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)

截至二零二六年九月三十日止六個月
業績公告

最新業務資料

- 截至二零二六年九月三十日止六個月(「二零二七年財年上半年」)，本集團堅定不移，專注於其核心業務，在其營運所在城市持續面臨市場不利因素時依然展現營運韌性，業績亮麗。經調整現金溢利(i)(非公認會計原則財務計量)上升122.9%至港幣453,000,000元，而期內股東應佔溢利淨額為港幣255,000,000元。與去年同期錄得虧損淨額相比，此次扭虧為盈主要歸因於出售若干非核心資產所產生之總收益淨額、並無分佔一間合營公司(「合營公司」)及一間聯營公司之減值虧損、並無待售物業之減值虧損及投資物業之公平值收益淨額。

- 同時，期內本集團於資產負債表去槓桿方面取得確有成效的進展。於二零二六年九月三十日，本集團之銀行貸款、票據及債券總額減少港幣1,654,000,000元至港幣21,823,000,000元，而負債淨額則減少港幣1,413,000,000元至港幣18,387,000,000元。此經改善之資金結構及嚴謹之財務執行力反映於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58.8%，進一步加強本集團之財務狀況表。

* *僅供識別*

- 於二零二七年財年上半年，收益由截至二零二五年九月三十日止六個月(「二零二六年財年上半年」)約港幣3,500,000,000元減少34.1%至約港幣2,300,000,000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物業發展項目應佔收益貢獻減少21.9%至約港幣3,700,000,000元。該變化主要由於期內住宅項目竣工之既定階段性安排及交付所致。

- 期內，經調整物業發展之收益(i)(非公認會計原則財務計量)約為港幣2,100,000,000元。英國(「英國」)曼徹斯特之Victoria Riverside(A座)於二零二六年七月竣工，交付工作將於二零二七年財年下半年持續進行。於澳洲，合營公司發展項目The Star Residences(第二座)－Epsilon已於二零二六年七月竣工，並在二零二六年八月開始交付。

- 期內，已竣工存貨穩定變現進一步推動物業發展收益增長，該等存貨包括香港之畢架•金峰、英國倫敦之Aspen at Consort Place及澳洲墨爾本之West Side Place。同時，香港之柏蔚森及馬來西亞之Dorsett Place Waterfront Subang(A座及B座)等合營公司發展項目透過持續交付單位繼續作出貢獻。

- 於香港，本集團繼續配合香港政府之北部都會區發展藍圖。透過持續銷售元朗珀爵之已竣工存貨及推進屯門藍地發展項目組合，本集團已準備就緒，把握結構性住屋需求，並於中短期內建立可預見的利潤及經營現金流量來源。

- 於二零二六年九月三十日，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6,100,000,000元。展望未來，本集團正準備於二零二七年財年下半年於香港推出澄林及西營盤項目。預期兩個項目均於二零二八年財年內竣工。

- 於二零二七年財年上半年，本集團酒店業務及管理業務之收益較去年同期上升4.4%至約港幣1,117,000,000元。此經營表現反映香港啟德帝盛酒店的營運逐步趨穩，以及香港及澳洲之入住率及平均每間客房收益均有所提升，抵銷因成功出售Dao by Dorsett North London及本集團於珀斯麗思卡爾頓酒店的50%股權所引致之收益減少。放眼未來，在期末後二零二六年十一月澳洲黃金海岸之首間安達仕酒店(本集團持有其33.3%股權)開業後，澳洲之珀斯帝盛酒店計劃於二零二七年開業，進一步擴大本集團之營運據點及現金盈利能力。

- 於二零二七年財年上半年，停車場業務及設施管理之收益(扣除擁有人份額(按相同基準重列比較數字)後呈列)約為港幣126,000,000元，較去年同期下降3.9%。有關下降主要歸因策略性淘汰表現欠佳之場所。本集團透過出售成熟資產，繼續提升其停車場資產組合之整體質量，同時，本集團在其目標市場獲得新營運及設施管理合約，推動資產組合擴展及營運效率提升。

- 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，而於二零二六年九月三十日，本集團於其中持有71.62%之控股權益。於二零二七年財年上半年，博彩業務之收益較去年同期下降6.6%至約港幣204,000,000元，主要由於能源成本上升，抑制顧客前往Palasino Group娛樂場之旅遊意欲，令非必需消費需求轉弱及每名旅客平均支出下降所致。Palasino Group推行一系列客戶獎勵計劃，旨在吸引新顧客並增強客戶忠誠度，有助提升其老虎機博彩業務人次。

- 本集團繼續強勢推進及果斷執行其非核心資產出售策略及推動系統性負債管理。於二零二七年財年上半年，本集團完成多項關鍵出售事項，產生所得款項總額約港幣1,600,000,000元，並訂立一份出售協議，以進一步加快資本循環計劃。

- 於二零二六年五月二十九日，本集團以代價100,000,000澳元(相當於約港幣562,000,000元)完成出售珀斯麗思卡爾頓酒店之50%權益，錄得出售收益約港幣408,000,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年十二月八日、二零二六年五月二十九日及二零二六年七月六日之公告。

- 於二零二六年六月二日，本集團訂立變更契據以調整英國倫敦辦公室、酒店及市政廳買賣協議之條款，因此經修訂總代價約為59,500,000英鎊(相當於約港幣616,000,000元)。本集團預期將自該項交易錄得出售收益約25,700,000英鎊(相當於約港幣265,000,000元)。本集團完成出售酒店物業，並錄得出售收益約港幣88,000,000元。本集團預期於二零二七年財年下半年完成其餘目標資產。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十五日、二零二五年五月九日、二零二六年三月六日、二零二六年六月二日及二零二六年十一月三日之公告。

- 於二零二六年七月十七日，本集團完成出售香港之海景絲麗酒店，代價約為港幣750,000,000元。於期內，該出售事項錄得收益約港幣391,000,000元，進一步促進本集團實現資本循環、非核心資產變現及去槓桿之持續策略目標。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年七月三日及二零二六年七月十七日之公告。

- 於二零二六年四月，本集團訂立一份協議，以約58,200,000澳元(相當於約港幣315,000,000元)出售墨爾本麗思卡爾頓酒店之49.9%權益。本集團預期，於完成該項交易時，將錄得收益約18,300,000澳元(相當於約港幣99,000,000元)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年四月一日及二零二六年七月二十日之公告。

財務摘要

- 本集團於二零二七年財年上半年之收益較二零二六年財年上半年減少34.1%至約港幣2,335,000,000元，主要反映期內按計劃竣工之住宅項目數量減少。本公司股東應佔溢利淨額約為港幣255,000,000元。與去年同期錄得虧損淨額相比，此次扭虧為盈主要歸因於出售若干非核心資產所產生之總收益淨額、並無分佔一間合營公司及一間聯營公司之減值虧損、並無待售物業之減值虧損及投資物業之公平值收益淨額。經調整現金溢利(i)(非公認會計原則財務計量)於二零二七年財年上半年約為港幣453,000,000元。每股溢利為港幣8.3仙。為維持內部流動資金及鞏固財務韌性，董事會議決不宣派二零二七年財年上半年中期股息(二零二六年財年上半年：無)。

- 於二零二六年九月三十日，本集團之經調整權益總額(i)(非公認會計原則財務計量)與二零二六年三月三十一日相比維持穩定，約為港幣31,297,000,000元。經調整每股資產淨值(i)(非公認會計原則財務計量)由二零二六年三月三十一日之港幣9.20元下降1.1%至二零二六年九月三十日約港幣9.10元。本集團於二零二七年財年上半年並無購買本公司任何上市證券。

- 本集團透過針對性變現非核心資產及對短期銀行債務進行系統性再融資，繼續優化其資產負債表狀況。於二零二六年九月三十日，銀行貸款、票據及債券總額下降7.0%至約港幣21,823,000,000元，而負債淨額則由二零二六年三月三十一日之港幣19,800,000,000元下降7.1%至約港幣18,387,000,000元。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58.8%，反映有關執行力，而於二零二六年九月三十日，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31.2%之穩健水平。

- 本集團維持強勁的資金渠道，尤其有能力獲得新發展資金及對現有債務進行再融資。期末後，本集團已鎖定若干酒店貸款的再融資，將取得期限更長之貸款，合共港幣3,900,000,000元，有效地延長債務到期狀況，提升財務靈活性。此外，本集團鎖定香港西營盤項目之建築融資約港幣1,000,000,000元並獲超額認購，亦吸引新貸款人加入銀團。如此踴躍的市場回應反映對本集團信貸狀況之高度信心，並支持持續發展及未來增長。

- 於二零二六年九月三十日，本集團維持充裕之現金及有價投資證券水平，約為港幣3,400,000,000元。有關流動資金狀況進一步由約港幣631,000,000元之不附帶產權負擔酒店資產及港幣6,800,000,000元之未售已竣工住宅存貨作為支撐，為應對持續市場波動提供充足財務韌性。

期末後事項

- 於二零二六年十月二日，本集團向二零一九年永續資本票據持有人發出通知，選擇遞延原定於二零二六年十月十八日支付之分派(包括欠款分派及額外分派)。此分派將根據二零一九年永續資本票據之條款及條件，遞延至下一個付款日期支付。

環境、社會及管治(「ESG」)摘要

- 本集團繼續將可持續發展考慮因素融入其核心業務營運，並認同其對持份者長期價值之重要性。期內，本集團對ESG管理採取務實方針，專注於恆常環境合規、物業及酒店營運之節能，以及持續進行風險評估。本集團將繼續定期檢討其可持續發展常規，以配合不斷變化之報告要求及市場準則。

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」)截至二零二六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」)審閱該等未經審核簡明綜合財務報表後,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二零二六年九月三十日止六個月中期股息(截至二零二五年九月三十日止六個月:無)。

簡明綜合損益表

截至二零二六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 **二零二六年** ***港幣千元*** **(未經審核)**	 二零二五年 *港幣千元* (未經審核)
收益		**2,335,049**	3,543,914
銷售及服務成本		**(1,279,761)**	(2,106,992)
酒店及停車場資產折舊及減值		**(230,436)**	(246,226)
待售物業減值虧損		**–**	(193,296)
博彩稅		**(74,605)**	(79,702)
毛利		**750,247**	917,698
其他收入		**159,515**	101,646
其他收益及虧損	*5*	**64,723**	112,995
出售附屬公司之收益	*15*	**888,194**	–
行政支出			
－酒店業務及管理		**(258,052)**	(251,077)
－其他		**(444,508)**	(359,862)
開業前開支			
－酒店業務及管理		**(443)**	(5,453)
銷售及市場推廣開支		**(80,204)**	(187,887)
分佔聯營公司業績		**640**	(217,128)
分佔合營公司業績		**35,565**	(402,905)
融資成本	*6*	**(461,860)**	(373,344)
除稅前溢利(虧損)		**653,817**	(665,317)
所得稅開支	*7*	**(204,262)**	(138,843)
本期間溢利(虧損)	*8*	**449,555**	(804,160)
可歸屬於：			
本公司股東		**255,038**	(988,420)
永續資本票據擁有人		**191,591**	183,045
其他非控股權益		**2,926**	1,215
		194,517	184,260
		449,555	(804,160)
每股盈利(虧損)	*9*		
－基本*(港幣仙)*		**8.3**	(32.3)
－攤薄*(港幣仙)*		**8.3**	(32.3)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利(虧損)	**449,555**	(804,160)
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:		
換算海外業務之匯兑差額	**370,985**	684,984
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	**(3,146)**	6,375
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具時作出重新分類調整	**–**	(318)
應佔一間聯營公司之其他全面開支	**–**	(20,201)
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税項	**–**	(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
出售時重新分類累計匯兑儲備至損益	**21,605**	–
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	**4,406**	(8,233)
本期間其他全面收益	**393,850**	727,176
本期間全面收益(開支)總額	**843,405**	(76,984)
以下人士應佔全面收益(開支)總額:		
本公司股東	**654,395**	(256,710)
永續資本票據擁有人	**191,591**	183,045
其他非控股權益	**(2,581)**	(3,319)
	189,010	179,726
	843,405	(76,984)

