



FEC 遠東發展

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 035



Diversification Yields

Resilience

分散風險 業務穩健

2022/2023 中期業績

2022年11月



Disclaimer

This document has been prepared by Far East Consortium International Limited (the “Company”) solely for information purposes.

This document does not constitute or form part of and should not be construed as, an offer to sell or issue or the solicitation of an offer to purchase or subscribe securities (the “Securities”) of the Company or any of its subsidiaries or affiliates in any jurisdiction or an inducement to enter into investment activity. In particular, this document and the information contained herein are not an offer of the Securities for sale in the United States and are not for publication or distribution to persons in the United States. This document is being given to you on the assumption that you are not located or resident in the United States and, to the extent you purchase the Securities described herein you will be doing so pursuant to Regulation S under the United States Securities Act of 1933, as amended (the “Securities Act”).

The information contained in this document has not been independently verified. No representation or warranty, express or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, reliability, accuracy, completeness or correctness of such information or opinions contained herein. The presentation should not be regarded by recipients as a substitute for the exercise of their own judgment. The information contained in this document should be considered in the context of the circumstances prevailing at the time and has not been, and will not be, updated to reflect material developments which may occur after the date of the presentation. None of the Company nor any of its affiliates, advisers or representatives nor the directors or employees of the Company and its affiliates accept any liability whatsoever (whether in contract, tort, strict liability or otherwise) for any direct, indirect, incidental, consequential, punitive or special damages howsoever arising from any use of this document or its contents or otherwise arising in connection with this document.

This document contains statements that reflect the Company’s beliefs and expectations about the future. These forward-looking statements are based on a number of assumptions about the Company’s operations and factors beyond the Company’s control, and accordingly, actual results may differ materially from these forward-looking statements. The Company does not undertake to revise forward-looking statements to reflect future events or circumstances.

This presentation includes measures of financial performance which are not a measure of financial performance under HKFRS, such as “EBITDA” and “adjusted cash profit”. These measures are presented because the Company believes they are useful measures to determine the Company’s operating cash flow and historical ability to meet debt service and capital expenditure requirements. “EBITDA” and “adjusted cash profit” should not be considered as an alternative to cash flows from operating activities, a measure of liquidity or an alternative to net profit or indicators of the Company’s operating performance on any other measure of performance derived in accordance with HKFRS. Because “EBITDA” and “adjusted cash profit” are not HKFRS measures, “EBITDA” and “adjusted cash profit” may not be comparable to similarly titled measures presented by other companies. Due to rounding, numbers presented throughout this and other documents may not add up precisely to the totals provided and percentages may not precisely reflect the absolute figures.

This presentation contains no information or material which may result in it being deemed (1) to be a prospectus within the meaning of Section 2(1) of the Companies (Winding Up and Miscellaneous Provisions) Ordinance (Chapter 32 of the laws of Hong Kong) (the “Companies Ordinance”), or an advertisement or extract from or abridged version of a prospectus within the meaning of Section 38B of the Companies Ordinance or an advertisement, invitation or document falling within the meaning of Section 103 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the laws of Hong Kong) or (2) in Hong Kong to have effected an offer to the public without compliance with the laws of Hong Kong or being able to invoke any exemption available under the laws of Hong Kong.

This document does not constitute a prospectus, notice, circular, brochure or advertisement offering to sell or inviting offers to acquire, purchase or subscribe for any securities in Hong Kong or calculated to invite such offers or inducing or intended to induce subscription for or purchase of any securities in Hong Kong.

All rights reserved. This document contains proprietary information and no part of it may be reproduced, redistributed or passed on, directly or indirectly, to any other person (whether within or outside your organization / firm) or published, in whole or in part, for any purpose.



目錄

- 1. 2023財政年度中期業績回顧**
- 2. 營運回顧**
- 3. 未來展望**
- 4. 附錄**

1. 2023財政年度 中期業績回顧

布里斯本Queen's Wharf Brisbane 概念圖

2023財年中期業績要點

核心業務持續增長



- 經調整收益上升13.0%至35億港元及經調整現金溢利上升7.3%至8.97億港元
- **物業發展**：經調整收益輕微上升3.3%至19億港元，於2022年9月30日之應佔累計預售總額及未入賬已訂約銷售達180億港元新高
- **酒店**：酒店客房需求穩步增長，2023年財年上半年較2022年財年上半年的收益強勁增長36.2%
- **停車場**：於放寬2019冠狀病毒病之疫情限制後，持續自然增長17.9%
- **博彩**：收益比去年同期反彈70.5%，並且正在製定可持續增長方案

回收非核心資產及擴充土地儲備



- 目標出售約 25 - 35 億港元資產
 - 非核心酒店資產 / 少數權益 / 位於悉尼 Union Street 之地皮
 - 已完成出售位於英國Vauxhall Square之所得款項約10億港元
 - 持續出售業務成熟之停車場
- 向市建局購入位於香港西營盤之優質地皮

2023財年中期業績要點



經常性收入業務（酒店/停車場/博彩）強勁復甦

- 經常性收益上升33.5%至14億港元
- 酒店業務已為重新開放全球旅行作出調整
- 墨爾本麗思卡爾頓酒店 及 墨爾本帝盛酒店 將於2023年財年下半年開業
- 停車場業務自然增長
- PALASINO 表現保持穩健及韌性，於2022年11月取得網上博彩牌照



BC Invest 按揭業務增長迅速

- 於2023年上半年發行兩項住宅抵押貸款證券 (“RMBS”) 共達8.24億澳元
- RMBS正在轉向新的組合計劃，主要借款人大部分為澳洲國內和SMSF優質借款人
- 於2022年9月30日連同Mortgageport之貸款及墊款達35億澳元
- 計及第三方管理資產，管理資產於2022年9月30日總值約45億澳元



致力降低負債及利息成本

- 多項大型項目即將進入完工及交付階段
- 墨爾本 West Side Place (第三及第四座) 即將竣工並交付，預期將帶來重大貢獻
- 積極出售價值57億港元之存貨
- 持續出售非核心酒店資產 / 非核心停車場資產

重拾增長勢頭

近期竣工

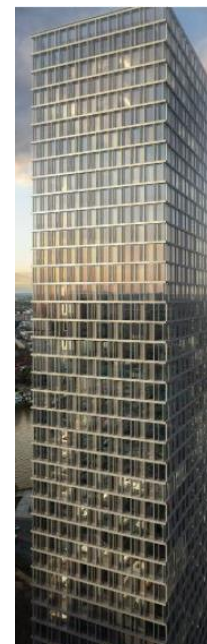
- 畢架•金峰
- West Side Place (第一及第二座)
- MeadowSide (第二期、第三期及第五期)
- The Star Residences (第一座)
- Dao by Dorsett West London

近期/即將推出

- Victoria Riverside (A座)
- Collyhurst Village
- 啟德住宅項目
- 西營盤

即將竣工/開業

- West Side Place (第三及第四座)
- New Cross Central
- Hornsey Town Hall
- 墨爾本麗思卡爾頓
- 墨爾本帝盛酒店
- Dao by Dorsett Hornsey
- 啟德帝盛酒店
- 於 Queen's Wharf Brisbane 之賭場



未來數年之物業發展項目



附註：

- (1) 集團持有該些發展項目之33.3%權益。
- (2) 集團持有該些發展項目之80%權益。
- (3) 集團持有該些發展項目之50%權益。
- (4) 集團持有該些發展項目之10%權益。



多元化業務提供韌性

港幣百萬元	2023財年上半年	2022財年上半年	變動
收益	3,026	3,120	-3.0%
經調整收益 ⁽¹⁾	3,526	3,120	+13.0%
毛利率	35.4%	31.6%	N/A
除稅前溢利 ⁽²⁾	860	1,385	-37.9%
本公司股東應佔期間溢利 ⁽²⁾	571	1,071	-46.7%
經調整現金溢利 ⁽³⁾	897	836	+7.3%
每股盈利 (港仙)	21.4	40.7 ⁽⁴⁾	-47.4%
每股股息 (港仙)	4.0	4.0	-
	於2022年9月30日	於2022年3月31日	
應佔累計預售總額及未入賬已訂約銷售	17,974	16,736 ⁽⁵⁾	+7.4%
經調整股東應佔資產淨值 ⁽⁶⁾	30,702	33,428	-8.2%
經調整每股資產淨值 (港幣) ⁽⁶⁾	11.53 ⁽⁷⁾	13.81	-16.5%

