

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



**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**

**遠東發展有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

**截至二零二四年九月三十日止六個月  
業績公告**

**最新業務資料**

- 截至二零二四年九月三十日止六個月(「二零二五年財年上半年」)，全球經濟環境仍然充滿挑戰。於二零二五年財年上半年，本集團繼續致力實現其策略目標，以降低債務水平及融資成本，並尋求機會在波動的經濟環境中發掘及變現其非核心資產之價值，從而推動增長及增強韌性。
- 儘管若干項目出現減值虧損及各項非現金因素，本集團依然成功於二零二五年財年上半年錄得經調整現金溢利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約港幣139,000,000元。此外，於二零二四年九月三十日，經調整淨資產負債比率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)維持於68.8%。
- 於二零二五年財年上半年，收益較截至二零二三年九月三十日止六個月(「二零二四年財年上半年」)減少18.7%至約港幣5,200,000,000元，主要原因是落成及結算之住宅物業發展項目較去年同期減少。儘管來自物業發展之收益確認減少，惟本集團之經常性收入業務錄得收益增長。

\* 僅供識別

- 本集團物業發展之收益錄得約港幣3,500,000,000元，較二零二四年財年上半年減少25.8%。倫敦之Aspen at Consort Place已開始分階段落成並於二零二四年五月開始交付，而新加坡之Hyll on Holland已竣工並於二零二四年六月開始交付。此外，香港的畢架•金峰及珀爵等已竣工存貨銷售及澳洲墨爾本West Side Place(第三座及第四座)亦是二零二五年財年上半年的主要收益項目。
- 儘管營商環境充滿挑戰，本集團仍展現其推出及銷售住宅物業發展項目之能力，於二零二五年財年上半年錄得新預售約港幣3,800,000,000元。於二零二四年三月底，本集團推出位於曼徹斯特之Red Bank Riverside – Falcon其中一幢大廈，開發總值(「開發總值」)約為港幣689,000,000元，其後於二零二四年八月推出另一幢大廈–Kingfisher，開發總值約為港幣1,200,000,000元。該等大廈之預售反應踴躍。同時，所有香港樓市需求管理措施取消自二零二四年二月二十八日起生效後，柏蔚森於二零二四年七月在香港推出，預期應佔開發總值約為港幣6,000,000,000元，於二零二四年九月三十日已預售60.2%之已推出單位。
- 於二零二四年九月三十日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售約為港幣11,800,000,000元。英國(「英國」)曼徹斯特之Victoria Riverside – City View (B座)、Park View (C座)及Bromley Street、澳洲珀斯之Perth Hub及澳洲黃金海岸之The Star Residences (第二座)將於二零二五年財年下半年落成，顯示本集團正積極加快項目竣工。此外，預期位於澳洲布里斯本之Queen’s Wharf Brisbane(第四座)將竣工並於二零二六年財年初開始交付，為本集團帶來可觀收益及現金流量。
- 就本集團酒店業務及管理業務而言，收益較二零二四年財年上半年輕微增加1.1%至約港幣977,000,000元。該增長主要由於澳洲之兩間新酒店(即墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店)業務穩定。隨著香港啟德帝盛酒店於二零二四年九月試業，有助本集團於香港之酒店業務增長。
- 香港啟德帝盛酒店於二零二四年九月二十六日試業，共有373間客房。酒店位置優越，毗鄰香港啟德體育園(「體育園」)，直達體育園主場館及其他設施，並坐擁維多利亞港之迷人景致，藉此絕佳條件配合體育園舉辦的國際盛事所吸引之旅客人流從中受惠，提升潛在入住率及擴大本集團之市場覆蓋範圍。

- 於二零二四年三月，本集團一間附屬公司成立合夥企業(持有10%股權)，以收購一間新加坡酒店，並將該酒店之品牌重塑為新加坡樟宜帝盛酒店。該酒店僅需10分鐘車程即可到達新加坡樟宜機場，並提供313間客房及配套設施。帝盛酒店集團(「帝盛」)已獲取酒店管理合約。合夥企業顯示本集團利用輕資產模式拓展酒店業務之能力。該交易已於二零二四年九月完成。
- 停車場業務及設施管理之收益約為港幣380,000,000元，較二零二四年財年上半年上升6.7%。於二零二四年九月，本集團完成出售英國曼徹斯特Boundary Farm之停車場，代價約為17,240,000英鎊。本集團透過終止經營表現欠佳之資產，繼續專注檢討及精簡其停車場組合。同時，本集團繼續爭取並獲得停車場及設施管理的新合約，以擴大其投資組合及提高營運效率。
- 本集團旗下百樂皇宮控股有限公司(「Palasino」)之博彩業務已於二零二四年三月二十六日成功分拆並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板獨立上市。於二零二四年四月超額配股權獲部分行使後，於二零二四年九月三十日，本集團持有Palasino 72.07%的控股權。本集團於二零二五年財年上半年的博彩業務收益較二零二四年財年上半年輕微上升0.9%至約港幣196,000,000元，主要由於老虎機數目及老虎機遊玩人次增加所致。
- BC Investment Group Holdings Limited(「BC Invest」，本集團持有約53.16%股權的公司)於二零二五年財年上半年繼續增長。BC Invest於二零二五年財年上半年成功發行住宅抵押貸款證券(「RMBS」)債券，合共籌集530,000,000澳元。淨息差輕微上升至1.26%(二零二四年財年上半年：1.23%)。BC Invest於二零二四年九月三十日管理之管理資產(「管理資產」)總值約為6,100,000,000澳元(於二零二四年三月三十一日：5,400,000,000澳元)。
- 本集團擁有25%股權之QWB項目旗下綜合度假村於二零二四年八月二十九日試業。酒店及設有高級博彩室之博彩設施甫一亮相即大獲好評。餐飲店、零售及餐飲空間及兩間酒店等其他設施將於短期內分階段推出。本集團預計該項目將產生現金流入。
- 本集團積極變現非核心資產及非核心業務，以償還銀行貸款及投資具更高回報之項目，持續實行去槓桿策略。本集團正考慮於兩年內出售位於上海寶山之長租公寓發展項目，亦正檢討BC Invest之策略方案。

## 財務摘要

- 於二零二五年財年上半年，儘管股東應佔虧損淨額約為港幣770,000,000元，經調整現金溢利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)維持約港幣139,000,000元。
- 由於二零二五年財年上半年收益減少、各項一次性及非經營開支因素，股東應佔虧損淨額約為港幣770,000,000元。有關虧損主要由於下列多個因素所致：
  - 二零二五年財年上半年融資成本約為港幣497,000,000元；
  - 布里斯本Queen's Wharf項目(「QWB項目」)於一間聯營公司之權益之減值虧損約為港幣204,000,000元；
  - 分佔一間合營公司(「合營公司」)發展中住宅物業確認之減值虧損約為港幣217,000,000元；
  - 投資物業公平值減少約港幣133,000,000元；及
  - 匯兌虧損淨額增加至約港幣167,000,000元。
- 二零二五年財年上半年之每股虧損為港幣27.3仙。就二零二五年財年上半年宣派之中期股息為每股港幣1.0仙(二零二四年財年上半年：每股港幣4.0仙)。
- 於二零二四年九月三十日，本集團之經調整權益總額<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)輕微上升0.4%至約港幣33,671,000,000元，原因為海外業務之外匯換算所產生有利影響之抵銷效應，對儲備產生正面影響。於二零二四年九月三十日，經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)為港幣10.81元，而於二零二四年三月三十一日則為港幣10.77元。
- 於二零二四年九月三十日，經調整淨資產負債比率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)維持於68.8%，負債淨額與經調整資產總值比例<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)維持於35.2%之穩健水平。本集團繼續審慎管理其資本架構，透過銀行市場對部分短期債務進行再融資並積極變現非核心資產，致力降低債務水平，同時加快發展中物業竣工。

- 於二零二四年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣4,500,000,000元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，本集團於二零二四年九月三十日擁有不附帶產權負擔之酒店資產及未售住宅存貨約港幣5,400,000,000元。
- 於二零二四年九月，本集團獲98.4%之投票贊成，允許於多個可選擇贖回日期部分贖回360,000,000美元之永續資本票據，並同意於首次贖回日期後將可選擇贖回日期的頻率提高至每月一次，最低可選擇贖回條件為20,000,000美元。有關同意為本集團現金流量管理提供更高靈活性。本集團的目標是於二零二五年第一季度開始部分贖回，同時將資產負債比率及現金流量狀況維持於可持續水平。

附註：

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

## 中期業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 欣然宣佈，本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零二四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在本公告中稱為「財年」。

## 中期股息

董事會宣佈派付截至二零二四年九月三十日止六個月中期股息每股普通股港幣1.0仙 (截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣4.0仙) (「中期股息」)。中期股息將派付予於二零二五年一月二日名列本公司股東名冊之本公司股東 (「股東」)，惟庫存股份 (如有) 持有人除外。中期股息將按以股代息方式派付，股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得之以股代息股份 (「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待聯交所批准據此獲配發及發行之新股份上市及買賣後，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零二五年一月二日 (包括該日) 前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零二五年一月十日或前後連同選擇表格 (如適用) 向股東發送之通函。股息單及／或新股票將於二零二五年二月十八日或前後寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

就釐定收取中期股息之權利而言，本公司將由二零二四年十二月三十日 (星期一) 至二零二五年一月二日 (星期四) (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，必須於二零二四年十二月二十七日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記手續。



## 簡明綜合損益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二四年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 港幣千元 (未經審核)
收益		5,171,742	6,362,351
銷售及服務成本		(3,439,682)	(4,093,029)
酒店及停車場資產折舊及減值		(226,658)	(227,247)
博彩稅		(71,727)	(67,351)
毛利		1,433,675	1,974,724
其他收入		48,156	90,544
其他收益及虧損	5	(535,429)	25,477
行政支出			
—酒店業務及管理		(241,297)	(240,907)
—其他		(343,643)	(335,451)
開業前開支			
—酒店業務及管理		(14,217)	(8,892)
有關一間附屬公司上市之專業費用		(1,949)	(14,452)
銷售及市場推廣開支		(269,769)	(427,756)
分佔聯營公司業績		(33,932)	618
分佔合營公司業績		(207,067)	(11,915)
融資成本	6	(496,598)	(514,568)
除稅前(虧損)溢利		(662,070)	537,422
所得稅開支	7	(2,029)	(194,403)
本期間(虧損)溢利	8	(664,099)	343,019
可歸屬於：			
本公司股東		(769,907)	232,238
永續資本票據擁有人		103,321	103,836
其他非控股權益		2,487	6,945
		105,808	110,781
		(664,099)	343,019
每股(虧損)盈利	9		
—基本(港幣仙)		(27.3)	8.6
—攤薄(港幣仙)		(27.3)	8.6

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間(虧損)溢利	<b>(664,099)</b>	343,019
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	<b>944,000</b>	(1,033,433)
於出售海外業務時重新分類調整累計 匯兌儲備至損益	-	(8,485)
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入 其他全面收益」)之債務工具公平值變動	<b>67</b>	(39,061)
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	<b>21,122</b>	25,619
按公平值計入其他全面收益之債務工具 於預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下 之已確認減值虧損	<b>9,372</b>	-
應佔一間聯營公司之其他全面開支	<b>(12,248)</b>	(275)
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	<b>(120,895)</b>	(296,175)
本期間其他全面收益(開支)	<b>841,418</b>	(1,351,810)
本期間全面收益(開支)總額	<b>177,319</b>	(1,008,791)
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	<b>68,964</b>	(1,100,484)
永續資本票據擁有人	<b>103,321</b>	103,836
其他非控股權益	<b>5,034</b>	(12,143)
	<b>108,355</b>	91,693
	<b>177,319</b>	(1,008,791)



簡明綜合財務狀況表  
於二零二四年九月三十日

	二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)
<i>附註</i>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	6,080,382	6,100,783
物業、廠房及設備	12,937,663	12,248,060
商譽	68,400	68,400
聯營公司權益	1,909,746	1,704,157
合營公司權益	2,501,501	2,530,500
投資證券	427,933	554,408
購買物業、廠房及設備之按金	91,981	90,451
應收合營公司款項	2,184,933	2,029,315
應收聯營公司款項	103,270	67,838
應收一間接受投資公司款項	119,995	119,995
應收貸款	645,607	178,591
已抵押存款	5,043	4,832
遞延稅項資產	183,585	177,425
其他資產	26,050	26,255
其他應收款項	41,515	73,365
有限制銀行存款	17,911	-
	<u>27,345,515</u>	<u>25,974,375</u>
<b>流動資產</b>		
待售物業		
已落成物業	4,704,954	4,874,765
發展中物業	8,248,178	9,277,662
其他存貨	15,697	13,971
應收賬款、按金及預付款項	925,411	779,583
託管客戶按金	442,807	335,978
合約資產	583,550	927,500
合約成本	175,051	189,621
應收合營公司款項	130,528	247,384
應收聯營公司款項	10,427	63,604
應收非全資附屬公司之一名股東款項	23,839	22,739
應收一間關連公司款項	44,565	39,914
可收回稅項	125,501	92,166
投資證券	1,075,945	1,187,529
應收貸款	18,479	5,643
衍生金融工具	712	235
有限制銀行存款	209,325	444,919
已抵押存款	116,853	50,088
現金及現金等值物	2,740,707	2,733,621
	<u>19,592,529</u>	<u>21,286,922</u>