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年九月三十日

	附註	二零二六年 九月三十日 *港幣千元* **(未經審核)**	二零二六年 三月三十一日 *港幣千元* (經審核)
非流動資產			
投資物業		**6,594,041**	6,080,512
物業、廠房及設備		**10,390,119**	12,004,904
商譽		**68,400**	68,400
融資租賃應收款項		**89,251**	88,594
聯營公司權益		**247,264**	221,756
合營公司權益		**4,332,176**	3,826,111
投資證券		**363,031**	310,073
購買物業、廠房及設備之按金		**7,272**	3,952
應收合營公司款項		**2,035,215**	1,991,644
應收聯營公司款項		**105,030**	101,890
應收一間接受投資公司款項		**119,995**	119,995
應收貸款		**599,075**	630,933
已抵押存款		**4,498**	4,666
遞延稅項資產		**161,071**	145,654
其他資產		**45,220**	69,750
其他應收款項	*11*	**67,879**	11,347
受限制銀行存款		**18,965**	19,492
		25,248,502	25,699,673
流動資產			
待售物業			
已落成物業		**2,857,845**	3,083,114
發展中物業		**6,240,405**	6,205,599
其他存貨		**8,307**	14,056
融資租賃應收款項		**7,148**	6,082
應收賬款、按金及預付款項	*11*	**845,102**	655,164
託管客戶按金		**159,625**	353,343
合約成本		**210,908**	201,858
應收合營公司款項		**1,152,393**	1,270,240
應收聯營公司款項		**3,967**	3,967
應收非全資附屬公司之一名股東款項		**32,029**	23,800
可收回稅項		**128,314**	120,290
投資證券		**809,754**	765,670
應收貸款		**24,198**	24,320
受限制銀行存款		**55,425**	83,204
已抵押存款		**54,196**	63,617
現金及現金等值物		**2,189,146**	2,497,929
		14,778,762	15,372,253
分類為持作出售之資產	*12*	**1,362,016**	1,199,692
		16,140,778	16,571,945

	附註	二零二六年 九月三十日 *港幣千元* （未經審核）	二零二六年 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	*13*	**2,152,101**	2,512,142
應付或然代價		**155,103**	155,347
合約負債		**300,661**	610,160
租賃負債		**88,495**	45,009
應付一間關連公司款項		**1,310**	1,266
應付聯營公司款項		**29,988**	8,858
應付合營公司款項		**117,653**	131,986
應付非全資附屬公司之股東款項		**7,854**	13,842
衍生金融工具		**20,712**	–
票據		**42,305**	42,305
應繳税項		**403,390**	350,757
銀行及其他借貸		**11,735,417**	10,084,541
		15,054,989	13,956,213
持作出售資產相關負債	*12*	**64,434**	–
		15,119,423	13,956,213
流動資產淨值		**1,021,355**	2,615,732
總資產減流動負債		**26,269,857**	28,315,405
非流動負債			
租賃負債		**420,073**	366,497
票據		**479,086**	477,176
銀行及其他借貸		**9,567,045**	12,873,466
遞延税項負債		**1,250,739**	1,069,489
應付關連方款項		**166,000**	166,000
應付一名董事款項		**288,828**	179,882
應付或然代價		**351,448**	285,155
其他負債		**6,333**	2,902
		12,529,552	15,420,567
資產淨值		**13,740,305**	12,894,838

	附註	**二零二六年九月三十日** ***港幣千元*** **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *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		**4,861,366**	4,204,909
本公司股東應佔權益		**10,274,048**	9,617,591
永續資本票據擁有人	*14*	**3,165,090**	2,973,499
其他非控股權益		**301,167**	303,748
		3,466,257	3,277,247
權益總額		**13,740,305**	12,894,838

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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。

截至二零二六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，與本集團截至二零二六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。

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二零二六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：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力之合約
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11冊

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)	
	截至二零二六年九月三十日止六個月	截至二零二五年九月三十日止六個月	**截至二零二六年九月三十日止六個月**	截至二零二五年九月三十日止六個月
	港幣千元	*港幣千元*	***港幣千元***	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)	**(未經審核)**	(未經審核)
物業發展				
－澳洲	**139,445**	805,171	**90,474**	290,111
－香港(「香港」)*(附註)*	**76,015**	143,362	**(73,591)**	(789,065)
－馬來西亞	**–**	–	**5,460**	36,939
－於中華人民共和國其他地區(不包括香港)(「中國」)	**21,037**	11,356	**(3,359)**	10,253
－新加坡	**–**	2,955	**(1,403)**	12,190
－英國(「英國」)	**541,215**	1,079,416	**84,458**	183,218
	777,712	2,042,260	**102,039**	(256,354)
物業投資				
－澳洲	**18,995**	16,085	**(887)**	14,018
－香港	**21,232**	19,869	**256**	(110,936)
－中國	**44,078**	19,479	**287,502**	7,846
－英國	**4,642**	2,359	**(70,233)**	178
	88,947	57,792	**216,638**	(88,894)
酒店業務及管理				
－澳洲	**265,587**	286,370	**23,913**	7,501
－香港	**396,109**	369,599	**7,810**	(21,701)
－馬來西亞	**100,659**	91,276	**18,526**	14,875
－中國	**96,322**	90,537	**11,851**	(59,935)
－新加坡	**66,330**	57,955	**22,873**	13,728
－英國	**102,539**	87,596	**(25,158)**	8,096
－歐洲(英國除外)	**89,375**	86,772	**2,612**	(4,390)
	1,116,921	1,070,105	**62,427**	(41,826)
停車場業務及設施管理				
－澳洲及紐西蘭	**97,524**	97,642	**417**	29,995
－英國	**13,656**	15,902	**(674)**	1,338
－歐洲(英國除外)	**2,050**	2,188	**(2,526)**	244
－馬來西亞	**13,111**	15,716	**(3,765)**	2,985
	126,341	131,448	**(6,548)**	34,562

4. 分部資料－續

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至二零二六年九月三十日止六個月	截至二零二五年九月三十日止六個月	**截至二零二六年九月三十日止六個月**	截至二零二五年九月三十日止六個月
	港幣千元	*港幣千元*	***港幣千元***	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)	**(未經審核)**	(未經審核)
博彩業務				
－澳洲	**–**	–	**(160,934)**	(211,555)
－捷克共和國	**204,076**	218,447	**25,520**	42,051
	204,076	218,447	**(135,414)**	(169,504)
香港證券與金融產品投資	**16,987**	19,055	**97,157**	84,335
提供按揭服務				
－澳洲	**24**	1,789	**20,593**	262,356
－香港	**4,041**	3,018	**3,551**	1,617
	4,065	4,807	**24,144**	263,973
分部收益／分部溢利(虧損)	**2,335,049**	3,543,914	**360,443**	(173,708)
未分配企業收入及開支以及其他收益及虧損			**(82,065)**	(61,408)
出售附屬公司之收益			**888,194**	–
匯兑虧損淨額			**(50,895)**	(56,857)
融資成本			**(461,860)**	(373,344)
除税前溢利(虧損)			**653,817**	(665,317)

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攤之存貨撇減約港幣零元(二零二五年：港幣530,000,000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、匯兑虧損淨額、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)。

	於二零二六年九月三十日 *港幣千元* (未經審核)	於二零二六年三月三十一日 *港幣千元* (經審核)
物業發展		
－澳洲	**3,880,180**	3,261,386
－香港	**4,184,056**	4,606,436
－馬來西亞	**340,321**	337,928
－中國	**1,126,083**	2,830,106
－新加坡	**42,296**	104,660
－英國	**4,960,622**	5,318,276
	14,533,558	16,458,792
物業投資		
－澳洲	**469,791**	474,493
－香港	**2,616,289**	2,628,216
－中國	**2,097,788**	7,263
－英國	**144,271**	34,214
	5,328,139	3,144,186
酒店業務及管理		
－澳洲	**3,235,170**	3,587,517
－香港	**4,466,081**	4,773,740
－馬來西亞	**736,801**	749,975
－中國	**1,968,034**	1,931,811
－新加坡	**600,491**	593,094
－英國	**1,554,905**	1,885,773
－歐洲(英國除外)	**249,137**	269,615
	12,810,619	13,791,525
停車場業務及設施管理		
－澳洲及紐西蘭	**910,446**	901,232
－歐洲	**100,843**	75,311
－馬來西亞	**109,500**	113,457
	1,120,789	1,090,000
博彩業務		
－澳洲	**3,287,627**	3,231,513
－捷克共和國	**191,744**	201,075
	3,479,371	3,432,588
香港證券與金融產品投資	**1,020,823**	958,218
提供按揭服務		
－澳洲	**572**	559
－香港	**632,264**	661,539
	632,836	662,098
分部資產	**38,926,135**	39,537,407
未分配企業資產	**2,463,145**	2,734,211
資產總值	**41,389,280**	42,271,618

4. 分部資料－續

分部資產－續

於本期間，若干中國物業開始產生租金收入，因此，本集團已將相關物業由物業發展分部重新分類至物業投資分部。

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	
	二零二六年	二零二五年
	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	**224,454**	(76,591)
出售按公平值計入其他全面收益之債務工具收益	**–**	318
出售於合營公司之權益之收益*(附註i)*	**–**	270,555
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	**71,079**	58,780
衍生金融工具公平值變動	**2,242**	4,462
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	**31**	(1,769)
匯兑虧損淨額	**(50,895)**	(56,857)
應付或然代價公平值變動*(附註ii)*	**(64,245)**	–
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之(減值虧損)撥回	**6,059**	(7,523)
物業、廠房及設備之減值虧損	**(44,914)**	–
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	**(79,088)**	10,047
	64,723	112,995

附註：

(i) 於上一個中期期間，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。

於二零二六年八月二十六日，每股獲利付款協定為0.304394澳元，就出售的12,149,864股股份合共3,698,341澳元，而於本中期期間已收取全數3,698,314澳元(相當於約港幣20,300,000元)，並已於「其他收入」列賬。

(ii) 截至二零二六年九月三十日止六個月，本集團重新計量與其收購Destination Brisbane Consortium(「DBC」)額外25%股權有關的應付或然代價，使本集團於DBC的權益於二零二六年三月三十一日增加至50%。應付或然代價之公平值由二零二六年三月三十一日之66,300,000澳元增加至二零二六年九月三十日之79,750,000澳元。由此產生之公平值虧損港幣64,245,000元於本期間之損益確認。該虧損指其後重新計量應付或然代價，並有別於截至二零二六年三月三十一日止年度收購DBC額外權益時確認之暫時收益。

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
利息：		
銀行借貸	**499,576**	592,927
其他貸款	**6,983**	2,352
票據利息	**14,577**	14,581
租賃負債利息	**7,120**	6,352
銀行貸款之前期費用攤銷	**13,644**	14,557
其他	**29,124**	16,921
總利息成本	**571,024**	647,690
減：資本化金額：		
－待售物業(發展中物業)	**(93,712)**	(221,845)
－物業、廠房及設備(自置物業)	**(15,452)**	(52,501)
	461,860	373,344

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	**9,533**	28,028
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	**793**	3,938
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	**1,259**	3,761
澳洲所得稅	**3,784**	12,869
馬來西亞所得稅	**2,521**	3,491
英國所得稅	**428**	33,375
捷克共和國所得稅	**1,671**	5,268
	19,989	90,730
股息預扣稅及利息預扣稅	**40,714**	53,882
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	**1,399**	(3,333)
中國企業所得稅	**(587)**	–
中國土地增值稅	**(1,702)**	(31)
英國所得稅	**6,419**	–
	5,529	(3,364)
遞延稅項	**138,030**	(2,405)
	204,262	138,843

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%(二零二六年三月三十一日：30%、24%、17%、25%及21%)。

8. 本期間溢利(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利(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31,165,000元(截至二零二五年九月三十日止六個月：港幣21,023,000元))	**223,622**	241,098
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	**15,821**	15,912
－待售物業	**–**	193,296
並計入(於其他收入列賬)：		
銀行利息收入	**8,749**	13,075
政府補貼	**113**	10,812

9. 每股盈利(虧損)

股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按股東應佔綜合溢利港幣255,038,000元(截至二零二五年九月三十日止六個月：虧損港幣988,420,000元)及以下股份加權平均數計算。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千股	*千股*
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	**3,059,040**	3,059,040

於二零二六年九月三十日及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

董事不建議派付截至二零二六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

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	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	**326,697**	355,723
－租賃應收款	**69,687**	79,693
減：預期信貸虧損撥備	**(83,621)**	(89,680)
	312,763	345,736
公用事業及其他按金	**27,336**	27,311
預付款項及其他應收款項	**276,949**	284,965
應收代價	**290,763**	–
其他可收回稅項	**5,170**	8,499
	912,981	666,511
就報告目的分析如下：		
非流動資產	**67,879**	11,347
流動資產	**845,102**	655,164
	912,981	666,511