附註：

- (1) 經調整收益以收益調整集團應佔The Star Residences (第一座) 之銷售收益計算，該銷售收益以權益法入賬以分佔合營公司業績載於財務報表中
- (2) 2023財年上半年的利潤減少主要是由於2022財年上半年出售Dorsett City London錄得5.47億港元收益，以及2022財年上半年錄得6.28億港元的投資物業重估收益轉為2023財年上半年之1,200萬港元重估虧損。
- (3) 經調整現金溢利以股東應佔溢利調整投資物業之公平值變動 (除稅後)，按公平值計入損益之金融資產之公平值變動，出售按公平值計入其他全面收益之債務工具之收益，衍生金融工具之公平值變動，應收貿易賬款於預期信貸虧損模式下之已確認減值虧損，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，折舊及減值計算。
- (4) 假設從2022年4月1日開始發行紅股以調整的普通股加權平均數。
- (5) 只賬列應佔累計預售額。
- (6) 包括於2022年3月31日進行獨立估值的酒店資產重估盈餘。
- (7) 以公司於2022年9月發行 1:10 紅股後之股數計算。

整體毛利率保持穩定 經常性收入流業務毛利率顯著上升

	2023財年上半年					2022財年上半年						
	收益		毛利 (扣除折舊後)		毛利 (扣除折舊前)		收益		毛利 (扣除折舊後)		毛利 (扣除折舊前)	
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	毛利率	港幣 百萬元	毛利率	港幣 百萬元	港幣 百萬元	毛利率	港幣 百萬元	港幣 百萬元	毛利率	港幣 百萬元
物業發展 ⁽³⁾	1,497	433	29.0%	433	29.0%	1,932	607	31.4%	607	31.4%	607	31.4%
酒店業務及管理	897	391	43.6%	525 ⁽¹⁾	58.6%	659	201	30.5%	370 ⁽¹⁾	56.2%	370 ⁽¹⁾	56.2%
停車場業務及 設施管理	375	84	22.4%	102 ⁽¹⁾	27.2%	318	38	11.9%	56 ⁽¹⁾	17.6%	56 ⁽¹⁾	17.6%
博彩業務	147 ⁽²⁾	77	52.4%	82	55.8%	86 ⁽²⁾	36	41.9%	43	49.5%	43	49.5%
其他	110	87	79.2%	87	79.2%	125	105	84.0%	105	83.8%	105	83.8%
總計	3,026	1,072	35.4%	1,230	40.6%	3,120	987	31.6%	1,181	37.8%	1,181	37.8%

附註：

(1) 不包括香港財務報告準則第16號下租賃物業之折舊。

(2) 於2022財年上半年及2023財年上半年已分別扣除博彩稅3,400萬港元及5,800萬港元。

(3) 不包括合營之物業發展收益。

不利的外匯變動影響資產淨值及盈利

- 外匯變動影響資產負債表狀況
- 假設匯率不變，於2022年9月30日之股東應佔資產淨值⁽¹⁾將增加28.3億港元。

匯率	於2022年9月30日	於2022年3月31日	變動
港幣兌澳元	5.09	5.86	-13.1%
港幣兌人民幣	1.10	1.23	-10.6%
港幣兌馬幣	1.69	1.86	-9.1%
港幣兌英鎊	8.74	10.26	-14.8%
港幣兌捷克克朗	0.31	0.36	-13.9%
港幣兌新加坡元	5.47	5.78	-5.4%

平均匯率	2023財年上半年	2022財年上半年	變動
港幣兌澳元	5.48	5.74	-4.5%
港幣兌人民幣	1.17	1.19	-1.7%
港幣兌馬幣	1.78	1.87	-4.8%
港幣兌英鎊	9.50	10.55	-10.0%
港幣兌捷克克朗	0.34	0.35	-2.9%
港幣兌新加坡元	5.63	5.74	-1.9%

