣446,000,000元)，該發展項目預期於二零二四年財年落成。

此外，與The Star及周大福於二零一八年三月所訂立之策略聯盟協議規定，訂約方將共同致力於交付若干指定發展項目，包括位於黃金海岸之The Spit Precinct潛在重建項目。該等潛在發展項目無疑將增加本集團於該市之發展項目組合，讓本集團透過於The Star投資獲利。

悉尼

於二零二零年十月，本集團與The Star合作收購悉尼Pyrmont之一幅地塊(毗鄰The Star於悉尼之現有賭場)。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，並進一步實現其在澳州增加發展項目之目標。

中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項高端城鎮項目錦秋花園。該發展項目包括多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。該發展項目之兩個階段(即君悅庭及御尚II)持續為本集團收益及溢利作出貢獻，於二零二二年財年上半年已結算開發總值為港幣164,000,000元。

廣州之遠東御江豪庭坐落於河畔，為擁有五座住宅樓宇之發展項目。整個發展項目已落成。於二零二二年財年上半年，已出售確認價值為港幣180,000,000元之37個單位。於二零二一年九月三十日，未入賬已訂約銷售額約為港幣140,000,000元。該項目之毛利率相對較高，預期為本集團於來年之表現作出貢獻。

香港

多年來，本集團透過收購重建用地、參與政府招標及就項目向市區重建局投標在香港建立其發展項目組合。

位於沙頭角之尚澄為本集團透過政府招標投得之住宅發展項目。該發展項目包括可售樓面面積約103,000平方呎之261個低層單位。開發總值約為港幣555,000,000元之餘下單位將按現狀出售。

位於丹桂村之住宅發展項目珀爵包括24間獨立洋房，可售樓面面積約50,000平方呎，開發總值為港幣641,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得未入賬已訂約銷售價值港幣436,000,000元，預期於二零二五年財年結算。

位於大埔公路之畢架•金峰為住宅發展項目地盤。該項目提供62個單位及4間獨立洋房，可售樓面面積約84,000平方呎，開發總值為港幣1,800,000,000元。該項目已於二零二二年財年上半年試推。

於二零二一年六月，本集團在屯門藍地購入一幅地塊，總可售樓面面積約為212,000平方呎，估計開發總值估計約為港幣2,800,000,000元。該項目現時處於規劃中，並正在審閱整體規劃及時間表。

於二零二一年九月，本集團成立合營公司，收購位於西貢蠔涌之另一幅地塊，擁有33.3%住宅發展擁有權。該住宅發展項目將提供多間高檔住宅，可售樓面面積約為56,640平方呎，預期開發總值為港幣1,500,000,000元。

馬來西亞

Dorsett Place Waterfront Subang為本集團與Malaysia Land Properties Sdn. Bhd共同開發之發展項目。本集團擁有此發展項目之50%權益。該項目毗鄰本集團著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店。該發展項目覆蓋三個街區，將提供1,989個全服務式套房。該發展項目已於二零一九年九月推出預售，於二零二一年九月三十日已預售開發總值為港幣282,000,000元。該發展項目預期於二零二三年財年落成。

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。該發展項目包括252個高層單位，總可售樓面面積約215,000平方呎。該發展項目已落成，餘下單位之一部分轉為服務式公寓，由帝盛集團管理。其餘部分則按現狀出售。

英國

倫敦

位於北倫敦之Hornsey Town Hall為綜合用途重建項目，其將現有市政廳轉為設有公共空間之酒店／服務式公寓，住宅部分將提供146個單位，可售樓面面積約為108,000平方呎。該發展項目亦包括37,500平方呎之商業部分。其住宅部分已於二零一九年財年推出預售，於二零二一年九月三十日已預售開發總值約為港幣431,000,000元。該發展項目預期於二零二三年財年落成。

Aspen at Consort Place為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之綜合用途發展地盤，已獲取綜合大樓之規劃批文。該發展項目包括可售樓面面積約377,000平方呎，並提供約495個住宅單位之私人住宅、139個新可負擔房屋單位及約230間客房之酒店以及商業空間。於二零二一年九月三十日錄得預售總值港幣1,200,000,000元，該發展項目預期於二零二五年財年落成。於二零二一年十月，本集團訂立協議以出售位於倫敦Consort Place之139個可負擔房屋單位。交易事項之價值約為43,000,000英鎊。

