

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)

360,000,000 美元 優先擔保永續資本票據

(股份代號：5781)

截至二零二五年九月三十日止六個月

業績公告

最新業務資料

- 截至二零二五年九月三十日止首六個月(「二零二六年財年上半年」)，本集團繼續執行其策略舉措，包括變現非核心資產及出售非核心業務，從而提升流動資金及改善資金部署效率。該等舉措反映管理層致力維持財務穩健，並為本集團於全球動盪環境中實現可持續增長作好準備。
- 於二零二五年九月三十日，本集團之銀行貸款、票據及債券總額減少港幣1,426,000,000元至港幣23,945,000,000元，而負債淨額則減少港幣1,246,000,000元至港幣20,247,000,000元，反映經改善之資金管理及嚴謹之財務執行力。經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)下降至64.9%，進一步加強本集團之財務狀況表。
- 於二零二六年財年上半年，收益較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」)減少27.4%至約港幣3,800,000,000元。經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)反映本集團收益連同合營公司(「合營公司」)物業發展項目應佔收益貢獻減少5.9%至約港幣4,900,000,000元，主要原因為已落成及結算之住宅物業發展項目較去年同期減少。儘管物業發展之收益確認有所減少，惟本集團核心業務表現與二零二五年財年上半年相比大致相若，於動盪市場中展現出韌性及穩定性。

* 僅供識別

- 與二零二五年財年上半年相比，本集團於二零二六年財年上半年之物業發展經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)減少10.3%至約港幣3,227,000,000元。主要收益項目包括於英國(「英國」)倫敦之Aspen at Consort Place，該項目已於二零二五年七月竣工，交付工作將於二零二六年財年上半年持續進行；以及於英國曼徹斯特之Victoria Riverside (B座、C座及Bromley Street)，該項目已竣工並在二零二五年七月開始交付。澳洲墨爾本之West Side Place以及香港畢架•金峰等已竣工存貨銷售亦為二零二六年財年上半年之主要收益項目。合營公司物業發展項目(包括香港之柏蔚森及馬來西亞之Dorsett Place Waterfront Subang (A座及B座))亦已分別於二零二五年八月及九月竣工，該兩個項目於二零二五年九月開始交付。同時，澳洲布里斯本之Queen's Wharf Residences (第四座)通過持續交付，對物業發展之經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)作出貢獻。
- 於二零二五年九月三十日，發展中物業之累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額維持於約港幣9,300,000,000元。本集團於二零二五年三月底推出墨爾本之物業發展項目640 Bourke Street。該項目獲得市場廣泛關注，表示市場對中心商業區(「中心商業區」)內配套完善之住宅產品需求穩定。於二零二五年七月，本集團重新推出Queen's Wharf Residences (第五座)之剩餘單位，進一步提高價格，並獲得正面反饋。本集團繼續加快其發展項目組合竣工，包括英國曼徹斯特之Victoria Riverside (A座)，該項目預期於二零二七年財年上半年竣工，並為收益及現金流帶來正面貢獻。
- 於二零二六年財年上半年，本集團酒店業務及管理業務之收益較去年同期增加9.6%至約港幣1,070,000,000元。該增幅主要由於香港之啟德帝盛酒店以及馬來西亞及澳洲之表現保持韌性。
- Dorsett Canary Wharf London於二零二五年九月試業。該酒店位於倫敦之中心商業區及Canary Wharf之中心地帶，提供237間時尚客房及餐飲服務。同月，本集團在上海開設首間旅舍上海學嶼。該旅舍提供115間客房，毗鄰上海大學。
- 預計本集團於未來12個月開設澳洲之珀斯帝盛酒店。預計該新增項目將加強本集團之經常性收入組合，並支持收益及盈利能力之長期增長。

- 停車場業務及設施管理之收益約為港幣343,000,000元，較二零二五年財年上半年下降9.7%。下降主要歸因於終止經營表現欠佳之資產及變現成熟之停車場，此乃本集團繼續加強其停車場組合質量策略舉措之一部分。同時，本集團獲得停車場業務及設備管理的新合約，為擴大組合及提高營運效率作出貢獻。
- 本集團之博彩業務由百樂皇宮控股有限公司(「Palasino」，股份代號：2536，與其附屬公司統稱「Palasino Group」)營運。於二零二五年九月三十日，本集團於Palasino持有71.62%之控股權益。於二零二六年財年上半年，本集團博彩業務之收益較去年同期上升11.4%至約港幣218,000,000元，主要由於奧地利成功的市場推廣活動推動訪客增加。
- 本集團位於澳洲昆士蘭布里斯本Queen's Wharf Brisbane之聯合發展項目(「QWB項目」，本集團擁有25%股權)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。
- 於二零二五年八月十二日，本集團及周大福企業有限公司(「周大福」)(「合營夥伴」，連同本集團統稱「合營夥伴」)與The Star Entertainment Group(「The Star」)訂立一份執行契據(「執行契據」)，據此，在滿足相關先決條件的情況下，本集團將按照協定過渡原則有序增持其於QWB項目綜合度假村之50%權益。負責發展QWB項目之實體Destination Brisbane Consortium(「DBC」)目前由The Star、周大福及本集團分別擁有50%、25%及25%權益。交易完成後，DBC將由本集團與合營夥伴共同擁有，各自持有50%權益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年八月十二日及二零二五年十一月十七日之公告。
- 本集團通過變現非核心資產及業務持續實施去槓桿策略，旨在減降債務水平，並將資金重新分配至具更高回報潛力之項目。於二零二六年財年上半年，本集團變現合共約港幣1,000,000,000元之非核心資產及業務。於二零二五年九月三十日，銀行貸款、票據及債券總額減少約港幣1,426,000,000元或5.6%至港幣23,945,000,000元，反映本集團採取嚴格之資金管理方針。

- 作為有關舉措之一環，本集團於二零二五年五月二十七日完成出售其於香港按揭組合之權益，初步代價約為港幣485,000,000元。該組合包括本集團發展香港物業獲取之按揭貸款。就該出售事項而言，本集團於二零二五年五月訂立參與協議，據此，其將保留其於按揭組合之經濟利益。經計及參與協議項下之交易，本集團收取所得款項淨額約為港幣344,000,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年五月二十二日、二零二五年五月二十七日及二零二五年八月一日之公告。
- 此外，於二零二五年七月二日，本集團完成出售其於BC Investment Group Holdings Limited(「BC Invest」)之53.21%股份，初步代價約為106,000,000澳元(相當於約港幣513,000,000元)。同時，本集團所持所有尚未償還約8,300,000澳元之R級債權證及約2,300,000英鎊之S類參與股份於交易完成之前或同時由BC Invest或其附屬公司贖回。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十八日、二零二五年五月二日及二零二五年七月二日之公告。

財務摘要

- 二零二六年財年上半年，經調整收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)減少5.9%至港幣4,940,000,000元。
- 本集團於期內之盈利能力主要受到期內各項減值虧損所影響，部分被經常收入業務增長、融資成本下降及出售BC Invest股權之收益所抵銷。因此，於二零二六年財年上半年，本集團錄得股東應佔虧損淨額港幣988,000,000元。影響本集團盈利能力之減值虧損包括：
 - 待售物業減值虧損約港幣193,000,000元；
 - 購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損約港幣88,000,000元；
 - 分佔一間合營公司確認之減值虧損約港幣530,000,000元；及
 - 分佔一間聯營公司確認之減值虧損約港幣110,000,000元。
- 於二零二五年九月三十日，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)增加509.8%至約港幣203,000,000元，而本集團之經調整權益總額⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)輕微減少1.9%至約港幣31,192,000,000元。
- 二零二六年財年上半年之每股虧損增加18.3%至港幣32.3仙。董事會議決不宣派二零二六年財年上半年中期股息(二零二五年財年上半年：每股港幣1.0仙)。

- 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繼續變現非核心資產及業務，致力降低債務水平及優化本集團之資本架構。經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)下降至64.9%及扣除待售物業減值虧損、購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損、分佔一間合營公司確認之減值虧損及分佔一間聯營公司確認之減值虧損前備考經調整淨資產負債比率下降至63.0%，反映經改善之資金管理及嚴謹之財務執行力。於二零二五年九月三十日，負債淨額與經調整資產總值比例⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)維持於34.1%之穩健水平。
- 於二零二五年九月三十日，本集團之負債淨額減少至約港幣20,200,000,000元，而於二零二五年三月三十一日則約為港幣21,500,000,000元。於二零二五年九月三十日，本集團之流動資金狀況維持於約港幣3,700,000,000元，具備適當可用現金及有價證券水平。此外，本集團於二零二五年九月三十日擁有五項不附帶產權負擔之酒店資產，價值為港幣1,300,000,000元。
- 經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二五年三月三十一日之港幣9.32元減少2.0%至二零二五年九月三十日之約港幣9.13元。

期末後事項

- 於二零二五年十一月，本集團就出售間接持有珀斯麗思卡爾頓酒店之一間公司若干權益訂立不具約束力之條款清單，並收取首筆款項20,000,000澳元。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十一月十一日之公告。

環境、社會及管治(「ESG」)摘要

- 作為香港上市公司，本集團致力遵守不斷發展的ESG披露要求，深知其促進可持續發展及為持份者帶來長期價值之責任。為提高環境數據之透明度，本集團採用自動化碳匯報工具以提高排放監測之準確性及效率。展望未來，本集團將繼續在其策略規劃及風險管理框架貫徹考慮ESG因素，善用可持續金融及數碼創新，加快其減碳步伐，增強氣候韌性。

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」) 截至二零二五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

