



FEC 遠東發展

遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 035

INTERIM REPORT 2020-21 中期報告

SOLID GROUND For Diversified Development **扎實根基 多元化發展**





目錄

2	公司資料
4	多元化及均衡之業務組合
6	2020/21年財政年度上半年重大事件
9	中期業績2020/21
12	管理層討論及分析
37	其他資料
44	簡明綜合財務報表之審閱報告
45	簡明綜合損益表
46	簡明綜合損益及其他全面收益表
47	簡明綜合財務狀況表
49	簡明綜合權益變動表
51	簡明綜合現金流量表
52	簡明綜合財務報表附註



公司資料

董事會

執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(主席兼行政總裁)

孔祥達，B.ENG., ACA

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS, B.ENG.

(CIVIL)

邱詠筠，B.Sc.

獨立非執行董事

陳國偉

林廣兆

石禮謙

審核委員會

陳國偉(主席)

林廣兆

石禮謙

提名委員會

邱達昌(主席)

陳國偉

林廣兆

石禮謙

薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

石禮謙

執行委員會

邱達昌

孔祥達

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

邱詠筠

張偉雄

董事總經理

孔祥達

首席財務總監

張偉雄

公司秘書

張偉雄

授權代表

邱達昌

張偉雄

法律顧問

胡關李羅律師行

禮德齊伯禮律師行

Maples and Calder

HWL Ebsworth Lawyers

羅文錦律師樓

銘德有限法律責任合夥律師事務所

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

主要往來銀行

香港

澳新銀行集團有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

中國民生銀行香港分行

招商永隆銀行有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

華僑永亨銀行有限公司

華僑銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

東亞銀行有限公司

大華銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad

OCBC Bank (Malaysia) Berhad



新加坡

星展銀行有限公司
華僑銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

澳新銀行集團有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國民生銀行香港分行
Commonwealth Bank of Australia
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
平安銀行股份有限公司香港分行
台北富邦商業銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司悉尼分行
大華銀行有限公司悉尼分行

中國內地

中國建設銀行股份有限公司
大新銀行(中國)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
上海浦東發展銀行
招商永隆銀行有限公司

英國

星展銀行有限公司倫敦分行
華僑銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

P.O. Box 1043, Whitehall House,
238 North Church Street,
George Town,
Grand Cayman KY1-1102,
Cayman Islands

主要辦事處

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

上市資料

普通股(編號: 035)
3.75%二零二一年到期之
美元中期票據(編號: 4310)
4.5%二零二三年到期之
美元中期票據(編號: 5011)
由FEC Finance Limited
發行7.375%之美元
優先擔保永續資本票據
(編號: 5781)
香港聯合交易所有限公司

網址

<http://www.fecil.com.hk>

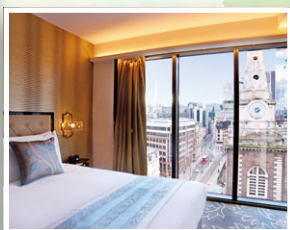
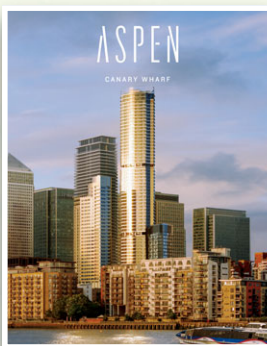
英國



歐洲大陸

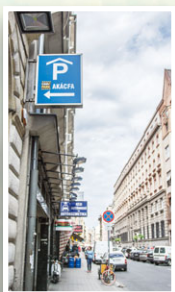
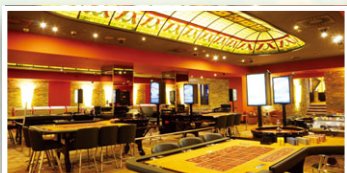
英國

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務



歐洲大陸

- 酒店業務
- 停車場業務
- 博彩及娛樂



新加坡

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理



珀斯

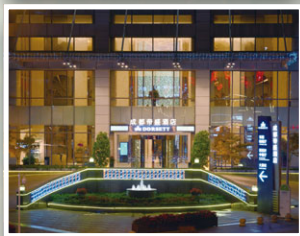
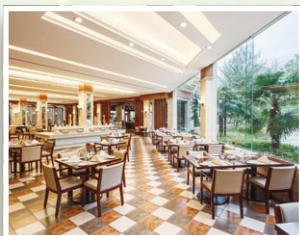


多元化及均衡之業務組合

遠東發展之業務足跡遍及亞太及歐洲

中國內地

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



香港

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



澳洲及紐西蘭

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理
- 博彩及娛樂



澳洲

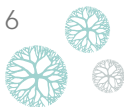
◎ 布里斯本

◎ 黃金海岸

◎ 悉尼

墨爾本

紐西蘭



2020/21年財政年度 上半年重大事件



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)

本集團與一家旗艦體育用品零售商就武漢商場訂立一份為期18年的新租賃合約，年租金約港幣50,000,000元，每三年遞增8%



本集團於「《金融亞洲》2020年度亞洲最佳公司」評選榮獲五項大獎，包括第三年蟬聯「香港地區最佳中型市值企業」



本集團與恒安國際有限公司攜手，積極採購和捐贈1,000,000個口罩予香港及中國之中小學、醫院及弱勢社群，同心抗疫

二零二零年
九月

二零二零年
六月

二零二零年
八月

本集團售出新加坡Artra的全部住宅單位，並訂立協議以出售全部零售單位



二零二零年
三月

本集團開始墨爾本West Side Place (第一座及第二座)的交付過程



期末後事項



本集團推出保管箱業務遠東保庫(「遠東保庫」)，並將香港遠東絲麗酒店之地庫改建為提供約4,500個保管箱之保管箱業務

二零二零年
十月

本集團於「2020年第十屆亞洲卓越大獎」中榮膺四項獎項



本集團於新加坡推出一個全新住宅項目 Hyll on Holland



二零二零年
十一月

BC Group Holdings Limited (「BCG」) 成功首次發行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

本集團通過收購要約購回50,000,000美元之2021年票據，並發行港幣200,000,000元之12.25年期票據，票息為5.25%

本集團與The Star Entertainment Group(「The Star」)合作收購悉尼Pyrmont之一幅地塊，擬共同開發為一幢綜合用途樓宇



A high-rise building at dusk, with its interior lights glowing through large glass windows. The building's facade is dark blue with horizontal slats. The view from the building shows a city skyline and a river at night. The text "高瞻遠矚" is overlaid on the image.

高瞻遠矚

倫敦金絲雀碼頭Aspen at Consort Place之景觀

中期業績2020/21

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(「二零二一年財年上半年」)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。

於本節及於本報告「管理層討論及分析」一節中，「財年」指截至三月三十一日止財政年度。

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後，方可作實。為釐定據此獲配發之新股份數目，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。股息單及／或新股票將於二零二一年二月五日或前後寄發。



布里斯本Queen's Wharf



新加坡Hyll on Holland

珀斯The Towers at Elizabeth Quay



探索機遇





管理層討論及分析

最新業務資料

- 於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%。
- 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。



倫敦Aspen at Consort Place



布里斯本Queen's Wharf Residences



- 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%。
- **FIRST**
INTERNATIONAL PROPERTY
第一國際物業 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。
- 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。



武漢商場「港澳中心」

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⁽ⁱ⁾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)。



管理層討論及分析

- 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^(iv)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^(viii)及負債淨額與經調整資產總值比例^(iv)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日之港幣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。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。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。

FarEast
Vault 遠東保庫



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，隨著香港政府宣佈：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：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 經調整資產總值包括酒店資產重估盈餘。



布里斯本 Queen's Wharf 高空觀景台



管理層討論及分析

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二一年財年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：