本集團繼續擴大其業務足跡並加強在英國之發展。於二零二零年二月，本公司簽立有關收購倫敦金絲雀碼頭Ensign House之協議，其毗鄰Aspen at Consort Place。Ensign House計劃為一座包括370個住宅單位之56層住宅大廈。其將有總可售樓面面積約270,000平方呎，開發總值為港幣3,200,000,000元。該項目仍在規劃中。

曼徹斯特

Victoria North為於曼徹斯特之大型重建發展項目，其覆蓋面積超過390畝之土地(相當於17,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞車站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等鄰近地區。該項目預期於未來十年提供超過15,000個新房屋，提供優質住宅的最佳組合，同時使市中心擴展。該項目之願景為創建能充分利用該地區天然資源的一系列獨特且明確相連之社區。

Victoria North發展項目之策略性重建框架已於二零一九年二月獲曼徹斯特市議會(「曼徹斯特市議會」)批准，為總體規劃提供說明從而就Victoria North內之發展建議作出指引。其將為本集團與曼徹斯特市議會所組成之合營公司所提出之發展作出指引及協調，並於其後於曼徹斯特已擴展之市中心帶來一系列充滿活力、可持續發展之綜合住宅區。

自本集團與曼徹斯特市議會於二零一七年四月訂立發展協議以來，本集團已收購Victoria North地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之發展而開發成個別項目。於二零一九年七月，本集團進一步向英國鐵路網公司收購於曼徹斯特中央之20畝土地以加快Victoria North之交付。該地盤預期將提供超過1,500個新房屋，包括St Catherine's Wood River City公園之第一部分，連接Angel Meadow與曼徹斯特北部。

Victoria North項目預期為本集團於英國提供重要且長期之發展組合。於二零二一年九月三十日，本集團已取得Victoria North區域內可提供可售樓面面積超過3,000,000平方呎之發展組合之地塊，預期於未來五年交付約4,500個新房屋。

MeadowSide為位於曼徹斯特NOMA之住宅發展地盤，NOMA為該市主要住宅發展區之一，已納入本集團Victoria North發展項目。該發展項目建造4座大樓，包括約756個單位，可售樓面面積約為560,000平方呎，緊靠該市主要交通樞紐之一維多利亞車站旁歷史悠久的Angel Meadow公園附近。總可售樓面面積約為217,000平方呎及開發總值為港幣964,000,000元之第二期及第三期已推出預售。於二零二一年九月三十日錄得預售總值港幣630,000,000元。建築工程進展順利，預定於二零二二年財年下半年落成。總可售樓面面積約為99,000平方呎及開發總值為港幣425,000,000元之第五期已於二零二一年財年上半年落成並開始移交。於二零二一年九月三十日，累計開發總值約港幣363,000,000元已交付。該過程預期將分階段持續進行，直至二零二三年財年。

New Cross Central為向曼徹斯特市議會收購的其中一個初期地盤，為Victoria North發展項目協議之其中一部分。該發展項目位於曼徹斯特市中心北邊New Cross，包括80個住宅單位，可售樓面面積約為62,000平方呎，開發總值為港幣264,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得預售總值港幣163,000,000元，相當於開發總值之61.7%。建築工程進展順利，該項目預定於二零二三年財年落成。

Victoria Riverside位於Victoria North總體規劃地區，鄰近包括維多利亞車站等主要交通網絡及曼徹斯特市中心。其為Victoria North總體規劃地區之主要通路，將市中心由MeadowSide向北延伸。其將主要為結合高質素公共空間、商業及休閒用地以及標誌性樓宇之住宅發展項目。該發展項目將建有三座樓宇，包括約634個單位，可售樓面面積約為460,000平方呎，開發總值為港幣2,000,000,000元。樓宇A仍處於規劃階段。包括128個可負擔房屋單位之樓宇B已預售予Trafford Housing Trust，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一L&Q旗下基金；交易事項之總代價約為港幣273,000,000元。完成預期於二零二五年財年落實。樓宇C包括213個住宅單位，總可售樓面面積約為149,000平方呎，預期總開發總值為港幣669,000,000元。樓宇C之預售已於二零二一年三月底推出，於二零二一年九月三十日錄得預售總值港幣195,000,000元。該項目預期於二零二五年財年落成。

新加坡

Hyll on Holland為位於Holland Road之高端住宅發展地盤，Holland Road為新加坡極具吸引力及聲譽良好之社區。本集團於該發展項目擁有80%權益，應佔可售樓面面積約194,000平方呎及應佔開發總值港幣2,928,000,000元。於二零二一年九月三十日錄得應佔預售總值港幣662,000,000元並預期於二零二四年財年落成。