	附註	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	12	1,951,789	1,952,999
合約負債		676,391	779,426
租賃負債		50,910	49,194
應付一間關連公司款項		1,123	1,059
應付聯營公司款項		7,352	6,357
應付合營公司款項		185,508	158,391
應付非全資附屬公司之股東款項		32,640	170,980
應繳稅項		333,543	359,504
應付股息		281,760	–
銀行及其他借貸		12,573,314	12,673,820
		<u>16,094,330</u>	<u>16,151,730</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,498,199</u>	<u>5,135,192</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>30,843,714</u>	<u>31,109,567</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		313,684	317,143
票據		476,130	475,771
銀行及其他借貸		14,597,129	14,612,250
遞延稅項負債		766,965	828,820
其他負債		1,551	4,239
		<u>16,155,459</u>	<u>16,238,223</u>
<b>資產淨值</b>		<u>14,688,255</u>	<u>14,871,344</u>

	附註	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本		281,760	281,760
股份溢價		4,880,059	4,880,059
儲備		6,316,908	6,518,146
		<u>11,478,727</u>	<u>11,679,965</u>
本公司股東應佔權益			
永續資本票據擁有人	13	2,902,589	2,903,198
其他非控股權益		306,939	288,181
		<u>3,209,528</u>	<u>3,191,379</u>
權益總額		<u>14,688,255</u>	<u>14,871,344</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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。

### 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第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2之適用披露規定編製。

### 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致新增會計政策外，截至二零二四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，與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所呈列者貫徹一致。

#### 應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈且於本集團二零二四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16號之修訂  
香港會計準則第1號之修訂

售後租回之租賃負債  
將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號  
(二零二零年)之相關修訂

香港會計準則第1號之修訂  
香港會計準則第7號及  
香港財務報告準則第7號之修訂

附帶契諾之非流動負債  
供應商融資安排

### 4. 分部資料

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

- 物業發展(包括由相同管理團隊開發及管理之投資物業)
- 物業投資

#### 4. 分部資料—續

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

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	846,428	3,043,190	42,117	665,864
— 香港(「香港」)(附註1)	897,672	12,409	39,199	(4,101)
— 馬來西亞	—	8,185	33,676	2,878
— 於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	4,847	41,219	(7,703)	24,348
— 新加坡	574,479	1,208,943	51,520	69,051
— 英國(「英國」)	1,196,011	432,101	180,124	97,128
	<b>3,519,437</b>	<b>4,746,047</b>	<b>338,933</b>	<b>855,168</b>
物業投資				
— 澳洲	13,835	9,823	11,923	21,235
— 香港	21,910	19,556	(48,352)	50,583
— 中國	19,971	21,006	(64,135)	2,212
— 英國	3,751	3,893	4,156	4,219
	<b>59,467</b>	<b>54,278</b>	<b>(96,408)</b>	<b>78,249</b>
酒店業務及管理				
— 澳洲	257,308	207,784	(34,683)	(63,473)
— 香港	292,242	338,098	(63,640)	50,982
— 馬來西亞	87,788	74,092	18,223	12,934
— 中國	109,007	115,933	11,892	13,356
— 新加坡	58,239	66,484	15,793	32,361
— 英國	86,050	79,804	10,710	(12,030)
— 歐洲(英國除外)	85,974	84,008	8,755	(1,566)
	<b>976,608</b>	<b>966,203</b>	<b>(32,950)</b>	<b>32,564</b>
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	288,879	273,134	38,374	51,523
— 英國	59,502	56,617	(13,578)	2,538
— 歐洲	17,449	16,851	(1,523)	357
— 馬來西亞	14,182	9,498	524	(866)
	<b>380,012</b>	<b>356,100</b>	<b>23,797</b>	<b>53,552</b>

#### 4. 分部資料—續

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
博彩業務				
— 澳洲(附註2)	-	-	(237,860)	(8)
— 捷克共和國	196,118	194,279	41,632	34,138
	<b>196,118</b>	194,279	<b>(196,228)</b>	34,130
香港證券與金融產品投資	13,595	16,690	6,178	(35,749)
提供按揭服務				
— 澳洲	17,267	24,325	19,978	23,037
— 香港	9,238	4,429	9,133	3,952
	<b>26,505</b>	28,754	<b>29,111</b>	26,989
分部收益/分部溢利(虧損)	<b>5,171,742</b>	6,362,351	<b>72,433</b>	1,044,903
未分配企業收入及開支以及 其他收益及虧損			(71,247)	11,188
匯兌虧損淨額			(166,658)	(4,101)
融資成本			(496,598)	(514,568)
除稅前(虧損)溢利			<b>(662,070)</b>	<b>537,422</b>

#### 附註：

1. 香港分部溢利包括一間於香港從事物業發展之合營公司所錄得並由本集團分佔之待售物業撇減約港幣217,125,000元(二零二三年：零)。
2. 澳洲分部虧損包括就一間於澳洲從事博彩業務之聯營公司之權益確認減值虧損約港幣204,385,000元(二零二三年：零)，此乃由於本中期期間建議變更博彩規例所致。進一步詳情於附註5載述。

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、其他利息收入、其他收益及虧損、匯兌虧損淨額、有關一間附屬公司上市之專業費用、董事酬金及融資成本。此乃向主要經營決策者呈報以作資源分配及表現評估之措施。

有關博彩業務下收益及博彩稅之若干比較資料已重新呈列，以符合本期間呈列。



#### 4. 分部資料—續

##### 分部資產

以下為於報告期間結算日本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產為各分部所持有之資產，不涉及分配若干資產(主要為現金及現金等值物)。

	於二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
—澳洲	5,548,802	5,695,432
—香港	5,511,775	6,081,607
—馬來西亞	332,169	274,991
—中國	2,567,777	2,550,819
—新加坡	744,040	1,476,379
—英國	6,470,568	6,361,188
	<b>21,175,131</b>	<b>22,440,416</b>
物業投資		
—澳洲	404,600	399,034
—香港	3,194,146	3,228,751
—中國	5,482	7,492
—英國	37,503	35,158
	<b>3,641,731</b>	<b>3,670,435</b>
酒店業務及管理		
—澳洲	5,013,942	4,717,376
—香港	5,150,681	5,179,408
—馬來西亞	766,376	675,413
—中國	2,029,290	2,095,070
—新加坡	600,431	542,263
—英國	1,543,841	1,116,254
—歐洲(英國除外)	319,423	306,774
	<b>15,423,984</b>	<b>14,632,558</b>
停車場業務及設施管理		
—澳洲及紐西蘭	895,596	885,344
—歐洲	147,422	306,886
—馬來西亞	130,465	128,240
	<b>1,173,483</b>	<b>1,320,470</b>
博彩業務		
—澳洲	127,372	235,298
—捷克共和國	171,825	139,086
	<b>299,197</b>	<b>374,384</b>
香港證券與金融產品投資	<b>941,820</b>	<b>1,071,505</b>
提供按揭服務		
—澳洲	629,594	602,601
—香港	666,262	186,142
	<b>1,295,856</b>	<b>788,743</b>
分部資產	<b>43,951,202</b>	<b>44,298,511</b>
未分配企業資產	<b>2,986,842</b>	<b>2,962,786</b>
資產總值	<b>46,938,044</b>	<b>47,261,297</b>

#### 4. 分部資料—續

##### 分部資產—續

有關馬來西亞之物業發展、香港之物業投資以及馬來西亞及香港之酒店業務及管理之若干比較資料已重新呈列，以符合本期間呈列。

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	
	二零二四年	二零二三年
	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	(132,649)	40,207
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損	(21,122)	(25,619)
出售附屬公司之收益	-	41,344
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產之公平值變動	2,013	(48,753)
衍生金融工具之公平值變動	44	1,589
出售物業、廠房及設備之收益	2,168	29,463
匯兌虧損淨額	(166,658)	(4,101)
撥回物業、廠房及設備之減值虧損	-	26
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	(9,372)	-
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損	(5,468)	(8,679)
於一間聯營公司之權益之減值虧損(附註)	(204,385)	-
	<u>(535,429)</u>	<u>25,477</u>

附註：於一間聯營公司(即Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd (「DBC」))之權益之可收回金額源自管理層編製之估值，並基於DBC董事會批准之財政預算。由於權益之可收回金額低於其賬面值，故於DBC之權益之減值虧損約港幣204,385,000元已於截至二零二四年九月三十日止六個月確認(二零二三年：無)。

#### 6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
銀行借貸	856,988	871,360
其他貸款	34	2,156
票據利息	12,826	93,296
租賃負債利息	7,463	5,831
前期費用攤銷	14,939	15,058
其他	4,689	11,161
總利息成本	<u>896,939</u>	<u>998,862</u>
減：資本化金額：		
—待售物業(發展中物業)	(304,748)	(417,176)
—業主佔用(物業、廠房及設備)	(95,593)	(67,118)
	<u>496,598</u>	<u>514,568</u>

## 7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
所得稅開支(抵免)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	62,580	36,601
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	6,783	6,678
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	41	3,582
澳洲所得稅	-	172,762
馬來西亞所得稅	2,029	1,404
新加坡所得稅	-	3,411
英國所得稅	-	33,554
捷克共和國所得稅	6,173	9,269
	<b>77,606</b>	<b>267,261</b>
股息預扣稅及利息預扣稅	7,656	78,669
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	4,256	3,707
澳洲所得稅	(2,141)	-
馬來西亞所得稅	(566)	-
	<b>86,811</b>	<b>349,637</b>
遞延稅項	(84,782)	(155,234)
	<b>2,029</b>	<b>194,403</b>

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徵收率徵收。

澳洲、馬來西亞、新加坡、英國及捷克共和國之國內法定稅率分別為估計應課稅溢利之30%、24%、17%、25%及21%(二零二四年三月三十一日：30%、24%、17%、25%及19%)。

## 8. 本期間(虧損)溢利

截至九月三十日止六個月	
二零二四年	二零二三年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

本期間(虧損)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25,769,000元(截至二零二三年九月三十日  
止六個月：港幣26,645,000元))

234,967	234,824
---------	---------

並計入(於其他收入列賬)：

銀行利息收入  
政府補貼

16,664	33,534
59	120

## 9. 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按本期間本公司股東應佔綜合虧損港幣769,907,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：本期間本公司股東應佔溢利港幣232,238,000元)計算，而股份數目計算如下：

截至九月三十日止六個月	
二零二四年	二零二三年
千股	千股
(未經審核)	(未經審核)

計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數  
(附註)

2,817,604	2,705,905
-----------	-----------

附註：附註10詳述以股代息及附屬公司授出超額配股權(二零二三年：附註10詳述之以股代息)對本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損(二零二三年：每股攤薄盈利)之影響輕微。

## 10. 股息

截至九月三十日止六個月	
二零二四年	二零二三年
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：

截至二零二四年三月三十一日止年度末期股息  
每股港幣10仙(截至二零二三年九月三十日  
止六個月：截至二零二三年三月三十一日  
止年度末期股息港幣10仙)

281,760	270,591
---------	---------

## 10. 股息－續

股東批准二零二四年末期股息按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價為每股港幣1.0525元(截至二零二三年九月三十日止六個月：每股港幣1.7125元)，此乃截至二零二四年九月九日(包括該日)止四個交易日之平均每股收市價。

於報告期間結算日後，本公司董事已釐定將向於二零二五年一月二日名列股東名冊之本公司股東派付中期股息每股港幣1.0仙(截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)，總金額約為港幣30,349,000元(截至二零二三年九月三十日止六個月：港幣108,236,000元)。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款		
－客戶合約	159,319	149,690
－租賃應收款	62,217	68,252
減：預期信貸虧損撥備	(84,468)	(79,000)
	<u>137,068</u>	<u>138,942</u>
公用事業及其他按金	53,080	30,672
預付款項及其他應收款項	283,029	218,800
其他可收回稅項	25,064	15,529
應收代價	468,685	449,005
	<u>966,926</u>	<u>852,948</u>
就報告目的分析如下：		
非流動資產	41,515	73,365
流動資產	925,411	779,583
	<u>966,926</u>	<u>852,948</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。酒店客房收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

出售物業所得款項乃根據買賣協議支付條款結付。

## 11. 應收賬款、按金及預付款項—續

以下為於報告期間結算日，應收貿易賬款及租賃應收款扣除預期信貸虧損撥備按發票日期(與各自收益確認日期相若，惟隨時間流逝確認之租賃應收款及銷售物業應收款項除外)之賬齡分析：