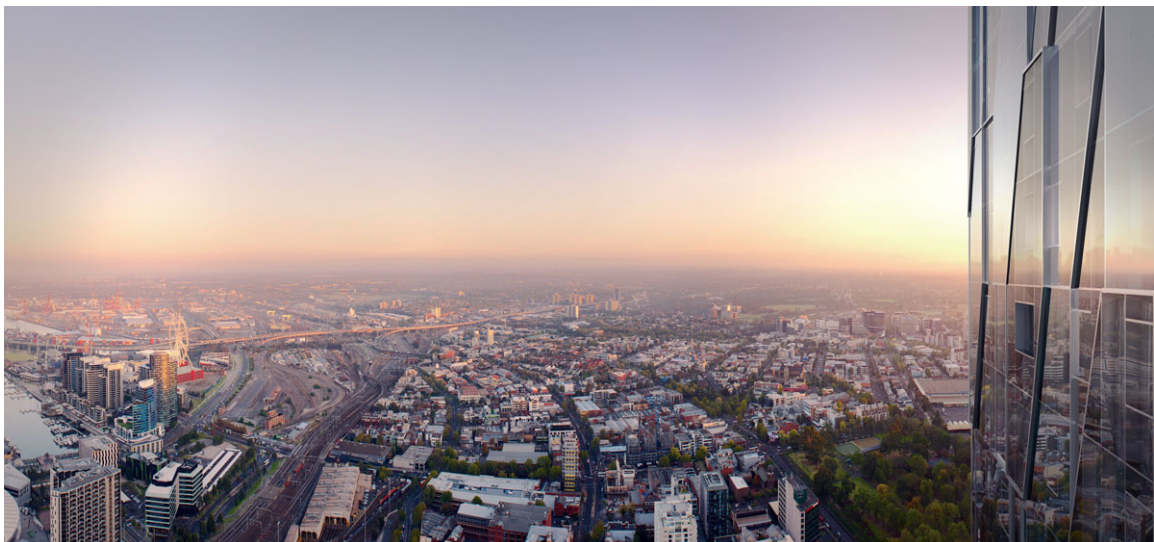
	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零二一年財年上半年						
收益	2,324,285	363,374	222,255	79,591 ⁽ⁱ⁾	121,609	3,111,114
毛利	864,153	(2,689)	(11,469)	33,300	104,366	987,661
折舊	-	175,121 ⁽ⁱⁱ⁾	18,409 ⁽ⁱⁱ⁾	6,739	-	200,269
經調整毛利	864,153	172,432	6,940	40,039	104,366	1,187,930
經調整毛利率	37.2%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

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。



墨爾本West Side Place之景觀



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⁽ⁱⁱ⁾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：

(ii) 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。



管理層討論及分析

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	於二零二零年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款及票據		
一年內到期 ⁽ⁱ⁾	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	25,414	23,460
投資證券	3,714	3,027
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱ⁾	3,476	3,040
流動資金狀況	7,190	6,067
負債淨額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,224	17,393
總權益賬面值 ^(iv)	15,723	14,314
加：酒店重估盈餘 ^(v)	16,348	16,348
經調整權益總額	32,071	30,662
淨資產負債比率(負債淨額與經調整權益總額比例)	56.8%	56.7%
負債淨額與經調整資產總值比例 ^(vi)	29.2%	29.9%

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%。

	於二零二零年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	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	25,414	23,460

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。



管理層討論及分析

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	於二零二零年 九月三十日	於二零二零年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.52	4.78	15.5%
港幣兌人民幣	1.14	1.09	4.6%
港幣兌馬幣	1.86	1.79	3.9%
港幣兌英鎊	9.94	9.57	3.9%
港幣兌捷克克朗	0.33	0.31	6.5%
港幣兌新加坡元	5.66	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

	於二零二零年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	12,597	11,119
加：酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	16,348	16,348
總資產淨值	28,945	27,467
已發行股份數目(百萬股)	2,351	2,369
每股資產淨值	港幣12.31元	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⁽ⁱⁱⁱ⁾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。

(iii) 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。

	於二零二零年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二零年 三月三十一日 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
	1,270	1,298

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。



管理層討論及分析

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 港幣百萬元	實際／預計落成 之財政年度
West Side Place(第一座及第二座) ⁽ⁱ⁾	墨爾本	3,894	二零二一年財年／ 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(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(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 ⁽ⁱ⁾	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		13,438	

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	應佔可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況／ 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	915,000	4,205	已推出	二零二一年財年／ 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
珀斯				
Perth Hub	230,000	860	已推出	二零二二年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Brisbane ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 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
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
— 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
香港				
沙田嶺	84,000	1,671	二零二二年財年	二零二二年財年
倫敦				
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
曼徹斯特				
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 ^(v)				
— 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



管理層討論及分析

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	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
新加坡				
Artra ^(vi)	5,000	55	已推出	二零二一年財年
Hyll on Holland ^(vii)	192,000	3,105	二零二一年財年	二零二三年財年
Cuscaden Reserve ^(viii)	16,000	357	已推出	二零二三年財年
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront Subang ^(ix)	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	9,621,000	50,601		
可供出售竣工發展項目				
珀斯				
The Towers at Elizabeth Quay	97,000	740		
上海				
君悅庭	35,000	223		
御尚II	42,000	282		
第17A區	18,000	98		
廣州				
遠東御江豪庭	172,000	630		
馬來西亞				
Dorsett Bukit Bintang	27,000	130		
香港				
尚澄	63,000	655		
珀爵	50,000	641		
珀玥	400	9		
其他	1,000	36		
新加坡				
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	591,400	4,549		
於二零二零年九月三十日				
開發組合總計及可供出售 竣工發展項目總計	10,212,400	55,150		

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50%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。

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10,700,000,000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的位於第三座提供約300間客房之酒店，及另一間由麗思卡爾頓經營的於第一座頂層提供約250間客房之酒店。全部四幢大廈已於二零一九年財年推出預售。第一座及第二座總共提供1,376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5,260,000,000元。第一座及第二座之較低樓層於二零二一年財年上半年落成。交付流程於二零二零年八月開始並預期將分階段進行至二零二二年財年上半年。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元之單位已於二零二零年九月三十日預售，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元之單位已於二零二零年九月三十日預售，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。



管理層討論及分析

成功推出各階段之West Side Place後，本集團透過獲得位於墨爾本商業中心區且鄰近發展項目West Side Place之640 Bourke Street發展地盤，補充其於墨爾本之發展組合。該物業已獲准重建為總可售樓面面積約575,000平方呎之住宅項目，預期可提供約846個住宅單位。該發展項目預期於二零二二年財年推出預售，並預期於二零二四年財年落成。

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、約15,000平方呎之若干商業及零售空間以及其他配套設施。於二零二零年九月三十日，可供出售之餘下單位的預期開發總值為港幣740,000,000元。

Perth City Link為西澳洲政府正在進行之一個大型項目，旨在重新連接珀斯商業中心區與娛樂區。Perth Hub為Perth City Link項目之第一階段，其為Perth City Link項目第2及3A期且毗鄰Perth Arena之綜合用途發展項目，將提供預期開發總值為港幣860,000,000元的314個住宅單位及將由帝盛經營之約260間酒店客房。於二零二零年九月三十日，本集團已預售價值港幣494,000,000元的單位。該發展項目預期於二零二二年財年落成。

本集團於二零一七年五月獲選為Perth City Link項目第3B、6及7期(Perth Hub之延續發展項目)之屬意發展商後，在二零一九年財年正式獲得該等地塊。該三幅地塊將計劃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。該項目現處於規劃階段。

布里斯本

位於布里斯本的Destination Brisbane Consortium(由本集團、The Star及周大福企業有限公司(「周大福」)成立之合營企業)已就交付Queen's Wharf項目(「QWB項目」)與澳洲昆士蘭州訂立發展協議。QWB項目包括：