位於Cuscaden Reserve之項目為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤；預期其將提供約16,000平方呎之應佔可售樓面面積。本集團擁有合營公司之10%權益。該發展項目於二零二零年財年底推出預售，並預期於二零二五年財年落成。

物業投資

本集團之物業投資包括主要位於中國內地、香港、新加坡及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零二二年財年上半年，已確認投資物業之公平值收益約港幣628,000,000元，主要歸因於21 Anderson Road及啟德發展項目之重估收益。於二零二一年九月三十日，投資物業估值約為港幣7,700,000,000元(二零二一年三月三十一日：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一組持有位於新加坡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213,000,000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。

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。

於二零二一年九月三十日，本集團擁有及營運共30間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、Trans World Corporation（「TWC酒店集團」）及珀斯麗思卡爾頓酒店，以及於黃金海岸及新加坡分別部分擁有之Sheraton Grand Mirage及Oakwood Premier AMTD，合共約7,800間客房，遍佈中國內地、香港、馬來西亞、新加坡、澳洲、英國及歐洲大陸。於二零二一年九月三十日，本集團亦管理位於馬來西亞擁有約830間客房之另外3間酒店以及位於英國擁有約270間客房之Dorsett City London。

於二零二一年九月三十日，本集團擁有13間發展中酒店，將提供約3,200間新客房。在本集團之酒店組合中，Dao by Dorsett West London及Dorsett Gold Coast之建設進展順利，兩個酒店發展項目均預期於二零二二年財年下半年竣工及開業，而墨爾本麗思卡爾頓酒店預期於二零二三年財年上半年落成。

本集團所擁有酒店於二零二二年財年上半年按地區劃分之營運表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣(「當地貨幣」)及港幣(「港幣」)列示。

	入住率		平均房租(「平均房租」)			平均每間客房收益 (「平均每間客房收益」)			收益	
	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年	變動百分比	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年	變動百分比	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年
			(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣)	(當地貨幣)		(當地貨幣 百萬元)	(當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	74.5%	71.7%	794	409	94.1%	592	294	101.4%	333	176
馬來西亞(馬幣)	41.3%	32.4%	171	154	11.0%	71	50	42.0%	23	19
中國內地(人民幣)	52.8%	33.4%	312	283	10.2%	165	94	75.5%	74	36
新加坡(新加坡元) ⁽ⁱ⁾	89.5%	92.4%	125	126	(0.8%)	112	117	(4.3%)	6	7
英國(英鎊) ⁽ⁱⁱ⁾	36.3%	20.6%	112	64	75.0%	41	13	215.4%	6	2
澳洲(澳元) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	48.9%	27.6%	410	383	7.0%	200	106	88.7%	13	6
			(港幣)	(港幣)		(港幣)	(港幣)		(港幣 百萬元)	(港幣 百萬元)
帝盛集團總計 ^(iv)	60.9%	50.7%	703	432	62.7%	428	219	95.4%	635	338
TWC酒店集團	27.9%	24.4%	648	587	10.4%	180	143	25.9%	24	25

附註：

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

由於2019冠狀病毒病疫情持續不斷，世界各地仍然實施嚴格旅遊限制及邊境管制。在該等限制措施解除前，國際旅遊市場全面復甦、重返常態遙遙無期。為此，本集團肩負為社區提供更多支援之責任，繼續加強與當地部門合作之業務策略，為中國內地、香港、英國、新加坡及馬來西亞之前線醫護人員及需要進行檢疫之客人提供住宿。截至二零二一年九月三十日，本集團已在全球接待超過12,000名前線醫護人員及500,000名以上檢疫住客。

疫情持續，加上國際旅遊限制，不僅影響酒店營運及業務，更令大量手續流程延遲。儘管如此，自二零二一年初至今，本集團仍完成英國其中一宗最大之酒店交易，以115,000,000英鎊出售我們自二零一七年起開發及管理之酒店Dorsett City London，於二零二二年財年上半年實現出售收益港幣547,000,000元。

二零二二年財年上半年仍是各地區備受挑戰之時期，但憑藉所有地區團隊之不懈努力，我們得以共渡時艱。於二零二二年財年上半年，帝盛集團之酒店營運及管理收益總額約為港幣635,000,000元，較二零二一年財年上半年之港幣338,000,000元回升87.9%。整體入住率回升10.2個百分點至60.9%，整體平均房租亦提高62.7%至每晚港幣703元。因此，二零二二年財年上半年之平均每間客房收益增加至每晚港幣428元。