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	116,587	131,293
61至90日	2,610	1,449
超過90日	17,871	6,200
	<u>137,068</u>	<u>138,942</u>

## 12. 應付賬款及應計費用

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	228,261	296,914
— 其他	102,302	111,735
	<u>330,563</u>	<u>408,649</u>
建築成本及資本資產之應付保固金	661,096	716,275
租賃按金及預收租金	95,136	55,059
其他應繳稅項	160,060	110,757
其他應付款項及應計費用	704,934	662,259
	<u>1,951,789</u>	<u>1,952,999</u>

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	311,430	400,133
61至90日	3,558	363
超過90日	15,575	8,153
	<u>330,563</u>	<u>408,649</u>



### 13. 永續資本票據

於二零一九年九月十二日、二零一九年九月十六日及二零二零年二月二十四日，本集團間接全資附屬公司FEC Finance Limited（「FEC Finance」）分別發行250,000,000美元、50,000,000美元及60,000,000美元7.375厘擔保永續資本票據（「二零一九年永續資本票據」），發行價為二零一九年永續資本票據總面值之100%。分派或贖回所產生之任何應付金額由本公司根據1,000,000,000美元擔保中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保。二零一九年永續資本票據之分派須於每半年到期時在每年四月及十月支付（「分派支付日期」），並可由FEC Finance決定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可選擇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，本公司不可宣派或派付股息，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。

於本中期期間，持有人已對二零一九年永續資本票據條文之修改背書。該等變動允許FEC Finance選擇贖回最低累計本金額20,000,000美元之二零一九年永續資本票據。贖回可透過向持有人發出事先通知之方式執行，而該通知為不可撤銷，且須在贖回日期（為FEC Finance酌情釐定之每月特定日期）前不少於15日且不超過30日之時限內發出。於本中期期間，概無贖回二零一九年永續資本票據。

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

### 14. 報告期後事項

於二零二四年十月二十四日，本公司按每股港幣1.0525元向根據本公司於二零二四年九月十七日宣佈之以股代息計劃就二零二四年末期股息選擇收取本公司股份代替現金之股東發行及配發217,261,550股每股面值港幣0.10元之繳足新股份。該等新普通股於所有方面與本公司現有普通股享有同等地位。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二五年財年上半年之綜合收益約為港幣5,200,000,000元，較二零二四年財年上半年下降18.7%。經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣1,600,000,000元，而二零二四年財年上半年則為港幣2,200,000,000元。本集團之收益及毛利明細載列如下：

	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	博彩業務 及設施管理 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零二五年財年上半年						
收益	<u>3,519,437</u>	<u>976,608</u>	<u>380,012</u>	<u>196,118</u>	<u>99,567</u>	<u>5,171,742</u>
毛利	<u>943,239</u>	<u>258,009</u>	<u>81,897</u>	<u>78,133</u>	<u>72,397</u>	<u>1,433,675</u>
折舊	<u>-</u>	<u>166,419<sup>(iv)</sup></u>	<u>11,137<sup>(iv)</sup></u>	<u>3,453</u>	<u>-</u>	<u>181,009</u>
經調整毛利 <sup>(i)</sup>	<u>943,239</u>	<u>424,428</u>	<u>93,034</u>	<u>81,586</u>	<u>72,397</u>	<u>1,614,684</u>
經調整毛利率 <sup>(i)</sup>	<u>26.8%</u>	<u>43.5%</u>	<u>24.5%</u>	<u>41.6%</u>	<u>72.7%</u>	<u>31.2%</u>
二零二四年財年上半年						
收益	<u>4,746,047</u>	<u>966,203<sup>(iii)</sup></u>	<u>356,100</u>	<u>194,279<sup>(ii)(iii)</sup></u>	<u>99,722</u>	<u>6,362,351<sup>(ii)</sup></u>
毛利	<u>1,439,119</u>	<u>304,835<sup>(iii)</sup></u>	<u>69,202</u>	<u>78,901<sup>(iii)</sup></u>	<u>82,667</u>	<u>1,974,724</u>
折舊	<u>-</u>	<u>166,767<sup>(iii)(iv)</sup></u>	<u>11,974<sup>(iv)</sup></u>	<u>3,619<sup>(iii)</sup></u>	<u>-</u>	<u>182,360</u>
經調整毛利 <sup>(i)</sup>	<u>1,439,119</u>	<u>471,602<sup>(iii)</sup></u>	<u>81,176</u>	<u>82,520<sup>(iii)</sup></u>	<u>82,667</u>	<u>2,157,084</u>
經調整毛利率 <sup>(i)</sup>	<u>30.3%</u>	<u>48.8%<sup>(iii)</sup></u>	<u>22.8%</u>	<u>42.5%<sup>(iii)</sup></u>	<u>82.9%</u>	<u>33.9%<sup>(ii)</sup></u>

附註：

- (i) 指非公認會計原則財務計量，其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。
- (ii) 博彩收益重列為總收益，於二零二四年財年上半年加回博彩稅港幣67,000,000元。
- (iii) 於二零二四年財年上半年，Palasino Savannah Resort之收益及相關業績由博彩業務重新分類為酒店業務及管理。
- (iv) 未包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業銷售收益於二零二五年財年上半年約為港幣3,500,000,000元，較二零二四年財年上半年下降25.8%。主要收益項目為香港之珀爵、香港之畢架•金峰、倫敦之Aspen at Consort Place、新加坡之Hyll on Holland以及墨爾本之West Side Place(第三座及第四座)。二零二五年財年上半年錄得毛利約港幣943,000,000元，毛利率為26.8%，較二零二四年財年上半年有所下降，原因為於二零二五年財年上半年來自新加坡及英國物業銷售錄得之毛利率較低。

於二零二五年財年上半年，本集團經常性收入業務錄得收益增長。

酒店業務及管理之收益繼續保持增長，於二零二五年財年上半年達至約港幣977,000,000元，較去年同期輕微上升1.1%。本集團酒店業務之經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年上半年之48.8%下降至二零二五年財年上半年之43.5%，主要原因為營運成本上漲所致。

停車場業務及設施管理之收益於二零二五年財年上半年達約港幣380,000,000元，較二零二四年財年上半年上升6.7%。於二零二五年財年上半年錄得經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約港幣93,000,000元。經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年上半年之22.8%上升至二零二五年財年上半年之24.5%，原因為本集團專注於逐步淘汰表現不佳合約及縮減所有停車場成本之策略。

本集團於二零二五年財年上半年及二零二四年財年上半年之博彩業務收益以總收益重列，以列示除博彩稅前之數字，並將Palasino Savannah Resort之收益及相關業績由博彩營運業務重新分類為酒店業務及設施管理業務，分別為約港幣196,000,000元及港幣194,000,000元，按年增加0.9%。收益增加主要由於老虎機數量及老虎機遊戲人次增加。於二零二五年財年上半年錄得經調整毛利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約港幣82,000,000元(二零二四年財年上半年：港幣83,000,000元)。經調整毛利率<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)由二零二四年財年上半年之42.5%下降至二零二五年財年上半年之41.6%。

於二零二五年財年上半年，本集團盈利的能力受到若干因素影響，包括融資成本、匯兌虧損淨額、QWB項目於一間聯營公司之權益之減值虧損、分佔一間合營公司之發展中住宅物業確認之減值虧損及投資物業公平值減少。

於二零二五年財年上半年，本公司股東應佔虧損錄得約港幣770,000,000元，較二零二四年財年上半年之本公司股東應佔溢利約港幣232,000,000元有所下降。於二零二五年財年上半年，經調整現金溢利<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣139,000,000元，較二零二四年財年上半年約港幣617,000,000元下降77.5%。

附註：

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

## 2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二四年九月三十日之銀行及現金結餘、投資證券（基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目）、銀行貸款及借貸、財務租約承擔以及權益。

綜合財務狀況表	於二零二四年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款及票據		
一年內到期 <sup>(i)</sup>	12,573	12,674
一至兩年內到期	2,376	3,420
兩至五年內到期	11,510	10,563
五年以上到期	1,187	1,105
銀行貸款及票據總額	<u>27,646</u>	<u>27,762</u>
投資證券	1,504	1,742
銀行及現金結餘 <sup>(ii)</sup>	<u>2,968</u>	<u>3,178</u>
流動資金狀況	<u>4,472</u>	<u>4,920</u>
負債淨額 <sup>(iii)</sup>	<u>23,174</u>	<u>22,842</u>
總權益賬面值 <sup>(iv)</sup>	14,688	14,871
加：酒店重估盈餘 <sup>(v)</sup>	<u>18,983</u>	<u>18,682</u>
經調整權益總額 <sup>(vi)</sup>	<u>33,671</u>	<u>33,553</u>
經調整淨資產負債比率 <sup>(vi)</sup> (負債淨額與經調整權益總額比例 <sup>(vi)</sup> )	<u>68.8%</u>	<u>68.1%</u>
負債淨額與經調整資產總值比例 <sup>(vi)</sup>	<u>35.2%</u>	<u>34.6%</u>

附註：

- (i) 包括約港幣1,912,000,000元之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償還，惟已列作一年內到期之負債，原因為相關銀行及／或金融機構可酌情要求即時還款。
- (ii) 指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行及現金結餘之總額。
- (iii) 指銀行貸款及票據總額減投資證券以及銀行及現金結餘。
- (iv) 包括二零一九年永續資本票據。
- (v) 基於二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了(a)墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行；及(b)因於二零二四年九月開業而於二零二四年九月三十日方計及之香港啟德帝盛酒店)。
- (vi) 指非公認會計原則財務計量，其於下文「非公認會計原則財務計量」一節界定及與最接近之可資比較公認會計原則計量進行對賬。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團將部分現金調撥至有價及流通投資證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資；以及上市股份投資及於持有BC Invest所管理按揭組合之信託所發行票據之投資。

於二零二四年九月三十日，本集團於一年內到期之銀行貸款及票據約為港幣12,573,000,000元。其中，(i)約港幣3,698,000,000元為有抵押之公司、酒店及停車場貸款，預期有關貸款將展期或進行再融資至更長到期日；(ii)約港幣3,219,000,000元為有抵押發展項目貸款，其中約港幣2,978,000,000元將於結算時以預售所得款項償還，餘下約港幣241,000,000元預期進行再融資至更長到期日；(iii)約港幣3,166,000,000元為無抵押公司貸款，有關款項已或預期將展期；(iv)約港幣578,000,000元將根據還款計劃表償還；及(v)約港幣1,912,000,000元與載有須按要求償還條款之長期銀行貸款有關，故分類為流動負債。

於二零二四年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣4,472,000,000元。根據於二零二四年三月三十一日評估之獨立估值(除了(i)墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行；及(ii)因於二零二四年九月開業而於二零二四年九月三十日方計及之香港啟德帝盛酒店)，就未確認酒店重估盈餘約港幣18,983,000,000元進行調整，並計及二零一九年永續資本票據，本集團於二零二四年九月三十日之經調整權益總額<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣33,671,000,000元。

於二零二四年九月三十日，經調整淨資產負債比率<sup>(1)</sup>(非公認會計準則財務計量)維持於68.8%，與二零二四年三月三十一日之水平相若。

為加強本集團之財務狀況，本集團已實施一系列債務削減措施，以減少其融資成本：

- 加速完成預期應佔開發總值約港幣8,500,000,000元之多個地標項目，包括倫敦之Aspen at Consort Place、曼徹斯特之Victoria Riverside、珀斯之Perth Hub、黃金海岸之The Star Residences – Epsilon(第二座)及布里斯本之Queen’s Wharf Residences(第四座)。待收取銷售可得款項後，可觀現金流量定必有利於削減債務；
- 增加銷售力度以變現約港幣4,800,000,000元之現有存貨，尤其是墨爾本之West Side Place(第一座至第四座)及香港之畢架•金峰，同時於澳洲、英國及香港積極開展銷售活動；
- 積極出售其非核心資產及非核心業務。本集團正考慮於兩年內出售於上海寶山之長租公寓，其中一幅地皮作未開發土地出售，另一幅地皮則發展成約1,700個單位。本集團現正檢討BC Invest之策略方案；及
- 多個發展項目即將推出，包括曼徹斯特之Red Bank Riverside以及墨爾本之640 Bourke Street之其他大樓，預期應佔開發總值約為港幣8,100,000,000元。

於二零二四年九月三十日，銀行貸款及票據總額約為港幣27,646,000,000元，較二零二四年三月三十一日減少約港幣116,000,000元。該減少主要由於採取多項融資活動，包括(i)償還多項公司融資約港幣1,200,000,000元；(ii)於倫敦之Aspen at Consort Place及新加坡之Hyll on Holland等多個項目交付及結算後結算若干建築融資約港幣1,400,000,000元；(iii)出售英國之非核心停車場，有助進一步減低債務；以及(iv)抵銷(a)新銀團酒店融資約港幣1,500,000,000元；及(b)為發展項目組合提取之新建築融資之影響。