- (i) 綜合度假村部分，其由本集團以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，總面積約為9.4公頃，涵蓋布里斯本海濱黃金地段之三座住宅大廈、三間世界級酒店、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。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147,000平方米與住宅部分有關。

於二零二零年財年，本集團推出期待已久之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，開發總值為港幣3,200,000,000元。該項目已於二零二零年二月推出，反應熱烈，於二零二零年九月三十日已預售之開發總值為港幣2,500,000,000元(應佔開發總值為港幣1,300,000,000元)。該發展項目預期於二零二四年財年落成。



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。該發展項目為本集團、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316間客房之帝盛酒店及423個住宅單位，總可售樓面面積約為333,000平方呎及開發總值為港幣1,500,000,000元。於二零二零年九月三十日錄得預售總值港幣1,300,000,000元(應佔開發總值為港幣437,000,000元)，該發展項目之第一座樓宇預期於二零二三年財年落成。

隨著成功推出第一座樓宇後，該發展項目之其他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200間客房之五星級酒店及457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1,700,000,000元。於二零一九年五月推出之預售反應正面，於二零二零年九月三十日之預售總值為港幣972,000,000元(應佔開發總值為港幣324,000,000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，亦能讓本集團透過於The Star投資從中獲利。

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。

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，於截至二零二零年三月三十一日止年度已交付開發總值為港幣139,000,000元。

廣州之遠東御江豪庭坐落於擁有大片綠化景觀的河畔，具現代裝飾藝術設計風格，為擁有五座住宅樓宇的發展項目，提供607個單位。整個發展項目已落成，於二零二零年九月三十日已出售及交付合共459個單位，開發總值約為港幣1,500,000,000元。於二零二零年財年，已出售確認價值為港幣237,000,000元之59個單位。該項目之毛利率高於正常，預期為本集團於來年之業績表現作出貢獻。

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。

位於大圍市中心黃金地段及三條港鐵線交匯點之珀玥為本集團透過政府招標投得之住宅發展項目。該發展項目包括總可售樓面面積約29,000平方呎之118個住宅單位，開發總值為港幣674,000,000元，商業部分之建築面積約為5,600平方呎。該項目於二零二零年財年落成，於二零二零年九月三十日已幾乎售罄並交付予買方，佔開發總值99%。餘下單位已於二零二零年十一月預售。



管理層討論及分析

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。開發總值約港幣60,000,000元之單位已於二零二一年財年上半年出售及交付，而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。所有單位將按現狀出售。

本集團亦透過政府招標獲得位於大埔公路沙田嶺段之住宅發展地盤。該發展項目包括超過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1,700,000,000元。該發展項目現處於興建階段，並預期於二零二二年財年推出預售。

馬來西亞

Dorsett Place Waterfront Subang為本集團與Malaysia Land Properties Sdn. Bhd共同開發的發展項目。本集團擁有此發展項目的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，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，於二零二零年九月三十日已預售開發總值為港幣200,000,000元。該發展項目預期於二零二四年財年落成。

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酒店／服務式公寓及設有公共空間之市政廳。該發展項目之住宅部分將提供135個單位，可售樓面面積約為108,000平方呎及開發總值為港幣941,000,000元。該發展項目亦包括42,578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，於二零二零年九月三十日已預售開發總值為港幣240,000,000元。該發展項目預期於二零二二年財年落成。

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個住宅單元之私人住宅、約230間客房之酒店及商業空間。該發展項目之住宅部分已於二零二零年一月底推出預售，反應正面，於二零二零年九月三十日預售額為港幣932,000,000元。該發展項目預期於二零二五年財年落成。

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。該4,572平方呎之地盤目前包括一幢帶有地面停車場之辦公樓宇，其即將拆除並重建為住宅主導之綜合用途發展項目。該項目仍在規劃中。

於二零二零年二月，本公司已簽署諒解備忘錄以重建Sainsbury's擁有的地塊。目前，正在進行盡職審查。該項目將為帶有零售部分之住宅發展項目，包括Sainsbury's旗艦超市。

曼徹斯特

MeadowSide為位於NOMA曼徹斯特之住宅發展地盤，NOMA為該市主要住宅發展區之一，已納入本集團Northern Gateway發展項目。該發展項目將於緊靠該市交通樞紐之一維多利亞車站的歷史悠久Angel Meadow公園附近建造四座住宅樓宇，包括超過756個單位，可售樓面面積約為563,000平方呎。三期發展項目目前正在預售。總可售樓面面積為220,000平方呎及開發總值為港幣919,000,000元之第二期及第三期已推出預售，於二零二零年九月三十日已預售開發總值為港幣504,000,000元。總可售樓面面積為99,000平方呎及開發總值為港幣398,000,000元之第五期已於二零一九年三月推出預售，於二零二零年九月三十日已預售開發總值為港幣286,000,000元。建築工程進展順利，第二期、第三期及第五期分別預定於二零二二年財年及二零二一年財年落成。

Northern Gateway為於曼徹斯特之大型發展項目，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，使市中心擴展及提供優質住宅的最佳組合。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。

Northern Gateway發展項目之策略重建框架(「策略重建框架」)已於二零一九年二月獲曼徹斯特市議會批准。策略重建框架為總體規劃提供說明，就Northern Gateway內之發展建議作出指引。其將為本集團及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，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Northern Gateway地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之推出而開發成個別項目。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Northern Gateway之交付，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。

Northern Gateway項目預期為本集團於英國提供重要且長期之發展組合。於二零二零年九月三十日，本集團已取得Northern Gateway區域內可提供估計可售樓面面積超過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。

New Cross Central為向曼徹斯特市議會收購的其中一個初期地盤，為Northern Gateway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251,000,000元。該項目於二零二零年九月三十日開始預售，已預售的總開發總值為港幣39,000,000元。

Victoria Riverside位於Northern Gateway總體規劃地區，鄰近包括維多利亞鐵路站等主要交通網絡及曼徹斯特市中心。其為Northern Gateway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住宅樓宇，包括超過634個單位，可售樓面面積約為458,000平方呎及開發總值約為港幣2,000,000,000元。該發展項目預期於二零二一年財年下半年推出預售。



管理層討論及分析

新加坡

Artra為位於新加坡紅山地鐵站附近之住宅項目，可售樓面面積約為409,000平方呎，由本集團擁有70%權益之合營企業擁有。於二零二零年九月三十日，該項目已落成且所有單位已預售及交付。

Hollandia及The Estoril為位於Holland Road之高端住宅發展地盤。兩個地盤之收購已於二零一九年財年完成。兩個相鄰地盤預期將合併及重建為合共可售樓面面積約192,000平方呎之住宅發展項目—Hyll on Holland，而本集團於當中擁有80%權益。該發展項目預期於二零二一年財年下半年推出預售，並預期於二零二三年財年落成。

位於Cuscaden Reserve之發展項目為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。該發展項目預期提供約16,000平方呎之應佔可售樓面面積。本集團擁有正進行該發展項目之合營企業之10%權益。該發展項目於二零二零年財年推出預售，並預期於二零二三年財年落成。

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年之租賃自二零二零年十月開始起計，涵蓋七個樓層，總零售面積約為312,000平方呎。年租金將約為港幣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。



管理層討論及分析

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 (「平均每間客房收益」)		收益	
	二零二一年 財年上半年	二零二零年 財年上半年	二零二一年 財年上半年	二零二零年 財年上半年	二零二一年 財年上半年	二零二零年 財年上半年	二零二一年 財年上半年 (當地貨幣 百萬元)	二零二零年 財年上半年 (當地貨幣 百萬元)
			(當地貨幣)	(當地貨幣)	(當地貨幣)	(當地貨幣)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
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) ⁽ⁱ⁾	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) ⁽ⁱⁱ⁾	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⁽ⁱⁱⁱ⁾	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。