董事會議決不宣派截至二零二五年九月三十日止六個月中期股息 (截至二零二四年九月三十日止六個月：每股港幣1.0仙)。

簡明綜合損益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元 (未經審核)	二零二四年 港幣千元 (未經審核)
收益		3,755,780	5,171,742
銷售及服務成本		(2,317,870)	(3,439,682)
酒店及停車場資產折舊及減值		(246,226)	(226,658)
待售物業減值虧損		(193,296)	–
博彩稅		(79,702)	(71,727)
毛利		918,686	1,433,675
其他收入		66,970	48,156
其他收益及虧損	5	112,995	(331,044)
行政支出			
—酒店業務及管理		(251,077)	(241,297)
—其他		(326,174)	(343,643)
開業前開支			
—酒店業務及管理		(5,453)	(14,217)
有關一間附屬公司上市之專業費用		–	(1,949)
銷售及市場推廣開支		(187,887)	(269,769)
分佔聯營公司業績		(217,128)	(238,317)
分佔合營公司業績		(402,905)	(207,067)
融資成本	6	(373,344)	(496,598)
除稅前虧損		(665,317)	(662,070)
所得稅開支	7	(138,843)	(2,029)
本期間虧損	8	(804,160)	(664,099)
可歸屬於：			
本公司股東		(988,420)	(769,907)
永續資本票據擁有人		183,045	103,321
其他非控股權益		1,215	2,487
		184,260	105,808
		(804,160)	(664,099)
每股虧損	9		
—基本(港幣仙)		(32.3)	(27.3)
—攤薄(港幣仙)		(32.3)	(27.3)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損	<u>(804,160)</u>	<u>(664,099)</u>
本期間其他全面收益(開支)		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	684,984	944,000
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	6,375	67
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	(318)	21,122
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	–	9,372
應佔一間聯營公司之其他全面開支	(20,201)	(12,248)
物業、廠房及設備項下物業轉撥至		
投資物業所產生重估收益之遞延稅項	(21,523)	–
物業、廠房及設備項下物業轉撥至		
投資物業所產生重估收益	86,092	–
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益之		
股本工具公平值變動	<u>(8,233)</u>	<u>(120,895)</u>
本期間其他全面收益	<u>727,176</u>	<u>841,418</u>
本期間全面(開支)收益總額	<u>(76,984)</u>	<u>177,319</u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(256,710)	68,964
永續資本票據擁有人	183,045	103,321
其他非控股權益	<u>(3,319)</u>	<u>5,034</u>
	<u>(76,984)</u>	<u>177,319</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		5,942,996	5,825,232
物業、廠房及設備		12,891,520	12,502,779
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		1,541,171	1,711,669
合營公司權益		1,215,809	2,231,075
投資證券		315,415	328,853
購買物業、廠房及設備之按金		13,933	92,640
應收合營公司款項		2,589,857	2,202,234
應收聯營公司款項		347,384	99,817
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收貸款		688,002	622,627
已抵押存款		4,752	4,980
遞延稅項資產		124,537	148,744
其他資產		66,130	155,133
其他應收款項	11	–	38,220
受限制銀行存款		20,018	17,911
		25,949,919	26,170,309
流動資產			
待售物業			
已落成物業		3,776,161	3,810,392
發展中物業		5,690,297	6,506,517
其他存貨		14,011	14,470
應收賬款、按金及預付款項	11	592,331	598,537
託管客戶按金		335,093	360,277
合約資產		579,515	556,450
合約成本		193,712	171,159
應收合營公司款項		26,847	41,612
應收聯營公司款項		24,463	19,084
應收非全資附屬公司之一名股東款項		23,682	22,739
可收回稅項		112,674	104,306
投資證券		767,175	806,246
應收貸款		24,905	19,997
衍生金融工具		–	2,385
受限制銀行存款		108,576	348,401
已抵押存款		87,680	90,128
現金及現金等值物		2,486,112	2,377,354
		14,843,234	15,850,054
分類為持作出售之資產		262,516	522,993
		15,105,750	16,373,047

		二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	1,990,185	1,831,703
合約負債		591,215	653,680
租賃負債		48,865	47,923
應付一間關連公司款項		1,220	1,180
應付聯營公司款項		7,745	7,137
應付一名董事款項		69,882	69,882
應付合營公司款項		131,625	145,123
應付非全資附屬公司之股東款項		29,082	27,856
應繳稅項		431,137	336,393
銀行及其他借貸		10,727,342	11,596,159
		<u>14,028,298</u>	<u>14,717,036</u>
流動資產淨值		<u>1,077,452</u>	<u>1,656,011</u>
總資產減流動負債		<u>27,027,371</u>	<u>27,826,320</u>
非流動負債			
租賃負債		266,742	273,451
票據		517,581	516,426
銀行及其他借貸		12,699,656	13,258,803
遞延稅項負債		698,442	676,240
其他負債		2,963	2,852
		<u>14,185,384</u>	<u>14,727,772</u>
資產淨值		<u>12,841,987</u>	<u>13,098,548</u>

		二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本		305,904	305,904
股份溢價		5,106,778	5,106,778
儲備		<u>4,155,146</u>	<u>4,411,363</u>
本公司股東應佔權益		9,567,828	9,824,045
永續資本票據擁有人	13	2,972,430	2,969,455
其他非控股權益		<u>301,729</u>	<u>305,048</u>
		<u>3,274,159</u>	<u>3,274,503</u>
權益總額		<u>12,841,987</u>	<u>13,098,548</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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。

除下文所述，截至二零二五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，與本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之年度綜合財務報表所呈列者相同。

物業、廠房及設備

倘物業因用途改變(擁有人終止佔用即為證明)而成為投資物業，則該項目(包括分類為使用權資產之相關租賃土地)於轉撥日期之賬面值與公平值之間之任何差額，於其他全面收益中確認，並累計於重估儲備。

應用經修訂香港財務報告準則會計準則

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二零二五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會計準則，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

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集中於按下文所載各地理位置劃分之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 二零二五年 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 二零二五年 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)
物業發展				
—澳洲	805,171	846,428	290,111	42,117
—香港(「香港」)(附註1)	143,362	897,672	(789,065)	39,199
—馬來西亞	—	—	36,939	33,676
—於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	11,356	4,847	10,253	(7,703)
—新加坡	2,955	574,479	12,190	51,520
—英國(「英國」)	1,079,416	1,196,011	183,218	180,124
	2,042,260	3,519,437	(256,354)	338,933
物業投資				
—澳洲	16,085	13,835	14,018	11,923
—香港	19,869	21,910	(110,936)	(48,352)
—中國	19,479	19,971	7,846	(64,135)
—英國	2,359	3,751	178	4,156
	57,792	59,467	(88,894)	(96,408)
酒店業務及管理				
—澳洲	286,370	257,308	7,501	(34,683)
—香港	369,600	292,242	(21,701)	(63,640)
—馬來西亞	91,276	87,788	14,875	18,223
—中國	90,537	109,007	(59,935)	11,892
—新加坡	57,954	58,239	13,728	15,793
—英國	87,596	86,050	8,097	10,710
—歐洲(英國除外)	86,772	85,974	(4,391)	8,755
	1,070,105	976,608	(41,826)	(32,950)
停車場業務及設施管理				
—澳洲及紐西蘭	267,840	288,879	29,995	38,374
—英國	52,735	59,502	1,338	(13,578)
—歐洲	2,869	17,449	244	(1,523)
—馬來西亞	19,870	14,182	2,985	524
	343,314	380,012	34,562	23,797

4. 分部資料－續

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零二五年 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 二零二五年 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)
博彩業務				
—澳洲(附註2)	—	—	(211,555)	(237,860)
—捷克共和國	218,447	196,118	42,051	41,632
	218,447	196,118	(169,504)	(196,228)
香港證券與金融產品投資	19,055	13,595	84,335	6,178
提供按揭服務				
—澳洲	1,789	17,267	262,356	19,978
—香港	3,018	9,238	1,617	9,133
	4,807	26,505	263,973	29,111
分部收益／分部(虧損)溢利	3,755,780	5,171,742	(173,708)	72,433
未分配企業收入及開支以及 其他收益及虧損			(61,408)	(71,247)
匯兌虧損淨額			(56,857)	(166,658)
融資成本			(373,344)	(496,598)
除稅前虧損			(665,317)	(662,070)

附註：

- 香港分部虧損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存貨撇減約港幣530,000,000元(二零二四年：港幣217,125,000元)。
- 澳洲分部虧損包括一間於澳洲從事博彩業務之聯營公司所錄得並由本集團分佔之減值虧損約港幣110,368,000元(二零二四年：港幣204,385,000元)。

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。

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)。

	於二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
—澳洲	3,442,864	4,110,673
—香港	4,637,298	5,351,584
—馬來西亞	319,341	281,734
—中國	2,575,365	2,454,821
—新加坡	611,595	605,314
—英國	5,255,133	5,828,482
	16,841,596	18,632,608
物業投資		
—澳洲	396,562	362,060
—香港	2,666,120	2,773,171
—中國	6,675	8,849
—英國	35,097	35,959
	3,104,454	3,180,039
酒店業務及管理		
—澳洲	4,936,000	4,664,222
—香港	4,935,002	5,013,922
—馬來西亞	724,005	697,001
—中國	1,954,563	1,925,428
—新加坡	590,537	569,002
—英國	1,953,746	1,688,598
—歐洲(英國除外)	258,618	245,583
	15,352,471	14,803,756
停車場業務及設施管理		
—澳洲及紐西蘭	792,892	811,165
—歐洲	138,184	135,604
—馬來西亞	126,517	126,556
	1,057,593	1,073,325
博彩業務		
—澳洲	37,047	43,153
—捷克共和國	204,286	156,399
	241,333	199,552
香港證券與金融產品投資	1,000,751	1,008,093
提供按揭服務		
—澳洲	534	353,386
—香港	718,595	647,820
	719,129	1,001,206
分部資產	38,317,327	39,898,579
未分配企業資產	2,738,342	2,644,777
資產總值	41,055,669	42,543,356

4. 分部資料－續

分部資產－續

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	
	二零二五年	二零二四年
	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	(76,591)	(132,649)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具收益(虧損)	318	(21,122)
出售於一間合營公司之權益之收益(附註)	270,555	—
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)		
之金融資產公平值變動	58,780	2,013
衍生金融工具公平值變動	4,462	44
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(1,769)	2,168
匯兌虧損淨額	(56,857)	(166,658)
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	(7,523)	(5,468)
購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損	(88,427)	—
應收一間合營公司款項於預期信貸虧損模式下之		
減值虧損撥回	10,047	—
	<u>112,995</u>	<u>(331,044)</u>

附註：於本中期期間，本集團完成向獨立第三方BCSIHC Pty Ltd (作為BCSIHC Trust之受託人)出售本集團於其合營公司BC Investment Group Holdings Limited(「BC Group」)之全部53.21%權益(由12,149,864股股份組成)，故錄得收益港幣270,555,000元。於交易前，BCSIHC Pty Ltd亦為BC Group之股東。初步代價為每股8.75澳元(「澳元」)，金額為106,311,310澳元(相當於約港幣547,370,000元)，另加每股獲利付款，詳情載於本公司於二零二五年二月二十八日刊發之公告。