香港

社會動盪至今已達兩年以上，對我們的酒店營運造成重大不利影響，加上於二零二零年初爆發之2019冠狀病毒病危機，嚴格社交距離規定及國際旅遊禁令重創香港酒店業。儘管情況嚴峻，惟我們在香港的酒店仍較市場水平約59%優勝，整體入住率達74.5%。

於二零二二年財年上半年，在共9間香港酒店中，6間酒店獲選為指定檢疫酒店，而觀塘帝盛酒店及荃灣絲麗酒店分別獲政府徵用作密切接觸者及家庭傭工檢疫用途。根據合約，麗悅酒店為來自東區尤德夫人那打素醫院及瑪麗醫院之醫護人員提供住宿。

因此，香港酒店業務之收益總額與去年同期相比錄得89.2%之增長，約為港幣333,000,000元，佔本集團酒店收益約50.5%。與去年同期相比，香港之整體入住率上升2.8個百分點至74.5%，而平均房租則上升94.1%至港幣794元，使平均每間客房收益上升101.4%至港幣592元。

馬來西亞

馬來西亞之酒店業務自二零二一年初開始重拾升軌，但受另一波冠狀病毒影響，馬來西亞政府於二零二一年五月宣佈進行第三次封城，酒店必須嚴格遵守標準營運程序，方可開門營業且不得接待州際／區際旅客。

於二零二二年財年上半年，吉隆坡帝盛酒店及Dorsett Bukit Bintang仍保持營業，接待長住旅客，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，而柔佛新山絲麗酒店、吉隆坡Maytower絲麗酒店及J Hotel則暫時停業。

因此，於二零二二年財年上半年，我們擁有之酒店業務所得收益總額約為23,000,000馬幣，較二零二一年財年上半年之水平高21.1%。平均房租上漲11.0%至171馬幣及整體入住率上升至41.3%，而鑒於二零二一年財年上半年之基數偏低，平均每間客房收益上升42.0%至71馬幣。

中國內地

本集團於中國內地之酒店業務自二零二零年六月起開始復甦，與整體市場一致。自二零二一年初以來，國內旅遊需求日增，帶動強勁復甦。上海帝盛酒店、武漢帝盛酒店及廬山東林假日酒店正積極推動網上銷售，拓闊分銷渠道，提高品牌知名度，以吸引更多本地休閒及團體業務。

成都帝盛君豪酒店為我們於中國內地最大之酒店，擁有556間客房，因新一輪德爾塔變種疫情，其全部客房再次獲當地政府徵用作隔離中心，照顧自二零二一年七月至八月之返國居民。該酒店亦將於二零二一年十一月初與當地政府重新訂立新合約，以應對新一輪疫情。

於二零二二年財年上半年，酒店之整體入住率按年上升19.4個百分點及平均房租上漲10.2%至人民幣312元，使平均每間客房收益按年上升75.5%至人民幣165元。收益總額亦增長105.6%至人民幣74,000,000元。

新加坡

新加坡帝盛酒店位於新加坡市中心，擁有285間客房，過往於二零二零年四月至十二月充當其中一項接待檢疫住客居住之政府設施，並再次獲當地政府選擇訂立新合約，自二零二一年五月起用作密切接觸者隔離中心，為期六個月。

於二零二二年財年上半年，新加坡帝盛酒店之收益總額與二零二一年財年上半年大致相同，為6,000,000新加坡元，整體入住率及平均房租分別輕微下降至89.5%及125新加坡元。

英國

於二零二二年財年上半年，我們於英國之酒店業務遭到重創，於二零二一年一月，我們無奈暫停兩間酒店之營運。其後於二零二一年五月，設有317間客房之倫敦酒店Dorsett Shepherds Bush重新開業，並訂立6個月之政府合約，接待來自特定國家之隔離客人。在我們於二零二一年六月三十日完成出售酒店前，Dorsett City London亦於二零二一年五月重新開業。儘管如此，本集團於未來兩年內將繼續為新業主管理及經營，惟酒店表現日後將不會綜合入賬。

因此，由於二零二一年財年上半年之基數極低，收益總額上升200.0%至6,000,000英鎊，整體入住率增加15.7個百分點至36.3%，而平均房租則上升75.0%至112英鎊。我們於英國之酒店前景仍然充滿挑戰，復甦取決於旅遊限制放寬及2019冠狀病毒病疫苗接種進度。