管理層討論及分析

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。



管理層討論及分析

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：

	於二零二零年 九月三十日	於二零二零年 三月三十一日
老虎機數量	442	543
賭桌數量	65	59
	二零二一年 財年上半年	二零二零年 財年上半年
賭桌收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	20	28
老虎機收益 ⁽ⁱ⁾ (港幣百萬元)	52	70
平均每桌贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	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。

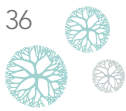
BCG現正審視多個可擴展服務潛力優厚的新市場，例如英國。本集團依然會致力拓展BCG的業務，且預期BCG業務所作的貢獻將與日俱增。

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。



管理層討論及分析

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。

其他資料

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、適合於各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零二零年九月三十日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

A. 本公司

A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 ^(iv)
邱達昌	實益擁有人	22,423,223	0.95%
	配偶權益	585,322 ⁽ⁱ⁾	0.02%
	受控法團權益	1,127,414,025 ⁽ⁱⁱ⁾	47.96%
孔祥達	實益擁有人	13,284,950	0.57%
	共同權益	464,754 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.02%
邱達成	實益擁有人	4,306	0.00%
	受控法團權益	5,754,094 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.24%
邱詠筠	實益擁有人	72,545	0.00%

附註：

- (i) 1,127,397,003股及17,022股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，585,322股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶邱吳惠平女士持有。
- (ii) 孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有464,754股股份。
- (iii) 5,754,094股股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司Max Chain Holdings Limited持有。
- (iv) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二零年九月三十日之已發行股份。



其他資料

A.2 債權證

於二零二零年九月三十日，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有本公司發行之3.75%二零二一年到期之美元中期票據的權益，本金額為12,000,000美元，其中10,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有，及2,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有，而彼於本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行7.375%之美元優先擔保永續資本票據中擁有權益，本金額為9,000,000美元，其中5,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有及4,000,000美元由彼之配偶邱吳惠平女士持有。

於二零二零年九月三十日，孔祥達先生被視為於本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額為1,000,000美元，其中300,000美元由孔祥達先生持有，及700,000美元由孔祥達先生與彼之配偶鄧佩君女士共同持有。

於二零二零年九月三十日，邱詠筠女士於本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據及本公司全資附屬公司FEC Finance Limited發行7.375%之美元優先擔保永續資本票據中擁有權益，本金額分別為400,000美元及1,000,000美元。

B. 相聯法團

B.1 於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益之普通股數目	佔相關已發行股本之概約百分比
孔祥達	BCG	實益擁有人	653,429	3.30% ⁽ⁱ⁾
Craig Grenfell WILLIAMS	BCG	實益擁有人	217,810	1.10% ⁽ⁱ⁾
	Care Park Group Pty. Ltd. (「Care Park」)	酌情信託之受益人	825 ⁽ⁱⁱ⁾	8.25% ⁽ⁱⁱⁱ⁾

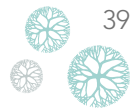
附註：

(i) 百分比指擁有權益之普通股數目除以BCG於二零二零年九月三十日之已發行股份。

(ii) 該等Care Park股份由Chartbridge Pty Ltd以Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。

(iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零二零年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之任何權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。



購股權計劃

(A) 遠東購股權計劃

採納遠東購股權計劃旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司之股份。

本公司於二零二零年八月二十八日採納之過往購股權計劃已於二零一二年八月二十八日屆滿。為繼續鼓勵及獎賞合資格僱員及參與者，本公司根據股東於二零一二年八月三十一日通過之決議案採納新購股權計劃，由採納日期起計十年內有效。

於二零二零年九月三十日，並無未行使購股權。於截至二零二零年九月三十日止六個月，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

(B) 帝盛購股權計劃

採納帝盛購股權計劃旨在鼓勵及獎賞經甄選合資格參與者，以表揚彼等對本集團作出之貢獻。帝盛購股權計劃之合資格參與者包括帝盛董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)以及帝盛及本集團之僱員，以及帝盛董事會全權酌情認為曾經或將會對本集團作出貢獻之本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。

除根據帝盛購股權計劃於二零一五年十月十日失效之該等購股權外，帝盛購股權計劃項下之購股權於Willow Bliss Limited(為本公司全資附屬公司)或代其根據證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份回購守則規則13，按帝盛購股權計劃以每份購股權面值港幣0.01元向帝盛購股權計劃持有人所授出之要約獲接納後註銷。

於二零二零年九月三十日，並無未行使購股權。於截至二零二零年九月三十日止六個月，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。



其他資料

董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，於本期間任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉由收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。

主要股東於本公司之股份及相關股份中之權益及淡倉

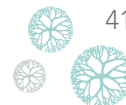
於二零二零年九月三十日，就本公司董事及行政總裁所知，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 ^(iv)
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	1,127,397,003 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	47.96%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.55%
	受控法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	6.00%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	0.07%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上文「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」一節披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- (ii) 140,942,693股股份由邱德根先生之遺產項下之多間公司持有，而1,624,301股股份由邱德根先生之配偶邱裘錦蘭女士持有。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成彼部分遺產。
- (iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零二零年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄，概無其他人士為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。



根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一八年九月十九日，本公司及其附屬公司(為擔保人)及其附屬公司源建有限公司(「源建」)(為借款人)與銀團(為貸款人)訂立融資協議(「融資協議」)，向源建授予總額不超過港幣1,700,000,000元之有期貨款融資。最終到期日為融資協議日期起計37個月。

根據融資協議，本公司控股股東受限於以下特定履約契據：

- (a) Sumptuous Assets Limited須直接或間接擁有本公司最少40%之實益權益，並附有最少40%之投票權；及
- (b) 邱氏家族(定義見融資協議)須直接或間接擁有Sumptuous Assets Limited超過51%之實益權益，並附有超過51%之投票權及不設任何抵押。

於截至二零二零年九月三十日止六個月，融資協議項下之上述特定履約契據已獲履行。詳情請參閱本公司日期為二零一八年九月十九日之公告。

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，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下列偏離守則條文第A.2.1條及第E.1.2條規定之情況除外。

根據企管守則的守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁應為獨立且不得由同一人擔任。現時，丹斯里拿督邱達昌同時擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，此架構為本集團提供強勁及一致之領導，使業務規劃及決策之效能及效率提升，亦有助實施長期業務策略。因此，此情況對本集團業務前景有利。

根據企管守則的守則條文第E.1.2條，主席應出席本公司股東週年大會。由於須處理不可避免事務，主席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。主席已安排其他熟悉本公司業務及情況之董事及管理層出席大會，並與股東溝通。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為本身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零二零年九月三十日止六個月期間一直遵守標準守則載列之規定準則。

本公司亦已就很可能得悉本公司及／或其證券之未經刊發內幕消息之僱員應用證券交易採納標準守則之原則。本公司並不知悉有本集團僱員違反標準守則原則之事宜。

每當限制買賣期出現時，本公司皆有知會董事及相關僱員(如有)根據標準守則買賣本公司證券之限制。此外，本公司要求董事及相關僱員將擬進行買賣之通知副本送交公司秘書以及指定收取該等通知之董事。



其他資料

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

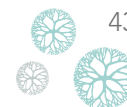
截至二零二零年九月三十日止六個月，本公司透過其全資附屬公司於聯交所購回及／或其後註銷(i)本金總額為13,370,000美元之二零二一年到期3.75厘票據；(ii)本金總額為8,225,000美元之二零二三年到期4.5厘票據；及(iii)本金總額為17,000,000美元之優先擔保永續資本票據。

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買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

該購買為股東利益而作出，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(包括陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生)組成的審核委員會已審閱本公司採納的會計原則、準則及慣例，並就審核、風險管理及內部監控以及財務報告(包括審閱本集團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。



董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司二零二零年年報刊發後董事資料變更如下：

生效日期	變更
二零二零年六月二十七日	林廣兆先生已退任中國海外發展有限公司(股份代號：688)之獨立非執行董事
二零二零年八月一日	石禮謙先生已獲委任為香港科技大學顧問委員會榮譽委員
二零二零年八月十四日	石禮謙先生已獲委任為藍鼎國際發展有限公司(股份代號：582)之獨立非執行董事
二零二零年九月二十八日	林廣兆先生已獲委任為天任集團控股有限公司(股份代號：1429)之獨立非執行董事，該公司於二零二零年九月二十九日在聯交所上市
二零二零年十月十五日	石禮謙先生已獲委任為昊天國際建設投資集團有限公司(股份代號：1341)之獨立非執行董事

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。

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



簡明綜合財務報表之審閱報告

Deloitte.