	於二零二四年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	476	476
無抵押銀行貸款	5,237	6,449
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	7,988	8,298
—酒店業務及管理	13,535	12,083
—停車場業務及設施管理	330	374
—博彩業務及設施管理	58	61
—其他	22	21
	<hr/>	<hr/>
銀行貸款及票據總額	27,646	27,762
	<hr/>	<hr/>
以下列貨幣計值之銀行貸款及票據：	於二零二四年 九月三十日	於二零二四年 三月三十一日
港幣	63.0%	60.7%
澳元	14.7%	15.1%
新加坡元	4.1%	4.5%
英鎊	10.1%	11.6%
人民幣	7.2%	7.3%
其他	0.9%	0.8%
	<hr/>	<hr/>
	100%	100%
	<hr/>	<hr/>

本集團設有業務之大部分國家或城市之利率高峰已回落。於二零二四年九月三十日，本集團銀行貸款及票據之主要債務貨幣為港幣，佔約63.0%。其他重大債務貨幣包括澳元、新加坡元、英鎊及人民幣，分別佔約14.7%、4.1%、10.1%及7.2%。為優化資金成本，本集團將數筆銀行借貸轉換為人民幣以降低融資開支。銀行貸款之平均利率由二零二四年財年上半年之6.74%下降至二零二五年財年上半年之6.39%。於二零二四年九月三十日，本集團有97.3% (於二零二四年三月三十一日：97.3%) 之銀行貸款及票據採用浮動利率，而其餘採用固定利率。

於二零二四年九月三十日，本集團未提取之銀行融資維持於約港幣4,300,000,000元，其中約港幣1,400,000,000元分配至發展／建築設施，餘下約港幣2,900,000,000元則用作本集團之一般企業用途。加上來自本集團進行中物業發展項目之將確認預售，未動用銀行融資使本集團處於良好財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，更可用作未來可持續增長。

此外，本集團擁有港幣5,400,000,000元之不附帶產權負擔之酒店資產及未售住宅存貨等其他不附帶產權負擔之資產、零售資產及商業資產，可在必要時用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供額外流動資金。

就政策而言，除若干建築融資外，本集團傾向於不對其未償還債務之利率進行對沖。票據通常附帶固定利率，而銀行貸款則通常附帶高於相關銀行基準利率之固定利差。本集團繼續秉持投資資本並將資產變現之積極策略，以確保負債率保持相對穩定及利息開支不會過度拖累經營業績。

### 3. 外匯管理

於二零二五年財年上半年，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	於二零二四年	於二零二四年	變動
	九月三十日	三月三十一日	
港幣兌澳元	5.36	5.08	5.5%
港幣兌人民幣	1.11	1.08	2.8%
港幣兌馬幣	1.89	1.65	14.5%
港幣兌英鎊	10.38	9.84	5.5%
港幣兌捷克克朗	0.34	0.33	3.0%
港幣兌新加坡元	6.07	5.79	4.8%
	二零二五年	二零二四年	
平均匯率	財年上半年	財年上半年	變動
港幣兌澳元	5.22	5.14	1.6%
港幣兌人民幣	1.10	1.11	(0.9%)
港幣兌馬幣	1.77	1.72	2.9%
港幣兌英鎊	10.11	9.62	5.1%
港幣兌捷克克朗	0.34	0.35	(2.9%)
港幣兌新加坡元	5.93	5.82	1.9%

本集團採取做法為對投資非香港業務以作出該等投資所在國家之當地貨幣借貸進行對沖。上列外幣變動對於二零二五年財年上半年股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

假設於期內以下貨幣兌港幣之匯率維持不變，二零二五年財年上半年股東應佔本集團虧損有所增加：

	港幣百萬元
澳元	4.0
人民幣	(0.6)
馬幣	(2.4)
英鎊	(7.9)
捷克克朗	0.5
新加坡元	(0.6)
	<hr/>
<b>影響總額</b>	<b>(7.0)</b>

本集團之資產負債表狀況亦受外幣變動影響。由於本集團之非香港業務之資產淨值就綜合入賬而換算為港幣，故外幣變動影響有關資產淨值之港幣等值價值，從而影響本集團之淨資產狀況。假設於二零二五年財年上半年內匯率維持不變，本集團於二零二四年九月三十日之資產淨值(減二零一九年永續資本票據)將減少約港幣971,000,000元。

#### 4. 每股資產淨值

	於二零二四年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	11,479	11,680
加：酒店重估盈餘	18,983	18,682
	<hr/>	<hr/>
<b>經調整股東應佔資產淨值<sup>(i)</sup></b>	<b>30,462</b>	<b>30,362</b>
	<hr/>	<hr/>
已發行股份數目(百萬股)	2,818	2,818
經調整每股資產淨值 <sup>(i)</sup>	港幣10.81元	港幣10.77元

基於二零二四年三月三十一日評估之獨立估值(除了(i)墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行；及(ii)因於二零二四年九月開業而於二零二四年九月三十日方計及之香港啟德帝盛酒店)，就酒店資產重估盈餘約港幣18,983,000,000元作出調整後，經調整股東應佔資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣30,462,000,000元。於二零二四年九月三十日，本公司經調整每股資產淨值<sup>(i)</sup>(非公認會計原則財務計量)約為港幣10.81元。

附註：

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

## 5. 資本開支

本集團之資本開支主要用於收購、發展及建造以及翻新酒店物業、廠房及設備以及投資物業。

於二零二五年財年上半年，本集團之資本開支約為港幣385,000,000元，主要歸因於(i)香港之香港啟德帝盛酒店；(ii)英國倫敦之Dorsett Canary Wharf；(iii)英國倫敦之Dao by Dorsett North London；(iv)澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店；及(v)Palasino Group升級及更換物業及設備。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

## 6. 資本承擔

本集團持續謹慎審視其資本承擔，以優化其投資及開支。下表概述本集團之資本承擔：

	於二零二四年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
於綜合財務報表就下列項目已訂約 但未撥備之資本開支：		
收購、發展及翻新		
—酒店物業	780	500
—投資物業	81	236
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	288	273
向投資基金注資	56	69
	<u>1,205</u>	<u>1,078</u>

於二零二四年九月三十日，本集團之資本承擔約為港幣1,205,000,000元，主要歸因於下列酒店發展項目：(i)澳洲黃金海岸之The Star Residences – Epsilon；(ii)英國倫敦之Dorsett Canary Wharf；及(iii)於上海寶山之長租公寓發展項目之其中一個地盤。資本承擔將透過結合借貸及內部資源兩者撥付。所有該等發展項目現處於建造最終階段。預期上述發展項目之資本開支將於下一財政年度大幅減少。

## 業務回顧

### 1. 物業分部

本集團物業分部包括物業發展及物業投資。

#### 物業發展

本集團擁有多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、英國、香港、新加坡、馬來西亞及中國內地，皆側重於大眾住宅市場。本集團強勁的地區多元化發展降低波動性，使我們可善用不同物業週期所帶來之優勢。本集團已於該等市場分別成立實力雄厚之當地團隊，讓本集團識別趨勢及物色最具吸引力之機遇，以進行物業發展。本集團亦積極尋求與業主共同進行重建之機會，例如與The Star Entertainment Group Limited（「The Star」）及曼徹斯特市議會（「曼徹斯特市議會」）建立之夥伴關係。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，並減少資金閒置情況。

於二零二四年九月三十日，本集團發展中住宅物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售總額約為港幣11,800,000,000元。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損益表反映。下表載列於二零二四年九月三十日本集團住宅物業之累計應佔預售價值及累計未入賬已訂約銷售總額之明細。

發展項目	位置	應佔預售 港幣百萬元	預計落成之 財政年度
<b>預售項目</b>			
Queen's Wharf Residences (第四座) <sup>(ii)</sup>	布里斯本	1,576	二零二六年財年
Queen's Wharf Residences (第五座) <sup>(ii)</sup>	布里斯本	2,328	二零二八年財年
Perth Hub	珀斯	848	二零二五年財年
The Star Residences			
– Epsilon (第二座) <sup>(iii)</sup>	黃金海岸	567	二零二五年財年
Aspen at Consort Place <sup>(i)</sup>	倫敦	1,277	二零二五年財年
Consort Place – 社會／可負擔房屋 <sup>(i)</sup>	倫敦	1	二零二五年財年
Victoria Riverside – Crown View (A座)	曼徹斯特	1,020	二零二六年財年
Victoria Riverside – City View (B座)	曼徹斯特	272	二零二五年財年
Victoria Riverside – Park View (C座)	曼徹斯特	593	二零二五年財年
Victoria Riverside – Bromley Street	曼徹斯特	94	二零二五年財年
Collyhurst Village	曼徹斯特	211	二零二五年財年至 二零二七年財年
Red Bank Riverside – Falcon	曼徹斯特	520	二零二八年財年
Red Bank Riverside – Kingfisher	曼徹斯特	131	二零二八年財年
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(i)(ii)</sup>	梳邦再也	267	二零二五年財年至 二零二六年財年
柏蔚森 <sup>(ii)</sup>	香港	1,146	二零二六年財年
小計		<b>10,851</b>	
<b>發展項目</b>			
		應佔 已訂約銷售 港幣百萬元	
<b>已竣工項目之已訂約銷售</b>			
West Side Place (第一座及第二座)	墨爾本	122	
West Side Place (第三座)	墨爾本	130	
West Side Place (第四座)	墨爾本	270	
The Towers at Elizabeth Quay	珀斯	28	
Hornsey Town Hall	倫敦	5	
Hornsey Town Hall – 社會／可負擔房屋	倫敦	20	
Cuscaden Reserve <sup>(i)(iv)</sup>	新加坡	4	
珀爵	香港	89	
畢架•金峰	香港	243	
小計		<b>911</b>	
總計		<b>11,762</b>	

附註：

- (i) 不包括直至二零二四年九月三十日已確認為收益之已訂約預售。
- (ii) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iii) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (iv) 本集團於該發展項目擁有10%權益。

於二零二四年九月三十日，本集團於不同地區正處於不同完工階段之活躍住宅物業發展項目之預期應佔開發總值約為港幣65,900,000,000元。

本集團目前之開發組合詳情列示如下：

發展項目	應佔可售 樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期應佔 開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	已推出/ 預計推出	預計落成之 財政年度
<b>發展項目組合</b>				
<b>墨爾本</b>				
640 Bourke Street	556,000	4,312	二零二五年財年	二零二九年財年
<b>珀斯</b>				
Perth Hub	230,000	848	已推出	二零二五年財年
<b>布里斯本</b>				
Queen's Wharf Brisbane <sup>(iii)</sup>				
— 第四座	253,000	1,576	已推出	二零二六年財年
— 第五座	353,000	2,460	已推出	二零二八年財年
— 第六座	169,000	1,285	規劃中	二零二八年財年
<b>黃金海岸</b>				
The Star Residences <sup>(iv)</sup>				
— 第二座 – Epsilon	109,000	567	已推出	二零二五年財年
— 第三座至第五座	374,000	1,941	規劃中	規劃中
<b>香港</b>				
柏蔚森 <sup>(v)</sup>	254,000	5,959	已推出	二零二六年財年
屯門藍地	383,000	6,320	規劃中	規劃中
西貢蠔涌 <sup>(vi)</sup>	19,000	472	規劃中	二零二七年財年
西營盤	75,000	1,871	二零二六年財年	二零二八年財年



發展項目	應佔可售 樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期應佔 開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	已推出/ 預計推出	預計落成之 財政年度
<b>倫敦</b>				
Aspen at Consort Place	276,000	3,406	已推出	二零二五年財年
Consort Place				
– 社會/可負擔房屋	1,000	1	已推出	二零二五年財年
Ensign House	296,000	3,529	規劃中	規劃中
Ensign House – 社會/可負擔 房屋	108,000	429	規劃中	規劃中
<b>曼徹斯特</b>				
MeadowSide (第四期)	244,000	1,268	規劃中	規劃中
Victoria North <sup>(vii)</sup>				
– Victoria Riverside				
– Crown View (A座)	223,000	1,046	已推出	二零二六年財年
– Victoria Riverside				
– City View (B座)	85,000	272	已推出	二零二五年財年
– Victoria Riverside				
– Park View (C座)	149,000	600	已推出	二零二五年財年
– Victoria Riverside				
– Bromley Street	39,000	176	已推出	二零二五年財年
– Collyhurst Village	153,000	442	已推出	二零二五年財年至 二零二七年財年
– Collyhurst Village	104,000	361	規劃中	二零二五年財年至 二零二七年財年
– 社會/可負擔房屋				
– Red Bank Riverside				
– Falcon	131,000	689	已推出	二零二八年財年
– Red Bank Riverside				
– Kingfisher	230,000	1,221	已推出	二零二八年財年
– NT02-NT04	721,000	3,743	規劃中	二零二八年財年至 二零三零年財年
– Network Rail	1,532,000	7,951	規劃中	規劃中
– 其他	967,000	5,020	規劃中	規劃中
Trafford	421,000	2,024	規劃中	規劃中
Trafford				
– 社會/可負擔房屋	147,000	519	規劃中	規劃中
<b>馬來西亞</b>				
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(viii)</sup>	443,000	804	已推出	二零二五年財年至 二零二六年財年
<b>於二零二四年九月三十日</b>				
發展項目組合總計	<b>9,045,000</b>	<b>61,112</b>		