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
銀行借貸	592,927	856,988
其他貸款	2,352	34
票據利息	14,581	12,826
租賃負債利息	6,352	7,463
前期費用攤銷	14,557	14,939
其他	16,921	4,689
總利息成本	647,690	896,939
減：資本化金額：		
—待售物業(發展中物業)	(221,845)	(304,748)
—物業、廠房及設備(自置物業)	(52,501)	(95,593)
	373,344	496,598

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	28,028	62,580
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	3,938	6,783
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	3,761	41
澳洲所得稅	12,869	—
馬來西亞所得稅	3,491	2,029
英國所得稅	33,375	—
捷克共和國所得稅	5,268	6,173
	90,730	77,606
股息預扣稅及利息預扣稅	53,882	7,656
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	(3,333)	4,256
中國土地增值稅	(31)	—
澳洲所得稅	—	(2,141)
馬來西亞所得稅	—	(566)
	141,248	86,811
遞延稅項	(2,405)	(84,782)
	138,843	2,029

7. 所得稅開支—續

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%(二零二五年三月三十一日：30%、24%、17%、25%及21%)。

8. 本期間虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間虧損已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊(包括租賃物業折舊 港幣21,023,000元(截至二零二四年九月三十日 止六個月：港幣25,769,000元))	241,098	234,967
下列各項之減值虧損		
—計入「酒店及停車場資產折舊及減值」 之物業、廠房及設備	15,912	—
—待售物業	193,296	—
並計入(於其他收入列賬)：		
銀行利息收入	13,075	16,664
政府補貼	10,812	59

9. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃按本期間本公司股東應佔綜合虧損港幣988,420,000元(截至二零二四年九月三十日止六個月：港幣769,907,000元)計算，而股份數目計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	3,059,040	2,817,604

於二零二五年九月三十日，計算普通股攤薄加權平均數時已撇除計劃涉及之20,000,000份已授出購股權，原因為其具有反攤薄影響。

10. 股息

截至九月三十日止六個月	
二零二五年	二零二四年
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港幣10仙	—	281,760
---------------------------	---	---------

董事不建議派付截至二零二五年三月三十一日止年度末期股息。

於中期期間，概無派付、宣派或建議股息。本公司董事決定不派付中期期間股息。

11. 應收賬款、按金及預付款項

二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(經審核)

應收貿易賬款		
— 客戶合約	169,813	146,053
— 租賃應收款	69,422	63,315
減：預期信貸虧損撥備	(88,197)	(80,674)
	151,038	128,694
公用事業及其他按金	26,816	31,994
預付款項及其他應收款項	369,703	392,891
其他可收回稅項	9,475	16,997
應收代價	35,299	66,181
	592,331	636,757
就報告目的分析如下：		
非流動資產	—	38,220
流動資產	592,331	598,537
	592,331	636,757

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)之賬齡分析(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)：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	138,034	113,728
61至90日	5,699	2,607
超過90日	7,305	12,359
	151,038	128,694

12. 應付賬款及應計費用

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
－建築成本及待售物業之應付保固金	361,733	279,738
－其他	88,401	100,471
	450,134	380,209
建築成本及資本資產之應付保固金	681,559	583,307
租賃按金及預收租金	105,015	99,489
其他應繳稅項	158,888	165,003
其他應付款項及應計費用	594,589	603,695
	1,990,185	1,831,703

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	417,249	370,334
61至90日	18,901	2,090
超過90日	13,984	7,785
	450,134	380,209

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酌情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之分派，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。

於二零二四年十月十八日，根據有關協議，永續資本票據之本金償付已延期。因此，票據適用之利率由7.375%上調至12.814%。

於二零二四年，永續資本票據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

- 1) 於報告期後，本集團就可能向一名獨立第三方出售持有澳洲珀斯之麗思卡爾頓酒店所有權或其他權利之公司之若干權益訂立條款清單。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二五年十一月十一日之公告。
- 2) 於日期為二零二五年八月十二日有關與The Star Entertainment Group（「STAR」）之交易之公告後，本公司於二零二五年十一月十七日刊發補充公告。作為代價，本集團及周大福企業有限公司（「周大福」）同意向STAR支付現金18,000,000澳元（相當於約港幣91,980,000元）及獲利付款，該獲利付款取決於Destination Brisbane Consortium Integrated Resort Holdings Pty Ltd（「DBC」）於二零三零年之財務表現。此外，本集團及周大福將向Destination Gold Coast Consortium Pty Ltd（「DGCC」）提供免息貸款35,000,000澳元（相當於約港幣778,850,000元），並向STAR預先支付作為物業銷售之未來所得款項墊款，還款則待完成後，方告作實。

於二零二五年九月三十日，本集團已就DBC所持債務融資400,000,000澳元（相當於約港幣2,044,000,000元）提供擔保。上述交易完成後，STAR將解除其有關DBC貸款融資之銀行擔保。本集團及周大福作為DBC之持續股東，已承諾向DBC提供擔保及財務支持，以確保Queen's Wharf Brisbane項目之持續融資及發展。

於簡明綜合財務報表批准刊發日期，該交易尚未完成。有關交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二五年八月十二日及二零二五年十一月十七日之公告。

15. 比較數字

若干比較數字已於該等簡明綜合財務報表重新分類，以符合本年度之呈列方式，其對過往呈報之溢利及權益並無重大影響。

管理層討論及分析

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二六年財年上半年之綜合收益約為港幣3,800,000,000元，較二零二五年財年上半年下降27.4%，期內物業發展收益確認有所減少。經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣1,300,000,000元，而二零二五年財年上半年則約為港幣1,600,000,000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
二零二六年財年上半年						
收益	2,042,260	1,070,105	343,314	218,447	81,654	3,755,780
毛利	446,692	268,997	60,749	85,668	56,580	918,686
折舊	-	163,848 ⁽ⁱⁱ⁾	8,323 ⁽ⁱⁱ⁾	6,910	-	179,081
減值	193,296	15,912	-	-	-	209,208
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	639,988	448,757	69,072	92,578	56,580	1,306,975
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	31.3%	41.9%	20.1%	42.4%	69.3%	34.8%
二零二五年財年上半年						
收益	3,519,437	976,608	380,012	196,118	99,567	5,171,742
毛利	943,239	258,009	81,897	78,133	72,397	1,433,675
折舊	-	166,419 ⁽ⁱⁱ⁾	11,137 ⁽ⁱⁱ⁾	3,453	-	181,009
經調整毛利 ⁽ⁱ⁾	943,239	424,428	93,034	81,586	72,397	1,614,684
經調整毛利率 ⁽ⁱ⁾	26.8%	43.5%	24.5%	41.6%	72.7%	31.2%

附註：

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

(ii) 不包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

物業發展業務之收益於二零二六年財年上半年約為港幣2,000,000,000元，較二零二五年財年上半年下降42.0%。經計及合營公司物業發展項目應佔收益貢獻，經調整物業發展之收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)維持於約港幣3,200,000,000元，較二零二五年財年上半年約港幣3,600,000,000元減少10.3%。經調整物業發展之收益⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)之主要貢獻項目包括英國曼徹斯特之Victoria Riverside(B座、C座及Bromley Street)、倫敦之Aspen at Consort Place、墨爾本之West Side Place以及香港之畢架•金峰；及合營公司項目香港之柏蔚森、馬來西亞之Dorsett Waterfront Subang及澳洲布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座)。二零二六年財年上半年錄得經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣640,000,000元，經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)為31.3%，較二零二五年財年上半年有所上升，原因為於二零二六年財年上半年來自澳洲及英國物業銷售錄得之毛利率較高。

酒店業務及管理之收益繼續保持增長，於二零二六年財年上半年達至約港幣1,071,000,000元，較去年同期上升9.6%。本集團酒店業務之經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二五年財年上半年之43.5%下降至二零二六年財年上半年之41.9%，部分原因為香港啟德帝盛酒店之表現尚未全面優化。

停車場業務及設施管理之收益於二零二六年財年上半年達約港幣343,000,000元，較二零二五年財年上半年下降9.7%。於二零二六年財年上半年錄得經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約港幣69,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二五年財年上半年之24.5%下降至二零二六年財年上半年之20.1%，主要由於二零二四年九月出售英國曼徹斯特Boundary Farm之停車場及持有物業成本(包括地稅)增加。

於二零二六年財年上半年，博彩業務之收益較二零二五年財年上半年增加11.4%至約港幣218,000,000元。於二零二六年財年上半年，經調整毛利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣93,000,000元。經調整毛利率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)由二零二五年財年上半年之41.6%上升至二零二六年財年上半年之42.4%，該增幅乃由於奧地利成功的市場推廣活動推動訪客增加。

本集團於二零二六年財年上半年之整體盈利能力主要受期內各項減值虧損影響，部分被經常收入業務增長、融資成本下降及出售BC Invest股權之收益所抵銷。因此，於二零二六年財年上半年，錄得本公司股東應佔虧損港幣988,000,000元，較二零二五年財年上半年之港幣770,000,000元增加28.4%。於二零二六年財年上半年，儘管盈利能力反映非現金減值虧損之影響，經調整現金溢利⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣203,000,000元，較二零二五年財年上半年港幣33,000,000元上升509.8%。

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

下表載列本集團於二零二五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	於二零二五年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期 ⁽ⁱⁱ⁾	10,727	11,596
一至兩年內到期	7,546	5,294
兩至五年內到期	4,552	7,368
五年以上到期	1,120	1,113
銀行貸款、票據及債券總額	<u>23,945</u>	<u>25,371</u>
投資證券	1,083	1,135
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	<u>2,615</u>	<u>2,743</u>
流動資金狀況	<u>3,698</u>	<u>3,878</u>
負債淨額 ^(iv)	<u>20,247</u>	<u>21,493</u>
總權益賬面值 ^(v)	12,842	13,099
加：酒店重估盈餘 ^(vi)	<u>18,350</u>	<u>18,681</u>
經調整權益總額 ⁽ⁱ⁾	<u>31,192</u>	<u>31,780</u>
經調整淨資產負債比率 ⁽ⁱ⁾ (負債淨額與經調整權益總額比例 ⁽ⁱ⁾)	<u>64.9%</u>	<u>67.6%</u>
減值前備考經調整淨資產負債比率 ^(vii)	<u>63.0%</u>	<u>65.8%</u>
負債淨額與經調整資產總值比例 ⁽ⁱ⁾	<u>34.1%</u>	<u>35.1%</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) 包括約港幣10,727,000,000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。
- (iii) 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。
- (iv) 指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券以及銀行及現金結餘。
- (v) 包括二零一九年永續資本票據。
- (vi) 基於二零二五年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)基於二零二五年三月三十一日後評估獨立估值之廬山東林假日酒店、上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London；及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於二零二五年九月三十日重新分類為投資物業)。
- (vii) 不包括有關待售物業之已確認減值虧損、購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損、分佔一間合營公司確認之減值虧損及分佔一間聯營公司確認之減值虧損之影響。