附註： 於二零二六年九月三十日，本集團擁有期內出售附屬公司所產生之應收代價港幣290,763,000元，詳情載於附註15。該等應收代價指根據相關買賣協議條款向各買方應收之未償付出售代價港幣231,329,000元，以及按所報市價計量並分類為公平值層級第一級之AMTD Digital股份估值港幣59,434,000元。

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。租金應於出示繳款通知書時支付。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)：

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(經審核)
0至60日	**283,893**	321,774
61至90日	**1,757**	3,201
超過90日	**27,113**	20,761
	312,763	345,736

12. 分類為持作出售之資產及有關負債

於二零二五年二月二十五日，本集團間接全資附屬公司Quality Drive Limited(「酒店賣方」)與本集團獨立第三方AMTD IDEA Group(「買方A」)(其中包括)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，酒店賣方同意出售而買方A同意購買Quality Hornsey Propco Limited(「酒店物業公司」)之股權，代價為22,656,000英鎊(「英鎊」)(相當於約港幣234,490,000元，可於完成日期作出若干調整)。此外，於二零二五年二月二十五日，本集團間接全資附屬公司Hornsey TH HoldcoLimited(「市政廳賣方」)與買方A(其中包括)訂立另一份買賣協議，據此，市政廳賣方同意出售而買方A同意購買Hornsey TH PropCo Limited(「市政廳物業公司」)之股權，代價為24,544,000英鎊(相當於約港幣254,030,000元，可於完成日期作出若干調整)。截至二零二六年三月三十一日止年度，買方A行使其延長各原買賣協議項下完成日期的權利。根據各原買賣協議，目前的合約完成日期將為二零二六年八月二十五日。轉讓酒店物業公司及市政廳物業公司股份之事項已於二零二六年六月二日完成。

於二零二六年三月六日，本集團與買方A訂立具法律約束力的條款清單(「條款清單」)。根據條款清單，買方A同意向本集團全資附屬公司FEC Property Holdings (UK) Limited(「辦公室賣方」)收購位於40, Furnival Street, London, EC4A 1JQ之辦公樓宇(「英國辦公室」)，代價為18,000,000英鎊(相當於約港幣186,000,000元)。截至綜合財務報表獲批准刊發日期，該等出售事項尚未完成。

於二零二六年六月二日，本集團就買賣協議(「買賣協議」)訂立變更契據，以修訂有關出售英國辦公室、酒店及市政廳的買賣協議條款，致使經修訂總代價為59,500,000英鎊(相當於約港幣615,800,000元)，乃由於出售英國辦公室的代價18,000,000英鎊(相當於約港幣186,300,000元)變更為約12,300,000英鎊(相當於約港幣127,300,000元)，原因為結構由直接出售英國辦公室變更為出售FEC Property Holdings (UK) Limited(「辦公室物業公司」)的股權，而代價的結算由根據條款清單擬採取之現金及貸款之組合方式修訂為根據變更契據現金及發行買方A股份之組合方法。此外，本集團全資附屬公司Crouch End (FEC) Limited已同意就由Green Boutique Hotel Limited(「酒店營運公司」)營運、隸屬酒店物業公司旗下的酒店業務，向買方A提供5%至6%的溢利擔保，自變更契據日期起計為期兩年。酒店物業公司及市政廳物業公司的股份轉讓已於二零二六年六月二日完成，而辦公室物業公司股份計劃於變更契據日期起第45日完成。

12. 分類為持作出售之資產及負債－續

於二零二六年十一月三日，本集團刊發補充公告，以提供有關上述交易之進一步資料。具體而言，補償安排為本集團提供下行保障，據此，可發行額外買方A之股份，以彌補出售事項所得款項之任何差額，惟受兩年內最多行使兩次所規限。此外，倘本集團繼續持有該等股份，且所報股價連續至少180日維持低於每股美國存託股份(「美國存託股份」)1美元，則本集團可要求買方A促使相關物業控股公司按當時之獨立估值，將其股份轉讓或發行予本集團。截至簡明綜合財務報表批准刊發日期，出售事項尚未完成。有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二六年二月二十五日、二零二六年三月六日、二零二六年六月二日及二零二六年十一月三月之公告。

於二零二六年四月一日，FEC Hotel Operations Holdings (Australia) Pty Ltd.(「FEC Hotel」，本公司之全資附屬公司)及FEC DCG Pte. Ltd.(「FEC DCG」，本公司之全資附屬公司，連同FEC Hotel作為賣方)與Ace Goal Investments Pte. Ltd.(「Ace Goal」，由邱詠賢女士及丹斯里拿督邱達昌分別間接擁有55%及45%權益，作為買方)訂立買賣協議，據此，FEC Hotel及FEC DCG已有條件同意出售而Ace Goal已有條件同意購買於完成日期FEC Hotel Operations Melbourne WSP Pty Ltd.(「營運公司」，本公司之全資附屬公司)已發行股份之49.9%及RC Melbourne Hotel Holdings Pty Ltd.(「物業控股公司」，本公司之全資附屬公司)已發行股份之49.9%，並承讓於完成日期由FEC Hotel提供予營運公司(如有)及由FEC DCG提供予物業控股公司(如有)之49.9%尚未償還股東貸款，總代價為58,183,400澳元(相當於約港幣318,263,000元)，惟受買賣協議之條款及條件所規限。

根據買賣協議，本集團將進行內部重組，從而使於緊接完成前墨爾本麗思卡爾頓酒店之法定及實益擁有權將由RC Melbourne Hotel Pty Ltd.(「物業公司」)，物業控股公司之直接全資附屬公司)持有。

於二零二六年七月二十日，本集團刊發補充公告，以提供有關該交易之進一步資料。本集團釐清，代價58,183,400澳元(相當於約港幣318,263,000元)可根據營運公司、物業控股公司及物業公司(統稱「目標集團」)於完成時之資產淨值進行調整，當中考慮(其中包括)股東貸款調整。最終經調整代價將根據將於完成日期後三個月內編製之完成賬目釐定。直至簡明綜合財務報表批准刊發日期，出售事項尚未完成。有關該交易之進一步詳情載於本公司日期為二零二六年四月一日及二零二六年七月二十日之公告。

有關上述出售事項之相關資產已分類為持作出售資產，並於簡明綜合財務狀況表內單獨呈列，原因為董事預期出售極有可能發生並將自報告期間結算日起計12個月內完成。

13. 應付賬款及應計費用

	二零二六年 九月三十日 *港幣千元* (未經審核)	二零二六年 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	**253,637**	295,671
－其他	**100,557**	91,886
	354,194	387,557
建築成本及資本資產之應付保固金	**605,872**	609,993
持作出售資產之已收按金	**243,670**	498,108
租賃按金及預收租金	**210,699**	116,628
其他應繳稅項	**189,944**	137,183
其他應付款項及應計費用	**547,722**	762,673
	2,152,101	2,512,142

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零二六年 九月三十日 *港幣千元* (未經審核)	二零二六年 三月三十一日 *港幣千元* (經審核)
0至60日	**334,964**	350,445
61至90日	**2,741**	20,476
超過90日	**16,489**	16,636
	354,194	387,557

14. 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%。

14. 永續資本票據－續

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選擇贖回二零一九年永續資本票據之最低累計本金額20,000,000美元。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。

於二零二六年四月一日及二零二六年十月二日，FEC Finance宣佈根據二零一九年永續資本票據之條款及條件將原定於二零二六年四月十八日及二零二六年十月十八日支付之分派遞延至下一個分派支付日期。

15. 出售附屬公司之收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	*港幣千元*
	(未經審核)	(未經審核)
出售Quality Hornsey Propco Limited(「酒店物業公司」)及Green Boutique Hotel Limited(「酒店營運公司」)*(附註i)*	**88,072**	–
出售捷彩有限公司(「捷彩」)*(附註ii)*	**390,738**	–
出售Perth FEC Pty Ltd及RC Perth Operations Pty Ltd(統稱「RC Perth Group」)*(附註iii)*	**407,718**	–
出售Palasino Malta Ltd.*(附註iv)*	**1,666**	–
	888,194	–

附註：

(i) 於二零二五年二月二十五日，本集團與其獨立第三方AMTD Idea Group(「AMTD」)訂立買賣協議，據此，本集團同意出售而AMTD同意購買本公司間接全資附屬公司酒店物業公司及酒店營運公司之全部已發行股本，現金代價為19,596,000英鎊(相當於約港幣202,819,000元)及AMTD Digital Inc.(「AMTD Digital」)之4,229,694股普通股，該公司之美國存託股份於紐約證券交易所上市。有關出售事項已於二零二六年六月二日完成，並產生出售收益約港幣88,072,000元。完成後，酒店物業公司及酒店營運公司不再為本公司的間接附屬公司。

作為出售事項的一部分，本集團同意提供溢利保證，據此，本集團將就酒店業務向AMTD補償年度保證回報之間之差額，自出售事項完成日期起計為期兩年。

於二零二六年九月三十日，AMTD Digital美國存託股份約港幣59,434,000元仍為應收款項，並計入附註11的應收代價。

15. 出售附屬公司之收益－續

(ii) 於二零二六年七月三日，本集團與其獨立第三方JD Fabulous Development XI Limited（「JD Fabulous」）訂立買賣協議，據此，本集團同意出售而JD Fabulous同意購買本公司全資附屬公司捷彩之全部已發行股本，代價為港幣750,000,000元。捷彩為海景絲麗酒店之營運商及擁有人。有關出售事項已於二零二六年七月十七日完成，並產生出售收益約港幣390,738,000元。完成後，捷彩不再為本公司之附屬公司。

作為出售事項的一部分，本集團與JD Fabulous訂立管理協議，自出售事項完成日期起計三年內繼續管理及經營海景絲麗酒店。根據該協議，本集團須於整個三年期每月向JD Fabulous支付固定金額港幣3,750,000元，合共港幣135,000,000元（「保證收入」）。受此付款責任所規限，本集團有權收取經營海景絲麗酒店產生的所有收益，並負責期間所有相關經營開支及稅項。因此，本集團終止確認捷彩有限公司（包括酒店）之資產淨值，並就三年回租期確認使用權資產約港幣44,194,000元及相應租賃負債約港幣126,143,000元。

於二零二六年九月三十日，保留代價約港幣5,000,000元仍為應收款項，並計入附註11的應收代價。

(iii) 於二零二五年十二月八日，本集團與其獨立第三方The Generation Essentials Group（「買方」）訂立買賣協議，據此，本集團同意出售而買方同意購買RC Perth Group之50%已發行股本，連同轉讓50%相關股東貸款，總代價為100,000,000澳元（相當於約港幣562,000,000元）。有關出售事項已於二零二六年五月二十九日完成，並產生出售收益約港幣407,718,000元。

作為出售事項的一部分，代價由於完成時或之前收取的60,000,000澳元（相當於約港幣337,200,000元）支付，而代價餘額（即40,000,000澳元（相當於約港幣224,800,000元）（「遞延代價」））將分別於二零二六年六月三十日、二零二六年十二月三十一日、二零二七年六月三十日及二零二七年十二月三十一日分四期等額分期支付10,000,000澳元（相當於約港幣56,200,000元）。代價須根據買賣協議調整資產淨值。

於二零二六年九月三十日，遞延代價約港幣218,800,000元及資產淨值調整代價約港幣6,689,000元仍為應收款項，並計入附註11的應收代價。

(iv) 本集團亦於截至二零二六年九月三十日止六個月向獨立第三方出售其於Palasino Malta Ltd.的全部權益，現金代價為190,000歐元（相當於約港幣1,680,000元）。出售事項已於二零二六年七月十五日完成，產生出售收益約港幣1,666,000元。於二零二六年九月三十日，代價約港幣840,000元仍為應收款項。