發展項目	應佔可售 樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期應佔 開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元
可供出售竣工發展項目		
墨爾本		
West Side Place		
—第一座及第二座	184,000	900
—第三座	80,000	379
—第四座	193,000	926
珀斯		
The Towers at Elizabeth Quay	85,000	636
倫敦		
Hornsey Town Hall	12,000	102
Hornsey Town Hall—社會/ 可負擔房屋	6,000	20
曼徹斯特		
MeadowSide – The Gate 及 The Stile	3,000	14
New Cross Central	2,000	7
新加坡		
Cuscaden Reserve <sup>(ix)</sup>	42,000	81
上海		
君悅庭	10,000	71
御尚II	2,000	14
第17A區	5,000	27
廣州		
遠東御江豪庭	11,000	50
香港		
尚澄	45,000	527
珀爵	19,000	282
畢架•金峰	34,000	793
於二零二四年九月三十日 可供出售竣工發展項目	<b>733,000</b>	<b>4,829</b>
於二零二四年九月三十日 發展項目組合及可供出售 竣工發展項目總計	<b>9,778,000</b>	<b>65,941</b>

附註：

(i) 所示數據指概約可售樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。

- (ii) 所示金額指本集團預期應佔開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,550,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 本集團於該等發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 該發展項目之總可售樓面面積約為508,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (vi) 該發展項目之總可售樓面面積約為58,000平方呎。本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (vii) 總可售樓面面積及開發總值數據乃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，使該發展項目之可售樓面面積及開發總值有所增加。
- (viii) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,054,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (ix) 該發展項目之總可售樓面面積約為171,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。

## 澳洲

### 墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區(「商業中心區」)之綜合用途住宅發展項目。該項目擁有四幢大廈，提供約3,000個單位，總可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值達約港幣10,500,000,000元。

該發展項目設有兩間酒店，包括於二零二三年三月二十三日開業，位於第一座提供257間客房之麗思卡爾頓豪華酒店，以及於二零二三年四月十八日開業，位於第三座提供316間客房之帝盛品牌酒店。第一座及第二座合共提供1,377個單位，總可售樓面面積約為1,100,000平方呎，預期開發總值約為港幣5,100,000,000元。該發展項目已落成。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣900,000,000元，並預期於二零二五年財年下半年繼續銷售及結算。

第三座及第四座已於二零二三年四月初落成及開始交付流程。第三座提供684個單位，總可售樓面面積約為518,000平方呎，預期開發總值約為港幣2,400,000,000元。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣379,000,000元，其中約港幣130,000,000元已錄為已訂約銷售。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約為621,000平方呎，預期開發總值約為港幣2,900,000,000元。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣926,000,000元，其中約港幣270,000,000元已錄為已訂約銷售。預期將於二零二五年財年下半年繼續銷售及結算。

640 Bourke Street位於墨爾本，毗鄰West Side Place及Upper West Side，為綜合用途發展項目。該項目樓高70層，提供高檔之一房、二房及三房公寓。項目竣工後，將提供608個住宅單位，430平方米之零售空間及294個停車位，總可售樓面面積約為556,000平方呎，預期開發總值約為港幣4,300,000,000元。640 Bourke Street連同West Side Place及Upper West Side橫跨三個相連街區，將延伸形成綜合用途發展項目，大大振興商業中心區西面活動。

## 珀斯

The Towers at Elizabeth Quay為建有兩座樓宇之綜合用途旗艦發展項目，包括總可售樓面面積約371,000平方呎之住宅單位及一間設有205間客房之麗思卡爾頓豪華酒店。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨預期開發總值約為港幣636,000,000元。

Perth City Link由西澳洲政府發起，是澳洲其中一個最振奮人心的重建項目，旨在重新連接珀斯商業中心區與娛樂區。Perth Hub為Perth City Link項目之第一階段，為毗鄰Perth Arena之綜合用途發展項目。其包括Perth City Link之第2及3地段，將提供預期開發總值約港幣848,000,000元之314個住宅單位及將由帝盛經營之約260間酒店客房。於二零二四年九月三十日，所有住宅單位均已預售。預期該項目於二零二五年財年下半年落成。

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

## 布里斯本

本集團、The Star及周大福集團(「周大福」)已就交付位於布里斯本之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，其由本集團擁有25%權益(周大福擁有25%權益及The Star擁有50%權益)，其詳情載於「博彩業務及設施管理」一節；及
- (ii) 住宅區(「QWB住宅區」)，其由本集團及周大福分別擁有50%及50%權益。

QWB項目位於布里斯本之Queen's Wharf，總面積約為12公頃，提供(i) QWB住宅區下之三座住宅大廈；及(ii) QWB項目項下之綜合度假村(「QWB綜合度假村」)，設有三座世界級酒店、一間設有私人博彩區之高檔賭場、餐飲店及超過19,000平方米之零售及餐飲空間，位於布里斯本之海濱優越地段。該綜合度假村已於二零二四年八月二十九日開始第一階段開業。

於QWB項目約387,000平方米之預期總核心發展建築面積中，QWB住宅區將佔約175,000平方米。第四座是唯一一座直接與QWB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，預期開發總值約為港幣3,200,000,000元(應佔開發總值為港幣1,600,000,000元)。於二零二四年九月三十日，所有住宅單位均已預售，並預期該發展項目將於二零二六年財年上半年落成。

本集團於二零二二年財年推出Queen's Wharf Residences (第五座)。第五座與第四座一街之隔，將包括866個住宅單位，總可售樓面面積約為707,000平方呎，預期開發總值約為港幣4,900,000,000元。該項目於二零二二年三月推出後，反應踴躍。於二零二四年九月三十日，本集團已預售價值約為港幣4,700,000,000元(應佔開發總值為港幣2,300,000,000元)之單位。預期該發展項目將於二零二八年財年竣工。

第六座為住宅大廈，提供315個住宅單位，總可售樓面面積約為337,000平方呎，預期開發總值約為港幣2,600,000,000元，預期將於二零二八年財年竣工。

#### 黃金海岸

The Star Residences位於黃金海岸世界級綜合度假村Broadbeach Island之中心地帶，為建有五座樓宇之綜合用途發展項目。該項目延續本集團、The Star與周大福之黃金海岸夥伴關係，而本集團擁有其中33.3%權益。

該發展項目之第一座樓宇將建有一間提供313間客房之帝盛酒店(於二零二一年十二月開業)及422個住宅單位，總可售樓面面積約為300,000平方呎及預期開發總值約為港幣1,400,000,000元。第一座樓宇之所有單位於二零二三年財年均已落成及結算。

Epsilon為該發展項目之第二座樓宇，由提供202間客房之澳洲首間安達仕酒店及437個住宅單位組成，總可售樓面面積約為327,000平方呎及預期開發總值約為港幣1,700,000,000元(應佔開發總值為港幣567,000,000元)。於二零二四年九月三十日，所有住宅單位均已預售，並預期該發展項目於二零二五年財年下半年落成。

該發展項目第三座至第五座樓宇之設計及市場推廣策略工作正在進行。

## 英國

### 倫敦

Aspen at Consort Place為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之綜合用途發展地盤。其包括502個住宅單位、139個可負擔房屋單位、237間酒店客房及商業空間，總可售樓面面積約481,000平方呎。低層住宅單位於二零二四年五月開始交付，預期將繼續於二零二五年財年下半年分階段交付。

位於北倫敦之Hornsey Town Hall為綜合用途重建項目，其將現有市政廳轉為設有公共空間之酒店／服務式公寓大樓及住宅部分，提供135個住宅單位及11個社會／可負擔單位，總可售樓面面積約為114,000平方呎。該發展項目於二零二三年財年落成及開始交付。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣122,000,000元，其中約港幣25,000,000元已取得作已訂約銷售。交付流程預期將持續至二零二五年財年下半年。

本集團一直擴大其業務足跡，並加強在英國之發展項目組合。於二零二零年二月，本公司達成有關收購倫敦金絲雀碼頭之Ensign House (毗鄰Aspen at Consort Place)之協議。Ensign House擬發展為一座包括逾400個住宅單位及約100個可負擔及社會房屋單位之住宅大廈。其將提供總可售樓面面積約為296,000平方呎之住宅單位，預期開發總值約為港幣3,500,000,000元。該項目已成功取得規劃批文。

### 曼徹斯特

Victoria North為位於曼徹斯特之大型重建發展項目，並為英國其中一個最大型重建項目。該項目為本集團與曼徹斯特市議會之合營公司，覆蓋面積逾390畝(相當於17,000,000平方呎)，自維多利亞車站北上涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等街區。該項目可於未來十年提供約20,000間新房屋，提供優質住宅及社會基建設施之最佳組合，同時使市中心擴展。該項目之願景為創建能充分利用該地區天然資源之一系列獨特且明確相連之社區。

Victoria North之策略性重建框架已於二零一九年二月獲曼徹斯特市議會批准，為總體規劃提供說明，從而概述實現Victoria North內發展建議之方式。預期Victoria North項目將為本集團於英國提供可觀穩定之長期物業組合。

自本集團與曼徹斯特市議會於二零一七年四月訂立發展協議以來，本集團已收購Victoria North地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之發展而開發成個別項目。此舉包括於二零一九年七月向英國鐵路網公司收購之20畝土地。本集團已開始處理Victoria North初期之落成工作，現期正制訂啟動下一階段的發展項目策略。



於二零二三年二月，本集團完成New Cross Central，該項目為於New Cross街區之Victoria North首個發展項目，包括80個住宅單位，總可售樓面面積約為62,000平方呎，預期開發總值約為港幣270,000,000元。該發展項目已落成，並已於二零二三年財年開始交付。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣7,000,000元。預期交付流程將持續至二零二五年財年。

本集團目前正在建設位於Red Bank街區之Victoria Riverside，其將為以住宅為主、集高質素公共空間、在地下設置商業及休閒空間之發展項目，並將成為該地區之全新地標性樓宇。該發展項目將建有三座樓宇，包括約596個單位及38幢獨立洋房，總可售樓面面積約為495,000平方呎，預期開發總值約為港幣2,100,000,000元。發展項目首期預期於二零二五年財年下半年落成。

Crown View (A座) 包括275個住宅單位，總可售樓面面積約為223,000平方呎及預期開發總值約為港幣1,046,000,000元。其於二零二二年九月底推出，於二零二四年九月三十日錄得預售總值港幣1,020,000,000元，並預期於二零二六年財年上半年落成。City View (B座) 包括128個可負擔房屋單位，已預售予Trafford Housing Trust，該基金屬於英格蘭最大住房協會之一的L&Q旗下，代價約為26,000,000英鎊。Park View (C座) 包括193個住宅單位，總可售樓面面積約為149,000平方呎及預期開發總值約為港幣600,000,000元，於二零二四年九月三十日錄得預售總值約港幣593,000,000元。預期於二零二五年財年下半年落成。Bromley Street包括38幢獨立洋房，總可售樓面面積約為39,000平方呎及預期開發總值約為港幣176,000,000元。於二零二四年九月三十日錄得預售總值約港幣94,000,000元。

Collyhurst Village為Victoria North總體規劃首階段中之另一發展項目。該發展項目包括144個私人住宅單位，總可售樓面面積約為153,000平方呎及預期開發總值為港幣442,000,000元。其亦包括130個可負擔房屋單位，總可售樓面面積約為104,000平方呎及預期開發總值約為港幣361,000,000元。該發展項目於二零二三年財年推出，並預期於二零二五年財年至二零二七年財年期間分階段完成交付。於二零二四年九月三十日錄得預售總值約港幣211,000,000元。



於二零二三年八月，本集團位於Red Bank街區之兩項重要規劃申請獲得規劃許可，包括與曼徹斯特市議會之Victoria North合營公司之下一階段，讓本集團實現交付Red Bank新興街區之約4,800間新房屋的發展藍圖。Red Bank為5,000,000,000英鎊之Victoria North項目中七個首批重建街區之一。

本集團迄今已於Red Bank收購逾30畝土地，並已獲得兩份規劃同意書，夯實本集團未來10年於該街區之發展項目組合。第一份規劃綱要批准有關交付多達3,250間房屋及超過160,000平方呎之非住宅樓面面積，指定用作商業用途、康健中心、小學、住宅設施及社區空間。綱要批准之預期開發總值約為港幣9,800,000,000元，總可售樓面面積約為2,100,000平方呎。

第二份批准有關全面規劃申請，該申請有關本集團在鄰近Victoria Riverside 634間房屋計劃之Red Bank Riverside上進行下一階段交付，預期交付7幢6至34層高樓宇，包括面積達約1,208,000平方呎之1,551間房屋，預期開發總值約為港幣6,300,000,000元，另設佔地約20,000平方呎商業及零售空間之全新大街。Red Bank Riverside之地基修復工程已動工，於二零二八年財年至二零三零年財年分階段竣工。