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票據之投資。

於二零二五年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣3,698,000,000元。根據於二零二五年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)於二零二五年三月三十一日後評估獨立估值之廬山東林假日酒店、上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London；及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於二零二五年九月三十日重新分類為投資物業)就未確認酒店重估盈餘約港幣18,350,000,000元進行調整，並計及二零一九年永續資本票據，本集團於二零二五年九月三十日之經調整權益總額⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣31,192,000,000元。

於二零二五年九月三十日，本集團經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)下降至64.9%，而二零二五年三月三十一日為67.6%。於二零二六年財年上半年，不同的非現金減值虧損影響盈利能力及經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)。為突顯本集團之債務減少工作，於二零二五年九月三十日，減值前備考經調整淨資產負債比率，在撇除就待售物業減值虧損、購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損、分佔一間合營公司確認之減值虧損及分佔一間聯營公司確認之減值虧損之影響後，下降至63.0%，反映本集團堅定承諾加強流動資金，降低債務水平以及改善資產負債及財務狀況。

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。

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，以降低其融資成本：

- **加速完成物業發展項目**—本集團於期內加快完成多個主要發展項目。Victoria Riverside包括A座、B座、C座及Bromley Street。B座及C座以及Bromley Street之合併預期開發總值(「開發總值」)約為港幣1,053,000,000元，已於二零二五年七月落成及啟動交付流程，並於二零二六年財年上半年大致結算，促使整個發展項目(包括A座)之建築貸款於同期全數償付。A座之預期開發總值約為港幣1,045,000,000元，計劃將於二零二七年財年上半年竣工。於其竣工及結算後，本集團預期錄得進一步現金流入，集團之資產負債及流動資金狀況持續改善。
- **積極變現存貨**—於二零二六年財年上半年，本集團繼續透過積極出售現有存貨(包括香港之畢架•金峰、英國倫敦之Aspen at Consort Place以及澳洲墨爾本之West Side Place)促進現金流入。香港之柏蔚森於二零二五年九月竣工後，本集團於二零二五年九月三十日之現有存貨價值約為港幣10,000,000,000元。本集團加大銷售力度，於香港、英國及澳洲積極開展銷售活動以變現其現有存貨；
- **出售非核心資產及業務**—於二零二六年財年上半年，本集團完成出售兩項非核心資產及業務，包括(i)香港之按揭組合；及(ii)本集團於BC Invest之權益，產生所得款項合共約港幣1,000,000,000元。有關所得款項用作一般營運資金，有助增加流動資金及降低資產負債比率。此外，於二零二五年十一月，本集團就出售間接持有珀斯麗思卡爾頓酒店之一間公司(「目標公司」)若干權益訂立不具約束力之條款清單，並收取首筆款項20,000,000澳元。本集團擬於交易完成後共同擁有目標公司。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十一月十一日之公告。

- **充分提升酒店組合，力求可持續發展**—本集團將酒店開業與經濟復甦週期策略性保持一致，確保發展與收益貢獻時間配合。啟德帝盛酒店作為本集團於香港之旗艦酒店，已於二零二四年九月試業，為本集團作出莫大貢獻，鞏固本集團於香港之市場地位，而香港仍是本集團酒店收益之主要來源之一。英國倫敦之Dorsett Canary Wharf London於二零二五年九月試業。憑藉坐落於倫敦中心商業區之一Canary Wharf之黃金地段優勢之策略性位置，酒店具備良好市場定位，可滿足商務及休閒需求。澳洲之珀斯帝盛酒店預計於未來12個月內開業，將進一步加強本集團之經常性收入流。以上舉措共同加強收益貢獻，從經營現金流量產生額外流動資金，推動本集團之多元化發展策略。

	於二零二五年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	518	516
無抵押銀行貸款	3,650	4,576
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	6,172	6,664
—酒店業務及管理	13,218	13,230
—停車場業務及設施管理	298	288
—博彩業務	49	54
—其他	40	43
銀行貸款、票據及債券總額	23,945	25,371

於二零二五年九月三十日，銀行貸款、票據及債券總額約為港幣23,900,000,000元，較二零二五年三月三十一日減少約港幣1,426,000,000元或5.6%。有關減少主要由於以出售非核心資產之現金流量償還項目貸款及無抵押貸款以及若干項目，包括曼徹斯特之Victoria Riverside、倫敦之Aspen at Consort Place及墨爾本之West Side Place之結算。

於二零二五年九月三十日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣10,727,000,000元。其中，(i)約港幣5,819,000,000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780,000,000元為有抵押發展項目貸款，大部分將於結算時以預售所得款項償還；(iii)約港幣2,703,000,000元為無抵押公司貸款；(iv)約港幣639,000,000元將根據還款計劃表償還；及(v)約港幣786,000,000元與載有須按要求償還條款之銀行貸款有關，故分類為流動負債。

以下列貨幣計值之銀行貸款、票據及債券：

於二零二五年
九月三十日

於二零二五年
三月三十一日

港幣	69.1%	68.0%
澳元	10.8%	11.9%
新加坡元	4.5%	4.2%
英鎊	6.3%	7.7%
人民幣	8.3%	7.4%
其他	1.0%	0.8%
	100%	100%

於二零二五年九月三十日，本集團銀行貸款、票據及債券之主要債務貨幣為港幣，佔本集團銀行貸款、票據及債券總額約69.1%。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10.8%、4.5%、6.3%及8.3%。

美國聯儲局自二零二四年第四季度起開始減息，包括二零二五年九月及十月兩次減息後，已出現減息趨勢。鑒於香港的聯繫匯率制度，本集團預期本地息率將會跟隨，將有助降低平均息率，並降低整體融資成本。於二零二五年九月三十日，本集團有94.8%（於二零二五年三月三十一日：97.1%）之銀行貸款、票據及債券採用浮動利率，而其餘採用固定利率。

銀行貸款之平均利率由二零二五年財年之6.12%下降至二零二六年財年上半年之5.03%。

於二零二五年九月三十日，本集團未提取之銀行融資（用於庫存功能之銀行融資除外）維持於約港幣904,000,000元，其中約港幣129,000,000元分配至發展／建築設施，餘下約港幣775,000,000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，本集團擁有約港幣1,292,000,000元之五項不附帶產權負擔之酒店資產等其他資產，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。

本集團於二零二五年五月就一部分未償還債務執行固定利率掉期，有效固定融資成本。本集團繼續致力採取積極回收資金以及變現資產及業務之方針，使負債比率維持相對穩定，防止融資成本過度拖累經營業績。

3. 外匯管理

於二零二六年財年上半年，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	於二零二五年 九月三十日	於二零二五年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.11	4.87	4.9%
港幣兌人民幣	1.09	1.07	1.9%
港幣兌馬幣	1.84	1.75	5.1%
港幣兌英鎊	10.43	10.05	3.8%
港幣兌捷克克朗	0.38	0.34	11.8%
港幣兌新加坡元	6.03	5.79	4.1%

平均匯率	二零二六年 財年上半年	二零二五年 財年上半年	變動
港幣兌澳元	4.99	5.22	(4.4%)
港幣兌人民幣	1.08	1.10	(1.8%)
港幣兌馬幣	1.80	1.77	1.7%
港幣兌英鎊	10.24	10.11	1.3%
港幣兌捷克克朗	0.36	0.34	5.9%
港幣兌新加坡元	5.91	5.93	(0.3%)

本集團採取借貸非香港業務所在國家之貨幣以對沖非香港業務之投資。上述外幣變動對於二零二六年財年上半年股東應佔本集團虧損之影響分析如下：

假設於期內以下貨幣兌港幣之匯率維持不變，二零二六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	(0.5)
人民幣	0.3
馬幣	(1.1)
英鎊	(1.7)
捷克克朗	(0.6)
新加坡元	0.1
影響總額	(3.5)

本集團之綜合財務狀況表亦受外幣變動影響。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，從而影響本集團之資產淨值狀況。假設於二零二六年財年上半年內匯率維持不變，本集團於二零二五年九月三十日之資產淨值將減少約港幣571,000,000元。

4. 每股資產淨值

	於二零二五年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	9,568	9,824
加：酒店重估盈餘	18,350	18,681
經調整股東應佔資產淨值 ⁽ⁱ⁾	27,918	28,505
已發行股份數目(百萬股)	3,059	3,059
經調整每股資產淨值 ⁽ⁱ⁾	港幣9.13元	港幣9.32元

基於二零二五年三月三十一日經評估之獨立估值(除了(i)於二零二五年三月三十一日後評估獨立估值之廬山東林假日酒店、上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London；及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於二零二五年九月三十日重新分類為投資物業)，就酒店資產重估盈餘約港幣18,350,000,000元作出調整後，經調整股東應佔資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣27,918,000,000元。於二零二五年九月三十日，本公司經調整每股資產淨值⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)約為港幣9.13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。

於二零二六年財年上半年，本集團之資本開支約為港幣206,000,000元，主要歸因於(i)澳洲之珀斯帝盛酒店；(ii)英國之Dorsett Canary Wharf London；及(iii)捷克共和國之Palasino Mikulov。資本開支乃透過借貸及內部資源結合撥付。

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：

	於二零二五年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二五年 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	117	302
—一間合營公司酒店物業	69	76
—投資物業	399	60
向一間聯營公司提供注資之承擔	433	412
向一間合營公司提供信貸融資之承擔	—	504
向投資基金注資	22	33
	<u>1,040</u>	<u>1,387</u>

於二零二五年九月三十日，本集團之資本承擔約為港幣1,040,000,000元，主要歸因於投資物業(包括上海寶山區之長租住宅發展項目)及下列酒店發展項目：(i)澳洲之珀斯帝盛酒店；及(ii)澳洲黃金海岸之The Star Residences－Epsilon。資本承擔將透過結合借貸及內部資源兩者撥付。所有該等酒店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了低波動性，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，進行物業發展，例如與曼徹斯特市議會（「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。

於二零二五年九月三十日，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9,300,000,000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。