來源：香港銀行協會和OANDA

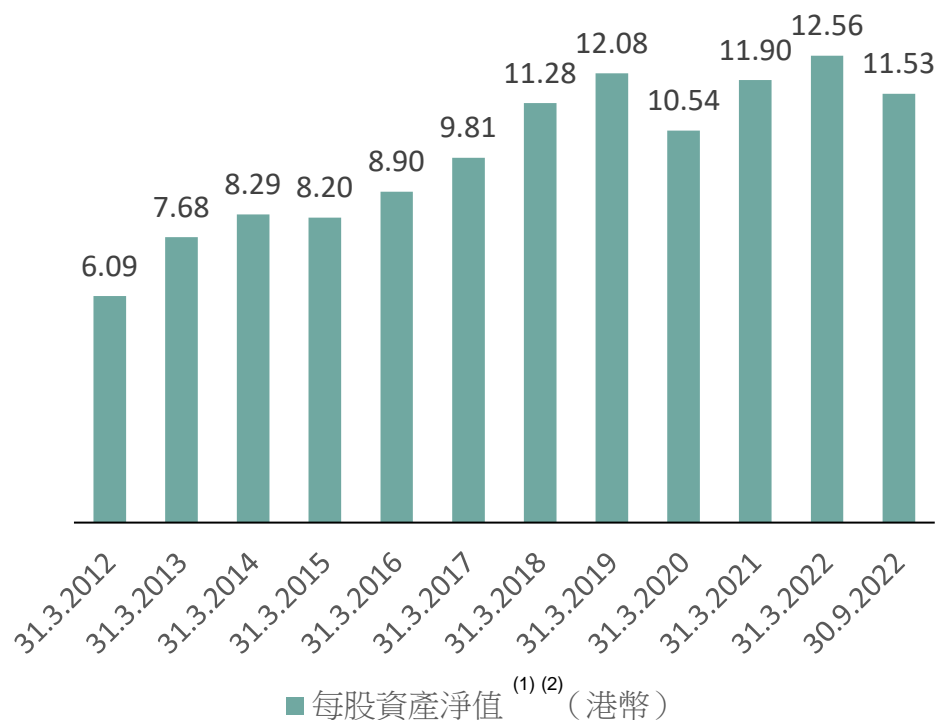
附註：

(1) 未包括2019永續資本票據。

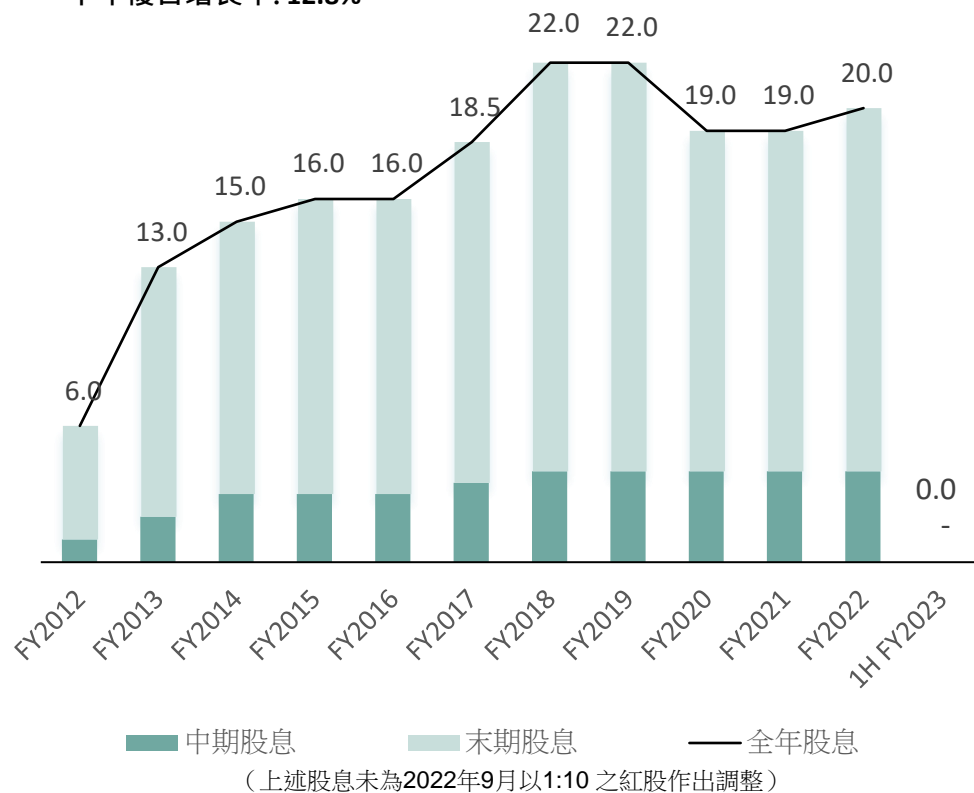
旨在維持長期股息及每股資產淨值的增長

- 於現時具挑戰性的營商環境下，資產淨值仍保持增長
- 繼續提供可持續及具吸引力之股息乃為集團的優先任務

十年複合增長率：7.5%



十年複合增長率：12.8%



附註：

(1) 已調整酒店重估盈餘。

(2) 考慮到2022年9月發行1:10紅股之股數變動以調整10%歷史股數以進行比較。

積極管理資產負債表以穩步度過充滿挑戰的時期

- 出售非核心資產和預售項目即將竣工完成將進一步加強流動性和資產負債表
- 積極努力降低負債和利息成本

港幣百萬元	於2022年9月30日	於2022年3月31日
一年內到期 ⁽¹⁾	15,472	11,450
一至兩年內到期	7,084	10,643
兩至五年內到期	7,932	8,106
五年以上到期	929	996
銀行貸款、票據及債券總額	31,417	31,195
投資證券	2,185	3,033
銀行及現金結餘 ⁽²⁾	6,211	6,903
流動資金狀況	8,396	9,936
負債淨額⁽³⁾	23,021	21,259
總權益賬面值 ⁽⁴⁾	15,159	17,910
加：酒店重估盈餘 ⁽⁵⁾	18,796	18,796
經調整權益總額	33,955	36,706
經調整淨資產負債比率（負債淨額與經調整權益總額比例）	67.8%	57.9%
淨槓桿比率（負債淨額與經調整資產⁽⁶⁾總值比例）	32.4%	28.9%

附註：

- (1) 包括約7.31億港元之金額，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。
- (2) 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。
- (3) 指銀行貸款及票據總額減投資證券、銀行及現金結餘。
- (4) 包括2019永續資本票據。
- (5) 按照於2022年3月31日進行獨立估值的酒店資產重估盈餘。
- (6) 包括於2022年3月31日的酒店資產重估盈餘。

短期債務分析和流動資金狀況管理

- 在比率上升的情況下，集團將致力於在未來數月降低債務水平
- 即將完成之大型項目和出售資產將降低債務水平

截至2022年3月31日止一年內到期之銀行貸款、票據及債券	狀況	港幣百萬元
4.5% 2023 中期票據	將於2023年5月償還	1,045
集團、酒店及停車場貸款	大部分為有抵押貸款，且預期將展期或進行再融資	5,429
發展項目貸款	以預售所得款項償還。部分進行展期	5,601
其他集團貸款	預期將展期或再融資	1,822
其他根據還款計劃表償還之貸款	將償還或進行再融資	844
按需償還條款之負債	載有須按要求償還條款之長期銀行貸款	731
總額		15,472

即將完工之項目及資產出售	港幣百萬元
完成出售 Vauxhall Square	1,000
West Side Place (第三及第四座) 之落成	2,500
出售停車場資產	300-500
	- 澳洲
	- 紐西蘭
	- 匈牙利
出售非核心酒店資產/少數權益	1,000 – 2,000
預期現金流總額	4,800 – 6,000

穩定的流動資金

- 現有可動用流動資金為150億港元（現金和未提取信貸），遠超資本支出的18億港元
- 183億港元的預售額為未來現金流提供清晰的遠景
- 可運用未用作抵押的酒店物業及已竣工住宅項目存貨進一步提高流動性
- 即將推出並未抵押之酒店（墨爾本麗思卡爾頓酒店和墨爾本帝盛酒店）可以增加額外的流動性

流動資本	港幣百萬元
流動資金	8,396
未提取銀行信貸 – 一般企業用途	3,221
未提取銀行信貸 – 建築發展	3,432
總流動資金（不包含預售額）	15,022

截至2022年3月31日資產的市場價值	數目	港幣百萬元
未用作抵押的酒店物業	5	1,749
可供出售的已竣工住宅項目		5,653

資金用途	HK\$ mn
酒店物業發展	536
啟德發展（酒店 + 辦公室）	911
其他資本承擔	324
總額	1,771

2. 營運回顧 物業發展



近期竣工之項目 – 曼徹斯特 MeadowSide (第二、第三及第五期)



綜合城市生活、社區設施及郊區憩靜的項目



位於曼徹斯特市中心以北NOMA Quarter的地標性項目，俯瞰市中心內最大的綠化空間 Angel Meadow Park，毗鄰主要交通樞紐



住宅單位數目

第二及三期	286
第五期	136



預計可售樓面面積

第二及三期	217,000 平方呎
第五期	99,000 平方呎



預計發展總值

12 億港元



竣工之財政年度

2022 財年 / 2023 財年

附註：

(1) 交付已於2022財年開始並分階段繼續。

近期竣工之項目 – 黃金海岸 The Star Residences (第一座)



享受黃金海岸世界級綜合度假村 Broadbeach Island 之中心地帶的生活



位於布羅德海灘島的 The Star Gold Coast，屬一個涵蓋五座佔據整個地盤之綜合發展項目。項目位於太平洋博覽和會及黃金海岸展覽中心旁邊。可步行至通往黃金海岸不同地區的主要交通連接點



住宅單位數目

422



預計應佔可售樓面面積

100,000 平方呎



酒店房間數目

313



預計應佔發展總值

4.58 億港元



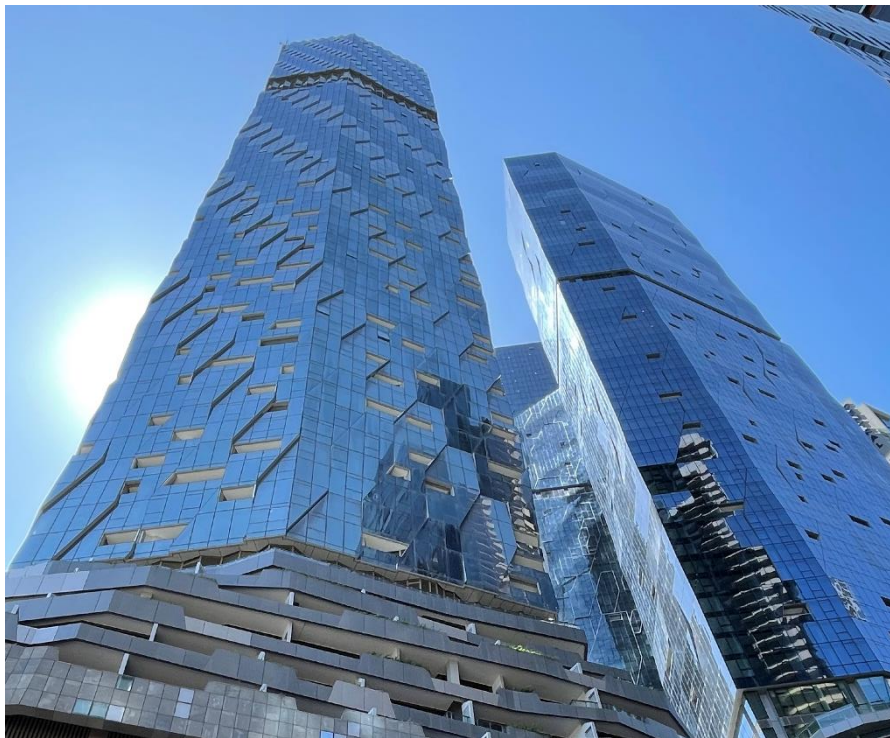
竣工之財政年度

2023 財年

附註：

- (1) 集團持有該發展項目之 33.3% 權益。
- (2) 項目已於2023財年上半年開始交付。

即將竣工之項目 – 墨爾本 West Side Place (第三及四座)



將豪華生活時尚引進全新境界



該項目屬於West Side Place之第二期，整體項目為綜合住宅發展項目，毗鄰Upper West Side發展項目。該項目傲然座落於墨爾本商業中心網絡，毗鄰交通樞紐及高端購物地點