16. 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

本集團於二零二七年財年上半年之收益約為港幣2,300,000,000元，較二零二六年財年上半年下降34.1%，期內確認之物業發展收益有所減少。經調整毛利(i)(非公認會計原則財務計量)約為港幣933,000,000元，較二零二六年財年上半年約港幣1,306,000,000元減少28.6%。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*
二零二七年財年上半年						
收益	**777,712**	**1,116,921**	**126,341**	**204,076**	**109,999**	**2,335,049**
毛利	**201,150**	**348,008**	**46,011**	**68,828**	**86,250**	**750,247**
折舊	**–**	**153,796(ii)**	**7,140(ii)**	**7,382**	**–**	**168,318**
減值	**–**	**3,450**	**11,024**	**–**	**–**	**14,474**
經調整毛利(i)	**201,150**	**505,254**	**64,175**	**76,210**	**86,250**	**933,039**
經調整毛利率(i)	**25.9%**	**45.2%**	**50.8%**	**37.3%**	**78.4%**	**40.0%**
二零二六年財年上半年						
收益	2,042,260	1,070,105	131,448	218,447	81,654	3,543,914
毛利	446,692	268,997	59,761	85,668	56,580	917,698
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	68,084	92,578	56,580	1,305,987
經調整毛利率(i)	31.3%	41.9%	51.8%	42.4%	69.3%	36.9%

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。

物業發展收益於二零二七年財年上半年約為港幣778,000,000元，較去年同期下降61.9%。經計及合營公司住宅項目應佔收益貢獻，經調整物業發展之收益(i)(非公認會計原則財務計量)約為港幣2,100,000,000元，較二零二六年財年上半年減少33.8%。主要收益貢獻項目包括曼徹斯特之Victoria Riverside(A座)、倫敦之Aspen at Consort Place、墨爾本之West Side Place以及香港之畢架•金峰。有關貢獻獲合營公司項目(包括香港之柏蔚森、馬來西亞之Dorsett Place Waterfront Subang及澳洲黃金海岸之The Star Residences(第二座)－Epsilon)之持續交付所進一步支持。物業發展業務錄得毛利約港幣201,000,000元，毛利率為25.9%，較二零二六年財年上半年有所減少，主要原因為英國物業銷售錄得之毛利率較低。

酒店業務及管理之收益繼續保持增長，於二零二七年財年上半年按年上升4.4%至約港幣1,117,000,000元。酒店業務及管理之經調整毛利率(i)(非公認會計原則財務計量)由去年同期之41.9%上升至二零二七年財年上半年之45.2%。此營運表現反映香港啟德帝盛酒店的營運逐步趨穩，以及香港及澳洲之入住率及平均每間客房收益均有所提升，抵銷因成功出售Dao by Dorsett North London及本集團於珀斯麗思卡爾頓酒店的50%股權所引致之收益減少。

停車場業務及設施管理之收益(扣除擁有人份額(按相同基準重列比較數字)後呈列)於二零二七年財年上半年約為港幣126,000,000元，較去年同期下降3.9%。有關下降主要歸因策略性淘汰表現欠佳之場所。經調整毛利率(i)(非公認會計原則財務計量)維持在50.8%。

於二零二七年財年上半年，博彩業務之收益較去年同期下降6.6%至約港幣204,000,000元。經調整毛利(i)(非公認會計原則財務計量)約為港幣76,000,000元，經調整毛利率(i)(非公認會計原則財務計量)由二零二六年財年上半年之42.4%下降至二零二七年財年上半年之37.3%。毛利率下降主要由於新娛樂場Palasino Mikulov試業及持續擴張階段所產生之初始營運成本所致。

於二零二七年財年上半年，本公司股東應佔溢利淨額約為港幣255,000,000元(二零二六年財年上半年：虧損淨額港幣988,000,000元)。與去年同期錄得虧損淨額相比，此次扭虧為盈主要歸因於出售若干非核心資產所產生之總收益淨額、並無分佔一間合營公司及一間聯營公司之減值虧損、並無待售物業之減值虧損及投資物業之公平值收益淨額。因此，於二零二七年財年上半年，經調整現金溢利(i)(非公認會計原則財務計量)約為港幣453,000,000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。

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零二六年九月三十日之銀行及現金結餘、投資證券(由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 二零二六年 九月三十日 *港幣百萬元*	於 二零二六年 三月 三十一日 *港幣百萬元*
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期[(i)]	**11,778**	10,127
一至兩年內到期	**3,499**	8,545
兩至五年內到期	**5,458**	3,757
五年以上到期	**1,088**	1,048
銀行貸款、票據及債券總額	**21,823**	23,477
投資證券	**1,173**	1,076
銀行及現金結餘[(ii)]	**2,263**	2,601
流動資金狀況	**3,436**	3,677
負債淨額[(iii)]	**18,387**	19,800
總權益賬面值[(iv)]	**13,740**	12,895
加：酒店重估盈餘[(v)]	**17,557**	18,522
經調整權益總額[(vi)]	**31,297**	31,417
經調整淨資產負債比率[(vi)] **(負債淨額與經調整權益總額比例[(vi)])**	**58.8%**	63.0%
負債淨額與經調整資產總值比例[(vi)]	**31.2%**	32.6%

附註：

(i) 包括約港幣658,000,000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結餘及現金之總額。

(iii) 指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券以及銀行及現金結餘。

(iv) 包括二零一九年永續資本票據。

(v) 基於二零二六年三月三十一日評估之獨立估值，該估值已作出調整，以剔除均於二零二七年財年上半年出售之海景絲麗酒店、Dao by Dorsett North London及珀斯麗思卡爾頓酒店。

(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。

為有效管理本集團之流動資金狀況，部分現金調撥至有價及流通投資證券組合。綜合財務狀況表所呈列之投資證券主要為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。

於二零二六年九月三十日，本集團維持約港幣3,436,000,000元之充裕流動資金狀況。本集團經調整權益總額(i)(非公認會計原則財務計量)於二零二六年九月三十日約為港幣31,297,000,000元。該計量計入二零一九年永續資本票據及未確認酒店重估盈餘約港幣17,557,000,000元(根據於二零二六年三月三十一日評估之獨立估值計算，該估值已作出調整，以剔除均於二零二七年財年上半年出售之海景絲麗酒店、Dao by Dorsett North London及珀斯麗思卡爾頓酒店)。

於二零二七年財年上半年，本集團在資產負債表去槓桿方面明顯取得卓有成效的進展。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)於二零二六年九月三十日下降至58.8%，而於二零二六年三月三十一日則為63.0%。加上積極的債務償還措施，利息成本總額由二零二六年財年上半年約港幣648,000,000元下降11.8%至二零二七年財年上半年約港幣571,000,000元。該正面趨勢主要由於償還無抵押銀行借貸，以及英國曼徹斯特之Victoria Riverside(A座)結算帶來大量現金流入淨額。

過去三年半，本集團的嚴謹資本循環及債務減少工作取得實質成果。本集團的銀行貸款、票據及債券總額由二零二三年三月三十一日的港幣32,300,000,000元減少約港幣10,500,000,000元至二零二六年九月三十日之港幣21,800,000,000元。與此同時，經調整淨資產負債比率(i)(非公認會計原則財務計量)由同期的73.8%下降15.0個百分點至58.8%，展現持續的資產負債表去槓桿化及財務韌性。

情況持續改善，反映本集團對提升流動資金、管理債務水平及加強整體財務狀況的堅定承諾。下表顯示本集團銀行貸款、票據及債券總額、負債淨額及經調整淨資產負債比率(vi)(非公認會計原則財務計量)的整體改善情況。

	於 二零二六年 九月三十日 *港幣百萬元*	於 二零二六年 三月三十一日 *港幣百萬元*	於 二零二五年 三月三十一日 *港幣百萬元*	於 二零二四年 三月三十一日 *港幣百萬元*	於 二零二三年 三月三十一日 *港幣百萬元*
銀行貸款、票據及債券總額	**21,823**	23,477	25,371	27,762	32,274
負債淨額(iii)	**18,387**	19,800	21,493	22,842	25,729
經調整淨資產負債比率(vi)(負債淨額與經調整權益總額比例(vi))	**58.8%**	63.0%	67.6%	68.1%	73.8%

為進一步加強財務狀況，本集團已實施一系列針對性債務減少舉措，旨在降低融資成本及提升流動資金：

- **積極變現物業存貨。**本集團繼續透過出售現有住宅存貨(包括香港之畢架•金峰、倫敦之Aspen at Consort Place以及墨爾本之West Side Place)促進現金流入，其中West Side Place已於期末後全數售出。曼徹斯特之Victoria Riverside(A座)已竣工，交付工作正在進行。合營公司之發展項目亦達成重要營運里程碑，包括黃金海岸之The Star Residences(第二座)－Epsilon已於二零二六年七月竣工。於二零二六年九月三十日，本集團現有住宅存貨價值約為港幣6,800,000,000元，得益於香港、澳洲及英國之針對性銷售措施支持。

- **出售非核心資產。**本集團繼續強勢推進及果斷執行其非核心資產變現計劃。於二零二七年財年上半年，本集團完成三項主要資產出售，包括澳洲珀斯麗思卡爾頓酒店之50%權益、英國倫敦之一項酒店物業及香港之海景絲麗酒店。此外，本集團已就出售倫敦之辦公室及市政廳資產以及墨爾本麗思卡爾頓酒店之49.9%權益簽立最終協議。該等已完成及已訂約交易於二零二七年財年上半年合共產生所得款項總額約港幣1,600,000,000元，所得款項淨額已用作營運資金及減少債務。

- **優化酒店組合，力求可持續現金流量。**本集團持續將酒店開業與市場復甦週期保持一致，以確保營運平穩提升。倫敦之Dorsett Canary Wharf London於二零二五年九月試業，憑藉其位處主要商業樞紐之優越位置而受惠。此外，本集團於上海之首個旅舍物業上海學嶼於二零二五年九月二十九日試業；該物業毗鄰上海大學，具備優勢以把握多元化市場需求。再者，珀斯帝盛酒店計劃於二零二七年開業，有望鞏固經常性收益來源、推動營運現金流量，支持本集團實現更廣泛的收益多元化發展策略。

	於二零二六年九月三十日	於二零二六年三月三十一日
	港幣百萬元	*港幣百萬元*
本公司票據	**521**	519
無抵押銀行貸款	**2,435**	3,258
有抵押銀行貸款		
－物業發展及投資	**6,244**	5,908
－酒店業務及管理	**12,241**	13,415
－停車場業務及設施管理	**297**	293
－博彩業務	**45**	44
－其他	**40**	40
銀行貸款、票據及債券總額	**21,823**	23,477

於二零二六年九月三十日，銀行貸款、票據及債券總額約為港幣21,823,000,000元，較二零二六年三月三十一日減少約港幣1,654,000,000元或7.0%。有關減少主要由於無抵押銀行貸款淨減少約港幣823,000,000元，以及出售澳洲珀斯麗思卡爾頓酒店及香港海景絲麗酒店，導致酒店業務及管理之有抵押銀行貸款淨減少約港幣1,174,000,000元。

在金融市場的審慎情緒及對優質資產的高度關注下，本集團於二零二七年財年上半年維持強勁的資金渠道，並獲得融資人之持續支持。期末後，本集團成功鎖定若干酒店貸款的再融資，將取得期限更長之貸款，合共港幣3,900,000,000元。此舉顯示貸款人對本集團資產質素的信心，同時延長本集團的債務到期狀況，增強流動資金餘額。此外，本集團亦鎖定香港西營盤項目之銀團建築融資約港幣1,000,000,000元。在市場回應踴躍的推動下，銀團貸款獲超額認購，並吸引新貸款人加入銀團，支持本集團的持續發展及未來增長。

於二零二六年九月三十日，本集團於一年內到期之銀行貸款、票據及債券約為港幣11,778,000,000元。該結餘包括：

(i) 約港幣6,985,000,000元為有抵押之公司、酒店及停車場融資，預期有關融資將展期或進行再融資至更長到期日；

(ii) 約港幣1,326,000,000元為有抵押發展項目融資，擬以項目銷售所得款項結算；

(iii) 約港幣2,435,000,000元為無抵押公司融資；

(iv) 約港幣374,000,000元將根據現有還款計劃表償還；及

(v) 約港幣658,000,000元與載有須按要求償還條款之融資有關，故根據適用會計準則分類為流動負債。

於二零二六年九月三十日，本集團銀行貸款、票據及債券之主要債務貨幣為港幣，佔借貸總額約73.5%。其他貨幣風險包括澳元、新加坡元、英鎊及人民幣，分別佔借貸總額約14.1%、3.0%、3.0%及5.3%。