下表載列於二零二五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
預售項目			
Queen's Wharf Residences (第五座) ⁽ⁱ⁾	布里斯本	2,146	二零二九年財年
The Star Residences – Epsilon (第二座) ⁽ⁱⁱ⁾	黃金海岸	530	二零二七年財年
640 Bourke Street	墨爾本	1,235	二零二九年財年
Victoria Riverside – Crown View (A座)	曼徹斯特	1,033	二零二七年財年
Collyhurst Village	曼徹斯特	287	二零二六年財年至 二零二七年財年
Red Bank Riverside – Falcon	曼徹斯特	554	二零二八年財年
Red Bank Riverside – Kingfisher	曼徹斯特	755	二零二八年財年
小計		6,540	
應佔已訂約銷售			
發展項目	位置	港幣百萬元	
已竣工項目之已訂約銷售			
The Towers at Elizabeth Quay	珀斯	15	
West Side Place (第一座及第二座)	墨爾本	191	
West Side Place (第三座及第四座)	墨爾本	120	
Aspen at Consort Place	倫敦	163	
Victoria Riverside – Park View (C座)	曼徹斯特	131	
Victoria Riverside – Bromley Street	曼徹斯特	62	
Dorsett Place Waterfront Subang – A座 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	梳邦再也	51	
Dorsett Place Waterfront Subang – B座 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱⁱ⁾	梳邦再也	43	
遠東御江豪庭 (第五座)	廣州	1	
君悅庭	上海	17	
畢架•金峰	香港	42	
尚澄	香港	5	
柏蔚森 ⁽ⁱ⁾	香港	1,883	
小計		2,724	
總計		9,264	

附註：

- (i) 本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (ii) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (iii) 不包括直至二零二五年九月三十日已確認為收益之已訂約預售。

於二零二五年九月三十日，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61,800,000,000元。

本集團目前之開發組合詳情列示如下：

發展項目	應佔可售 樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出/ 預計推出	預計落成之 財政年度
發展項目組合				
墨爾本				
640 Bourke Street	519,000	3,954	已推出	二零二九年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Residences ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
—第五座	350,000	2,815	已推出	二零二九年財年
—第六座	169,000	1,225	規劃中	二零二九年財年
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)				
—第二座—Epsilon	109,000	543	已推出	二零二七年財年
—第三座至第五座	374,000	1,859	規劃中	規劃中
香港				
屯門藍地	383,000	6,320	規劃中	規劃中
西貢蠔涌 ^(v)	19,000	472	二零二七年財年	二零二七年財年
西營盤 ^(vi)	75,000	1,717	二零二七年財年	二零二八年財年
油柑頭	235,000	3,050	規劃中	規劃中
倫敦				
Ensign House	296,000	3,546	規劃中	規劃中
Ensign House—可負擔房屋	108,000	431	規劃中	規劃中
曼徹斯特				
MeadowSide (第四期)	244,000	1,274	規劃中	規劃中
Victoria North ^(vii)				
—Victoria Riverside—Crown View (A座)	207,000	1,045	已推出	二零二七年財年
—Collyhurst Village	138,000	413	已推出	二零二六年財年至 二零二七年財年
—Collyhurst Village 社會/可負擔房屋	53,000	183	已推出	二零二六年財年至 二零二七年財年
—Red Bank Riverside				
• Falcon	131,000	708	已推出	二零二八年財年
• Kingfisher	230,000	1,271	已推出	二零二八年財年
• NT02-NT04	721,000	4,054	規劃中	二零二八年財年至 二零三零年財年
—Network Rail	1,532,000	8,613	規劃中	規劃中
—其他	967,000	5,438	規劃中	規劃中

發展項目	應佔可售 樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	預期應佔 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	已推出/ 預計推出	預計落成之 財政年度
Trafford	421,000	2,034	規劃中	規劃中
Trafford可負擔房屋	147,000	522	規劃中	規劃中
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront				
Subang ^(viii) – C座	167,000	275	規劃中	規劃中
於二零二五年九月三十日 發展項目組合總計	7,595,000	51,762		

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
------	------------------------------------	---------------------------------------

可供出售竣工發展項目

墨爾本

West Side Place

- 第一座及第二座
- 第三座及第四座

76,000	374
59,000	267

布里斯本

Queen's Wharf Residences

- 第四座⁽ⁱⁱⁱ⁾

1,000	8
-------	---

珀斯

The Towers at Elizabeth Quay

79,000	561
--------	-----

倫敦

Aspen at Consort Place

157,000	2,037
---------	-------

Hornsey Town Hall

11,000	97
--------	----

曼徹斯特

Victoria North

- Victoria Riverside
 - Park View (C座)
 - Bromley Street

34,000	157
31,000	140

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
馬來西亞		
Dorsett Place Waterfront Subang ^(viii)		
—A座	38,000	131
—B座	77,000	178
上海		
君悅庭	8,000	53
御尚II	2,000	14
第17A區	5,000	27
廣州		
遠東御江豪庭	6,000	18
香港		
尚澄	44,000	521
珀爵	17,000	247
畢架•金峰	12,000	271
畢架•金峰(4幢洋房)	13,000	293
柏蔚森 ^(ix)	223,000	4,607
於二零二五年九月三十日		
可供出售竣工發展項目總計	893,000	10,001
於二零二五年九月三十日		
發展項目組合及可供 出售竣工發展項目總計	8,488,000	61,763

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1,544,000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58,000平方呎。本集團於該發展項目擁有33.3%權益。

- (vi) 總可售樓面面積及開發總值數據乃估計數字，須待市區重建局(「市建局」)批准。
- (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508,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本中心商業區(「中心商業區」)之綜合用途住宅發展項目。該項目擁有四幢大廈，設有兩間酒店，包括位於第一座提供257間客房之麗思卡爾頓豪華酒店，以及位於第三座提供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，預期開發總值合共約為港幣4,900,000,000元。該發展項目已落成。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣374,000,000元，其中約港幣191,000,000元已入賬為已訂約銷售。預期將於二零二六年財年下半年繼續銷售及結算。

第三座及第四座提供合共1,519個單位，總可售樓面面積約為1,100,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣5,100,000,000元。該發展項目已落成。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣267,000,000元，其中約港幣120,000,000元已入賬為已訂約銷售。預期將於二零二六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68層，提供一房、二房及三房之高檔公寓。該發展項目提供606個住宅單位(總可售樓面面積約為519,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣4,000,000,000元)，以及430平方米之零售空間及296個停車位。該發展項目於二零二五年二月下旬推出後，於二零二五年九月三十日已預售價值約港幣1,235,000,000元之單位。該發展項目預期於二零二九年財年落成。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，大大振興中心商業區西面活動。

珀斯

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合共約港幣816,000,000元之314個住宅單位及提供260間客房之帝盛酒店。該發展項目已於二零二五年九月三十日落成及所有單位結算。

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。該項目現處於規劃階段。

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。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣561,000,000元，其中約港幣15,000,000元已入賬為已訂約銷售。

布里斯本

Queen's Wharf Residences為本集團擁有50%權益之發展項目。該發展項目毗鄰QWB項目，建有三座樓宇，提供合共1,829個單位，可售樓面面積約為1,500,000平方呎。該發展項目之預期開發總值合共約為港幣11,100,000,000元(應佔開發總值約為港幣5,600,000,000元)。

第四座是唯一一座直接與QWB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，開發總值合共約為港幣3,000,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,500,000,000元)。該發展項目已於二零二五年三月落成及開始交付流程。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值約為港幣8,000,000元。

第五座初步提供819個住宅單位，總可售樓面面積約為701,000平方呎，所有單位已全數預售。由於成本上漲及布里斯本住宅單位需求殷切，本集團於二零二四年十二月向原買家提出調升售價之經修訂協議，超過60%買家於三個月內接納協議。此外，本集團已取得規劃批文增建28個單位，使總可售樓面面積增加至約701,000平方呎，預期開發總值因而提升至合共約港幣5,600,000,000元(應佔開發總值約為港幣2,800,000,000元)。餘下單位已於二零二五年七月在市場重新推出，進一步提高售價。於二零二五年九月三十日，本集團預售價值約為港幣4,300,000,000元(應佔開發總值約為港幣2,100,000,000元)之單位。該發展項目預期於二零二九年財年落成。

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，預期開發總值合共約為港幣2,500,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,200,000,000元)。該項目現處於規劃階段，預期將於二零二九年財年與第五座同時竣工。

黃金海岸

The Star Residences– Epsilon(第二座)為本集團擁有33.3%權益之項目，提供437個住宅單位，總可售樓面面積約為327,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣1,600,000,000元(應佔開發總值約為港幣543,000,000元)。其亦包括提供202間客房之澳洲首間安達仕酒店。於二零二五年九月三十日，本集團預售價值約為港幣1,600,000,000元(應佔開發總值約為港幣530,000,000元)之單位。預期該發展項目將於二零二七年財年落成。

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間客房之酒店及商業空間，總可售樓面面積約為482,000平方呎。

該發展項目已於二零二五年七月落成。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣2,000,000,000元，其中約港幣163,000,000元已入賬為已訂約銷售。預期將於二零二六年財年下半年繼續銷售及結算。

位於北倫敦之Hornsey Town Hall為綜合用途重建項目，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。該發展項目已落成。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣97,000,000元，將於該發展項目內之酒店及其他設施投入運作並實現擬定社區用途後推出銷售。

倫敦金絲雀碼頭之Ensign House(毗鄰Aspen at Consort Place)擬發展為一座包括逾400個住宅單位及約120個可負擔房屋單位之住宅大廈。其將提供總可售樓面面積約296,000平方呎之住宅單位，預期開發總值合共約為港幣3,500,000,000元。該項目現處於規劃階段。

曼徹斯特

Victoria North為英國其中一個最大型重建項目，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)。該發展項目可於未來十至十五年提供約20,000間新房屋，整合優質住宅及社會基建設施，以支持市中心擴展。近期，該發展項目於二零二五年九月獲英國政府列為十二個潛在新城鎮之一，確立其國家級地位。

為支持Sandhills新輕鐵站建設，住房社區與地方政府事務部近期向大曼徹斯特交通局撥款1,500,000英鎊，用於推進業務計劃大綱。此策略性交通基建設施將讓Victoria North及其居民迎來大曼徹斯特之廣泛經濟機遇，亦將推動租金及資本價值增長。

英國交通部亦已額外撥款支持興建Sandhills新輕鐵站，作為大曼徹斯特聯合管理局綜合交通規劃之一部分。該站計劃於二零三零年前落成，並投入運作。

Victoria North之初期發展正在進行，新增項目將納入長期發展項目持續推進，並打造具吸引力之投資方案。

位於Red Bank之Victoria Riverside建有三座樓宇，包括596個單位及38幢獨立洋房，總可售樓面面積約為460,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣2,000,000,000元。