住宅單位數目

第三座	684
第四座	835



預計可售樓面面積

第三座	518,000 平方呎
第四座	621,000 平方呎



預計發展總值

50 億港元



預計竣工之財政年度

2023 財年下半年

即將竣工之項目 – 倫敦 Hornsey Town Hall



充滿藝術及歷史的樓宇



位處 Crouch End 中心，為一幢地標性裝飾藝術建築，且有便利交通連接倫敦市中心。項目提供各種生活模式，設有藝術中心、工作空間、精品酒店、優美花園，非常鄰近附近的餐廳和商店



住宅單位數目

135



預計可售樓面面積

108,000 平方呎



酒店房間數目

68



預計發展總值

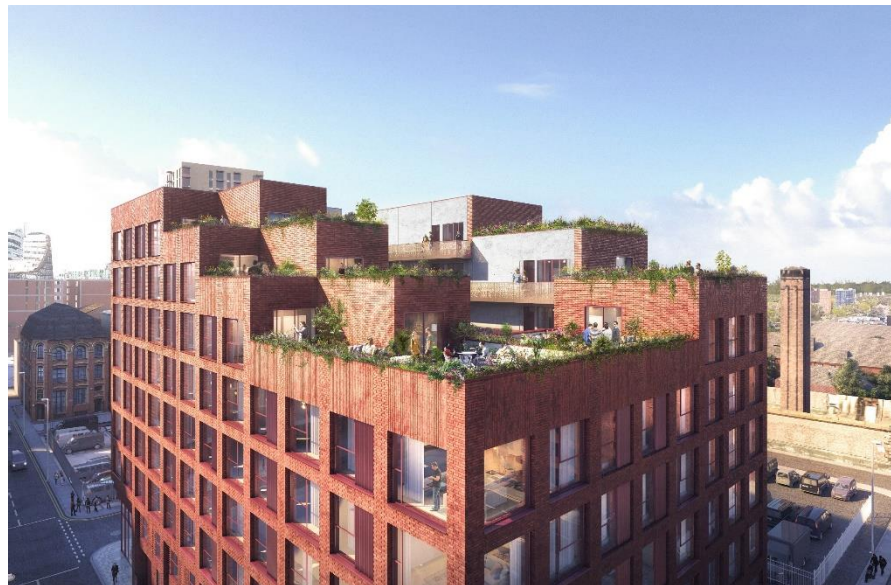
8.6 億港元



預計竣工之財政年度

2023 財年下半年

即將竣工之項目 – 曼徹斯特 New Cross Central



受曼徹斯特的歷史及特色所啟發之時髦設計



位於曼徹斯特新社區的中心，該項目周邊毗鄰獨立商店及餐飲空間。房屋之特色為紅磚外牆所建造，室內並演盡展工業時期曼徹斯特美學的精髓，適合追求流行及現代審美的住戶



住宅單位數目

80



預計可售樓面面積

62,000 平方呎



預計發展總值

2.23 億港元



預計竣工之財政年度

2023 財年下半年

預售額清晰預視現金流

• 可出售之項目及存貨超過600億港元

截至2022年9月30日		地點	應佔累計預售總額	應佔可售楼面面積 ⁽¹⁾	應佔發展總值 ⁽²⁾	預計竣工	累計預售額佔
預售項目			(港幣百萬元)	(平方呎)	(港幣百萬元)	之財政年度	發展總值之百分比
1	West Side Place (第三座)	墨爾本	2,193	518,000	2,302	2023財年	95%
2	West Side Place (第四座)	墨爾本	2,307	621,000	2,738	2023財年	84%
3	The Star Residences - Epsilon (第二座) ⁽³⁾	黃金海岸	536	109,000	538	2024財年	100%
4	Perth Hub	珀斯	503	230,000	793	2025財年	63%
5	Queen's Wharf Residences (第四座) ⁽⁷⁾	布里斯本	1,497	253,000	1,497	2024財年	100%
6	Queen's Wharf Residences (第五座) ⁽⁷⁾	布里斯本	1,982	328,000	2,210	2025財年	90%
7	Cuscaden Reserve ⁽⁴⁾	新加坡	5	16,000	340	2025財年	1%
8	Hyll on Holland ⁽⁵⁾	新加坡	1,475	194,000	2,406	2024財年	61%
9	New Cross Central	曼徹斯特	169	62,000	223	2023財年	76%
10	Victoria Riverside (A座樓宇)	曼徹斯特	43	226,000	899	2025財年	5%
11	Victoria Riverside (B座樓宇) 社會/可負擔房屋	曼徹斯特	229	85,000	229	2025財年	100%
12	Victoria Riverside (C座樓宇)	曼徹斯特	366	149,000	561	2025財年	65%
13	Hornsey Town Hall	倫敦	475	108,000	860	2023財年	55%
14	Aspen at Consort Place	倫敦	1,044	377,000	3,626	2025財年	29%
15	Consort Place 社會/可負擔房屋	倫敦	83	101,000	83	2025財年	100%
16	Dorsett Place Waterfront Subang ⁽⁶⁾	梳邦再也	190	414,000	840	2024財年	23%
17	啟德發展項目 - 辦公室	香港	3,380	174,000	3,380	2024財年	100%
小計 (預售項目)			16,477	3,965,000	23,525		70%
其他發展中項目		地點	預計進行預售之財政年度	應佔可售楼面面積 ⁽¹⁾	應佔發展總值 ⁽²⁾	預計竣工	之財政年度
18	Monument	墨爾本	2023財年	595,000	2,383	2026財年	
19	The Star Residences (第三至五座) ⁽³⁾	黃金海岸	規劃中	374,000	1,843	規劃中	
20	Queen's Wharf Residences (第六座) ⁽⁷⁾	布里斯本	規劃中	145,000	662	規劃中	
21	MeadowSide (第四期)	曼徹斯特	規劃中	244,000	874	規劃中	
22	Northern Gateway-Network Rail ⁽⁸⁾	曼徹斯特	規劃中	1,532,000	5,490	規劃中	
23	Northern Gateway-Others ⁽⁸⁾	曼徹斯特	規劃中	1,202,000	4,307	規劃中	
24	Ensign House	倫敦	規劃中	285,000	2,740	規劃中	
25	屯門藍地	香港	規劃中	180,000	2,966	規劃中	
26	西貢蠔涌 ⁽⁹⁾	香港	規劃中	19,000	567	規劃中	
27	啟德住宅 ⁽¹⁰⁾	香港	規劃中	253,000	6,581	2026財年	
28	西營盤 ⁽¹¹⁾	香港	規劃中	79,000	2,300	規劃中	
29	Collyhurst Village	曼徹斯特	規劃中	151,000	350	規劃中	
30	Collyhurst Affordable Housing	曼徹斯特	規劃中	104,000	306	規劃中	
小計 (發展中項目)				5,163,000	31,369		
總計 (預售項目及發展中項目)				9,128,000	54,894		
可供出售已竣工項目		地點	未入賬已訂約銷售	應佔可售楼面面積 ⁽¹⁾	應佔發展總值 ⁽²⁾		
			(港幣百萬元)	(平方呎)	(港幣百萬元)		
1	West Side Place (第一和第二座)	墨爾本	93	380,000	1,605		
2	The Star Residences (第一座) ⁽³⁾	黃金海岸	15	12,000	19		
3	The Towers at Elizabeth Quay (第九期)	珀斯	-	54,000	357		
4	The Towers at Elizabeth Quay (第十期)	珀斯	-	33,000	261		
5	MeadowSide (第二及第三期)	曼徹斯特	163	65,000	256		
6	MeadowSide (第五期)	曼徹斯特	2	1,000	2		
7	君悅庭 (獨立洋房)	上海	-	12,000	83		
8	御尚II (獨立洋房)	上海	-	2,000	14		
9	17A區	上海	7	10,000	54		
10	御江豪庭 (第一、第二及第四座)	廣州	2	3,000	12		
11	御江豪庭 (第二座)	廣州	-	1,000	4		
12	御江豪庭 (第五座)	廣州	6	17,000	70		
13	畢架•金峰	香港	619	73,000	1,639		
14	尚澄	香港	51	47,000	546		
15	珀爵	香港	534	46,000	613		
16	Dorsett Bukit Bintang	吉隆坡	5	27,000	118		
小計 (可供出售已竣工項目)			1,497	783,000	5,653		
截至2022年9月30日總計 (預售項目、發展項目及存貨)			17,974	9,911,000	60,547		