Falcon為Red Bank Riverside住宅大廈之一，已於二零二四年三月底推出，提供189個住宅單位，總可售樓面面積約為131,000平方呎及預期開發總值為港幣689,000,000元。於二零二四年九月三十日，預售開發總值約為港幣520,000,000元。餘下50個單位將於Falcon落成後推出。

Kingfisher為Red Bank Riverside之另一座住宅大廈，已於二零二四年八月中推出，提供322個住宅單位，總可售樓面面積約為230,000平方呎及預期開發總值約為港幣1,221,000,000元。銷售勢頭強勁，於二零二四年九月三十日錄得預售開發總值約港幣131,000,000元。

有關曼徹斯特地區業務之其他方面，本集團繼續預計MeadowSide將落成，其為本集團於曼徹斯特之首個主要住宅發展項目。該項目毗鄰該市之主要甲級商業辦公及就業區之一NOMA，已納入本集團Victoria North發展項目。該發展項目共有4期(第二、三、四及五期)，包括約756個單位，總可售樓面面積及住宅配套約為564,000平方呎，緊靠該市主要交通樞紐之一維多利亞車站旁歷史悠久的Angel Meadow公園附近。

第二期—The Gate及第三期—The Stile之總可售樓面面積約為220,000平方呎及預期開發總值約為港幣962,000,000元。於二零二二年三月，交付順利開始。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣14,000,000元。

第五期—Mount Yard之總可售面積約為99,000平方呎及預期開發總值約為港幣425,000,000元。該發展項目之所有單位已落成及結算。

第四期已獲授興建40層住宅大廈之規劃許可。鑒於位置性質不斷轉變，本集團目前正在評估及探索增加建築面積及相應提升開發總值之機遇。

於二零二四年八月，公私合營各佔50%權益之合夥關係正式確立，以發展位於老特拉福德(Old Trafford)切斯特道(Chester Road)之大曼徹斯特警察總部舊址地盤。本集團作為私營合作夥伴保留50%合夥權益，而特拉福德都會區議會(25%)及大曼徹斯特聯合管理局(25%)則為公營合作夥伴。

該地盤佔地9畝，地段優越，鄰近曼徹斯特聯足球俱樂部，以及老特拉福德板球場等其他地區運動場。該地盤之估計開發總值約為港幣2,500,000,000元，可交付約750間新房屋，包括可負擔房屋單位、提供250間客房之酒店、多層停車場及約30,000平方呎之地下商業空間以及新公共開放空間，以支持新社區之發展。該地盤鄰近Trafford Bar輕鐵站等現有主要公共交通密集點，前往曼徹斯特市中心及索爾福德碼頭(Salford Quays)之就業及媒體中心之電車車程均為十分鐘內。該發展項目目前正處於規劃階段。

### 中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項高端城鎮項目錦秋花園。該發展項目包括多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。該發展項目之兩個期數為君悅庭及御尚II。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣112,000,000元。預期該等單位持續為本集團收益及溢利作出貢獻。

位於廣州之遠東御江豪庭坐落於河畔，為擁有五座住宅樓宇之發展項目。整個發展項目已落成。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣50,000,000元。預期該等單位持續為本集團收益及溢利作出貢獻。

## 香港

多年來，本集團透過收購重建用地、參與政府招標及參與市區重建局(「市建局」)投標，已在香港建立其發展項目組合。

尚澄為位於沙頭角之住宅發展項目。該發展項目包括總可售樓面面積約103,000平方呎之261個低層單位。該發展項目已落成。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣527,000,000元。

位於丹桂村之住宅發展項目珀爵包括24幢獨立洋房，總可售樓面面積約50,000平方呎。該發展項目已落成。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣282,000,000元，其中約港幣89,000,000元已取得作已訂約銷售。

位於大埔公路之畢架•金峰為住宅發展地盤，提供62個單位及4幢洋房，總可售樓面面積約為84,000平方呎。62個單位之預期開發總值約為港幣1,400,000,000元。該建設項目已落成。於二零二四年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣793,000,000元，其中約港幣243,000,000元已取得作已訂約銷售。

於二零二一年十一月，本集團成立一間合營公司(由本集團持有50%權益)，以收購一幅啟德地皮用作住宅發展項目—柏蔚森。該住宅發展項目提供1,305個住宅單位，總可售樓面面積約為508,000平方呎。該發展項目已於二零二四年七月推出。於二零二四年九月三十日，本集團預售價值為港幣2,292,000,000元(應佔開發總值為港幣1,146,000,000元)之單位。預期該發展項目將於二零二六年財年落成。

於二零二一年六月，本集團於屯門藍地購入一幅地皮。該項目現時處於規劃階段，並正在審閱整體策略及時間表。該發展項目之預期開發總值估計約為港幣6,300,000,000元，總可售樓面面積約383,000平方呎，須待獲規劃批文。

於二零二一年九月，本集團成立一間合營公司(由本集團持有33.3%權益)，以收購位於西貢蠔涌之另一幅住宅地皮。該住宅發展項目將提供26間高檔住宅，總可售樓面面積約為58,000平方呎，預期開發總值約為港幣1,400,000,000元(應佔開發總值為港幣472,000,000元)。該發展項目已開始施工，並預期將於二零二七年財年落成。

於二零二二年九月，本集團透過市建局進行之招標收購香港西營盤一幅佔地面積約1,077.3平方米之地皮之發展權。本集團擬將該地皮發展為綜合住宅及商業發展項目，預期可售樓面面積分別約為75,000平方呎及2,800平方呎。該發展項目之建築圖則已獲得核准，並已開始地基工程。預期該項目將於二零二六年財年下半年推出。

## 馬來西亞

Dorsett Place Waterfront Subang毗鄰著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店，為本集團持有50%權益之發展項目。該發展項目覆蓋三個街區，將提供1,989間全服務式套房。該項目之收益已根據發展進度確認。於二零二四年九月三十日，應佔未入賬預售金額約為港幣267,000,000元。預期該發展項目將於二零二五年財年至二零二六年財年落成。

## 新加坡

Hyll on Holland為位於Holland Road之高端發展項目，擁有319個住宅單位，Holland Road為新加坡極具吸引力及聲譽良好之社區。本集團於該發展項目擁有80%權益，該發展項目應佔可售樓面面積約194,000平方呎。該項目之銷售已根據發展進度確認。交付於二零二四年六月開始，而於二零二四年九月三十日，319個住宅單位均已售出並交付。

Cuscaden Reserve為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。本集團擁有項目之10%權益。預期其將提供約17,000平方呎之應佔可售樓面面積。該發展項目已落成，餘下單位按現狀出售。

## 物業投資

本集團物業投資包括主要位於香港、中國內地、新加坡、英國及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零二五年財年上半年，已錄得投資物業之公平值虧損約港幣133,000,000元。於二零二四年九月三十日，投資物業估值約為港幣6,100,000,000元(於二零二四年三月三十一日：約港幣6,100,000,000元)。

本集團過往購入上海寶山區之兩個地盤，該等地盤擬發展成住宅樓宇作出租用途。於二零二一年十二月，其中一個地盤已動工，可出租樓面面積約為573,000平方呎，預期提供約1,700個單位。預期該發展項目於二零二五年財年下半年落成。另一個地盤則仍待動工，預期提供約2,600個住宅單位。本集團正考慮出售住宅樓宇，以作為非核心資產出售策略之一部分。

## 2. 酒店業務及管理

本集團擁有並透過帝盛酒店及度假村旗下四項獨特之品牌營運其酒店組合，側重於三至四星級酒店分部，包括「帝盛」品牌，提供一系列創新和諧公寓式酒店之「Dao by Dorsett」品牌，提供別樹一幟精品酒店之「d.Collection」品牌，以及提供簡潔實惠酒店之「絲麗酒店」品牌。

於二零二四年九月三十日，本集團擁有35間營運中酒店，包括全資擁有及部分擁有之酒店資產，旗下逾9,400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。於二零二四年九月三十日，本集團亦管理位於馬來西亞之四間酒店，提供944間客房。

於二零二四年九月三日，本集團一間附屬公司成立合夥企業(本集團持有10%股權)，以收購新加坡樟宜機場附近一間擁有313間客房之酒店，並將其品牌重塑為新加坡樟宜帝盛酒店。本集團將向該酒店提供管理服務。本集團深信，新加坡旅遊業從疫情後增長受惠。該新合夥企業亦標誌著帝盛開始借助輕資產模式實施新投資策略。本集團將作為少數股權合夥人，憑藉豐富經驗及彪炳往績為合作夥伴提供酒店投資之另類選擇。

於二零二四年九月二十六日，本集團於香港之最新豪華旗艦酒店香港啟德帝盛酒店開始試業，其為本集團於本港開設之第十間酒店，提供373間客房，毗鄰可容納約50,000人之全港最大體育場館體育園。於該酒店開業前，本集團舉辦一場面向香港九龍城區居民之招聘日，為酒店招聘員工。本集團鼓勵社會各界人士應徵。本集團為彼等提供技能提升、發展及與帝盛集團共同成長之機會。該活動得到本地社區之廣泛關注。

本集團所擁有酒店於二零二五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 (「入住率」)		平均房租 (「平均房租」)		變動百分比	平均每間客房收益 (「平均每間客房收益」)		收益		
	二零二五年 財年上半年	二零二四年 財年上半年	二零二五年 財年上半年	二零二四年 財年上半年		二零二五年 財年上半年	二零二四年 財年上半年	二零二五年 財年上半年	二零二四年 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)	80.8%	86.8%	645	702	(8.1%)	521	610	(14.6%)	290	338
馬來西亞(馬幣)	62.9%	55.3%	224	233	(3.9%)	141	129	9.3%	50	48
中國內地(人民幣)	64.9%	69.7%	354	376	(5.9%)	230	262	(12.2%)	100	105
新加坡(新加坡元) <sup>(i)</sup>	84.7%	85.9%	198	211	(6.2%)	168	182	(7.7%)	10	11
英國(英鎊)	86.1%	82.1%	130	134	(3.0%)	112	110	1.8%	9	8
澳洲(澳元) <sup>(ii)</sup>	62.9%	54.8%	351	348	0.9%	221	191	15.7%	50	40
			(港幣元)	(港幣元)		(港幣元)	(港幣元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	
帝盛集團總計 <sup>(iii)</sup>	72.7%	73.6%	745	747	(0.3%)	542	550	(1.5%)	891	882
Palasino Group <sup>(iv)</sup>	58.4%	58.0%	731	703	4.0%	420	409	2.7%	86	84

附註：

- (i) 不包括以權益法入賬之Dao by Dorsett AMTD Singapore及新加坡樟宜帝盛酒店。
- (ii) 不包括以權益法入賬之Dorsett Gold Coast及The Star Grand。
- (iii) 不包括Palasino Group，惟包括珀斯麗思卡爾頓酒店及墨爾本麗思卡爾頓酒店。
- (iv) 就二零二四年財年上半年重列統計數據以包括Palasino Savannah Resort。



隨著全球多地旅遊業復甦，本集團旗下酒店於大部分地區呈現良好增長趨勢。然而，本集團因大部分酒店業務仍屬於香港業務，其業務表現受到香港旅遊及酒店業復甦速度未如預期之影響。儘管本集團來自香港及中國內地之酒店收益按年溫和下降，惟於馬來西亞、英國及澳洲之酒店錄得良好增長，來自新加坡之酒店收益亦已回穩。由於理想之地域多元化程度，本集團於二零二五年財年上半年之酒店業務及管理業務收益維持相對穩定，與二零二四年財年上半年之水平相若。

於二零二五年財年上半年，帝盛集團旗下酒店之收益約為港幣891,000,000元，較二零二四年財年上半年錄得之港幣882,000,000元輕微增加。入住率由二零二四年財年上半年之73.6%輕微下降0.9個百分點至72.7%。平均房租由二零二四年財年上半年之港幣747元輕微下降0.3%至港幣745元。整體而言，平均每間客房收益由二零二四年財年上半年之每晚港幣550元下降1.5%至二零二五年財年上半年之每晚港幣542元。租金、餐飲及其他收入增長與二零二五年財年上半年客房收益之輕微減幅抵銷。

### 香港

於二零二五年財年上半年，本集團之香港酒店營運呈明顯下滑趨勢，整體入住率由二零二四年財年上半年之86.8%下降至80.8%。疫情後入住率下降反映酒店業面臨更廣泛之挑戰，包括旅客人數波動及旅遊模式變化。

於二零二五年財年上半年，平均房租由去年同期港幣702元下降8.1%至港幣645元。平均房租下降表明市場環境競爭激烈，酒店為吸引顧客可能在營運成本上升及其他住宿設施競爭加劇之情況下調整定價策略。