德勤

致遠東發展有限公司董事會

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載列於第45至76頁遠東發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之簡明綜合財務報表,包括於二零二零年九月三十日之簡明綜合財務狀況表,以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們之責任是根據所協定之委聘條款,依據我們之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論,並僅向全體董事會報告結論,而不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢,並應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小,故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們之審閱,我們並不知悉任何事項,令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年十一月二十六日

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 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	3,111,114	5,121,135
銷售及服務成本		(1,882,747)	(3,285,406)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(240,706)	(188,357)
毛利		987,661	1,647,372
其他收入		113,341	9,860
其他收益及虧損	6	366,704	76,927
行政支出			
— 酒店業務及管理		(145,861)	(224,900)
— 其他		(152,364)	(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		(116,977)	(122,893)
分佔聯營公司業績		(5,133)	3,974
分佔合營公司業績		(22,779)	(6,413)
融資成本	7	(194,003)	(222,218)
除稅前溢利		830,589	983,148
所得稅開支	8	(309,456)	(197,081)
本期間溢利	9	521,133	786,067
可歸屬於：			
本公司股東		349,631	714,787
永續資本票據擁有人		102,749	7,700
其他非控股權益		68,753	63,580
		171,502	71,280
		521,133	786,067
每股盈利	10		
— 基本(港幣仙)		14.8	30.4
— 攤薄(港幣仙)		14.8	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 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	521,133	786,067
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按公平值計入其他全面收益之債務工具 將不會重新分類至損益之項目：	(4,762)	-
按公平值計入其他全面收益之股本工具公平值變動	188,023	55,193
本期間其他全面收益(開支)	1,543,564	(661,692)
本期間全面收益總額	2,064,697	124,375
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	82,634	57,843
	185,383	65,543
	2,064,697	124,375

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 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	12	7,867,408	7,243,208
物業、廠房及設備	12	11,780,545	11,160,856
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益	13	1,494,346	1,237,775
合營公司權益		894,765	791,846
投資證券	14	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	22	20,857	20,409
遞延稅項資產		168,192	93,653
		23,705,431	21,735,348
流動資產			
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	15	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	16	-	1,103,698
合約成本	17	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	14	2,891,242	2,534,548
已抵押存款	22	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
		22,320,459	20,044,643



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 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	18	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	19	9,672,185	6,505,953
		15,071,120	8,932,893
流動資產淨值		7,249,339	11,111,750
總資產減流動負債		30,954,770	32,847,098
非流動負債			
租賃負債		602,295	547,086
票據		1,367,929	3,548,124
銀行借貸	19	12,158,647	13,405,809
遞延稅項負債		964,054	903,317
其他負債		138,354	129,028
		15,231,279	18,533,364
資產淨值		15,723,491	14,313,734
資本及儲備			
股本	20	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	21	2,753,461	2,904,535
其他非控股權益		373,301	290,667
		3,126,762	3,195,202
權益總額		15,723,491	14,313,734

第45至76頁之簡明綜合財務報表於二零二零年十一月二十六日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達昌
董事

孔祥達
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔													
	按公平值計入其他全面收益										永續	其他	小計	總額
	股本	股份溢價	資本	資產重估	全面收益	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	資本票據	非控股		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一九年四月一日	235,169	4,479,650	29,820	54,727	(298,100)	(791,334)	984	1,057,764	8,644,396	13,413,076	-	219,186	219,186	13,632,262
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	714,787	714,787	7,700	63,580	71,280	786,067
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(711,148)	-	-	-	(711,148)	-	(5,737)	(5,737)	(716,885)
按公平值計入其他全面收益之 股本工具公平值變動	-	-	-	-	55,193	-	-	-	-	55,193	-	-	-	55,193
本期間其他全面收益(開支)	-	-	-	-	55,193	(711,148)	-	-	-	(655,955)	-	(5,737)	(5,737)	(661,692)
本期間全面收益(開支)總額	-	-	-	-	55,193	(711,148)	-	-	714,787	58,832	7,700	57,843	65,543	124,375
確認為分派之股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(420,070)	(420,070)	-	-	-	(420,070)
發行永續資本票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,350,056	-	2,350,056	2,350,056
購回普通股	(1,797)	(63,197)	-	-	-	-	-	-	-	(64,994)	-	-	-	(64,994)
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	233,372	4,416,453	29,820	54,727	(242,907)	(1,502,482)	984	1,057,764	8,939,113	12,986,844	2,357,756	277,029	2,634,785	15,621,629



簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔													小計	總額
	股本	股份溢價	資本 贖回儲備	資產重估 儲備	按公平值 計入其他 全面收益					保留溢利	總額	永續	其他		
					資本 贖回儲備	匯兌儲備	對沖儲備	其他儲備	資本票據 擁有人			非控股 權益			
					港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			港幣千元	港幣千元		
於二零二零年四月一日	236,942	4,534,687	34,087	54,727	(984,960)	(2,311,036)	984	1,057,764	8,495,337	11,118,532	2,904,535	290,667	3,195,202	14,313,734	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	349,631	349,631	102,749	68,753	171,502	521,133	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	1,165,978	-	-	-	1,165,978	-	13,881	13,881	1,179,859	
按公平值計入其他全面收益之 債務工具公平值變動	-	-	-	-	180,444	-	-	-	-	180,444	-	-	-	180,444	
按公平值計入本期間 其他全面收益之有關出售債務 工具的重新分類調整	-	-	-	-	(4,762)	-	-	-	-	(4,762)	-	-	-	(4,762)	
按公平值計入其他全面收益之 股本工具公平值變動	-	-	-	-	188,023	-	-	-	-	188,023	-	-	-	188,023	
本期間其他全面收益	-	-	-	-	363,705	1,165,978	-	-	-	1,529,683	-	13,881	13,881	1,543,564	
本期間全面收益總額	-	-	-	-	363,705	1,165,978	-	-	349,631	1,879,314	102,749	82,634	185,383	2,064,697	
分派予永續資本票據擁有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(123,299)	-	(123,299)	(123,299)	
確認為分派之股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(352,597)	(352,597)	-	-	-	(352,597)	
購回永續資本票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130,524)	-	(130,524)	(130,524)	
購回普通股	(1,877)	(48,520)	1,877	-	-	-	-	-	-	(48,520)	-	-	-	(48,520)	
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	235,065	4,486,167	35,964	54,727	(621,255)	(1,145,058)	984	1,057,764	8,492,371	12,596,729	2,753,461	373,301	3,126,762	15,723,491	