附註：

- (1) 所示數據指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (2) 所示金額指本集團預期應佔開發總值，可能因市況而變動。
- (3) 集團持有該些發展項目之 33.3% 權益。
- (4) 該發展項目之總可售楼面面積約為170,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%權益。
- (5) 該發展項目之總可售楼面面積約為242,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (6) 該發展項目之總可售楼面面積約為1,050,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (7) 該發展項目之總可售楼面面積約為1,500,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (8) 可售楼面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Victoria North之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加此發展項目之可售楼面面積及開發總值。
- (9) 該發展項目之總可售楼面面積約為58,000平方呎。本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (10) 該發展項目之總可售楼面面積約為506,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (11) 總可售楼面面積及發展總值為估計數字，須經市建局批准。

近期推出之項目 – Victoria Riverside (A座)



獨特的城市花園設計為曼徹斯特帶來獨一無二的享受



坐落在 Irk River Valley 的綠色植物和市中心的煩囂之間，樓高 37 層，是 Victoria Riverside 項目三座大樓中最高的一座，飽覽曼徹斯特的美景



住宅單位數目

293



預計可售樓面面積

226,000 平方呎



預計應佔發展總值

9 億港元



預計竣工之財政年度

2025 財年

2023 財年下半年推出之項目 – Collyhurst Village



靠近曼徹斯特市中心的現代住宅區



距離曼徹斯特市中心 1 英里及毗鄰全新社區公園。Collyhurst Village 正在以現代和環保的設計去更新一個獨特及自豪的社區



住宅單位數目

私人住宅 144
可負擔房屋 130



預計可售樓面面積

私人住宅 151,000 平方呎
可負擔房屋 104,000 平方呎



預計發展總值

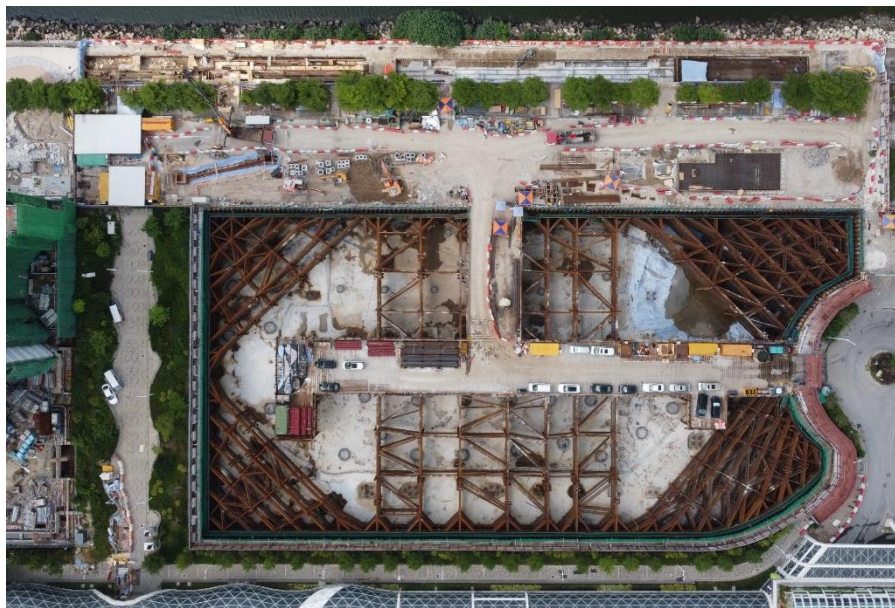
私人住宅 3.5 億港元
可負擔房屋 3.0 億港元



預計竣工之財政年度

2024財年 - 2026財年

即將推出之項目 – 啟德住宅



毗鄰海濱之大型新發展



該項目為香港政府重建計劃之核心發展，基礎設施齊備。項目遠離熱鬧的城市，恬靜的海景讓住戶享受休息及放鬆



住宅單位數目

約 1,300



預計應佔可售樓面面積

253,000 平方呎



預計應佔發展總值

66 億港元



預計竣工之財政年度

2026 財年

附註：

(1) 集團持有該發展項目之 50% 權益。

2. 營運回顧 酒店業務及管理



籍著全球經濟重啟表現強勁

- 取消旅行限制增加了對酒店客房的需求
- 不斷完善經營業務模式以為客人提供最佳服務

帝盛集團	2023年財年上半年	2022年財年上半年	變動
香港			
入住率	71.3%	75.4%	-4.1 百份點
平均房價 (港幣)	1,238	794	55.9%
平均客房收益 (港幣)	882	592	49.0%
馬來西亞			
入住率	46.5%	41.3%	+5.2 百份點
平均房價 (馬幣)	233	171	36.3%
平均客房收益 (馬幣)	108	71	52.1%
中國			
入住率	48.4%	52.8%	-4.4 百份點
平均房價 (人民幣)	247	312	-20.8%
平均客房收益 (人民幣)	120	165	-27.3%
新加坡⁽¹⁾			
入住率	65.3%	89.5%	-24.2 百份點
平均房價 (新加坡元)	188	125	50.4%
平均客房收益 (新加坡元)	123	112	9.8%
英國			
入住率	68.0%	36.3%	+31.7 百份點
平均房價 (英鎊)	122	112	8.9%
平均客房收益 (英鎊)	83	41	102.4%
澳洲⁽²⁾			
入住率	72.0%	48.9%	+23.1 百份點
平均房價 (澳元)	370	410	-9.8%
平均客房收益 (澳元)	266	200	33.0%

帝盛集團總計(3)	2023年財年上半年	2022年財年上半年	變動
入住率	61.0%	60.9%	+0.1 百份點
平均房價 (港幣)	968	703	37.7%
平均客房收益 (港幣)	591	428	38.1%
收益 (港幣百萬元)	847	635	33.4%

TWC酒店集團總計	2023年財年上半年	2022年財年上半年	變動
入住率	53.2%	27.9%	+25.3 百份點
平均房價 (港幣)	639	648	-1.4%
平均客房收益 (港幣)	340	180	88.9%
收益 (港幣百萬元)	50	24	108.3%
酒店業務收益總計	897	659	36.2%

附註：

- (1) 不包括以權益法入賬之Dao by Dorsett AMTD Singapore。
- (2) 不包括以權益法入賬之Sheraton Grand Mirage及Dorsett Gold Coast。
- (3) 不包括TWC集團，但包括珀斯麗思卡爾頓酒店。

於2023年財年上半年開業之酒店 – Dao by Dorsett West London



新建公寓酒店提供優雅別緻的內景

- 本集團第一間採取公寓模式的酒店，乃為本集團酒店的全新詮釋
- 提供一房或兩房的服務式公寓，並提供個性化的Dorsett品牌床、小廚房、工作及休閒空間及私人室外露台
- 聚焦長住及住宿市場

 服務式公寓
74

dao
BY DORSETT



於2023年財年上半年重塑之酒店品牌 – Dao by Dorsett AMTD Singapore

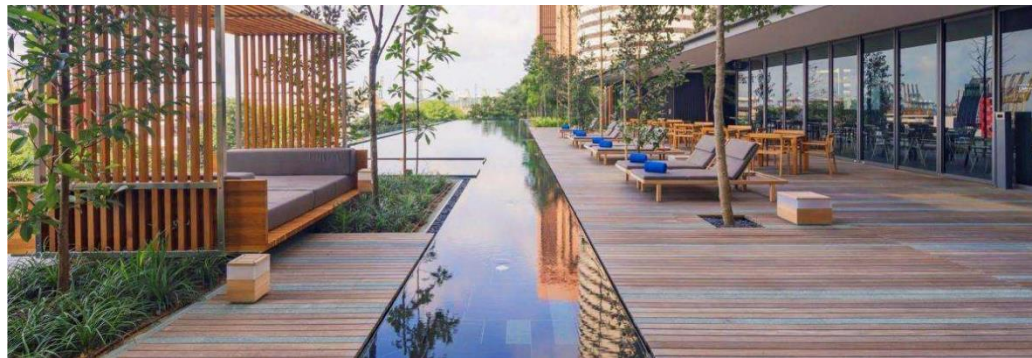


位於亞洲的首間 Dao by Dorsett 酒店

- Oakwood Premier AMTD Singapore 於2022年7月更名為 Dao by Dorsett AMTD Singapore
- 位於新加坡中央商務區的中心
- 為亞洲首間以“Dao by Dorsett”品牌之酒店。提供公寓式酒店服務和各種主要康樂設施，包括 24 小時健身中心、室外無邊泳池和酒廊

 服務式公寓
268

d a O
BY DORSETT



Note:

(1) The Group has 49.0% stake.