由於入住率及平均房租下降之雙重影響，於二零二五年財年上半年，本集團於香港之酒店收益錄得港幣290,000,000元，較去年同期下降14.2%。有關下降受若干因素影響，包括港幣匯率升值對入境旅遊業造成重大影響，令訪港旅客之成本增加及來港購物之旅客比例下降。此外，來自周邊景點之持續競爭及本地旅客選擇在中國內地短途旅行之增長趨勢，進一步影響香港之酒店市場。疫情影響尚未消退，包括旅客猶豫不決及國際航班客容量恢復低於預期，亦令旅客人數減少。

展望未來，本集團將採取策略舉措提高入住率及增加收益，即開展精準市場推廣活動、與本港景點合作及提供創新服務，以滿足休閒及商務旅客不斷變化之需求。此外，預期即將開業之體育園將促進香港旅遊業發展。體育園預計於二零二五年初啟用。此大型發展項目將用於舉辦各項大型體育賽事、音樂會及文化活動，吸引本地及國際觀眾，振興地區經濟，並將香港定位為大型活動之首選場地。作為唯一毗鄰會場之酒店，香港啟德帝盛酒店已做好準備，以提供專屬套餐吸引賓客。本集團相信，體育園啟用將為其於香港之所有酒店帶來莫大利益。

## 馬來西亞

於二零二五年財年上半年，馬來西亞旅遊業及酒店業呈強勁復甦趨勢，國內外旅客絡繹不絕。受惠於與中國內地之間實施之免簽政策，馬來西亞於二零二四年一月至九月接待約2,500,000人次旅客，超過二零一九年同期(疫情前期間)。於二零二五年財年上半年，本集團於馬來西亞之酒店錄得收益約50,000,000馬幣，增長4.2%。入住率為62.9%，較去年同期之55.3%顯著提高7.6個百分點。入住率上升表明越來越多旅客選擇馬來西亞作為首選目的地，對住宿需求殷切。然而，平均房租由二零二四年財年上半年之233馬幣輕微下降3.9%至224馬幣。儘管如此，平均每間客房收益呈現正面趨勢，由129馬幣增加9.3%至141馬幣。

馬來西亞旅遊業及酒店業之前景依然明朗。持續投資基礎設施、交通四通八達及推廣獨特文化體驗有望進一步吸引旅客。本集團致力提供卓越服務及創新酒店方案，確保其酒店於此復甦市場蓬勃發展，並於未來再創高峰。



## 中國內地

於二零二四年財年上半年，疫情管控措施解除後，國內旅遊業大幅回升，許多中國旅客開始「報復性出遊」。國內旅遊激增使全國旅遊人次大幅增加。然而，隨著時間推移，特別是免簽政策出台，更多旅客選擇前往國際旅遊勝地度假，對本集團於中國之酒店造成負面影響。於二零二五年財年上半年，入住率較二零二四年財年上半年之69.7%下跌4.8個百分點至64.9%。平均房租亦有所下降，由去年同期之人民幣376元減少至人民幣354元，降幅為5.9%。因此，於二零二五年財年上半年，平均每間客房收益由每晚人民幣262元下降12.2%至每晚人民幣230元。整體而言，本集團於中國內地之酒店收益約為人民幣100,000,000元，較二零二四年財年上半年之人民幣105,000,000元下降4.8%，原因為餐飲、租金及其他收入增長部分與客房收益下降抵銷。

儘管於二零二五年財年上半年酒店業務表現低迷，本集團依然對未來保持樂觀。隨著對來自12個國家之境外旅客實施單邊免簽政策，本集團相信中國內地可吸引更多外國旅客，亦預期隨著政府推出更多措施提振經濟，其酒店於來年亦將受惠於更多國內外旅遊。

## 新加坡

由於新加坡比其他國家較早恢復通關，其酒店業經歷一段平穩緩慢增長期。恢復通關後，旅行及旅遊業於初期急劇增長，令人振奮，但隨著需求回落，市場亦趨於平穩。於二零二五年財年上半年，新加坡帝盛酒店呈報入住率84.7%，與過往期間之水平相若。然而，平均房租由211新加坡元輕微下降6.2%至198新加坡元，導致平均每間客房收益下降7.7%至每晚168新加坡元。整體而言，本集團於新加坡之酒店之收益維持穩定於約10,000,000新加坡元。

我們對前景抱持樂觀態度，認為旅遊業持續投資以及國際休閒及商業旅遊之增長潛力將進一步提高我們日後於新加坡之營運業績。

## 英國

於二零二五年財年上半年，英國國內外旅客恢復增長，其酒店業呈正面發展。此外，適逢於英國舉行演唱會及娛樂活動以及巴黎奧運，倫敦之旅遊業亦受到正面影響。儘管面臨營運成本上漲及來自其他歐洲城市之持續競爭等挑戰，本集團於倫敦之酒店仍錄得86.1%之入住率，較二零二四年財年上半年之82.1%有所上升。平均房租由134英鎊輕微下跌3.0%至130英鎊，但平均每間客房收益由每晚110英鎊增加至每晚112英鎊。整體而言，本集團於英國之酒店之收益總額達約9,000,000英鎊，較去年同期大幅上升12.5%。

本集團將於未來十二個月內在倫敦開設兩間酒店，分別為提供68間客房之服務公寓式酒店Dao by Dorsett North London及提供237間客房之Dorsett Canary Wharf。該等新酒店屬於策略性規劃，旨在增強其於重要地區之影響力，應付倫敦充滿活力之市中心對優質住宿日益增長之需求。

## 澳洲

目前，本集團在澳洲擁有五間酒店。珀斯麗思卡爾頓酒店、墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店均由本集團全資擁有，而Dorsett Gold Coast及The Star Grand則透過合營公司擁有。

於二零二五年財年上半年，與去年同期相比，澳洲之整體入住率由54.8%上升8.1個百分點至62.9%，平均房租由348澳元上升0.9%至351澳元，令平均每間客房收益上升15.7%至每晚221澳元。需求復甦推動整體增長。由於珀斯麗思卡爾頓酒店成功實施企業定價策略，其入住率維持穩定，酒店平均房租亦上升12%。

墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店於其第二年營運中錄得可觀增長。兩間酒店之入住率均上升10至20%。整體而言，於二零二五年財年上半年，與去年同期相比，本集團於澳洲之酒店錄得收益上升25.0%至約50,000,000澳元。

本集團計劃於來年在珀斯及布里斯本推出多間酒店，進一步擴展於澳洲之據點。有關擴展不僅增強帝盛品牌於澳洲之知名度，亦使本集團於競爭激烈之酒店業中保持增長及取得成功。

## 歐洲大陸 – Palasino Group

受惠於疫情後業務資源有所擴大及精簡營運，於二零二五年財年上半年，Palasino Group旗下酒店較去年同期錄得正面增長。整體入住率上升0.4個百分點至58.4%及平均房租上升4.0%至港幣731元，使平均每間客房收益上升2.7%至港幣420元。因此，Palasino Group旗下酒店之收益總額由二零二四年財年上半年之港幣84,000,000元增加至二零二五年財年上半年之約港幣86,000,000元。

### 3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場業務及設施管理業務包括由「Care Park」品牌營運之停車場業務，於二零二四年九月三十日擁有或管理之泊車位組合約有117,000個泊車位。在本集團管理之389個停車場當中，20個為自置停車場，包括4,137個泊車位。其餘泊車位位於澳洲、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。

於二零二五年財年上半年，本集團停車場業務及設施管理之收益約為港幣380,000,000元，較去年同期上升6.7%，主要由於本集團採取策略性措施以逐步淘汰表現欠佳之停車場所致。核心業務收益穩步提升。由於本集團持續致力提高營運效率及實施成本節約措施，本集團現正著手於世界各地發展有關業務。

此外，本集團將繼續執行變現策略，以將成熟停車場變現，使我們能夠將資本重新分配至內部回報率更高之機遇。於二零二四年九月，本集團完成出售於英國之停車場，代價約為17,240,000英鎊。

### 4. 博彩業務及設施管理

#### *Palasino Group*

本集團在捷克共和國營運Palasino Group旗下一間綜合實體娛樂場以及兩間全服務實體娛樂場之項目組合，設有老虎機及賭桌。於二零二四年三月，Palasino Group持有本集團博彩業務及設施管理業務，已成功分拆並於聯交所主板獨立上市。

博彩業務及設施管理之收益主要來自老虎機，其餘收益則來自賭桌遊戲。本集團於二零二五年財年上半年及二零二四年財年上半年之博彩業務收益以總收益重列，以列示除博彩稅前之數字，而Palasino Savannah Resort之收益及業績已從博彩業務重新分類至酒店業務，於二零二五年財年上半年及二零二四年財年上半年之收益金額分別約為港幣196,000,000元及港幣194,000,000元，較去年同期輕微上升0.9%，主要由於為滿足娛樂及社交體驗需求，尤其於高峰時段，老虎機業務收益上升所致。

Palasino Group正積極尋求新機遇，透過收購業務或資產及／或競投新博彩牌照拓展本集團在捷克共和國、中歐及其他市場的博彩業務。展望未來，本集團對其博彩業務及把握該地區增長機遇之能力充滿信心。

下表載列Palasino娛樂場於截至二零二四年九月三十日止期間之若干經營數據：

	於二零二四年 九月三十日	於二零二四年 三月三十一日
老虎機數量	<b>630</b>	568
賭桌數量	<b>62</b>	62
	二零二五年 財年上半年	二零二四年 財年上半年
老虎機收益(港幣百萬元)	<b>158</b>	156
賭桌收益(港幣百萬元)	<b>38</b>	38
每日每台老虎機平均贏額(港幣元) <sup>(i)</sup>	<b>1,524</b>	1,611
每日每張賭桌平均總贏額 <sup>(ii)</sup>	<b>3,801</b>	3,987
老虎機贏率 <sup>(iii)</sup>	<b>5.3%</b>	5.2%
賭桌遊戲贏率 <sup>(iv)</sup>	<b>23.6%</b>	22.2%

附註：

- (i) 每日每台老虎機平均贏額定義為老虎機總贏額除以老虎機期初及期末數目之平均值，之後再除以老虎機之營業日數。
- (ii) 每日每張賭桌平均總贏額定義為賭桌遊戲總贏額除以賭桌期初及期末數目之平均值，之後再除以賭桌之營業日數。
- (iii) 老虎機贏率定義為老虎機總贏額除以老虎機入箱額。
- (iv) 賭桌遊戲贏率定義為賭桌遊戲總贏額除以賭桌遊戲入箱額。

## 於QWB項目之投資

本集團已與The Star(佔50%權益)及周大福(佔25%權益)合作成立Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd(「DBC」)，以發展QWB綜合度假村，該度假村將成為娛樂及休閒勝地，設有三座世界級酒店、一間設有私人博彩區域之高檔賭場、餐飲店及超過6,000平方米之零售及餐飲空間，位於布里斯本。

高檔賭場The Star Brisbane由The Star根據賭場管理協議以賭場營運商營運，其初步階段於二零二四年八月二十九日向公眾開放，包括可容納約1,600台老虎機(博彩許可證上限為2,500台)及約180張賭桌之主要博彩廳及高級博彩室。The Star Grand Hotel提供340間客房，亦包括一個活動中心、觀景台、停車場、公共空間及多間餐飲店，且與Neville Bonner行人天橋相連。更多餐飲店及休閒區域將於二零二六年財年陸續開放。帝盛酒店及瑰麗酒店另提供522間客房，預計將於下一階段開業。

於二零二五年財年上半年，由於有關昆士蘭州建議變更博彩立法之不明朗因素，本集團確認其於DBC之股權減值虧損約港幣204,000,000元。

## 5. 提供按揭服務

作為物業發展業務之延伸，本集團在BC Invest旗下成立按揭借貸平台，專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。BC Invest與本集團物業發展業務高度協同，並具有遠超本集團物業發展業務之顯著增長潛力。BC Invest正在建立一項資產管理業務(零售及機構)，以使其業務模式及融資來源多元化。其亦正將其按揭業務擴展至本地居民市場。

BC Invest有嚴格之借貸守則、非常多元化之組合，並採取審慎加權平均貸款價值比率。於二零二四年九月三十日，BC Invest管理之管理資產總值約為6,100,000,000澳元。於二零二五年財年上半年，淨息差輕微上升至1.26%。

儘管BC Invest之大部分資本由第三方提供，本集團截至二零二四年九月三十日承諾出資約75,000,000澳元及約21,000,000英鎊，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二五年財年上半年，BC Invest為本集團溢利所作貢獻金額約為港幣19,000,000元。

於資金方面，BC Invest繼續進軍RMBS市場，使其資金來源多元化。於二零二四年六月，BC Invest發行第十次RMBS，籌集530,000,000澳元，得到一系列國際和澳洲機構以及信貸基金的支持。該RMBS由澳洲居民借款人及非居民的第一按揭貸款作支持，而該按揭貸款以澳洲住宅物業作為抵押。