以下列貨幣計值之銀行貸款、票據及債券：	**於二零二六年九月三十日**	於二零二六年三月三十一日
港幣	**73.5%**	69.9%
澳元	**14.1%**	14.3%
新加坡元	**3.0%**	3.0%
英鎊	**3.0%**	2.8%
人民幣	**5.3%**	8.9%
其他	**1.1%**	1.1%
	100%	100%

於二零二六年九月三十日，本集團有約99.9%之銀行貸款、票據及債券按浮動利率計息，而於二零二六年三月三十一日則為99.9%，其餘則按固定利率計息。於二零二七年財年上半年，銀行貸款之平均利率為4.74%，而二零二六年財年則為4.87%，反映整體貨幣狀況及管理層持續致力優化利息開支。

於二零二六年九月三十日，本集團未提取之銀行融資(不包括撥作資金管理功能之融資)約為港幣905,000,000元。其中約港幣726,000,000元分配至發展及建築項目，而餘下港幣179,000,000元則指定作一般企業用途。連同來自已訂約物業預售之可見收益，該等未動用融資提供充足財務資源，以支持持續營運及財務承擔。

除可用銀行融資外，本集團持有不附帶產權負擔之營運中酒店物業及已竣工未售住宅存貨，總估計價值約港幣7,500,000,000元。於市場情況許可時，該等資產可作為潛在抵押品之重要來源，以取得額外借貸融資及增強流動性。

3. 外匯管理

於二零二七年財年上半年，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兑港幣變動之影響。下表載列港幣兑本集團主要營運所在國家之當地貨幣匯率。

匯率	**於二零二六年九月三十日**	**於二零二六年三月三十一日**	**變動**
港幣兑澳元	**5.47**	5.35	**2.2%**
港幣兑人民幣	**1.17**	1.13	**3.5%**
港幣兑馬幣	**1.92**	1.94	**(1.0%)**
港幣兑英鎊	**10.35**	10.29	**0.6%**
港幣兑捷克克朗	**0.36**	0.37	**(2.7%)**
港幣兑新加坡元	**6.14**	6.06	**1.3%**

平均匯率	**二零二七年財年上半年**	**二零二六年財年上半年**	**變動**
港幣兑澳元	**5.41**	**4.99**	**8.4%**
港幣兑人民幣	**1.15**	**1.08**	**6.5%**
港幣兑馬幣	**1.93**	**1.80**	**7.2%**
港幣兑英鎊	**10.32**	**10.24**	**0.8%**
港幣兑捷克克朗	**0.37**	**0.36**	**2.8%**
港幣兑新加坡元	**6.10**	**5.91**	**3.2%**

本集團採取的做法為，對其非香港業務之投資，透過以該等投資所在國家之當地貨幣借貸以進行對沖。上列外幣變動對於二零二七年財年上半年股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

	港幣百萬元
澳元	(14.2)
人民幣	(10.3)
馬幣	(1.3)
英鎊	(0.2)
捷克克朗	(0.1)
新加坡元	(0.4)
影響總額	**(26.5)**

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，從而影響本集團之淨資產狀況。假設於二零二七年財年上半年內匯率維持不變，本集團於二零二六年九月三十日之資產淨值將減少約港幣252,000,000元。

4. 每股資產淨值

	於二零二六年九月三十日 *港幣百萬元*	於二零二六年三月三十一日 *港幣百萬元*
本公司股東應佔權益	**10,274**	9,618
加：酒店重估盈餘	**17,557**	18,522
經調整股東應佔資產淨值[(i)]	**27,831**	28,140
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9.10元**	港幣9.20元

於二零二六年九月三十日，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27,831,000,000元。此計量計入未確認酒店重估盈餘約港幣17,557,000,000元，乃根據於二零二六年三月三十一日進行之獨立估值評估計算，並就期內已完成之酒店資產出售作出調整。因此，於二零二六年九月三十日，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9.10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資產收購、物業發展、持續建設以及局部翻新酒店、廠房及設備以及投資物業組合。

於二零二七年財年上半年，本集團產生資本開支約港幣120,000,000元，主要歸因於與澳洲之珀斯帝盛酒店有關之持續建設、裝修及開業前籌備工作，該等資本投資以項目信貸融資及內部營運現金資源共同撥付。

6. 資本承擔

本集團維持嚴謹之資本分配框架，持續審核其承擔組合，以優化流動資金、管理資金需求及保留現金儲備。下表概述本集團之資本承擔明細：

	於二零二六年九月三十日	於二零二六年三月三十一日
	港幣百萬元	*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	**84**	173
－一間合營公司酒店物業	**45**	66
－投資物業	**418**	408
向一間合營公司注資	**1,357**	1,328
向投資基金注資	**18**	22
	1,922	1,997

於二零二六年九月三十日，本集團之資本承擔約為港幣1,922,000,000元，主要歸因於以下發展項目：(i)位於澳洲布里斯本之QWB項目旗下酒店；(ii)位於澳洲珀斯之珀斯帝盛酒店；及(iii)位於上海寶山區之長租住宅發展項目。資本承擔將透過可用銀行融資及內部產生現金撥付。

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(「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了波動性，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，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。

於二零二六年九月三十日，本集團的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6,100,000,000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。

下表載列於二零二六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	2,637	二零三零年財年
640 Bourke Street	墨爾本	1,643	二零三一年財年
Collyhurst Village	曼徹斯特	171	二零二八年財年
Collyhurst可負擔房屋	曼徹斯特	134	二零二八年財年
Red Bank Riverside－Falcon	曼徹斯特	104	二零三零年財年
Red Bank Riverside－Kingfisher	曼徹斯特	269	二零三一年財年
小計		**4,958**	

發展項目	位置	應佔已訂約銷售 *港幣百萬元*
已竣工項目之已訂約銷售		
West Side Place	墨爾本	35
The Star Residences－Epsilon(第二座)[ii]	黃金海岸	55
Aspen at Consort Place	倫敦	37
Victoria Riverside－Crown View(A座)	曼徹斯特	645
Victoria Riverside－Park View(C座)	曼徹斯特	34
Victoria Riverside－Bromley Street	曼徹斯特	27
Dorsett Place Waterfront Subang－A座[i][iii]	梳邦再也	52
Dorsett Place Waterfront Subang－B座[i][iii]	梳邦再也	52
畢架•金峰	香港	48
柏蔚森[i]	香港	156
小計		1,141
總計		6,099

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) 不包括截至二零二六年九月三十日已確認為收益之合約預售。

於二零二六年九月三十日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之活躍住宅物業發展項目之預期應佔開發總值(「開發總值」)約為港幣57,400,000,000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	4,238	已推出	二零三一年財年
布里斯本				
Queen's Wharf Residences[(iii)]				
－第五座	350,000	3,032	已推出	二零三零年財年
－第六座	169,000	1,311	規劃中	二零三零年財年
黃金海岸				
The Star Residences[(iv)]				
－第三座至第五座	374,000	2,016	規劃中	規劃中
香港				
屯門藍地	383,000	6,320	規劃中	規劃中
澄林[(v)]	19,000	485	二零二七年財年	二零二八年財年
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	3,519	規劃中	規劃中
Ensign House－可負擔房屋	108,000	427	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
曼徹斯特				
MeadowSide（第四期）	244,000	1,264	規劃中	規劃中
Victoria North [vii]				
－Collyhurst Village	91,000	272	已推出	二零二八年財年
－Collyhurst Village社會／可負擔房屋	87,000	134	已推出	二零二八年財年
－Red Bank Riverside				
－Falcon	131,000	702	已推出	二零三零年財年
－Kingfisher	230,000	1,261	已推出	二零三一年財年
－NT02－NT04	721,000	4,023	規劃中	規劃中
－Network Rail	1,532,000	8,546	規劃中	規劃中
－其他	967,000	5,396	規劃中	規劃中
Trafford	421,000	2,018	規劃中	規劃中
Trafford可負擔房屋	147,000	518	規劃中	規劃中
馬來西亞				
Dorsett Place Waterfront Subang				
－C座 [viii]	167,000	287	規劃中	規劃中
於二零二六年九月三十日發展項目組合總計	**7,266,000**	**50,536**		

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、第二座、第三座及第四座	4,000	39
布里斯本		
Queen's Wharf Residences		
－第四座[iii]	1,000	5
珀斯		
The Towers at Elizabeth Quay	75,000	570
黃金海岸		
The Star Residences		
－Epsilon（第二座）	3,000	69
倫敦		
Aspen at Consort Place	142,000	1,859
Hornsey Town Hall	11,000	96
曼徹斯特		
Victoria North－Victoria Riverside		
－Crown View（A座）	143,000	729
－Park View（C座）	12,000	56
－Bromley Street	24,000	110
馬來西亞		
Dorsett Place Waterfront Subang [viii]		
－A座	41,000	141
－B座	58,000	157
上海		
君悅庭	3,000	19
御尚II	2,000	15
第17A區	5,000	29
廣州		
遠東御江豪庭	4,000	13

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*
香港		
尚澄	42,000	432
珀爵	17,000	247
畢架•金峰	5,000	116
畢架•金峰(4幢洋房)	13,000	352
柏蔚森[(ix)]	74,000	1,773
於二零二六年九月三十日可供出售竣工發展項目總計	**679,000**	**6,827**
於二零二六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	**7,945,000**	**57,363**

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

640 Bourke Street為位於墨爾本中心商業區之綜合用途發展項目。該發展項目連同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，大大振興中央商業區西面活動。640 Bourke Street樓高68層，提供高檔之一房、兩房及三房公寓，共計629個住宅單位。該項目之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4,200,000,000元，包含430平方米之零售空間及296個停車位。有見及市場反應正面，本集團自二零二六年三月起已調高價格。於二零二六年九月三十日，本集團已預售價值約港幣1,600,000,000元之單位。預期該發展項目於二零三一年財年落成。

West Side Place為位於墨爾本中心商業區之已竣工綜合用途住宅發展項目，由四座大廈1,377個單位組成，包括位於第一座提供257間客房之麗思卡爾頓酒店以及位於第三座提供316間客房之帝盛酒店。於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣39,000,000元，其中約港幣35,000,000元已入賬為已訂約銷售。

珀斯

獲選為Perth City Link項目之屬意發展商後，本集團獲得周邊地區第4、9及10地段。該三幅地皮指定用於發展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為建有兩座大廈之綜合用途旗艦發展項目。該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。於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣570,000,000元。

布里斯本

Queen's Wharf Residences為本集團持有50%權益之地標性住宅項目。該項目毗鄰Queen's Wharf Brisbane項目(「QWB項目」)，建有三座大廈，提供1,828個單位，可售樓面面積合共約為1,500,000平方呎。該發展項目之預期開發總值合共約為港幣11,900,000,000元(應佔開發總值約為港幣6,000,000,000元)。

第四座是唯一一座直接與QWB項目主要綜合度假村相連之住宅大廈。其提供666個住宅單位，總可售樓面面積約為506,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣3,200,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,600,000,000元)。於二零二六年九月三十日，施工已完成，僅有一個單位仍可供出售，預期開發總值約為港幣11,000,000元(應佔開發總值約為港幣5,000,000元)。

第五座提供847個住宅單位，總可售樓面面積約為701,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣6,100,000,000元(應佔開發總值約為港幣3,000,000,000元)。於二零二六年九月三十日，本集團預售總價值約港幣5,300,000,000元(應佔開發總值約為港幣2,600,000,000元)之單位。預期第五座於二零三零年財年落成。

第六座提供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2,600,000,000元(應佔開發總值約為港幣1,300,000,000元)。該項目仍處於規劃階段，計劃於二零三零年財年與第五座同步竣工。

黃金海岸

The Star Residences－Epsilon(第二座)為本集團持有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，預期開發總值合共約為港幣1,800,000,000元(應佔開發總值約為港幣591,000,000元)。該大樓亦包括提供202間客房之安達仕酒店，該酒店於期末後二零二六年十一月開業。於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值約為港幣69,000,000元，其中約港幣55,000,000元入賬為已訂約銷售。

英國

倫敦

Aspen at Consort Place為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之已竣工綜合用途發展項目。該項目包括502個住宅單位及139個可負擔房屋單位，總可售樓面面積約為482,000平方呎，輔設提供237間客房之帝盛酒店及商業空間。於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣1,900,000,000元，其中約港幣37,000,000元入賬為已訂約銷售。預期將於二零二七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，其將現有市政廳改建為設有公共設施之酒店及服務式公寓大樓，並附設住宅部分。該發展項目包括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。於二零二六年九月三十日，其可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣96,000,000元。該等單位將於酒店及配套社區設施投入營運後進行市場推廣及銷售。