發展中酒店預期帶來增長勢頭

於2022年9月30日

8,223

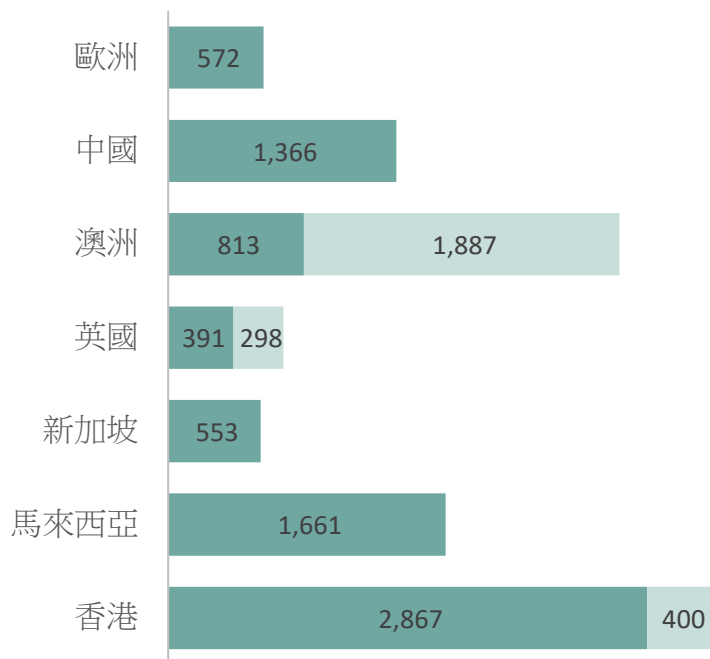
房間數目



於2025年3月31日

10,808

房間數目



■ 於2022年9月30日房間數目 ■ 於2025年3月31日期間增加之房間數目

- 於澳洲、英國及香港擁有 8 間在建中酒店，預計未來 3 年增加約 2,600 間客房
- Dao by Dorsett West London 已於 2022年6月1日開業，帶來新現金流
- 墨爾本麗思卡爾頓酒店及墨爾本帝盛酒店即將於2023財年下半年開業



於2023財年下半年開業之酒店 – 墨爾本帝盛酒店

商務和休閒旅客之首選

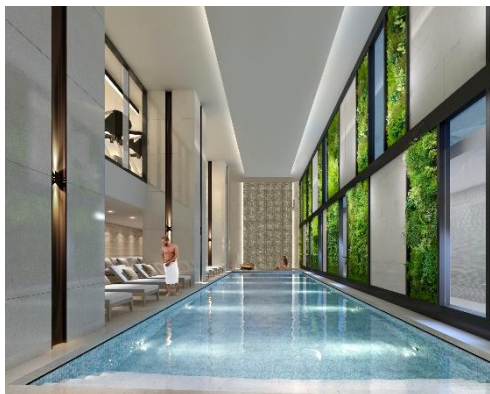
- 位於墨爾本中央商務區的 West Side Place 項目中，置於 West Side Place（第三座）之第 3 至 8 層
- 毗鄰有超過 3,000 平方米的零售空間，方便入住客人前往各種餐飲、零售和服務區域
- 提供各式各樣的專用設施

酒店房間數目



316

DORSETT



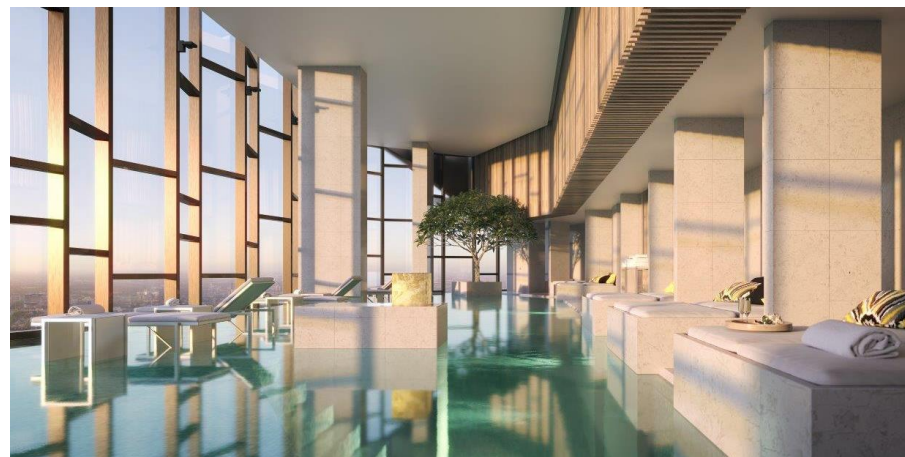
於2023財年下半年開業之酒店 – 墨爾本麗思卡爾頓

表達永恆的豪華

- 位於墨爾本 West Side Place (第一座) 最頂的18層
- 於澳洲及南半球最高的酒店
- 享受遼闊迷人的城市和碼頭區景色
- 被最佳的娛樂、教育、時裝和美食設施圍繞

酒店房間數目

 257



即將落成之酒店 – Dao by Dorsett Hornsey

糅合古今味道的特色住宅項目

- 位於 Crouch End 的中心地帶，毗鄰繁忙的大街上的商店和餐館，同時擁有前往倫敦市中心的良好交通連接
- 為修復後的二級*保護市政廳建築群的一部分
- 提供公寓式酒店服務，並提供各種客房和套房
- 保留原始鐵器和木材的混合物，再糅合現代吊燈的特色

酒店房間數目

 67

dao
BY DORSETT



啟德發展計劃 — 項目進展良好

香港政府近數十年以來最重大的基礎設施投資

- 總面積：超過 320 公頃
- 啟德分區規劃：涵蓋社區、住宅、商業、旅游及基建用途的發展項目
- 已獲城市規劃總面積委員會批准帝盛旗艦酒店的申請
- 完成24億港幣的長期建設貸款
- 4.5年期貸款替代土地收購貸款

項目摘要

位置 位於成啟道，鄰近香港啟德體育公園

總建築面積 總建築面積: 344,439平方呎
酒店：148,305平方呎
辦公室：163,136平方呎
零售：32,998平方呎

詳細資料

- 分別距離宋皇臺站及啟德站10分鐘的步行路程
- 位於香港啟德體育公園旁
- 將興建一間提供400間客房的帝盛旗艦酒店
- 將設有辦公室及零售空間

預計竣工之財政年度 2025財年



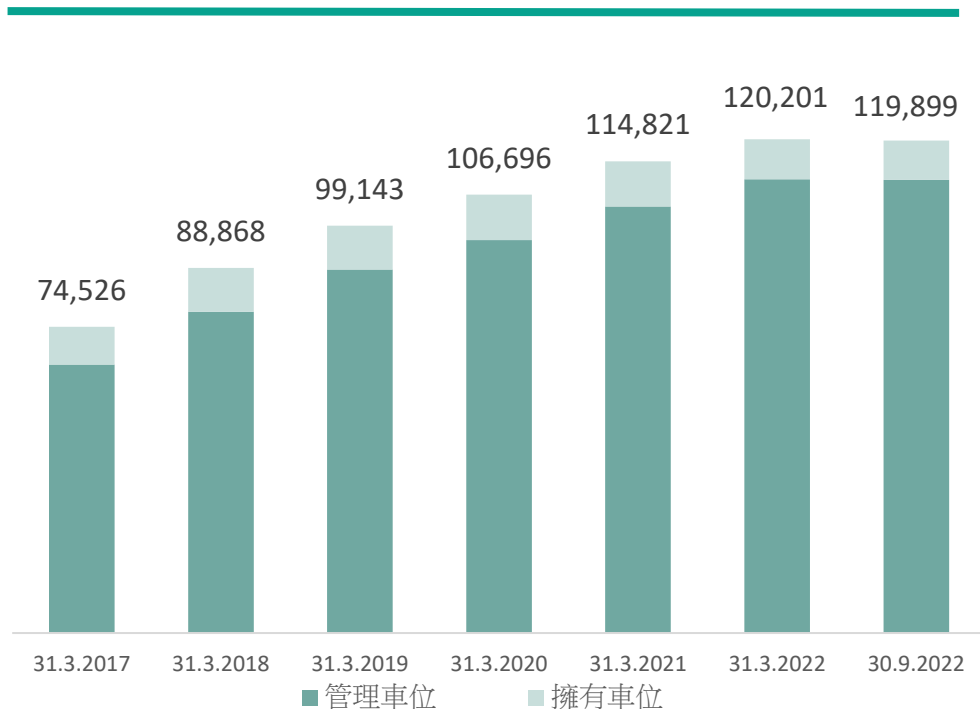
2. 營運回顧 停車場業務

防疫措施減少令業務強勁復甦

- 停車場業務逐漸恢復正常並強勁復甦，收入按年增加17.9%至約3.75億港元
- 繼續出售較小之停車場以鞏固資產，並保持成本意識以減少管理費用



車位數目 (按類別)