本集團正在檢討BC Invest之策略方案。



## 環境、社會及管治(「ESG」)

本集團一直瞭解採取行動邁向可持續發展未來，並將氣候變化行動轉化為可持續發展商機極其重要。為達成此目標，本集團正在制定符合最新氣候變化科學之合適淨零策略路線圖。本集團將確保有關策略切合國際認可標準及最佳實踐，並為訂立短、中及長期目標制定正常營業之排放預測。

此外，為加強在氣候相關財務信息披露方面之工作，本集團已委聘具備氣候相關財務信息披露工作組框架專業知識之專業人士。該合作將有助確保對氣候相關風險及機遇進行充分報告及披露，使本集團能夠作出知情決策，並將其行動透明地傳達予持份者。同時，本集團正利用碳匯報工具加強監察程序及完善數據收集，此舉將大大提高本集團之能力，以更頻密分析數據、提高數據收集效率及數據細緻程度。透過共同努力，本集團致力締造長遠影響，藉此鼓勵其他人士攜手邁向更可持續、更具韌力之未來。

於二零二四年九月，本集團成功安排其第三筆可持續發展表現掛鈎貸款(「可持續發展表現掛鈎貸款」)融資，籌集港幣540,000,000元。可持續發展表現掛鈎貸款以本集團於香港之其中一間酒店作為抵押，所得款項用於滿足本集團之一般營運資金需求。連同現有之兩筆可持續發展表現掛鈎貸款，本集團擁有三筆可持續發展表現掛鈎貸款，總額為港幣1,540,000,000元。該等融資與若干可持續發展關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)掛鈎。於實現可持續發展表現掛鈎貸款協議概述之可持續發展關鍵績效指標後，本集團將合資格獲得利息儲蓄，其可用於再投資本集團之ESG舉措及項目，進一步推動本集團之可持續發展議程。此外，本集團位於香港西營盤之住宅發展項目獲得一筆發展項目相關綠色貸款。本集團預計未來可能會有更多可持續發展表現掛鈎貸款融資。

## 展望

過往六個月充滿挑戰。儘管本集團錄得理想收益，但利率高企持續對本集團之財務表現構成影響。本集團期望，利率隨著美國聯邦儲備局發佈公告而下降。

鑒於全球經濟格局動盪，本集團正採取審慎方針。為應對不斷上升之經營開支及融資成本，本集團正積極採取措施以應對該等挑戰，首要目標為優先進行成本控制及削減債務，並輔以執行變現策略。

於物業發展方面，於二零二四年九月三十日，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約為港幣65,900,000,000元。本集團認為該金額足以支持其未來6至8年之收益增長，故補充土地資源並不迫切。

於二零二四年九月三十日，累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額維持於約港幣11,800,000,000元，提供可觀資本，前景可期。

若干項目接近落成，預期於未來12個月開始交付，從而為本集團迎來重大轉型。在該等里程碑項目推動下，本集團計劃採取新舉措，預期穩健收益來源帶來的強勁現金流量將進一步降低債務水平。

香港啟德帝盛酒店為本集團於香港之旗艦酒店，毗鄰體育園，於二零二四年九月二十六日開始試業。隨著多項盛事相繼在體育園舉辦，本集團預計香港啟德帝盛酒店之優勢將日益顯著。除香港啟德帝盛酒店開幕外，本集團計劃於未來24個月內推出6間籌建中酒店。預期即將開幕之新酒店將對本集團之整體酒店業績產生正面影響。展望未來，本集團對持續增長持樂觀態度，預計來自商務及休閒旅客的需求將激增。

於停車場業務方面，本集團將奉行出售或終止經營表現不佳或成熟資產之方針，同時計劃獲取新管理合約以作為其向輕資產模式轉型其中一環，並以降低槓桿比率為核心目標。

Palasino Group旗下之博彩業務湧現眾多增長機遇。Palasino Group於二零二四年五月與策略合作夥伴訂立諒解備忘錄，以開拓營運前景。在馬爾他再次獲發線上博彩牌照為於二零二五年財年線上博彩服務試業奠下基礎，從而擴大客戶基礎。作為Queen's Wharf Brisbane發展項目之一部分，綜合度假村於二零二四年八月之試業大受好評，預計有關項目將帶來現金流量。

BC Invest繼續維持穩定增長趨勢。BC Invest繼續展現出巨大潛力。作為RMBS發行人，BC Invest得到機構投資者之鼎力支持，讓BC Invest可於市場波動期間進入債券市場，並能夠獲得優惠之融資條款。本集團正在檢討BC Invest之策略方案。

為維持穩健財務狀況，本集團致力加強其資產負債表、精簡項目組合及對非核心資產執行變現策略，以於市場波動時償還現有債務及降低債務水平。隨著多個地標項目即將竣工及交付，預期可觀現金流量將可有助改善本集團之資產負債及槓桿比率。儘管經濟前景未明，本集團依然奉行警惕及審慎方針。



於二零二四年九月三十日，本集團維持穩健之流動資金狀況，並錄得約港幣4,500,000,000元，可用未提取信貸額度約為港幣4,300,000,000元。此外，本集團於二零二四年九月三十日擁有不附帶產權負擔之酒店資產及未售住宅存貨港幣5,400,000,000元。為確保合理之資產負債比率水平，本集團將繼續執行變現非核心資產之策略，並調撥所得款項用於償還現有債務及降低債務水平。

總括而言，本集團預計一系列令人矚目之重點項目將於未來24個月內相繼完成，涵蓋物業發展及酒店分部，期間經常性收入業務有望持續穩定增長。儘管經濟環境前景未明且充滿挑戰，惟本集團充滿信心可持續盈利，並著重持份者之福祉及ESG策略之執行。

## 非公認會計原則財務計量

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

**經調整現金溢利**指扣除下述項目前並就少數股東權益作出調整之本期間(虧損)/溢利：(i)投資物業之公平值變動(除稅後)；(ii)按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產之公平值變動；(iii)出售按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)之債務工具之虧損；(iv)衍生金融工具之公平值變動；(v)應收貿易賬款於預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之已確認減值虧損；(vi)按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(vii) QWB項目於一間聯營公司之權益之減值虧損；(viii)分佔一間合營公司之發展中住宅物業確認之減值虧損；及(ix)折舊及減值。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利。

**經調整現金溢利率**指經調整現金溢利(定義見上文)，該溢利指扣除下述項目前並就少數股東權益作出調整之本期間(虧損)/溢利除以收益：(i)投資物業之公平值變動(除稅後)；(ii)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動；(iii)出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損；(iv)衍生金融工具之公平值變動；(v)應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(vi)按公平值計入其他全面收益之債務工具於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(vii) QWB項目於一間聯營公司之權益之減值虧損；(viii)分佔一間合營公司之發展中住宅物業確認之減值虧損；及(ix)折舊及減值。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利率。

**經調整毛利**指扣除折舊前之毛利，不包括香港財務報告準則第16號項下之租賃物業折舊。我們認為，上述項目不能反映我們於呈報期間之經營表現核心現金溢利。

**經調整毛利率**指經調整毛利除以收益，經調整毛利指扣除折舊前之毛利，不包括香港財務報告準則第16號項下之租賃物業折舊。我們認為，上述項目不能反映本集團於呈報期間之本集團經營表現核心現金溢利率。

**經調整股東應佔資產淨值**指將酒店重估盈餘入賬後之本公司股東應佔權益，而酒店重估盈餘基於二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行；及(ii)因於二零二四年九月開業而於二零二四年九月三十日方計及之香港啟德帝盛酒店)，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整每股資產淨值**指就酒店重估盈餘作出調整後按經調整股東應佔資產淨值除以於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日之已發行股份數目得出，而酒店重估盈餘基於二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行；及(ii)因於二零二四年九月開業而於二零二四年九月三十日方計及之香港啟德帝盛酒店)，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

**經調整資產總值**指將酒店重估盈餘入賬後之資產總值，而酒店重估盈餘基於二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行；及(ii)因於二零二四年九月開業而於二零二四年九月三十日方計及之香港啟德帝盛酒店)，並無於本公司之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整權益總額指包括二零一九年永久資本票據在內之權益總額，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，而酒店重估盈餘基於二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行；及(ii)因於二零二四年九月開業而於二零二四年九月三十日方計及之香港啟德帝盛酒店)，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

經調整淨資產負債率指債務淨額(銀行貸款及票據總額減去投資證券、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金)與經調整權益總額(包括二零一九年永久資本票據)之比率，並於將酒店重估盈餘入賬後得出，而酒店重估盈餘基於二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行；及(ii)因於二零二四年九月開業而於二零二四年九月三十日方計及之香港啟德帝盛酒店)，並無於本集團之綜合財務報表確認。我們認為，酒店重估盈餘調整為本集團之資產價值帶來更具意義及有用之資料。

下表載列本集團截至二零二四年九月三十日止六個月之非公認會計原則財務計量與根據香港財務報告準則所編製最接近計量之比較數字之對賬：

	二零二五年 財年上半年 港幣千元	二零二四年 財年上半年 港幣千元
本期間(虧損)/溢利	(664,099)	343,019
減： 投資物業之公平值變動(除稅後)	115,953	(38,672)
衍生金融工具之公平值變動	(44)	(1,589)
加： 按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動	(2,013)	48,753
出售按公平值計入其他全面收益之 債務工具之虧損	21,122	25,619
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之 已確認減值虧損	5,468	8,679
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	9,372	—
一間聯營公司之權益之減值虧損	204,385	—
分佔一間合營公司確認之減值虧損	217,125	—
折舊及減值 <sup>(i)</sup>	231,881	231,571
經調整現金溢利(非公認會計原則)	139,150	617,380
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	2.7%	9.7%

	二零二五年 財年上半年 港幣千元	二零二四年 財年上半年 港幣千元
毛利	1,433,675	1,974,724
折舊 <sup>(ii)</sup>	<u>181,009</u>	<u>182,360</u>
經調整毛利(非公認會計原則)	1,614,684	2,157,084
經調整毛利率(非公認會計原則)	<u>31.2%</u>	<u>33.9%</u>
	於二零二四年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	11,479	11,680
酒店重估盈餘 <sup>(iii)</sup>	<u>18,983</u>	<u>18,682</u>
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	<u>30,462</u>	<u>30,362</u>
已發行股份數目(百萬股)	2,818	2,818
經調整每股資產淨值(非公認會計原則)	<u>港幣10.81元</u>	<u>港幣10.77元</u>
	於二零二四年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
資產總值	46,938	47,261
酒店重估盈餘 <sup>(iii)</sup>	<u>18,983</u>	<u>18,682</u>
經調整資產總值(非公認會計原則)	<u>65,921</u>	<u>65,943</u>

	於二零二四年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二四年 三月三十一日 港幣百萬元
權益總額	<b>14,688</b>	14,871
酒店重估盈餘 <sup>(iii)</sup>	<b>18,983</b>	18,682
經調整權益總額(非公認會計原則)	<b>33,671</b>	33,553
負債淨額	<b>23,174</b>	22,842
經調整淨資產負債率(負債淨額與經調整權益 總額之比率)(非公認會計原則)	<b>68.8%</b>	68.1%

附註：

- (i) 指本期間於銷售成本及行政開支確認之折舊開支總額，惟不包括任何少數股東權益。
- (ii) 指於銷售成本中確認之折舊開支，惟不包括香港財務報告準則第16號項下之租賃物業折舊開支。
- (iii) 基於二零二四年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)墨爾本帝盛酒店之估值於二零二三年十一月進行；及(ii)因於二零二四年九月開業而於二零二四年九月三十日方計及之香港啟德帝盛酒店)。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團擁有約4,500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、適合各層級員工職責及職能之在職及外部培訓。

## 遵守企業管治守則

於截至二零二四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C1企業管治守則(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下列偏離守則條文第C.2.1條規定之情況除外。

根據企管守則的守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁應為獨立，且不得由一人同時擔任。現時，丹斯里拿督邱達昌同時擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，此架構為本集團提供強勁及一致之領導，使業務規劃及決策之效能及效率提升，亦有助實施長期業務策略。因此，此情況對本集團業務前景有利。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二四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買本金總額為4,000,000美元之7.375%美元優先擔保永續資本票據(總代價為3,968,000美元)，其後於聯交所出售該票據，總代價為3,948,000美元。

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於截至二零二四年九月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括庫存股份)。

於二零二四年九月三十日，本公司概無持有庫存股份。

## 審核委員會

由本公司全體三名獨立非執行董事(即林懷漢先生、林廣兆先生及石禮謙先生)組成的審核委員會已審閱本公司採納的會計原則、準則及慣例，並就審核、風險管理及內部監控以及財務報告(包括審閱本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績)的事宜進行討論。

## 刊發中期業績及中期報告

本業績公告刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)。本公司截至二零二四年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時間發送予股東(如需要)，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，二零二四年十一月二十八日

於本公告日期，董事會成員包括六名執行董事，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、邱詠筠女士及邱詠賢女士；及三名獨立非執行董事，分別為林廣兆先生、林懷漢先生及石禮謙先生。