倫敦金絲雀碼頭之Ensign House(毗鄰Aspen at Consort Place)為住宅重建地盤,計劃提供約408個住宅單位及約124個可負擔房屋單位。該項目將提供總可售樓面面積約404,000平方呎之住宅單位,預期開發總值合共約為港幣3,900,000,000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市區重建項目,由本集團與曼徹斯特市議會組成之合營公司推行,佔地逾390畝(相當於17,000,000平方呎)。總體規劃旨在於未來十至十五年提供約20,000個新房屋單位,包括優質住宅及社會基建設施,以支持市中心擴展。於二零二五年九月,英國政府將Victoria North列為十二個潛在新市鎮之一,確立其國策地位。

為支持Sandhills新輕鐵站建設,房屋、社區暨地方政府事務部(Ministry of Housing, Communities and Local Government)向大曼徹斯特交通局撥款1,500,000英鎊,用於推進商業計劃大綱,交通部(Department for Transport)亦為其建設工程額外撥款。該策略性交通基建設施屬綜合交通規劃之一部分,目標於二零三零年前投入營運,將改善Victoria North居民往返大曼徹斯特各地的交通,並帶動本地資本及租金增長。項目仍處於初期發展階段,總體規劃下的各未來項目組合亦在持續規劃中。

位於Red Bank之Victoria Riverside屬Victoria North總體規劃一部分,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2,100,000,000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,預期開發總值合共約為港幣1,000,000,000元。該樓宇已竣工,並於二零二六年八月開始交付單位。於二零二六年九月三十日,可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣729,000,000元,其中約港幣645,000,000元入賬為已訂約銷售。預期將於二零二七年財年下半年繼續銷售及結算。

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房屋協會之一的L&Q旗下,代價為26,000,000英鎊。該樓宇已竣工及結清,現由本集團旗下營運平台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,預期開發總值合共約為港幣597,000,000元。該樓宇已竣工,並於二零二五年七月開始交付單位。於二零二六年九月三十日,可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣56,000,000元,其中約港幣34,000,000元已入賬列作已訂約銷售。預期將於二零二七年財年下半年繼續銷售及結算。

Bromley Street位於Victoria Riverside範圍內，包括38幢獨立洋房，總可售樓面面積約為39,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣177,000,000元。於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣110,000,000元，其中約港幣27,000,000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，預期開發總值合共約為港幣451,000,000元。首期私人住宅單位於二零二五年七月落成，於二零二六年九月三十日錄得累計預售價值約港幣171,000,000元。該範圍亦包括130個可負擔房屋單位，總可售樓面面積約為104,000平方呎。首期可負擔房屋單位於二零二五年九月落成，剩餘開發總值合共約為港幣134,000,000元。預期其後各階段直至二零二八年財年分階段竣工。

Red Bank Riverside為毗鄰Victoria Riverside之主要未來發展項目。該發展項目包括7座6至34層高大廈，預期交付約1,551個住宅單位，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。地基修復工程已完成，預期於二零三零年財年至二零三一年財年分階段竣工。

Falcon為Red Bank Riverside之住宅大廈，於二零二四年三月底推售。該大廈提供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702,000,000元。於二零二六年九月三十日，本集團錄得預售價值約港幣104,000,000元。

Kingfisher為Red Bank Riverside之另一座住宅大廈，於二零二四年八月推售。該大廈提供322個住宅單位，總可售樓面面積約為230,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣1,300,000,000元。於二零二六年九月三十日，本集團錄得預售價值約港幣269,000,000元。

MeadowSide為本集團於曼徹斯特之首個住宅發展項目，四期中有三期(第二、三及五期)已全部竣工及結算。第四期已取得興建40層高住宅大廈之規劃許可。本集團持續評估優化方案，以增加建築面積及提升整體開發總值，以回應當地市況。

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持有50%權益，聯同特拉福德市議會(25%)及大曼徹斯特聯合管理局(25%)作為公營合作夥伴。該地盤鄰近曼聯球會及老特拉福德球場，估計開發總值合共約為322,000,000英鎊。該總體規劃旨在交付約1,200個新房屋單位，包括可負擔房屋、一座提供250間客房之酒店、約30,000平方呎之地下商業空間及公共開放空間。

中國內地

本集團分多期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物業組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。於二零二六年九月三十日，君悅庭之可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣19,000,000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15,000,000元。

位於廣州之遠東御江豪庭為擁有五座大廈之住宅發展項目。於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣13,000,000元。

香港

多年來，本集團透過收購重建用地以及參與政府及市建局投標，已在香港建立其發展項目組合。

畢架•金峰為位於大埔公路之住宅發展項目。該發展項目提供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1,700,000,000元。項目已竣工，於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣116,000,000元，其中約港幣48,000,000元已入賬為已訂約銷售。4幢洋房之預期開發總值合共約為港幣352,000,000元，並預期於短期內推售。

柏蔚森為位於啟德之住宅發展項目。該項目提供1,305個住宅單位，總可售樓面面積約為508,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣10,400,000,000元(應佔開發總值約為港幣5,200,000,000元)。項目已竣工，於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值為價值約港幣1,800,000,000元之單位，其中約港幣156,000,000元已入賬為已訂約銷售。

珀爵為位於元朗之住宅發展項目，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，於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣247,000,000元。

尚澄為位於沙頭角之住宅發展項目。該發展項目包括261個低層單位，總可售樓面面積約103,000平方呎。項目已竣工，於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期開發總值約為港幣432,000,000元。

於二零二一年六月，本集團於屯門藍地購入一幅地皮。該項目仍處於規劃階段，預期開發總值合共估計為港幣6,300,000,000元，總可售樓面面積約383,000平方呎。

澄林為位於西貢蠔涌之住宅發展項目。該項目提供26間高檔別墅，總可售樓面面積約為58,000平方呎，預期開發總值合共約為港幣1,500,000,000元(應佔開發總值約為港幣485,000,000元)。該發展項目已開始施工，計劃於二零二八年財年落成。預期該發展項目於二零二七年財年下半年視乎市況推售。

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面積約1,077.3平方米之地盤之發展權。該項目為綜合用途住宅及商業發展項目，210個住宅單位(預期開發總值合共約為港幣1,700,000,000元)及商業空間之預期可售樓面面積分別為約75,000平方呎及約2,800平方呎。該發展項目之建築圖則已獲得核准，地基工程已竣工，上蓋結構工程正在進行。預期項目於二零二八年財年落成，並預計於二零二七年財年下半年視乎市況推售。

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合共約為港幣3,100,000,000元，預期可售樓面面積約為235,000平方呎。該發展項目仍處於規劃階段，而項目參數仍須經進一步法定批准。

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。該項目覆蓋三個街區，提供1,989間全服務式套房。項目於二零二五年九月竣工。A座及B座之收益已根據發展進度確認，且兩座均於二零二五年九月開始交付。於二零二六年九月三十日，可供出售竣工存貨之預期應佔開發總值約為港幣298,000,000元，其中約港幣104,000,000元已入賬為已訂約銷售。

為充分提升長期經常性收入，本集團就更改C座用途進行評估，並以YOIHO Dorsett Waterfront Subang之品牌將該物業作為學生宿舍試運。初步營運已開始，首名學生於二零二六年五月入伙，並輔以具針對性之市場推廣活動。該物業計劃於二零二七年財年下半年全面投入營運及隆重開幕，屆時將達到全面營運能力。

物業投資

本集團物業投資組合包括主要位於香港、中國內地、新加坡、英國及澳洲之零售及辦公樓宇。於二零二七年財年上半年，本集團錄得投資物業之公平值收益約港幣224,000,000元。於二零二六年九月三十日，投資物業賬面值約為港幣6,600,000,000元(於二零二六年三月三十一日：約港幣6,100,000,000元)。

本集團過往購入上海寶山區之兩個關連地盤，該等地盤擬發展成指定作出租用途之住宅樓宇。第一階段已於二零二六年三月竣工，可出租樓面面積約為573,000平方呎，提供1,666個單位，標誌著租賃營運正式開始。該項目可產生穩定的經常性租金現金流入，初步租賃表現顯示需求殷切，入住率約為96.2%。第二階段準備工作已啟動，預期於二零二九年財年按計劃竣工後提供約2,627個住宅單位，進一步擴大本集團於中國內地之長期經常性收入來源。

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」；以現代時尚生活為風格之酒店品牌「Dao by Dorsett」；別樹一幟之精品酒店品牌「d.Collection」，以及提供簡潔實惠住宿之「絲麗酒店」品牌。

於二零二六年九月三十日，本集團共有36間酒店，包括全資擁有之帝盛集團、墨爾本麗思卡爾頓酒店、上海學嶼、部分擁有之Palasino Group、澳洲之Dorsett Gold Coast、珀斯麗思卡爾頓酒店及The Star Grand，以及新加坡之樟宜帝盛酒店及Dao by Dorsett AMTD。該酒店組合擁有約9,500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。

於二零二六年五月十五日，本集團開始管理位在馬來西亞新開業之首間Dao by Dorsett酒店Dao by Dorsett Puteri Cove。在品牌核心理念「隨時隨地，隨心而行」的引領下，該酒店在Iskandar Puteri海濱引入現代高檔住宿。

於二零二六年五月二十九日，本集團完成出售珀斯麗思卡爾頓酒店之50%權益，總代價為100,000,000澳元(相當於約港幣562,000,000元)。此外，本集團於二零二六年財年訂立另一份買賣協議，以出售墨爾本麗思卡爾頓酒店之49.9%權益，總代價約為58,200,000澳元(相當於約港幣315,000,000元)，預期於二零二七年財年下半年完成。

於二零二六年六月二日，為配合審慎之資本分配方針，本集團根據一份策略出售協議向第三方出售位於Hornsey的Dao by Dorsett North London。該交易使本集團可變現其投資價值，並透過保留酒店管理合約，受惠於其持續經營業務之費用收入。

於二零二六年七月十七日，作為其透過出售非核心資產降低債務水平及資產負債比率之持續承諾一部分，本集團以代價港幣750,000,000元完成出售海景絲麗酒店。本集團將於完成後繼續管理及營運該物業作為學生宿舍，為期三年。

展望未來，本集團將於珀斯推出新酒店，進一步擴展於澳洲之據點，並加強「帝盛」品牌於整個地區之影響力。

本集團所擁有酒店於二零二七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」)			平均每間客房收益(「平均每間客房收益」)			收益	
	二零二七年財年上半年	二零二六年財年上半年	**二零二七年財年上半年**	二零二六年財年上半年	百分比變動	**二零二七年財年上半年**	二零二六年財年上半年	百分比變動	**二零二七年財年上半年**	二零二六年財年上半年
			(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*(港幣元)*	**89.5%**	83.4%	**680**	685	(0.7%)	**609**	571	6.7%	**396**	370
馬來西亞*(馬幣)*	**62.3%**	63.1%	**239**	234	2.1%	**149**	148	0.7%	**52**	51
中國內地*(人民幣元)*	**58.9%**	55.4%	**333**	355	(6.2%)	**196**	197	(0.5%)	**84**	84
新加坡*(新加坡元)*[i]	**84.4%**	83.5%	**184**	195	(5.6%)	**155**	163	(4.9%)	**11**	10
英國*(英鎊)*[ii]	**58.8%**	79.4%	**128**	135	(5.2%)	**75**	107	(29.9%)	**10**	9
澳洲*(澳元)*[iii]	**72.1%**	68.8%	**373**	368	1.4%	**269**	253	6.3%	**49**	57
			(港幣元)	*(港幣元)*		***(港幣元)***	*(港幣元)*		***(港幣百萬元)***	
帝盛集團總計[iv]	**74.8%**	72.9%	**781**	784	(0.4%)	**584**	572	2.1%	**1,028**	983
Palasino Group	**59.9%**	58.8%	**729**	722	1.0%	**436**	428	1.9%	**89**	87