附註：
(1) Care Park 持有25%權益。

	於2022年9月30日		於2022年3月31日	
	停車場數目	車位數目	停車場數目	車位數目
澳洲				
擁有並管理	15	2,930	16	3,110
管理	394	87,757	324	86,559
合營擁有 ⁽¹⁾	1	383	1	383
紐西蘭				
擁有並管理	2	917	2	917
管理	47	12,601	51	13,655
英國				
擁有並管理	1	1,800	1	1,800
管理	9	2,974	7	2,640
馬來西亞				
擁有並管理	2	2,236	2	2,236
管理	9	4,689	10	5,289
匈牙利				
擁有並管理	6	1,307	6	1,307
管理	4	2,305	4	2,305
總數	490	119,899	424	120,201

2. 營運回顧 博彩業務



Queen's Wharf即將開業 預期增加收入



賭場牌照期限

- 擁有99年之賭場牌照，以及布里斯本中心區60公里內之25年賭場獨家經營權
- 設有2,500台老虎機（包括電子附帶遊戲）及無限賭桌

世界級綜合度假村

- 賭場開業預期改變市場形勢及大幅增加收益；預計於2024財年全面開幕
- 包括酒店、零售、餐飲及賭場
- 3個國際酒店品牌，包括瑰麗、The Star Grand 及帝盛酒店

細節

- 遠東發展所佔權益：25%
- 酒店房間數目：849



PALASINO – 防疫措施放寬後反彈

3 間位於捷克共和國之的全方位服務賭場

- 儘管由於 COVID-19 在 2022 財年上半年暫時關閉了兩個月，但博彩業務的收入在 2023 財年上半年反彈70.5% 至約 1.47億港元⁽¹⁾
- 放寬與疫情相關的限制後出席人數增加
- 準備增設網上博彩部分
- 於2022年11月獲得馬耳他之網上博彩牌照申請



492

老虎機數目

於2022年
9月30日



1,513 港元

日均每台老虎機收益

2023財年
上半年



65

賭枱數目

於2022年
9月30日



22.1%

平均賭枱贏率⁽²⁾

2023財年
上半年

附註：

(1) 扣除博彩稅後淨額。

(2) 平均賭枱贏率為總贏額（即所獲得總賭註減去所作支出）除以存放在賭桌上之現金及不可兌換籌碼之總金額（亦稱為「賭金」）。

配合與The Star的夥伴關係



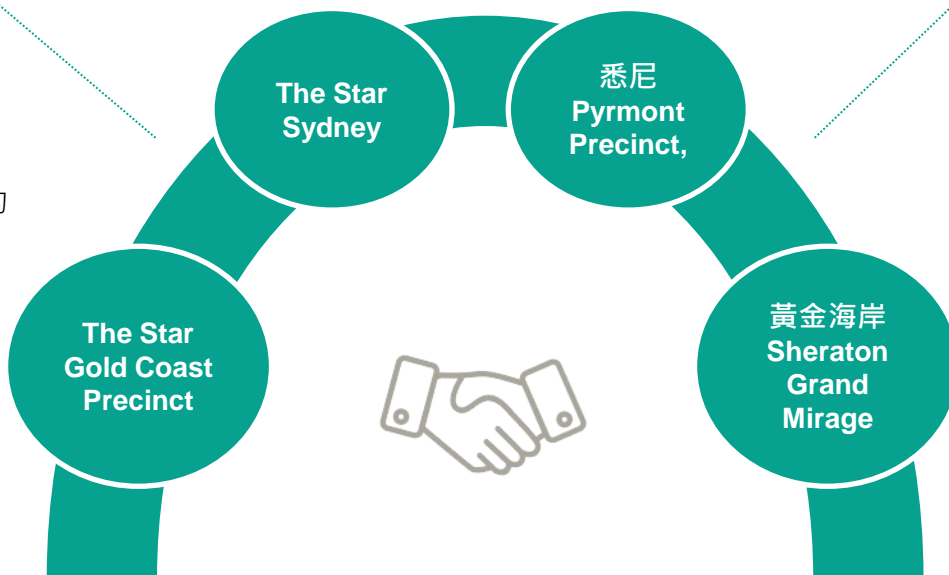
- 正在規劃的地標性住宅及酒店大樓，毗鄰 **The Star Sydney**，將由麗思卡爾頓品牌營運
- 遠東發展所佔權益：33.3%
- 酒店 / 住宅



- 與 **The Star** 一起審視澳洲酒店資產組合



- 毗鄰 **The Star Gold Coast** 度假村的五座住宅及酒店大樓
- 第一座於2023年財年已落成。第二座大樓當前正進行預售及興建
- 獲批興建額外三座大樓
- 遠東發展所佔權益：33.3%
- 酒店 / 住宅



- 黃金海岸**唯一**的海濱度假村，擁有295間豪華客房
- 遠東發展所佔權益：25%
- 度假酒店

2. 營運回顧 其他業務

BC Invest – 又一年強勢增長 未來將會繼續

概覽

- 管理資產因自然增長及收購 Mortgageport 而上升
- 擴展英國市場並獲得積極回應
- 獲得數個資金倉存
- 合共推出8.24億澳元的兩項住宅抵押貸款證券 (RMBS)，其中包含大部分澳洲國內和 SMSF 優質借款人，標誌著向新的 RMBS 計劃組合的轉變
- 過往推出之証券顯現出為市場承認之優質資產
- 貸款及墊款連同 Mortgageport 達35億澳元及計及第三方管理資產，管理資產總值約45億澳元



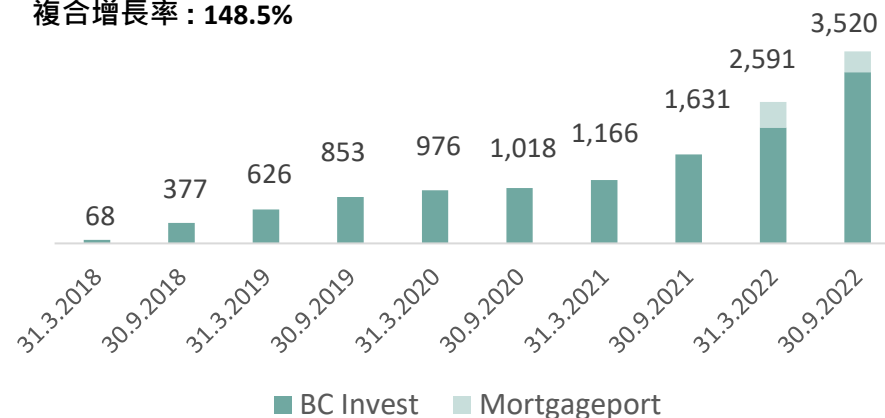
2023財年觸媒

- 繼續維持強勁自然增長
- 予而考慮更多合適併購
- 增加聚焦於資產管理業務
- 於短到中期可以考慮首次公開募股或與另一集團合併

貸款及墊款

澳元百萬元

複合增長率：148.5%



附註：

(1) 本集團持有該業務超過50%股權。

3. 未來展望



黃金海岸 *The Star Residences*

展望 – 物業發展及酒店

物業發展



強勁未入賬銷售、預售額及物業發展項目為未來數年提供清晰預見

- 未來數年即將推出新項目、維持穩健竣工及交付
 - 預計推出 Collyhurst Village及啟德住宅
 - 墨爾本West Side Place (第三及第四座)、倫敦Hornsey Town Hall及曼徹斯特New Cross Central之交付預期為2023財年帶來重大貢獻
 - 黃金海岸The Star Residences – Epsilon (第二座)、布里斯本Queen’s Wharf Brisbane (第四座) 及香港啟德辦公室項目預計於未來兩年落成
- 物色及完成更多具有吸引力的土地補充機遇
- 積極出售約57億已竣工之庫存