澳洲

儘管州際邊境因應2019冠狀病毒病之疫情而間歇性關閉，惟我們於澳洲之酒店業務因其領導地位及成功住宿優惠吸引當地遊客，故表現優於市場。因此，珀斯麗思卡爾頓酒店於二零二二年財年上半年錄得收益總額13,000,000澳元，整體入住率為48.9%及平均房租為410澳元，與去年同期相比，收益總額增長116.7%，平均每間客房收益增長88.7%。

歐洲大陸—TWC酒店集團

於歐洲大陸，酒店業自二零二零年九月初以來受新一波冠狀病毒所影響，我們已決定於二零二零年十二月暫停所有5間酒店之營運，僅於需要時重新開業，為重要客人提供服務，以保障我們的員工及平衡成本節省措施。於二零二一年五月，所有5間酒店均已重新開業，並入選疫苗接種中心名單，以支持歐洲之疫苗工作。

因此，整體入住率增加3.5個百分點至27.9%，平均房租上升10.4%至港幣648元，使平均每間客房收益增長25.9%至港幣180元。二零二二年財年上半年之收益總額大致相同，維持於港幣24,000,000元，而二零二一年財年上半年則為港幣25,000,000元。

3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場業務及設施管理業務包括以「Care Park」品牌營運的停車場業務。本集團於二零二一年九月三十日擁有或管理的泊車位組合約有125,758個泊車位。本集團461個停車場當中，33個為自置停車場，包括約10,871個泊車位，其餘114,887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。

於二零二二年財年上半年，本集團之停車場業務仍然受2019冠狀病毒病疫情所影響，許多國家限制其居民行動，以及在家工作之安排繼續盛行。儘管如此，業務已回升43.3%至約港幣318,000,000元。與其他業務一樣，本集團預期於疫苗接種率上升及採取其他疫情控制措施後，將逐步恢復正常。

本集團於二零二二年財年上半年將澳洲之數個小型停車場套現，約為3,300,000澳元。於二零二一年九月三十日，本集團已取得多份協議，以出售約6,000,000澳元之其他非核心停車場，預期於二零二二年財年下半年完成以變現非核心資產。

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，本集團將透過向區內更多亞洲遊客及客戶引薦TWC產業，致力從地域上豐富其本身之酒店產品。

3間賭場自二零二一年一月至五月底暫時關閉。隨著疫情相關限制有所放寬以及經濟環境復甦，博彩業務迅速恢復，於重新開業後產生積極回報。於二零二二年財年上半年之四個月營運期間，TWC博彩業務之收益增長8.0%，從二零二一年財年上半年之港幣80,000,000元增加至港幣86,000,000元(扣除博彩稅)，其亦因2019冠狀病毒病限制而暫時關閉兩個月。

TWC賭場於截至二零二一年九月三十日止期間之若干經營數據載列如下：

	於 二零二一年 九月三十日	於 二零二一年 三月三十一日
老虎機數量	392	442
賭桌數量	65	65
	二零二二年 財年上半年	二零二一年 財年上半年
賭桌收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	19	20
老虎機收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	54	52
平均每桌贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	17.9%	20.2%
平均每日每機贏率(港幣)	1,147	1,063

附註：

(i) 於扣除博彩稅淨額後。

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

澳洲

於二零一八年三月，本集團與The Star及周大福訂立策略聯盟協議，並收購The Star 4.99%股權。The Star為澳洲兩大賭場運營商之一，於悉尼、布里斯本及黃金海岸享有顯赫地位。

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。

本集團擁有布里斯本在建綜合度假村25%股權。本集團與The Star及周大福一起正在建設三間世界級酒店、設有貴賓室之高檔博彩設施、餐飲店及超過6,000平方米之零售及餐飲空間，將由全球領先之零售空間營運商DFS集團營運。

5. 提供按揭服務

作為物業發展業務之延伸，本集團成立按揭借貸平台BC Invest，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。事實上，向買家提供之貸款中有少於5.4%乃用來購買本集團之住宅物業。

於審慎檢討可發展其業務之潛在市場後，BC Invest於二零二一年財年底擴展至英國。於將其足跡擴展至英國並獲得積極回應後，本集團正在探索建立資產管理業務，以進一步發展及豐富其業務模式，將貸款業務不僅擴展至住宅物業，更涉足其他資產類別，並繼續探索若干可擴展其服務之前景可觀之新市場，如香港。