附註：

(i) 不包括以權益法入賬之Dao by Dorsett AMTD及新加坡樟宜帝盛酒店。

(ii) 包括Dao by Dorsett North London，直至其出售完成日期為止。

(iii) 不包括以權益法入賬之Dorsett Gold Coast及The Star Grand；包括珀斯麗思卡爾頓酒店，直至其出售完成日期為止。

(iv) 不包括Palasino Group，惟包括墨爾本麗思卡爾頓酒店及上海學嶼。

於二零二七年財年上半年，帝盛集團錄得收益總額約港幣1,028,000,000元，較二零二六年財年上半年錄得約港幣983,000,000元有所上升。入住率約為74.8%，較二零二六年財年上半年約72.9%輕微上升約1.9個百分點。平均房租由去年同期約港幣784元輕微下降0.4%至約港幣781元，反映平均每間客房收益由二零二六年財年上半年約每晚港幣572元穩定上升約2.1%至二零二七年財年上半年約每晚港幣584元。未來，帝盛集團將繼續通過轉型至輕資產營運模式，尋求策略增長並增強地域韌性。

香港

於二零二七年財年上半年，受政府支持旅遊措施及接連舉辦大型盛事所帶動，本集團於香港酒店營運之業務量穩健回升。二零二七年財年上半年之整體入住率上升6.1個百分點至約89.5%，而二零二六年財年上半年則約為83.4%。平均房租亦由去年同期約港幣685元輕微下跌0.7%至約港幣680元。受惠於住客流量上升，本集團香港酒店於二零二七年財年上半年之收益總額較二零二六年財年上半年約港幣370,000,000元增加7.0%至約港幣396,000,000元。

該表現反映政府及香港旅遊發展局大力支持，其擴大旗艦盛事、節日及國際會議、旅遊獎勵、大型企業會議及展覽計劃規模，令中檔酒店市場維持高基準入住率。儘管旅客消費習慣轉變，市場整體房租面對輕微下行壓力，但本集團依然維持高入住率，為收益表現帶來保障，整體收益較去年同期錄得增長。憑藉強勁之住客流量韌性搶佔市場份額後，管理層將於往後期間聚焦把握需求高峰期及大型盛事，以帶動平均房租增長並擴大輔助收益來源。

馬來西亞

於二零二七年財年上半年，本集團於馬來西亞之酒店錄得收益總額約52,000,000馬幣。入住率維持在約62.3%，較二零二六年財年上半年約63.1%輕微下降0.8個百分點。儘管入住率輕微下跌，嚴謹的價格管理帶動平均房租由去年同期約234馬幣增長2.1%至約239馬幣。因此，平均每間客房收益由二零二六年財年上半年約148馬幣增加0.7%至二零二七年財年上半年約149馬幣。

借助持續的基建設施投資、地區連接網絡改善及文化旅遊推廣，馬來西亞旅遊業及酒店業之前景依然明朗。本集團繼續致力於卓越服務及營運創新，以把握市場增長。

於二零二六年五月十五日，本集團開始管理近期在Iskandar Puteri開設之Dao by Dorsett Puteri Cove，首次將「Dao by Dorsett」品牌引入馬來西亞。該酒店作為混合用途住宿選擇，提供短期及長期住宿，其策略位置及以套房為主之模式，可迎合尋求便利及地區連接網絡之商務及休閒旅客的需求。

中國內地

於二零二七年財年上半年，受惠於假期延長及政府推動文化及地區旅遊措施，中國內地的國內旅遊保持穩定。然而，國內外品牌持續擴張，酒店業面臨激烈競爭，令定價持續受壓。消費者消費依然審慎，旅客偏好短途、注重價值之體驗，但前往韓國及東南亞等地之出境旅遊部分與入境免簽政策擴大帶來之利益抵銷。

於二零二七年財年上半年，入住率較於二零二六年財年上半年約55.4%上升3.5個百分點至約58.9%，主要由於二零二五年九月開業的上海學嶼所帶來之入住率貢獻。上海學嶼第二期建設亦進入最後階段，預計於二零二七年財年下半年竣工後新增43間客房。市場定價壓力持續下，平均房租較去年同期約人民幣355元下跌6.2%至約人民幣333元，令平均每間客房收益大致持平於每晚約人民幣196元。於二零二七年財年上半年，本集團中國內地酒店之收益總額維持於約人民幣84,000,000元。

儘管二零二七年財年上半年之財務業績大致持平，本集團對中期前景保持樂觀態度。免簽政策擴大、240小時過境免簽、大型鐵路基建設施升級以及針對性之刺激國內消費措施，預計將支持入境及國內旅遊需求持續增長。

新加坡

於二零二七年財年上半年，得益於持續的國際旅客入境、大型體育及娛樂盛事，以及區域性會展旅遊活動，新加坡旅遊業維持穩定。然而，新加坡元升值及酒店客房供應增加(尤其在唐人街地區)，令營商環境競爭加劇，亦使期內客房需求及平均房租錄得溫和增長。

在此背景下，新加坡帝盛酒店於二零二七年財年上半年的入住率較二零二六年財年上半年的83.5%上升0.9個百分點至約84.4%。平均房租亦由去年同期約195新加坡元下降5.6%至約184新加坡元，導致平均每間客房收益下降4.9%至每晚約155新加坡元。新加坡帝盛酒店的整體收益維持穩定，約為11,000,000新加坡元。

同時，隨著樟宜帝盛酒店的翻新工程竣工，新增客房及升級設施帶動收益按年增長約59%，展現本集團透過精準的資本投資釋放增量回報的能力。

展望未來，本集團對中期表現仍持樂觀態度，主要是得益於新加坡專注發展高回報旅遊業，且未來接連舉辦國際盛事。大型會展旅遊盛事，包括亞洲國際旅遊展(ITB Asia)及新加坡國際網絡安全週，連同新加坡一級方程式大獎賽及國家體育場多場國際演唱會等備受矚目的體育及娛樂盛事，持續吸引高消費商務及休閒旅客。該等利好因素，加上商務差旅復甦，預期將支持市中心地區的入住率並維持房租穩定。

英國

於二零二七年財年上半年，受國內及入境旅遊需求疲弱所影響，英國酒店業出現顯著收縮。國內方面，生活成本壓力及持續通貨膨脹壓抑非必要開支，酒店營運商則面對國民生活工資要求上調及商業差餉上升帶來的利潤率壓力。國際方面，高昂的能源成本及海外旅客未能享有免稅購物優惠，令英國相對歐洲大陸處於競爭劣勢。在營運成本上升及區域競爭加劇的情況下，本集團英國酒店的入住率由二零二六年財年上半年的約79.4%下降至約58.8%。平均房租下降5.2%至約128英鎊，而平均每間客房收益則由去年同期的每晚約107英鎊下跌至每晚約75英鎊。整體而言，得益於二零二五年九月試業的Dorsett Canary Wharf London帶來的收益貢獻，本集團英國酒店的總收益維持穩定，約為10,000,000英鎊。

澳洲

於二零二七年財年上半年，本集團澳洲酒店的整體入住率由二零二六年財年上半年約68.8%上升3.3個百分點至約72.1%，而平均房租則由去年同期約368澳元上升1.4%至約373澳元。因此，平均每間客房收益較二零二六年財年上半年增長6.3%至每晚約269澳元。廣泛的需求復甦帶動澳洲所有主要大都會市場增長，且各城市之入住率均有所提升。

整體而言，於二零二七年財年上半年，本集團於澳洲酒店之收益總額錄得約49,000,000澳元，較去年同期下降14.0%，原因為本集團為貫徹資本循環策略而於二零二六年五月出售珀斯麗思卡爾頓酒店之50%權益。

本集團之其他澳洲市場中，儘管國內居民出境休閒旅遊有所增加，但受惠於全年舉辦的一級盛事(包括澳洲網球公開賽、一級方程式澳洲大獎賽、澳式足球聯盟總決賽及多場大型國際球場演唱會)，墨爾本酒店業的入住率表現強韌。州級旅遊推廣措施、利好的短期住宿政策，以及經主要亞洲樞紐擴增的國際航班運力，持續增強入境旅遊需求，為二零二七年財年下半年的持續收益表現奠定良好基礎。

歐洲大陸－Palasino Group

Palasino Group旗下所營運酒店於二零二七年財年上半年之收益總額較二零二六年財年上半年約港幣87,000,000元輕微增加2.3%至約港幣89,000,000元。整體入住率保持在約59.9%，而平均房租增長1.0%至約港幣729元，令平均每間客房收益於二零二七年財年上半年輕微增加1.9%至每晚約港幣436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以「Care Park」及「澳洲物業管理」品牌營運，於二零二六年九月三十日管理或擁有約278個停車場(包括約97,546個泊車位)。其中，19個為自置停車場(包括3,875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)，其餘泊車位則位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，根據第三方管理合約經營。

停車場業務及設施管理之收益(扣除擁有人應佔份額,比較數字亦按相同基準重列)較二零二六年財年上半年減少3.9%至二零二七年財年上半年約港幣126,000,000元。有關減少主要歸因於策略性淘汰澳洲表現欠佳之場所。二零二七年財年上半年,經調整毛利率(i)(非公認會計原則財務計量)維持在50.8%。本集團透過出售成熟資產,繼續提升其停車場資產組合之整體質量,同時,本集團在其目標市場獲得新輕資產營運及設施管理合約,推動資產組合擴展及營運效率提升。

期內,「Care Park」繼續推行其營運轉型計劃。支援及營運職能已集中於全球營運中心,並輔以人工智能賦能自動化工具以提升成本效益。期內,該業務亦於澳洲及馬來西亞新增多份管理合約。展望未來,該分部將在精簡、集中及科技賦能的營運架構支持下,繼續專注於審慎有序的業務組合增長。

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。

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三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,本集團目前持有Palasino Group之71.62%股權。

本集團於二零二七年財年上半年之博彩業務收益較二零二六年財年上半年約港幣218,000,000元減少6.6%至約港幣204,000,000元。該減少主要由於能源成本上升,抑制顧客前往本集團娛樂場之旅遊意欲,令非必需消費需求轉弱及每名旅客平均支出下降所致。

於二零二六年四月,Palasino Group訂立買賣協議,以出售其於Palasino Malta(持有馬爾他之線上博彩牌照)之股權,代價為190,000歐元(相當於約港幣2,000,000元),錄得出售收益約港幣2,000,000元。

下表載列Palasino Group娛樂場於截至二零二六年九月三十日止期間之若干經營數據：

	於 **二零二六年 九月三十日**	於 二零二六年 三月三十一日
老虎機數量	**738**	738
賭桌數量	**67**	67

	二零二七年 財年上半年	二零二六年 財年上半年
老虎機收益*(港幣百萬元)*	**161**	171
賭桌收益*(港幣百萬元)*	**43**	47
每日每台老虎機平均贏額*(港幣元)* (i)	**1,348**	1,510
賭桌遊戲贏率 (ii)	**27.9%**	26.9%

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就於布里斯本之QWB項目持有DBC 50%股權。該綜合度假村發展項目包括三座酒店、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場設施。

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公里範圍內之25年獨家經營期。DBC亦獲監管批准，可營運多達2,500台電子遊戲機及無限制數目之賭桌，包括電子賭桌遊戲。

賭場設有主要博彩廳及高級博彩室，配備約1,800台老虎機及140張賭桌。QWB項目之營運階段亦包括提供340間客房之The Star Grand酒店、可360度俯瞰布里斯本中心商業區之觀景台、一個活動中心、多間精選餐廳、酒吧及咖啡店、休閒區域、停車場設施及公共空間。該發展項目直通Neville Bonner行人天橋，更多餐飲及娛樂場所計劃於二零二七年財年陸續開放。

於二零二六年三月三十一日本集團增持DBC股權後，營運於短短六個月內回穩並顯著改善。DBC與合營夥伴緊密合作，迅速推行扭虧為盈計劃，聚焦收益增長、成本優化及提升管理能力。透過一系列果斷措施，包括擴大博彩市場佔有率、降低營運商的每月管理費、精簡營運成本及提升客流量，DBC的業績在短時間內顯著改善。因此，在二零二七年財年上半年收益按年增長12.1%的支持，EBITDA之增長於二零二六年十月創歷史新高。DBC持續改善營運狀況，印證我們加強合作夥伴關係及貫徹策略執行即時帶來價值。

環境、社會及管治

本集團一直致力將ESG原則融入各核心分部的業務策略及日常營運。本集團於二零二七年財年上半年持續推進可持續發展框架，以降低氣候相關風險、提升營運效率，並為持份者創造長期價值。