簡明綜合現金流量表

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 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得(所用)之現金淨額	712,157	(1,980,435)
投資活動		
收購及發展物業、廠房及設備之開支	(314,852)	(291,198)
投資物業之發展開支	(38,743)	-
於聯營公司之資本投資	(102,281)	(105,480)
於合營公司之資本投資	(107,397)	(43,441)
購買按公平值計入其他全面收益之股本工具	(24,780)	(81,576)
購買按公平值計入其他全面收益之債務工具	(5,002,439)	(2,816,789)
出售投資基金所得款項	171,961	265,096
購買投資基金	(221,711)	(128,131)
出售按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之債務工具所得款項	76,056	-
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具所得款項	4,920,603	2,556,379
出售股本證券所得款項	-	65,096
存放已抵押銀行存款	(77,391)	(17,464)
解除已抵押銀行存款	-	20,200
存放有限制銀行存款	(1,673)	(3,013)
解除有限制銀行存款	108,858	8,870
預付一間合營公司之墊款	(9,595)	(103,144)
其他投資活動	5,966	(1,429)
投資活動所用之現金淨額	(617,418)	(676,024)
融資活動		
新籌得銀行借貸	4,561,292	5,347,117
償還銀行借貸	(3,392,392)	(4,386,668)
分派予永續資本票據擁有人	(123,299)	-
償還其他負債	(961)	(24,198)
購回永續資本票據之付款	(130,524)	-
已付利息	(368,421)	(388,994)
發行票據	-	80,000
償還租賃負債	(29,051)	(29,851)
支付購回股份款項	(48,520)	(64,994)
發行永續資本票據，扣除交易成本	-	2,350,056
(償還)非全資附屬公司之股東之墊款	(77,062)	2,989
其他融資活動	2,507	(20,286)
融資活動所得之現金淨額	393,569	2,865,171
現金及現金等值物增加淨值	488,308	208,712
期初之現金及現金等值物	2,918,606	2,472,165
匯率變動之影響	55,836	(86,099)
期末之現金及現金等值物	3,462,750	2,594,778
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	3,462,644	2,569,745
金融機構存款	106	25,033
	3,462,750	2,594,778



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。

3. 主要會計政策(續)

應用經修訂香港財務報告準則

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」。

除下文所述外，於本期間應用香港財務報告準則中對概念框架之提述之修訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

3.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重大之定義」之影響

該等修訂為重大提供新定義，列明「倘資料遺漏、誤報或被掩蓋可合理預期會影響一般目的財務報表(提供某個特定報告實體之財務資料)之主要使用者根據該等財務報表作出之決策，則該資料屬重大」。該等修訂亦釐清，就財務報表作為整體而言，重大性取決於資料之性質或重要程度(不論單獨或與其他資料結合考慮)。

於本期間應用該等修訂並無對簡明綜合財務報表造成任何影響。應用該等修訂之呈報及披露變動(如有)將於截至二零二一年三月三十一日止年度之綜合財務報表中反映。



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

3. 主要會計政策(續)

應用經修訂香港財務報告準則(續)

3.2 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」之影響及會計政策

3.2.1 會計政策

租賃

2019冠狀病毒病相關租金優惠

本集團於本年度首次應用該修訂。該修訂為承租人引進新的可行權宜方法使其可選擇不評估2019冠狀病毒病相關租金優惠是否為一項租賃修訂。該可行權宜方法僅適用於滿足以下所有條件由2019冠狀病毒病直接產生的租金優惠：

- 租賃付款變動導致之租賃經修訂代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃付款之任何減少僅影響原定於二零二一年六月三十日或之前到期之付款；及
- 租賃之其他條款及條件並無實質變動。

應用可行權宜方法將租金優惠導致的租賃付款變動列賬的承租人以同一方式將應用香港財務報告準則第16號「租賃」的變動入賬(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款之寬減或豁免被入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債獲調整以反映寬減或豁免之金額，並於該事件發生期間在損益中確認相應調整。

3.2.2 過渡及影響概要

本集團於本中期期間提前應用該修訂。應用修訂對於二零二零年四月一日期初保留溢利並無造成任何影響。本集團於本中期期間在損益內確認租金優惠產生之租賃付款變動約港幣7,400,000元。

3.3 本集團新應用之會計政策

此外，本集團已應用以下於本中期期間與本集團有關之會計政策。



3. 主要會計政策(續)

應用經修訂香港財務報告準則(續)

3.3 本集團新應用之會計政策(續)

政府補助

政府補助於可合理確定本集團將符合有關附帶條件及將會收取有關補助時方予確認。

政府補助乃就本集團確認之有關開支(預期補助可用作補償)期間按系統化之基準於損益中確認。

倘有關收入之應收政府補助乃用作補償支出或已發生之虧損或為向本集團提供並無日後相關成本之即時財務支援，則在應收期間於損益中確認。有關補助於「其他收入」項下列示。

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)



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

4. 分部資料(續)

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)	截至二零一九年 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)	截至二零一九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (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(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
	2,324,285	3,686,333	740,538	982,952
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)
	49,433	31,572	(13,739)	1,751
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
	363,374	776,562	214,095	61,425
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
	222,255	397,023	(11,990)	20,271
博彩業務				
— 澳洲	—	24,860	(30)	24,849
— 捷克共和國	79,591	118,704	19,629	7,345
	79,591	143,564	19,599	32,194
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
	19,468	15,792	30,139	15,665
分部收益/分部溢利	3,111,114	5,121,135	1,094,003	1,212,192
未分配企業開支以及其他收益及虧損			(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			521,133	786,067

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。



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

4. 分部資料(續)

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 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (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
	18,519,176	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
	6,156,318	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
	11,281,980	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
	2,115,934	1,934,881
博彩業務		
— 澳洲	800,257	493,943
— 捷克共和國	327,951	298,508
	1,128,208	792,451
證券及金融產品投資	2,364,178	2,230,900
提供按揭服務		
— 澳洲	764,022	542,814
— 香港	227,576	258,569
	991,598	801,383
分部資產	42,557,392	38,856,125
未分配企業資產	3,468,498	2,923,866
資產總值	46,025,890	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。



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

5. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
出售物業	2,311,839	3,656,563
酒店收益		
— 房間收益	321,396	631,552
— 食物與飲料	29,641	120,214
停車場收入		
— 停車收益	191,653	357,468
— 管理費	31,174	40,006
博彩收益	69,616	101,140
提供物業管理服務	8,463	8,590
其他業務	7,701	13,263
來自客戶合約之收益	2,971,483	4,928,796
出租物業	67,455	81,397
貸款利息收入	4,132	4,774
金融工具之利息及股息收入	68,044	106,168
	3,111,114	5,121,135
來自客戶合約之收益之確認時間		
— 按時間點	1,538,514	2,641,567
— 隨時間流逝	1,432,969	2,287,229
	2,971,483	4,928,796

按地理位置劃分之收益與附註4之分部披露相符。

5. 收益(續)

下列為來自客戶合約之收益與披露於分部資料之金額之對賬。

	截至二零二零年九月三十日止六個月					綜合入賬 港幣千元
	分部收益 港幣千元	租賃物業及 停車場收入 港幣千元	食物與飲料 港幣千元	博彩 港幣千元	利息及 股息收入 港幣千元	
出售物業	2,324,285	(12,446)	-	-	-	2,311,839
酒店業務	363,374	(14,611)	(30,462)	3,095	-	321,396
停車場業務	222,255	572	-	-	-	222,827
博彩業務	79,591	-	(6,880)	(3,095)	-	69,616
提供物業管理服務	-	8,463	-	-	-	8,463
食物與飲料	-	-	29,641	-	-	29,641
其他業務	-	-	7,701	-	-	7,701
來自客戶合約之收益	2,989,505	(18,022)	-	-	-	2,971,483
出租物業	49,433	18,022	-	-	-	67,455
提供按揭服務	19,468	-	-	-	(15,336)	4,132
金融工具之利息及股息收入	52,708	-	-	-	15,336	68,044
收益總額	3,111,114	-	-	-	-	3,111,114



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

5. 收益(續)

	截至二零一九年九月三十日止六個月					綜合入賬 港幣千元
	分部收益 港幣千元	租賃物業及 停車場收入 港幣千元	食物與飲料 港幣千元	博彩 港幣千元	利息及 股息收入 港幣千元	
出售物業	3,686,333	(29,770)	-	-	-	3,656,563
酒店業務	776,562	(29,096)	(120,392)	4,478	-	631,552
停車場業務	397,023	451	-	-	-	397,474
博彩業務	143,564	-	(13,085)	(4,478)	(24,861)	101,140
提供物業管理服務	-	8,590	-	-	-	8,590
食物與飲料	-	-	120,214	-	-	120,214
其他業務	-	-	13,263	-	-	13,263
來自客戶合約之收益	5,003,482	[49,825]	-	-	(24,861)	4,928,796
出租物業	31,572	49,825	-	-	-	81,397
提供按揭服務	15,792	-	-	-	(11,018)	4,774
金融工具之利息及股息收入	70,289	-	-	-	35,879	106,168
收益總額	5,121,135	-	-	-	-	5,121,135