A座(Crown View)包括275個住宅單位，總可售樓面面積約為207,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣1,000,000,000元。於二零二五年九月三十日錄得預售總值約港幣1,000,000,000元，並預期於二零二七年財年上半年落成。

B座(City View)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，代價為26,000,000英鎊。該樓宇已於二零二五年七月落成及結算，現由本集團旗下營運商Found管理。

C座(Park View)包括193個住宅單位，總可售樓面面積約為129,000平方呎及預期開發總值合共約為港幣602,000,000元。該樓宇已於二零二五年七月落成，並啟動交付程序，支持本集團悉數償還發展貸款。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣157,000,000元，其中約港幣131,000,000元已入賬列作已訂約銷售。

Bromley Street亦已落成，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合共約為港幣177,000,000元。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣140,000,000元，其中約港幣62,000,000元已入賬列作已訂約銷售。

Collyhurst Village為Victoria North總體規劃首階段中之一部分，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合共約為港幣455,000,000元。首批公開市場發售單位已於二零二五年七月落成。於二零二五年九月三十日，錄得預售總值約港幣287,000,000元。該發展項目亦包括130個可負擔房屋單位，總可售樓面面積約為104,000平方呎。首批可負擔房屋已於二零二五年九月落成，剩餘開發總值合共約為港幣183,000,000元。其餘單位預期將於二零二六年財年下半年至二零二七年財年分階段竣工。

未來發展將聚焦曼徹斯特之Red Bank Riverside，毗鄰本集團Victoria Riverside發展項目。該階段包括7幢6至34層高樓宇，預期交付約1,551間房屋，總可售樓面面積約為1,082,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣6,000,000,000元。該發展項目另設佔地約20,000平方呎商業及零售空間之全新大街。預期地基修復工程於二零二六年三月完成，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推出。該發展項目提供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合共約為港幣708,000,000元。於二零二五年九月三十日，本集團預售價值約為港幣554,000,000元之單位。餘下單位將於落成後推出。

Kingfisher為Red Bank Riverside之另一座住宅大廈，已於二零二四年八月推出。該發展項目提供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合共約為港幣1,300,000,000元。於二零二五年九月三十日，本集團預售價值約為港幣755,000,000元之單位。

MeadowSide為本集團於曼徹斯特之首個主要住宅發展項目，4期中有3期(第二、三及五期)已竣工及悉數結算。第四期已取得興建40層住宅大廈之規劃許可。然而，本集團善用該地段不斷變化之市場趨勢，持續評估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，以重建位於老特拉福德(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%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，估計開發總值約為322,000,000英鎊。該發展項目擬交付約1,200間新房屋，包括可負擔房屋單位、提供250間客房之酒店及約30,000平方呎之地下商業空間輔以新公共開放空間，以支持新社區之發展。該發展項目目前正進行設計，預計於二零二六年春季提交規劃申請。

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。於二零二五年九月三十日，君悅庭之可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣53,000,000元，而御尚II之可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣14,000,000元。

位於廣州之遠東御江豪庭為擁有五座住宅樓宇之發展項目。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣18,000,000元。

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建局投標，已在香港建立其發展項目組合。

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，預期開發總值約為港幣1,800,000,000元。該發展項目已落成。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣271,000,000元，其中約港幣42,000,000元已取得作已訂約銷售。4幢洋房之預期開發總值約為港幣293,000,000元，並計劃於近期推出銷售。

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，預期開發總值約為港幣10,400,000,000元。該發展項目已於二零二五年八月落成，並於二零二五年九月開始交付。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值為價值約港幣9,200,000,000元(應佔開發總值約為港幣4,600,000,000元)之單位。其中約港幣1,900,000,000元已入賬為已訂約銷售。大部分買家選擇現金付款方案，此舉通過降低融資成本使本集團獲益。

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。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣247,000,000元。餘下單位按現狀出售。

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。於二零二五年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣521,000,000元，其中約港幣5,000,000元已取得作已訂約銷售。餘下單位按現狀出售。

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，預期開發總值估計為港幣6,300,000,000元，總可售樓面面積約383,000平方呎。該項目正處於規劃階段。

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一幅住宅地皮。該發展項目提供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(應佔開發總值約為港幣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。視乎市況，預期該發展項目於二零二七年財年推出銷售。

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。該地皮為綜合用途住宅及商業發展項目，住宅單位及商業空間之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已獲得核准。項目之地基工程已竣工，上蓋結構工程正在進行。預期該發展項目將於二零二七年財年推出，並於二零二八年財年落成。

本集團已取得荃灣油柑頭一幅地皮之規劃批文，該地皮指定用作綜合用途住宅發展項目。該項目之預期開發總值約為港幣3,100,000,000元及預期可售樓面面積約為235,000平方呎。該發展項目目前處於規劃階段。

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。該發展項目已於二零二五年九月落成。A座及B座之收益已根據發展進度確認，而A座及B座於二零二五年九月開始交付。於二零二五年九月三十日，A座及B座可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值約為港幣309,000,000元，其中約港幣94,000,000元已入賬為已訂約銷售。C座尚未上市，而本集團正評估變更用途為長期收入用途。

新加坡

Cuscaden Reserve為坐落於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。本集團擁有該發展項目之10%權益。預期其將提供約17,000平方呎之應佔可售樓面面積。於二零二五年九月三十日，該發展項目已落成並悉數結算。

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。於二零二六年財年上半年，已錄得投資物業之公平值虧損約港幣77,000,000元。於二零二五年九月三十日，投資物業估值約為港幣5,900,000,000元（於二零二五年三月三十一日：約港幣5,800,000,000元）。

本集團過往購入上海寶山區之兩個地盤，該等地盤擬發展成指定作出租用途之住宅樓宇。其中一個地盤已完成，其可出租樓面面積約573,000平方呎，提供約1,700個單位。預期租賃營運於二零二六年財年下半年開始，而另一個地盤正在開展準備工作。該地盤預期提供約2,600個住宅單位。預期該地盤於二零二九年財年落成。

2. 酒店業務及管理

本集團擁有並透過四個不同品牌營運旗下酒店組合、帝盛酒店及度假村，側重於三至四星級酒店業務，包括核心品牌「帝盛」；注重生活之現代酒店品牌「Dao by Dorsett」；提供別樹一幟之「d.Collection」精品酒店品牌，以及提供簡潔實惠價值之「絲麗酒店」品牌。

於二零二五年九月三十日，本集團擁有合共38間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、位於珀斯及墨爾本之麗思卡爾頓酒店、上海學嶼、部分擁有之Palasino Group、澳洲之Dorsett Gold Coast及The Star Grand以及新加坡之樟宜帝盛酒店及Dao by Dorsett AMTD。約9,700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。

於二零二五年九月二十三日，本集團於英國倫敦之Dorsett Canary Wharf London開始試業。酒店提供237間時尚客房、多功能會議設施及餐飲服務。該酒店位於倫敦中心商業區之一Canary Wharf的中心地帶之策略性位置，滿足商務及休閒需求。

於二零二五年九月二十九日，本集團於中國內地之上海學嶼開業，提供115間客房，毗鄰上海大學，吸引超過40,000名全日制學生入住，成為本集團於上海的首間旅舍。

本集團所擁有酒店於二零二六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	
	二零二六年 財年上半年	二零二五年 財年上半年	二零二六年 財年上半年	二零二五年 財年上半年		二零二六年 財年上半年	二零二五年 財年上半年	變動百分比	二零二六年 財年上半年	二零二五年 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)	83.4%	80.8%	685	645	6.2%	571	521	9.6%	370	292
馬來西亞(馬幣)	63.1%	62.9%	234	224	4.5%	148	141	5.0%	51	49
中國內地(人民幣)	55.4%	64.9%	355	354	0.3%	197	230	(14.3%)	84	99
新加坡(新加坡元) ⁽ⁱ⁾	83.5%	84.7%	195	198	(1.5%)	163	168	(3.0%)	10	10
英國(英鎊)	79.4%	86.1%	135	130	3.8%	107	112	(4.5%)	9	9
澳洲(澳元) ⁽ⁱⁱ⁾	68.8%	62.9%	368	351	4.8%	253	221	14.5%	57	49
			(港幣元)	(港幣元)		(港幣元)	(港幣元)		(港幣百萬元)	
帝盛集團總計 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	72.9%	72.7%	784	745	5.2%	572	542	5.5%	983	891
Palasino Group	58.8%	58.4%	722	713	1.3%	428	420	1.9%	87	86

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、墨爾本麗思卡爾頓酒店及上海學嶼。

於二零二六年財年上半年，帝盛集團錄得收益總額約為港幣983,000,000元，較二零二五年財年上半年之約港幣891,000,000元上升10.3%。入住率為72.9%，較二零二五年財年上半年之72.7%輕微上升0.2個百分點。平均房租由去年同期之約港幣745元上升5.2%至約港幣784元。因此，平均每間客房收益由二零二五年財年上半年之約每晚港幣542元上升5.5%至二零二六年財年上半年之約每晚港幣572元。除客房收益增長外，本集團之租金、餐飲及其他收入亦錄得增長。未來，帝盛集團將轉型至輕資產模式，尋求策略增長並增強地域韌性。

香港

於二零二六年財年上半年，本集團於香港酒店營運之入住率及平均房租均錄得溫和增長。二零二六年財年上半年之整體入住率上升2.6個百分點至83.4%，而二零二五年財年上半年則為80.8%。平均房租亦由二零二五年財年上半年之約港幣645元上升6.2%至約港幣685元。因此，本集團香港酒店於二零二六年財年上半年之收益總額較去年同期增加26.5%至約港幣370,000,000元。

香港酒店業表現反映市場競爭激烈，各酒店通過調整定價策略，在營運成本上漲及區域競爭加劇的背景下平衡入住率增長。行業面臨多重挑戰，例如中國內地旅客消費注重成本、港幣升值削弱消費力，以及短途旅行轉向深圳等替代目的地的消費模式轉變。

受政府支持政策的推動，包括撥款港幣1,200,000,000元用以落實《旅遊業發展藍圖2.0》及「個人遊」計劃擴展至59個中國內地城市，本集團深信香港作為亞洲盛事之都前景可期。展望未來，本集團將繼續採取策略舉措提高入住率及增加收益，包括精準市場推廣活動、與啟德體育園等本港景點合作及提供創新服務，以迎合休閒及商務旅客不斷變化之喜好。