於二零二一年九月三十日，貸款及墊款達16億澳元，較二零二一年三月三十一日上升約38.6%。於二零二一年九月三十日，BC Invest有嚴格的借貸守則、非常多元化的組合，並採取60.5%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，期內淨息差減少至九月三十日之1.55%。儘管大部分股本由第三方提供，惟本集團已承諾提供75,000,000澳元及14,000,000英鎊之資金，並於二零二一年九月三十日已提供43,000,000澳元及7,000,000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，於二零二二年財年上半年，BC Invest為本集團溢利所作貢獻金額為港幣10,000,000元。

於二零二一年十月，BC Invest與Mortgageport訂立策略合作及長期資金支持安排。該交易將使BC Invest收購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。

或然負債

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

環境、社會及管治

過去一年，本集團透過建立新的可持續發展策略及可持續發展管治架構繼續加強對ESG之關注，由執行董事邱詠筠女士擔任主席之ESG指導委員會負責監督本集團ESG倡議之實施情況。本集團亦根據不同業務部門之意見制定多項關鍵績效指標，該等指標將用於審慎監察未來數年之ESG進展。透過自上而下的策略實施及自下而上的資訊流動，本集團將繼續根據管理環境足跡、首選僱主、深耕社區及賓至如歸這四個核心支柱，有系統地重塑其ESG方針，希望為全球各地之僱員建立更統一之行動計劃。本集團之願景是成為榜樣，激勵這一代及後代創造更可持續、更宜居之世界，而第一步是鼓勵其利益相關者及營運所在社區之轉變。

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金融框架的一致評價。本集團將繼續堅持其行之有效的做法，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。

展望

鑒於疫情繼續影響全球經濟狀況，尤其是旅遊及酒店業，本集團保持警惕及保守。我們極為重視控制成本及開支，並全力執行套現策略，以籌集及循環投資資金。本集團已經並將繼續透過於銀行及債券市場上償還負債或就負債進行再融資，以積極管理負債。然而，本集團亦銳意在增長範疇重新調撥資本：

- 香港之住宅物業市場仍然具有吸引力；
- 在全球經濟反彈及商務／休閒旅遊重啟之際，擁有可觀之酒店組合開張；
- 英國及澳洲之租建市場提供與資本提供者合作的互利互惠機會；
- Care Park於澳洲、紐西蘭及英國各地爭奪大量管理合約；及
- BC Invest自然增長及透過收購之明確策略。

於未來數年，許多里程碑項目將陸續完成，這將提高本集團之全球知名度及盈利能力，特別是於香港、英國及澳洲。於二零二一年九月三十日，本集團之累計預售價值及未入賬已訂約銷售為港幣14,100,000,000元，為未來數年提供大量資金，前景可期。

於二零二二年財年上半年，本集團成功將其酒店資產重新定位，瞄準隔離酒店業務，使其酒店帶來強勁收益及毛利貢獻，尤其是香港。未來6個月香港與中國內地有望通關，其將有利於我們在香港之酒店業務。同樣，隨著全球其他地區重新開放，我們在全球之酒店亦將受益。

本集團將擴大酒店業務，現正開發13間新酒店；預期少數酒店最早將於二零二二年財年下半年為本集團之下一個增長階段作出貢獻。

整體而言，憑藉堅實之資產負債表、經驗豐富之團隊，且業務已為增長及駕馭現況做好準備，本集團對未來數年之業務前景持樂觀態度。

BC Invest正開始進入另一個增長階段。其已從領先金融機構獲得更多倉儲資金，旨在繼續透過自然增長及收購實現增長，特別是於英國、澳洲及香港。BC Invest之機會巨大。

本集團維持約港幣9,900,000,000元之穩固及穩健流動資金狀況，於二零二一年九月三十日，可動用之未提取信貸融資為港幣9,300,000,000元及若干不附帶產權負擔之酒店資產價值為港幣3,100,000,000元。因此，本集團處於有利地位，可善用其營運所在市場的任何錯配。

隨著澳洲重新開放及結束封城，Care Park之業務應會持續改善。此外，本集團通過獲批新管理合約實現增長機會處處。

總括而言，憑藉多元化之投資組合及堅實基礎，本集團成功維持盈利。本集團深信能夠成功轉化現時全球經濟不利因素，同時為股東帶來可持續且具吸引力之股息。

僱員及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，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

於截至二零二一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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二一年九月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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二零二一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>。本公司截至二零二一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，二零二一年十一月二十九日

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。