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

6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (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收益	4,762	-
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	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)
	366,704	76,927

7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (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
總利息成本	424,611	396,924
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)
	194,003	222,218

於本期間源於本集團一般借貸組合之借貸成本資本化之計算方法為對合資格資產開支應用每年2.59%至4.5% (截至二零一九年九月三十日止六個月：3.28%至4.5%)之資本化率。



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

8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (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
	330,732	127,488
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)	-
	17,791	-
遞延稅項	(39,067)	69,593
	309,456	197,081

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%。



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

9. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (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	246,334	223,232
並計入(包括其他收入)：		
銀行利息收入	1,819	6,515
2019冠狀病毒病相關租金優惠	7,400	-
政府補助	83,577	-

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內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 千股 (未經審核)	二零一九年 千股 (未經審核)
計算每股基本及每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,355,034	2,347,546



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

11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (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

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派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)。

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

於截至二零二零年九月三十日止期間，本集團收購為數港幣36,961,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月：港幣46,810,000元)之若干物業、廠房及設備，並就發展若干酒店物業產生為數港幣277,891,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月：港幣244,388,000元)之發展開支。

於截至二零二零年九月三十日止期間，本集團就投資物業產生為數港幣38,743,000元(截至二零一九年九月三十日止六個月：港幣零元)之發展開支及將若干竣工待售物業按公平值港幣27,347,000元轉撥至投資物業(截至二零一九年九月三十日止六個月：港幣52,644,000元)。

於截至二零二零年九月三十日止期間，投資物業之公平值收益港幣338,934,000元於損益確認，其主要與位於中國之一項投資物業之公平值收益有關，因於本期間內與獨立第三方訂立為期18年的新租賃協議。



12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動(續)

投資物業於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日之公平值按以下與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師行於該等日期進行之估值釐定：

投資物業之位置	獨立合資格專業估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited Colliers International (WA) Pty Ltd.	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司 Knight Frank Petty Ltd.	香港測量師學會會員
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte. Ltd. Knight Frank Pte. Ltd.	新加坡測量師及估值師學會會員

投資物業(屬公平值層級第三級)之估值已參考市場單位價格(即類似地點同類物業之市場交易價)或參考有關市場所得可比較租金後估計之未來租金資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位之市場租金參照本集團之可出租單位以及毗鄰相似物業之可出租單位已取得之租金作出。所採用之資本化比率乃參照了估值師就當地同類物業所認定之收益率，並結合估值師對各物業特質之瞭解予以調整。

對於屬公平值層級第三級之在建或發展中投資物業，估值乃基於假設投資物業將根據發展規劃竣工及已取得規劃之相關批覆而達致。估值之主要輸入數據包括竣工投資物業之市值(其參考鄰近地域相似物業之銷售憑證估計，並根據估值師判斷不同地段之差異以及各物業的其他不同特質作出調整)。該估值亦將發展成本納入考慮，包括建築成本、融資成本及專業費用，以及開發商的溢利率(於估值日反映物業開發的剩餘風險及開發商在物業開發竣工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易及不同地段類似竣工物業市值之分析。

2019冠狀病毒病疫情持續蔓延導致市場出現更大波動，市場波動程度取決於2019冠狀病毒病疫情如何發展及演變，此舉已令致本期間進行之估值存在較大程度的不確定性，而於二零二零年九月三十日，獨立估值師於估值報告中已就位於澳洲的投資物業金額為港幣281,658,000元計入不確定性因素。



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

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動(續)

本集團認為，本集團投資物業的估值為最佳估計。因宏觀經濟環境改變、多個國家實施旅遊限制、國際貿易緊張局勢加劇、地緣政治政策方向變動及／或按揭規定，或其他不可預測事件而令各項假設(包括任何市場估值的潛在風險、政策、地緣政治及社會變動或其他不可預測事件)發生變動，會導致本集團投資物業的公平值變動，而簡明綜合損益表所呈報的損益金額須作出相應調整。

13. 聯營公司權益

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市投資，按成本	1,271,574	1,009,870
分佔收購後業績，扣除已收股息	222,772	227,905
	1,494,346	1,237,775

14. 投資證券

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
(i) 按公平值計入損益之金融資產		
(a) 持作買賣之投資		
上市股本證券	-	20,790
(b) 按公平值計入損益之債務工具		
上市債務證券	461,449	474,634
非上市債務證券	273,051	242,602
	734,500	717,236
(c) 按公平值計入損益之股本工具		
非上市股本證券	22,500	21,909
(d) 投資基金	266,986	215,302



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

14. 投資證券(續)

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
(ii) 按公平值計入其他全面收益之金融資產		
(a) 按公平值計入其他全面收益之債務工具		
上市債務證券	1,611,467	1,435,031
非上市債務證券	278,289	146,189
	1,889,756	1,581,220
(b) 按公平值計入其他全面收益之股本工具		
於海外上市之股本證券	800,257	470,943
總計	3,713,999	3,027,400
	二零二零年 九月三十日 港幣千元	二零二零年 三月三十一日 港幣千元
就報告目的分析如下：		
非流動資產	822,757	492,852
流動資產	2,891,242	2,534,548
	3,713,999	3,027,400

除持作買賣之投資外，流動及非流動項下投資證券之分類乃基於管理層經考慮本集團於未來十二個月之現金需求後預測之投資證券變現計劃。

15. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (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
	312,858	129,221
未開票應收款項	1,237,221	-
	1,550,079	129,221
減：信貸虧損撥備	(9,253)	(5,763)
	1,540,826	123,458
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
	1,772,903	379,091



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

15. 應收賬款、按金及預付款項(續)

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)之賬齡分析(惟租賃應收款及隨時間確認之出售物業之應收款項除外)：

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
未開票(附註)	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
	1,540,826	123,458

附註：指出售物業之未開票應收款項金額。本公司董事預期未開票應收款項通常於報告日期結算日起計為期一年內開票並結算。

以下為未開票應收款項按收益確認日期之賬齡分析：

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	141,167	-
61至90日	335,180	-
超過90日	760,874	-
	1,237,221	-

16. 合約資產

合約資產指隨時間確認之出售物業之未開票金額。

合約資產與本集團考慮工作績效及未開票之權利有關，因該等權利以集團之未來表現為條件。當權利成為無條件時，合約資產轉撥至應收貿易賬款。

本集團之若干銷售合約包括付款時間表，有關時間表規定一旦達成若干特定里程碑後即於建築期內收取階段付款。本集團要求若干客戶提供合約總值中特定百分比作為前期按金，為其信貸風險管理政策之一部分。

17. 合約成本

資本化之合約成本與向物業代理支付遞增銷售佣金有關，彼等之銷售活動導致客戶簽訂買賣協議，購買本集團於報告日期仍屬在建之物業。於有關物業銷售之收益確認期間或按完成階段，合約成本於綜合損益表中確認為銷售及市場推廣開支之一部分。

18. 應付賬款及應計費用

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	487,508	666,631
— 其他	75,575	74,838
	563,083	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	-
	1,567,965	1,264,635

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (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
	563,083	741,469



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

19. 銀行及其他借貸

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款	20,905,265	19,015,955
其他貸款	984,640	929,007
	21,889,905	19,944,962
減：前期費用	(59,073)	(33,200)
	21,830,832	19,911,762
就報告目的之分析如下：		
有抵押	18,080,657	16,557,962
無抵押	3,809,248	3,387,000
	21,889,905	19,944,962
流動負債	9,672,185	6,505,953
非流動負債	12,158,647	13,405,809
	21,830,832	19,911,762