環境方面，本集團持續關注其物業發展、酒店及停車場業務中的節能、溫室氣體排放管理、用水效益及減廢。本集團繼續對其營運中物業實施節能升級，包括LED照明改造、冷水機組優化及智能樓宇管理系統。於帝盛旗下的酒店組合中，各物業繼續通過使用過濾飲水機及大容量洗漱用品減少即棄塑膠，並推行廚餘減少措施以及毛巾及床單重用計劃。同時，本集團的停車場分部進一步利用數碼售票、自動付款系統及中央監控，降低紙張消耗，提升管理設施的能源效益。

社會責任方面，本集團在其全球業務中優先考慮工作場所的健康及安全、僱員福祉及社區參與。所有建築地盤及營運物業均維持嚴格的職業健康與安全規程、定期風險評估及安全培訓計劃，以保障僱員、承建商及顧客安全。本集團亦持續投資僱員培訓、職業發展及平等機會的職場慣例，以支持人才留任。此外，本集團繼續透過慈善捐贈、青年及教育贊助，以及於香港、中國內地、澳洲、英國、馬來西亞、新加坡及歐洲大陸推行員工義工計劃，積極參與當地社區。

管治方面，本集團於所有營運司法管轄區均維持高標準的商業道德、風險管理及監管合規。內部監控系統、反貪污及舉報政策、數據私隱保障措施及負責任的供應鏈常規均會定期審閱，以確保透明度、問責性及可持續的商業行為。

展望

展望未來，面對不斷變化的宏觀經濟環境，本集團將繼續專注於執行、維持穩健的資產負債表及實施嚴謹的資本配置。總體策略重點繼續圍繞加快資產負債表去槓桿化、提升營運效率，以及穩步擴大核心業務分部之優質經常性現金流。

本集團已投放大量資源於降低債務及優化資產負債表，並在整體財務指標方面取得實際成果。本集團之債務淨額顯著下降，同時經調整淨資產負債比率(i)(非公認會計原則財務計量)亦大幅降低，反映資本循環舉措行之有效、非核心資產處置及嚴謹資本支出管理。

本集團將乘勢而上，堅定執行減債策略，以此作為核心企業目標。除持續出售非核心資產外，本集團正積極探索釋放其成熟、長期盈利資產之策略性機遇，以加快去槓桿進程。本集團繼續致力進一步加強流動資金，以期於短期內降低整體槓桿比率及進一步改善淨資產負債比率。

於物業發展分部，本集團現時重點為變現已竣工住宅存貨，以及如期建設及交付預售項目。於二零二六年九月三十日，本集團累計應佔預售價值及未入賬已訂約銷售額約為港幣6,100,000,000元。隨著項目逐步竣工並於未來財政期間確認收益，此龐大的未交付項目數量有望為本集團提供穩健及優質的收益。

此外，於二零二六年九月三十日，在建住宅項目的預期應佔開發總值約為港幣57,400,000,000元。此廣泛發展組合可為未來數年帶來穩健的收益，預計足以支撐未來六至八年的項目變現及現金產生。因此，本集團預期短期內毋須立即補充土地儲備，且對未來土地收購持審慎及高度嚴謹態度，以保留資金。

於香港，視乎目前市況，本集團正籌備於二零二七年財年下半年推出兩個重點住宅項目。該等發展項目包括位於西貢蠔涌之澄林及位於西營盤之重建項目。

同時，本集團透過持續出售元朗珀爵發展項目之已竣工存貨及推進屯門藍地發展項目，繼續配合北部都會區發展藍圖。

再者，於上海寶山區之首期長期租賃發展項目(共計1,666個單位)於二零二六年三月竣工，標誌著租賃營運正式開始。預期該項目將產生穩定的經常性租金現金流入，初步租賃表現顯示需求殷切，入住率超過96%。第二階段的準備工作已啟動，預期於二零二九年財年按計劃竣工後提供約2,627個住宅單位，擴大本集團於中國內地之長期經常性收入來源。

就酒店及停車場管理分部而言，策略性轉向輕資產營運模式將支撐本集團經常性收入基礎的增長及韌性。透過善用第三方管理合約及輕資產資本結構，本集團旨在提升營運回報，同時減輕資本密集型發展項目承諾。

就停車場業務分部而言，本集團繼續致力出售成熟資產以回收資本並精簡營運，同時積極爭取新輕資產管理合約以擴充其資產組合。同時，所有停車場正在全面推進數碼轉型舉措，旨在實現營運自動化、充分提升回報，從而提高利潤率。

在澳洲黃金海岸之首間安達仕酒店開業後，目前，本集團的在建發展項目組合中有三項酒店物業，於竣工後將逐步貢獻營運收益。其中，位於澳洲的珀斯帝盛酒店計劃於二零二七年開業，為一項關鍵營運里程碑，在營運規模擴大後將進一步豐富國際酒店業務組合，並產生穩定的現金流。

本集團之博彩分部亦繼續擴大其業務佈局及營運規模。為支持本集團在博彩業務的長期增長策略，管理層將繼續評估Palasino Mikulov第二期擴展計劃，目標是為歐洲顧客提供更全面的賭場及娛樂體驗。

此外，隨著本集團於二零二六年三月三十一日增持DBC的投資至50%份額，本集團目前正與合營夥伴積極合作，以發掘完善營運之機遇，並推動業務復甦。本集團對DBC之長期增長前景、營運韌性及價值創造依然充滿信心。特別是，即將於布里斯本舉行的二零三二年奧運將為昆士蘭之旅遊、基建設施及休閒需求帶來重大的長期推動力，讓黃金海岸及布里斯本的旗艦資產能夠把握長期資本增值及營運現金流增長的機遇。

展望未來，本集團將一如既往地專注削減債務、進行資本循環利用及實施積極的負債管理。透過善用擴大經常性收入來源(包括長租住宅資產、博彩業務、停車場業務及設施管理以及輕資產酒店管理)產生之穩定現金流入，以及龐大的未竣工物業發展項目產生之穩定變現收益，本集團將有系統地將營運流動資金用於減少債務。此嚴謹策略將逐步提升資產負債表、降低融資成本，並提升財務韌性，從而為股東創造可持續的長遠價值。

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溢利(虧損)：(i)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」)之債務工具之收益；(ii)投資物業之公平值變動(除稅後)；(iii)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；(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(撥回)減值虧損；(vi)資產置換之收益之遞延稅項抵免；(vii)應付或然代價之公平值變動；(viii)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)；(ix)購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損；(x)待售物業減值虧損；(xi)分佔一間聯營公司及一間合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溢利(虧損)：(i)出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之收益；(ii)投資物業之公平值變動(除稅後)；(iii)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動；(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(撥回)減值虧損；(vi)資產置換之收益之遞延稅項抵免；(vii)應付或然代價之公平值變動；(viii)應收一間合營公司款項於預期信貸虧模式下之減值虧損(撥回)；(ix)購買物業、廠房及設備之按金之已確認減值虧損；(x)待售物業減值虧損；(xi)分佔一間聯營公司及一間合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，而酒店重估盈餘分別基於二零二六年三月三十一日評估之獨立估值(該估值已作出調整，以剔除均於二零二七年財年上半年出售之海景絲麗酒店、Dao by Dorsett North London及珀斯麗思卡爾頓酒店)，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分別除以於二零二六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二零二六年三月三十一日評估之獨立估值(該估值已作出調整，以剔除均於二零二七年財年上半年出售之海景絲麗酒店、Dao by Dorsett North London及珀斯麗思卡爾頓酒店)，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，而酒店重估盈餘分別基於二零二六年三月三十一日評估之獨立估值(該估值已作出調整，以剔除均於二零二七年財年上半年出售之海景絲麗酒店、Dao by Dorsett North London及珀斯麗思卡爾頓酒店)，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，而酒店重估盈餘分別基於二零二六年三月三十一日評估之獨立估值(該估值已作出調整，以剔除均於二零二七年財年上半年出售之海景絲麗酒店、Dao by Dorsett North London及珀斯麗思卡爾頓酒店)，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、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，而酒店重估盈餘分別基於二零二六年三月三十一日評估之獨立估值(該估值已作出調整，以剔除均於二零二七年財年上半年出售之海景絲麗酒店、Dao by Dorsett North London及珀斯麗思卡爾頓酒店)，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。

經調整收益指就合營住宅發展項目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住宅發展項目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二零二六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：

	二零二七年財年上半年 *港幣千元*	二零二六年財年上半年 *港幣千元*
本公司股東應佔溢利(虧損)	**255,038**	(988,420)
減： 出售按公平值計入其他全面收益之債務工具收益	**–**	(318)
投資物業之公平值變動(除税後)	**(91,164)**	85,412
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動	**(71,079)**	(58,780)
衍生金融工具之公平值變動	**(2,242)**	(4,462)
應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之(撥回)減值虧損	**(6,059)**	7,523
資產置換之收益之遞延税項抵免	**(6,031)**	–
加： 應付或然代價之公平值變動	**64,245**	–
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)	**79,088**	(10,047)
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
分佔一間聯營公司確認之減值虧損	**–**	110,368
物業、廠房及設備折舊及減值[(i)]	**231,487**	250,325
經調整現金溢利(非公認會計原則)	**453,283**	203,324
經調整現金溢利率(非公認會計原則)	**19.4%**	5.7%

	二零二七年 財年上半年 *港幣千元*	二零二六年 財年上半年 *港幣千元*
毛利	**750,247**	917,698
折舊(ii)	**168,318**	179,081
減值	**14,474**	209,208
經調整毛利(非公認會計原則)	**933,039**	1,305,987
經調整毛利率(非公認會計原則)	**40.0%**	36.9%

	於 二零二六年 九月三十日 *港幣百萬元*	於 二零二六年 三月三十一日 *港幣百萬元*
本公司股東應佔權益	**10,274**	9,618
酒店重估盈餘(iii)	**17,557**	18,522
經調整股東應佔資產淨值(非公認會計原則)	**27,831**	28,140
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9.10元**	港幣9.20元

	於 二零二六年 九月三十日 *港幣百萬元*	於 二零二六年 三月三十一日 *港幣百萬元*
資產總值	**41,389**	42,272
酒店重估盈餘(iii)	**17,557**	18,522
經調整資產總值(非公認會計原則)	**58,946**	60,794

	於 二零二六年 九月三十日 *港幣百萬元*	於 二零二六年 三月三十一日 *港幣百萬元*
權益總額	**13,740**	12,895
酒店重估盈餘(iii)	**17,557**	18,522
經調整權益總額(非公認會計原則)	**31,297**	31,417
負債淨額	**18,387**	19,800
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)	**58.8%**	63.0%

	二零二七年 財年上半年 *港幣千元*	二零二六年 財年上半年 *港幣千元*
收益	**2,335,049**	3,543,914
分佔來自合營公司住宅項目之銷售	**1,358,830**	1,184,264
經調整收益(非公認會計原則)	**3,693,879**	4,728,178

	二零二七年 財年上半年 *港幣千元*	二零二六年 財年上半年 *港幣千元*
來自物業發展項目之收益	**777,712**	2,042,260
分佔來自合營公司住宅項目之銷售	**1,358,830**	1,184,264
經調整物業發展之收益(非公認會計原則)	**2,136,542**	3,226,524

附註：

i. 指本年度於銷售成本及行政支出中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. 分別基於二零二六年三月三十一日評估之獨立估值，該估值已作出調整，以剔除均於二零二七年財年上半年出售之海景絲麗酒店、Dao by Dorsett North London及珀斯麗思卡爾頓酒店。

僱員及薪酬政策

於二零二六年九月三十日，本集團擁有約4,100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

於截至二零二六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及B.3.5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。

根據企管守則的守則條文第B.3.5條，本公司應為提名委員會委任至少一名不同性別的董事。現時，本公司提名委員會(「提名委員會」)由四名成員組成，分別為一名執行董事及本公司全部三名獨立非執行董事，且性別單一。董事會目前對現有董事會組成感到滿意，並認為提名委員會的現有組成維持高度獨立性，且就其成員的經驗、技能及專業知識而言仍然屬適當及有效。董事會將繼續檢討董事會及提名委員會的組成，並將考慮適當委任，以在適當情況下遵守企管守則的守則條文第B.3.5條。

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二零二六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)。

於二零二六年九月三十日，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二零二六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*。本公司截至二零二六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,二零二六年十一月二十六日

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。