馬來西亞

於二零二六年財年上半年，馬來西亞旅遊業及酒店業呈強勁發展趨勢，國內外旅客絡繹不絕。該增長得益於與中國內地延長互相免簽政策，加上對印度國民實施類似豁免措施。

於二零二六年財年上半年，本集團於馬來西亞之酒店錄得之收益較二零二五年財年上半年增加4.2%至約51,000,000馬幣。入住率為63.1%，較去年同期之62.9%輕微上升0.2個百分點。平均房租上漲4.5%，由二零二五年財年上半年之約224馬幣增加至約234馬幣。平均每間客房收益繼續上升，由二零二五年財年上半年之約141馬幣上升5.0%至二零二六年財年上半年之約148馬幣，表明越來越多遊客選擇馬來西亞作為理想目的地，推動住宿需求增加。

馬來西亞旅遊業及酒店業之前景依然明朗。基建設施不斷升級、交通四通八達及推廣生態文化體驗將推動持續發展。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

於二零二六年財年上半年，在假期延長及政府推出文化及鄉村旅遊消費券的帶動下，中國內地之國內旅遊業維持強勁。然而，由於國內及外國酒店品牌快速擴張，中國內地酒店業競爭激烈。此外，價格敏感度上升及經濟謹慎態度限制消費者的非必需支出，而旅遊消費模式轉變及旅客越來越屬意短途和經濟實惠的選擇則進一步削減旅遊需求。同時，免簽國家增加以及出境旅遊之需求激增，消費需求轉向海外。國內消費收縮、旅遊習慣改變及國內旅客外遊，此三重壓力對本集團之中國內地酒店盈利能力構成影響。

於二零二六年財年上半年，入住率較二零二五年財年上半年之64.9%下跌9.5個百分點至55.4%。然而，平均房租由去年同期之約人民幣354元輕微上升0.3%至約人民幣355元。因此，平均每間客房收益由二零二五年財年上半年之約每晚人民幣230元下降14.3%至二零二六年財年上半年之約每晚人民幣197元。整體而言，本集團於中國內地之酒店收益由二零二五年財年上半年之約人民幣99,000,000元下降15.4%至二零二六年財年上半年之約人民幣84,000,000元。

儘管業績未如理想，本集團依然認為前景可期。免簽國家增至46個、240小時跨境免簽政策及投入人民幣590,000,000,000元用於鐵路升級改造，加上通過補貼及數碼平台實施國內提振措施，有望推動入境及國內需求，為未來業績之提升提供支持。

新加坡

於二零二六年財年上半年，新加坡旅遊業表現喜憂參半。第一季度旅客人次與去年大致持平，而第二季度錄得按年增長。上述表現改善得益於多項關鍵需求推動因素，包括世界游泳錦標賽、本地大學畢業季及中國學校假期。

影響二零二六年財年上半年整體業績的關鍵因素包括二零二五年四月開始的關稅緊張局勢、新加坡元兌鄰近國家貨幣走強，以及酒店客房供應過剩。其中唐人街地區客房供應過剩尤為明顯，該區新增近1,000間客房，令酒店入住率與平均房租受到影響。

於此背景下，本集團於新加坡之酒店呈報入住率為83.5%，較二零二五年財年上半年下降1.2個百分點。平均房租亦由二零二五年財年上半年之約198新加坡元輕微下降1.5%至約195新加坡元，導致平均每間客房收益下降3.0%至約每晚163新加坡元。整體而言，本集團於新加坡之酒店之收益總額輕微減少至約10,000,000新加坡元。

集團對前景抱持樂觀態度，認為持續投入旅遊業基礎設施、會議、旅遊獎勵、大型企業會議及展覽業務提振、企業差旅復甦以及地區休閒旅遊之增長潛力將提升日後入住率及收益表現。

英國

於二零二六年財年上半年，英國酒店業呈現下滑趨勢，主要受本地及國際旅客人數輕微下降影響。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79.4%之入住率，較二零二五年財年上半年之86.1%下降6.7個百分點。平均房租上漲3.8%至約135英鎊，但平均每間客房收益由二零二五年財年上半年之約每晚112英鎊減少4.5%至約每晚107英鎊。整體而言，本集團於英國之酒店之收益總額輕微減少至約8,000,000英鎊，與去年同期之水平相若。穩定收益主要歸因於企業合約及批發團體業務，以及該地區強勁的暑期需求。

本集團之Dorsett Canary Wharf London於二零二五年九月二十三日開始試業，現處於擴張階段，待全面開業後，有望為本集團於英國之酒店業績作出貢獻。新增酒店屬於策略性規劃，旨在增強本集團於該地區之影響力，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，本集團在澳洲擁有四間營運中酒店。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則透過合營公司擁有33.3%之股權。

於二零二六年財年上半年，與去年同期相比，本集團於澳洲之酒店之整體入住率由二零二五年財年上半年之62.9%上升5.9個百分點至68.8%，平均房租由二零二五年財年上半年之約351澳元激增4.8%至約368澳元，令平均每間客房收益上升14.5%至約每晚253澳元。需求復甦推動整體增長，而澳洲所有主要城市之酒店入住率均有所提升。

儘管其他以休閒為主之城市因澳洲人選擇國際旅遊或返回主要城市而出現萎縮，按入住率計，本集團於墨爾本之酒店表現保持韌性。整體而言，於二零二六年財年上半年，本集團於澳洲酒店之收益總額錄得約57,000,000澳元，較二零二五年財年上半年增長16.4%。隨著全國多項重大體育賽事即將舉行，業績有望迎來正面增長。

本集團計劃於未來在珀斯推出新酒店，進一步擴展於澳洲之據點。有關擴展不僅增強帝盛品牌於該地區之知名度，亦使本集團於競爭激烈之酒店業中保持增長及取得成功。

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「Care Park」及澳洲物業管理品牌，於二零二五年九月三十日擁有或管理之泊車位組合有約107,000個泊車位。於313個停車場當中，22個為自置停車場(包括6,172個泊車位)及一個為合營公司所擁有之停車場(包括383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。

停車場業務及設施管理之收益約為港幣343,000,000元，較二零二五年財年上半年下降9.7%。有關收益減少歸因於持續策略性淘汰表現欠佳之停車場及二零二六年財年上半年經調整毛利率⁽¹⁾(非公認會計原則財務計量)下降至20.1%，主要由於二零二四年九月出售英國曼徹斯特Boundary Farm之停車場及持有物業成本(包括地稅)增加。

本集團推出手機應用程式(「Care Park應用程式」)，旨在提升使用者體驗及提高營運效率。Care Park應用程式之第三階段目前正處於最終測試階段，將於下一季度推出。本集團已投資新技術，融合Care Park應用程式，收益管理得到提升，且客戶回饋正面。

作為本集團變現策略之一部分，本集團於二零二五年十月訂立協議以出售位於澳洲悉尼之停車場，預期交易將於二零二六年一月完成。

附註：

- (1) 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。

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。於二零二四年三月二十六日，Palasino Group於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）獨立上市。本集團目前擁有Palasino Group之71.62%權益。

本集團於二零二六年財年上半年之博彩業務收益約為港幣218,000,000元，較二零二五年財年上半年約港幣196,000,000元上升11.4%。該增長主要由於奧地利成功的市場推廣活動推動訪客增加。

下表載列Palasino娛樂場於截至二零二五年九月三十日止期間之若干經營數據：

	於二零二五年 九月三十日	於二零二五年 三月三十一日
老虎機數量	638	630
賭桌數量	57	57
	二零二六年 財年上半年	二零二五年 財年上半年
老虎機收益(港幣百萬元)	171	158
賭桌收益(港幣百萬元)	47	38
每日每台老虎機平均贏額(港幣元) ⁽ⁱ⁾	1,510	1,524
賭桌遊戲贏率 ⁽ⁱⁱ⁾	26.9%	23.6%

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) 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

本集團連同其合營夥伴已就於布里斯本之QWB項目與The Star合作成立DBC。該發展項目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、超過6,000平方米之零售及餐飲空間以及數千個停車位。

DBC於布里斯本持有99年之賭場牌照，其中包括在布里斯本中心商業區60公里內之25年獨家經營期。DBC亦獲批多達2,500台電子遊戲機及無限制賭桌，包括電子衍生產品。

高檔賭場The Star Brisbane初步階段於二零二四年八月二十九日向公眾開放，由The Star根據賭場管理協議以賭場營運商營運。此階段包括可容納約1,600台老虎機及180張賭桌之主要博彩廳及高級博彩室。其亦包括提供340間客房之The Star Grand、一個活動中心、觀景台、停車場、公共空間及餐飲店。該發展項目與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及二零二七年財年陸續開放。

於二零二五年八月十二日，本集團與The Star訂立執行契據，故本集團於交易完成後在QWB項目之股權將上升至最多50%。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二五年八月十二日及二零二五年十一月十七日之公告。

環境、社會及管治

本集團一直致力推動可持續未來，將氣候變遷舉措轉化為長期商業機遇。本集團建基於前期工作，目前正積極推進淨零策略路線圖，確保其與最新氣候科學、國際認可標準及最佳實踐保持一致。本集團正在完善排放預測，以支持制定近期和長期目標。

於二零二六年財年上半年，本集團進一步加強其ESG議程，增強韌性及為股東創造可持續價值。本集團借助氣候相關財務信息披露工作組框架，通過進行更多情境分析及深化持份者參與來擴大氣候風險評估範圍，識別營運過程中的重大風險及機遇。該等結果的營運及財務影響已融入本集團風險管理及策略規劃流程，確保做好準備應對不斷變化的監管規定，讓本集團能夠把握向低碳經濟轉型之機遇。

同時，本集團通過持續部署人工智能碳匯報工具加強監察及匯報能力。該系統提高排放數據收集和分析的頻率、效率及精細度，為管理層提供可行見解以支持決策。這些舉措共同彰顯本集團推動切實進展、增強韌性及激勵更廣泛參與邁向可持續且具氣候韌性未來的決心。

展望

過去六個月，營商環境挑戰重重。利率高企及宏觀經濟持續波動繼續對財務表現施加壓力。為此，本集團繼續著力成本控制，債務削減，其中非核心資產及業務變現仍為核心策略目標。