根據貸款協議所載之計劃還款日期，借貸須於下列期間償還：

	銀行貸款		其他貸款	
	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
並無指定還款期之循環貸款或須於一年以內償還的貸款	7,501,686	4,679,721	984,640	929,007
一年以上但不超過兩年	6,100,766	6,417,747	-	-
兩年以上但不超過五年	6,938,723	7,511,073	-	-
五年以上	364,090	407,414	-	-
	20,905,265	19,015,955	984,640	929,007

根據計劃還款日期，借貸之賬面值包括為數港幣2,488,634,000元(二零二零年三月三十一日：港幣1,965,284,000元)之款項包含應要求償還之條款，其中港幣1,196,398,000元(二零二零年三月三十一日：港幣908,076,000元)之款項毋須於一年內償還。然而，由於交易對手可酌情要求即時還款，故全數港幣2,488,634,000元(二零二零年三月三十一日：港幣1,965,284,000元)已列作流動負債。



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

20. 股本

	每股面值 港幣0.10元 之普通股數目	面值 港幣千元
法定	4,000,000,000	400,000
發行及繳足：		
於二零一九年四月一日(經審核)	2,351,690,302	235,169
購回及註銷股份	(17,970,000)	(1,797)
於二零一九年九月三十日(未經審核)	2,333,720,302	233,372
購回及註銷股份	(24,702,000)	(2,470)
發行股份代替現金股息	60,402,907	6,040
於二零二零年三月三十一日(經審核)	2,369,421,209	236,942
購回及註銷股份	(18,775,000)	(1,877)
於二零二零年九月三十日(未經審核)	2,350,646,209	235,065

21. 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(「永續資本票據」)。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美元有擔保中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保。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。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。永續資本票據被分類為權益工具。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之權益確認。

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。



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

22. 已抵押／受限制資產

資產質押

本集團借貸以本集團資產質押作抵押，而各資產賬面值如下：

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
投資物業	5,386,013	4,971,580
物業、廠房及設備(不包括使用權資產)	6,571,957	6,124,724
使用權資產	1,378,315	1,510,185
待售物業	9,219,908	8,263,088
銀行存款	149,400	72,009
投資證券	914,383	824,953
總計	23,619,976	21,766,539

資產限制

租賃負債減金融租賃港幣665,406,000元(二零二零年三月三十一日：港幣608,556,000元)於二零二零年九月三十日與港幣619,404,000元(二零二零年三月三十一日：港幣567,015,000元)之相關使用權資產一同確認。除出租人持有的租賃資產之擔保權益外，租賃協議不施加任何契約，而有關租賃資產不得用作借貸擔保。

於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已作為擔保予以抵押，以獲取向本集團授出之若干銀行融資。

23. 資本承擔

	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
就下列項目已訂約但未作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	1,252,316	1,186,814
向一間合營企業提供信貸融資之承擔	966	94,000
其他	16,587	17,528
	1,269,869	1,298,342



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

24. 重大關連方交易

- (a) 於本期間，本集團與關連方訂立以下交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
一間聯營公司提供樓宇管理服務	1,615	2,381
向一間關連公司出售物業存貨(附註)	235,060	-

附註：物業包括若干位於新加坡之商業單位。出售物業計入本期間本集團之收益。

於報告期間結算日，與聯營公司、合營公司、非全資附屬公司股東、一間接受投資公司及一間關連公司之結餘詳情載於簡明綜合財務狀況表。

關連公司為受若干執行董事或其近親控制之公司，彼等透過於本公司之直接及間接股權對本集團有重大影響力。

- (b) 本集團訂立三份(二零一九年九月三十日：三份)酒店管理服務合約，以向馬來西亞若干由本公司一名董事控制之公司提供酒店管理服務。於截至二零一九年九月三十日止期間，本集團已根據該等合約收取港幣1,077,000元之酒店管理服務收入。

於本期間，本集團免除向關連公司收取管理服務收入。

- (c) 於本期間董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	5,006	10,447
離職福利	73	88
	5,079	10,535

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會按各人表現及市場趨勢釐定。



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

25. 金融工具之公平值計量

本集團按經常基準以公平值計量之金融工具之公平值

本集團若干金融工具於各報告期間結算日按公平值計量。下表所載資料乃關於釐定該等金融資產及金融負債公平值之方法(特別是估值方法及所用輸入數據)，以及公平值計量歸屬之公平值層級(第1至3級)，此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

- 第1級公平值計量指相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)所產生者。
- 第2級公平值計量指包括在第1級內可直接(即按價格)或間接(即由價格產生)觀察所得之資產或負債輸入數據(報價除外)所產生者。
- 第3級公平值計量指包括並非根據觀察所得市場數據之資產或負債輸入數據(非觀察所得輸入值)之估值方法所產生者。

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
1a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	-	20,790	第1級	活躍市場所報買入價。
1b) 分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具之上市股本證券	800,257	470,943	第1級	活躍市場所報買入價。
1c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市股本證券	22,500	21,909	第3級	參考外部交易對手提供之非上市股本投資資產淨值。就缺乏市場流動性折讓3.75%(二零二零年三月三十一日：5.008%)。
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	461,449	474,634	第1級	活躍市場所報買入價。
2b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市債務證券	273,051	242,602	第2級	發行予第三方之債務證券之最近交易價格。
2c) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之非上市債務證券	278,289	146,189	第2級	發行予第三方之債務證券之最近交易價格。
2d) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之上市債務證券	1,611,467	1,435,031	第1級	活躍市場所報買入價。



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

25. 金融工具之公平值計量(續)

本集團按經常基準以公平值計量之金融工具之公平值(續)

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產(負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及主要輸入數據
	二零二零年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
3) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	266,986	215,302	第2級	相關投資基金參考基金之相關資產(主要為上市證券)所報贖回價。
4) 分類為衍生金融工具之交叉貨幣掉期合約	資產— 18,531	資產— 37,222	第2級	折現現金流量。 金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率, 並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現, 以作出估計。
5) 分類為衍生金融工具之利率掉期合約	負債— (3,865)	負債— (3,128)	第2級	折現現金流量。 金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率, 並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現, 以作出估計。
6) 分類為衍生金融工具之交叉貨幣掉期合約	負債— (166)	負債— (269)	第2級	折現現金流量。 現金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期間結算日之可觀察遠期匯率)及訂約遠期利率, 並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現, 以作出估計。

於截至二零二零年九月三十日及二零一九年九月三十日止期間, 第1、2及3級之間並無轉撥。

本公司董事認為簡明綜合財務報表中按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。



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

25. 金融工具之公平值計量(續)

本集團按經常基準以公平值計量之金融工具之公平值(續)

金融資產第3級公平值計量之對賬

	溢利保證 安排產生之 資產 港幣千元	分類為 按公平值 計入其他 全面收益之 股本工具之 非上市 股本證券 港幣千元	分類為 按公平值 入損益之 融資產之 非上市 股本證券 港幣千元
於二零一九年三月三十一日	2,547	2,133	14,483
添置	-	-	3,912
公平值變動	-	(123)	(450)
於二零一九年九月三十日	2,547	2,010	17,945
於二零二零年三月三十一日	-	-	21,909
公平值變動	-	-	615
匯率調整	-	-	(24)
於二零二零年九月三十日	-	-	22,500

概無就本集團任何第3級金融工具之相關不可觀察輸入數據變動之影響披露敏感度分析，原因為管理層認為有關風險對本集團而言屬微小。



16th Floor, Far East Consortium Building,
121 Des Voeux Road Central, Hong Kong
香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

Website 網址: www.fecil.com.hk

Follow us on WeChat
關注我們的微信