本集團在資本結構管理方面恪守紀律。於二零二五年九月三十日，與二零二五年三月三十一日相比，負債淨額下降約5.8%至港幣20,247,000,000元，而經調整淨資產負債比率⁽ⁱ⁾(非公認會計原則財務計量)則由67.6%下降至64.9%。上述進展反映本集團對審慎財務管理及嚴謹資本配置的承諾。展望未來，本集團將繼續透過積極優化投資組合、變現非核心資產及審慎配置資本，優先降低負債淨額，進一步改善資本負債結構。

於物業發展方面，於二零二五年九月三十日，本集團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61,800,000,000元。該開發組合被視為足以支持未來六至八年的收益增長。因此，本集團預期並無立即補充土地儲備之迫切需要，並將繼續採取審慎嚴格的方針於日後土地收購。

於二零二五年三月，本集團推出墨爾本之640 Bourke Street，市場反應熱烈，鞏固本集團之近期至中期收益儲備。視乎市況，本集團考慮於二零二七年財年推出香港之西營盤項目及香港西貢蠔涌之33.3%權益合營項目。

於二零二五年九月三十日，累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額維持於約港幣9,300,000,000元，提供可觀資本，未來發展前景可期。

本集團於上海寶山區之長租公寓發展項目已竣工，預期於二零二六年財年下半年開始租賃營運。該項目將引入經常性現金流入新來源，並進一步鞏固本集團財務狀況。

於酒店業務及管理業務方面，香港啟德帝盛酒店毗鄰啟德體育園，隨著開始舉辦大型盛事，該酒店預期將繼續受惠於旅客流量增加。預期該旗艦物業之收益貢獻將於年內及之後漸趨穩定及實現。

本集團目前的發展項目組合中有4間酒店。珀斯帝盛酒店計劃於未來12個月內開業。預期即將開幕之新酒店將提升本集團之整體酒店業績。展望未來，受益於來自商務及休閒旅客不斷增長的需求，本集團對酒店分部持續增長持樂觀態度。

於停車場業務方面，本集團繼續審視其投資組合，並繼續致力出售或終止經營表現不佳或成熟資產以精簡營運。同時，本集團積極獲取新管理合約以作為其向輕資產模式轉型其中一環。數碼轉型投資亦正同步推進以提升使用者體驗及投資組合之營運效率。

在博彩業方面，Palasino Group正積極探索機遇，以擴大其據點至亞洲，並計劃於二零二六年財年下半年或二零二七年財年上半年在捷克共和國米庫洛夫開設新娛樂場。

本集團投資之QWB項目已於二零二四年八月試業，儘管產生前期開支，但預期可帶來長期價值。本集團對該項目之增長前景仍然充滿信心，尤其在布里斯本舉行之二零三二年奧運支持下，預期將帶動旅遊需求及經濟擴張。本集團已就重組其於QWB之投資訂立執行契據，預期此舉將可創造改善營運及優化投資組合的機遇。

本集團繼續變現非核心資產及業務以產生現金流入。其正評估酒店重估盈餘之潛在資本化以提升財務靈活性。於二零二六年財年上半年，本集團繼續計提重大減值，作為其審慎財務調整的一部分。預期該等措施將為加強未來業績奠定基礎，確保本集團為把握可持續增長作好準備。

為維持穩健的財務狀況，本集團繼續致力於優化其資產負債表，完善投資組合，並就非核心資產及業務執行變現策略，以於市場波動時償還債務並降低整體槓桿比率。隨著多個地標項目即將竣工及交付，本集團預期可觀現金流入將有助進一步改善資產負債及資本架構。儘管經濟環境不明朗，本集團繼續對財務管理奉行審慎及嚴謹方針。

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。

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、經調整淨資產負債率、經調整權益總額、經調整收益及經調整物業發展之收益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公司股東應佔虧損：(i)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；(ii)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；(iii)衍生金融工具之公平值變動；(iv)撥回應收一間合營公司款項之減值虧損；(v)投資物業之公平值變動(除稅後)；(vi)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；(vii)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；(viii)購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損；(ix)待售物業減值虧損；(x)分佔一間合營公司確認之減值虧損；(xi)分佔一間聯營公司確認之減值虧損；及(xii)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)除以收益，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公司股東應佔虧損：(i)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動；(ii)出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之虧損；(iii)衍生金融工具之公平值變動；(iv)撥回應收一間合營公司款項之減值虧損；(v)投資物業之公平值變動(除稅後)；(vi)應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損；(vii)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；(viii)購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損；(ix)待售物業減值虧損；(x)分佔一間合營公司確認之減值虧損；(xi)分佔一間聯營公司確認之減值虧損；及(xii)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二零二五年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)基於二零二五年三月三十一日後評估獨立估值之廬山東林假日酒店、上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London；及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於二零二五年九月三十日重新分類為投資物業)，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分別除以於二零二五年九月三十日之已發行股份數目得出，而酒店重估盈餘基於二零二五年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)基於二零二五年三月三十一日後評估獨立估值之廬山東林假日酒店、上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於二零二五年九月三十日重新分類為投資物業)，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二零二五年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)基於二零二五年三月三十一日後評估獨立估值之廬山東林假日酒店、上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於二零二五年九月三十日重新分類為投資物業)，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續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二零二五年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)基於二零二五年三月三十一日後評估獨立估值之廬山東林假日酒店、上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於二零二五年九月三十日重新分類為投資物業)，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、票據及債券總額減去投資證券、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘及現金)與經調整權益總額(包括二零一九年永續資本票據)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二零二五年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)基於二零二五年三月三十一日後評估獨立估值之廬山東林假日酒店、上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於二零二五年九月三十日重新分類為投資物業)，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。

經調整收益指就合營公司住宅物業項目(包括香港之柏蔚森、馬來西亞梳邦之Dorsett Place Water及澳洲布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座))產生之銷售額作出調整後之綜合收益，其不在財務報表呈列為綜合收益，並以權益會計法於分佔合營公司業績入賬，於財務報表並無呈列為綜合收益。此舉提升對本集團於呈列年度核心經營表現之整體理解。

經調整物業發展之收益指就合營公司住宅物業項目(包括香港之柏蔚森、馬來西亞梳邦之Dorsett Place Water及澳洲布里斯本之Queen's Wharf Residences(第四座))產生之銷售額作出調整後之物業發展之分部收益，其不在財務報表呈列為物業發展之綜合分部收益，並以權益會計法於分佔合營公司業績入賬，於財務報表並無呈列為物業發展之綜合分部收益。此舉提升對本集團於呈列年度核心經營表現之整體理解。

下表載列本集團截至二零二五年九月三十日止年度之非公認會計原則財務計量與根據香港財務報告準則所編製最接近計量之比較數字之對賬：

	二零二六年 財年上半年 港幣千元	二零二五年 財年上半年 港幣千元
本公司股東應佔虧損	(988,420)	(769,907)
減：按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動	(58,780)	(2,013)
出售按公平值計入其他全面收益之 債務工具之(收益)/虧損	(318)	21,122
衍生金融工具之公平值變動	(4,462)	(44)
撥回應收一間合營公司款項 於預期信貸虧損模式下之減值虧損	(10,047)	—
加：投資物業之公平值變動(除稅後)	85,412	115,953
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下 之已確認減值虧損	7,523	5,468
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
購買物業、廠房及設備之按金之 已確認減值虧損	88,427	—
待售物業之減值虧損	193,296	—
分佔一間合營公司確認之減值虧損	530,000	217,125
分佔一間聯營公司確認之減值虧損	110,368	204,385
物業、廠房及設備折舊及減值 ⁽ⁱ⁾	250,325	231,881
經調整現金溢利(非公認會計原則)	203,324	33,342
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	5.4%	0.6%
	二零二六年 財年上半年 港幣千元	二零二五年 財年上半年 港幣千元
毛利	918,686	1,433,675
折舊 ⁽ⁱⁱ⁾	179,081	181,009
減值	209,208	—
經調整毛利(非公認會計原則)	1,306,975	1,614,684
經調整毛利率(非公認會計原則)	34.8%	31.2%

	於二零二五年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	9,568	9,824
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,350	18,681
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	27,918	28,505
已發行股份數目(百萬股)	3,059	3,059
經調整每股資產淨值(非公認會計原則)	港幣9.13元	港幣9.32元
	於二零二五年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
資產總值	41,056	42,543
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,350	18,681
經調整資產總值(非公認會計原則)	59,406	61,224
	於二零二五年 九月三十日 港幣百萬元	於二零二五年 三月三十一日 港幣百萬元
權益總額	12,842	13,099
酒店重估盈餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	18,350	18,681
經調整權益總額(非公認會計原則)	31,192	31,780
負債淨額	20,247	21,493
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)	64.9%	67.6%

	二零二六年 財年上半年 港幣千元	二零二五年 財年上半年 港幣千元
收益	3,755,780	5,171,742
分佔來自合營公司住宅項目之銷售	1,184,264	76,466
經調整收益(非公認會計原則)	4,940,044	5,248,208
	二零二六年 財年上半年 港幣千元	二零二五年 財年上半年 港幣千元
來自物業發展項目之收益	2,042,260	3,519,437
分佔來自合營公司住宅項目之銷售	1,184,264	76,466
經調整物業發展之收益(非公認會計原則)	3,226,524	3,595,903

附註：

- 指本年度於銷售成本及行政開支中確認之折舊開支總額，惟不包括任何少數股東權益。
- 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。
- 基於二零二五年三月三十一日進行之獨立估值(除了(i)基於二零二五年三月三十一日後評估獨立估值之廬山東林假日酒店、上海學嶼及Dorsett Canary Wharf London；及(ii)武漢帝盛酒店之調整，其中若干部分於二零二五年九月三十日重新分類為投資物業)。

僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團擁有約4,200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

於截至二零二五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

本公司及其任何附屬公司於截至二零二五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)。

於二零二五年九月三十日，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二零二五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 及本公司網站 www.fecil.com.hk。本公司截至二零二五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。

有關二零二五年年報之補充資料

茲提述本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報(「二零二五年年報」)。董事會謹此就二零二五年年報中董事會報告「持續關連交易」一節提供以下額外資料。除另有界定者外，本節所用詞彙與二零二五年年報中董事會報告「持續關連交易」一節所界定者具有相同涵義。

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團自新酒店管理合約及商標授權協議應收費用總額之年度上限定為港幣4,500,000元。截至二零二五年三月三十一日止年度，自新酒店管理合約及商標授權協議確認之費用總額約為港幣3,781,000元。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

公司秘書

張偉雄

香港，二零二五年十一月二十七日

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。