酒店營運 與管理



酒店業務強勁回升

- 收益及入住率上升顯示重見曙光
- 新開業酒店 (墨爾本麗思卡爾頓及墨爾本帝盛酒店) 將會帶來貢獻
- 持續監察市場環境，按照需要調整業務模式
- 探索出售非核心酒店資產的機遇

展望 – 停車場、賭場及BC Invest

停車場營運



通過利用現有資產組合發展其設施管理業務

- 隨著限制放寬，表現有望繼續復甦
 - 重大機會出售更多非核心資產
 - 獲得新管理合約
-

賭場營運



新開業將會推動業務增長

- Queen's Wharf Brisbane賭場部分開業，預期改變市場形勢
 - 為擴展實體賭場，PALASINO將會增加網上博彩部分
 - 獲得馬耳他之網上博彩牌照
-

BC Invest

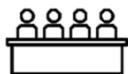


前景可觀之新業務

- 計劃擴展資產管理業務；綠色貸款基金已開展，物業基金於規劃中
- 新資金倉存及信貸基金將推動業務貸款增長
- 展望分拆業務

加強ESG，創造長期價值

加強治理以進步ESG績效



於ESG督導委員會內成立關鍵的內部委員會成員小組

為集團制定戰略性ESG方向



以集團的主要優先事項建立ESG框架



制定集團層面的可持續發展戰略



根據不同業務部門之意見制定KPI用於審慎監察未來數年之進展

應對氣候變化的行動



識別和優先考慮關鍵的氣候風險和機遇



探索適合之減排政策並走向淨零碳儲排放路綫圖

探索可持續金融



根據全球最佳實踐設置ESG關鍵績效指標和監控系統

國際可持續評級認可

S&P Global
Ratings

可持續發展框架獲得標準普爾全球評級一致評價

投資者關係及ESG範疇繼續獲得信譽機構認可

1H FY2023



《亞洲金融》2022 年度亞洲最佳公司

- 香港最佳行政總裁
- 香港最佳小型企業

2022年第八屆香港投資者關係大獎

- 最佳投資者關係公司
- 最佳投資者會議
- 最佳年報

Questar Awards 2022

- 互動年度報告: : 總體介紹 - 亞太地區金獎
- 互動企業社會責任報告 銅獎
- 企業: 短片故事 銀獎
- 企業: 視頻活動 銅獎
- 企業: 可持續發展/企業責任 銅獎

2022 ARC 國際年報大獎

- 「傳統年報」之「房地產發展: 不同類型及多用途」類別 銅獎

FY2022

《亞洲金融》2021 年度亞洲最佳公司

- 亞洲整體最佳管理公司
- 香港地區最佳管理上市公司
- 香港地區最佳行政總裁
- 香港地區最佳企業管治獎
- 中國最佳企業管治獎
- 中國社會公益卓越貢獻獎

2021年第七屆香港投資者關係大獎

- 最佳投資者關係 (主席/行政總裁)
- 最佳投資者關係 (財務總監)
- 最佳投資者關係公司
- 最佳年報
- 最佳ESG (環境)
- 最佳ESG (社會)
- 最佳ESG (企業管治)
- ESG大獎 (小型市值)

2021年財資環境、社會和管治企業大獎

- 鈦金獎

Questar Awards 2021

- 企業短片 - 企業: 集團金獎
- 企業短片/企業方針 - 企業: 企業形象銀獎
- 企業短片 - 廣播/有線/串流: 品牌形象活動銅獎
- 2020年報 - 企業: 持份者溝通銅獎
- 2020年報 - 移動媒體: 年報銅獎

2021年第十一屆亞洲卓越大獎

- 亞洲最佳行政總裁: 主席兼行政總裁邱達昌先生
- 亞洲最佳財務總監: 首席財務總監及公司秘書張偉雄先生
- 最佳投資者關係公司
- 最佳環境責任

2021年度《投資者關係雜誌》大中華區獎項評選

- 榮獲最佳投資者關係證書

2021 ARC 國際年報大獎

- 「傳統年報」之「房地產發展: 住宅物業」類別 銀獎

2021 iNOVA Awards評選

- 銀獎: 企業網站/企業形象
- 銅獎: 企業社會責任報告
- 銅獎: 企業網站: 房地產
- 銅獎: 2021網上版本年報: 房地產
- 銅獎: 專業報告: 環境、社會及管治報告

2021年香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎

- 環境、社會及管治卓越獎特別嘉許獎

香港社會服務聯會

- 商界展關懷2021/22標誌



謝謝

問答環節

如需更多信息請聯繫：

投資者關係部：ir@fecil.com.hk

或訪問公司網站：www.fecil.com.hk

FEC Official WeChat



4. 附錄

蘊含龐大隱藏價值的酒店組合

	城市/國家	簡介	客房數目	市場價值@ 31.3.2022 (港幣百萬元)	重估盈餘 (港幣百萬元)
營運中酒店					
香港					
1	灣仔帝盛酒店	香港 位於灣仔及銅鑼灣之間	454	4,000	3,771
2	麗悅酒店	香港 位於香港主要商業地區	142	1,080	978
3	蘭桂坊酒店@九如坊	香港 位於核心商業區·鄰近蘭桂坊和蘇豪區兩大娛樂熱點	162	1,410	1,264
4	海景絲麗酒店	香港 位於繁華的油麻地中心地帶	268	1,177	855
5	遠東絲麗酒店	香港 距離荃灣地鐵站僅數步之遙	240	840	727
6	旺角帝盛酒店	香港 鄰近旺角購物和餐飲熱點	285	1,350	1,146
7	觀塘帝盛酒店	香港 位於九龍東的心臟地帶	361	1,500	1,246
8	荃灣帝盛酒店	香港 便於前往香港國際機場	546	2,470	1,747
9	荃灣絲麗酒店	香港 在人口稠密的葵涌區	409	1,412	957
馬來西亞					
10	吉隆坡帝盛酒店	吉隆坡 位於吉隆坡金三角核心地段	322	484	392
11	梳邦帝盛酒店	梳邦再也 位於梳邦再也的商業中心地帶	478	753	588
12	納閩帝盛酒店	納閩 納閩唯一的五星級國際連鎖酒店	180	214	142
13	吉隆坡Maytower絲麗酒店	吉隆坡 位於吉隆坡中心地帶	179	156	7
14	柔佛新山絲麗酒店	新山 位於馬來西亞及新加坡的連接邊界	248	112	14
15	Dorsett Residences Bukit Bintang	吉隆坡 位於吉隆坡Bukit Bintang附近	100	239	94
16	J Hotel by Dorsett	吉隆坡 位於吉隆坡中心地帶充滿藝術感的精品酒店	154	102	35
中國					
17	武漢帝盛酒店	武漢 位於武漢市中心	317	1,861	625
18	上海帝盛酒店	上海 位於浦東新區中心地帶	264	1,215	954
19	成都帝盛酒店	成都 位於成都歷史悠久的驛馬市中心	556	1,934	1,552
20	廬山東林莊	廬山 位於江西廬山山麓溫泉鎮	229	283	130
新加坡					
21	新加坡帝盛酒店	新加坡 位於歷史悠久的唐人街·鄰近商業區	285	1,470	941
22	Dao by Dorsett AMTD Singapore (49%權益)	新加坡 位於新加坡的核心商業區	268	N/A	N/A
英國					
23	Dorsett Shepherds Bush	倫敦 位於西倫敦充滿活力的Shepherds Bush中心地帶	317	923	516
24	Dao by Dorsett West London ⁽¹⁾	倫敦 Dorsett Shepherds Bush酒店式公寓的擴建部分	74	-	-
澳洲					
25	珀斯麗思卡爾頓酒店	珀斯 位於Elizabeth Quay·一個把珀斯市與天鵝河連接起來的標誌性海濱發展項目	205	1,207	120
26	Sheraton Grand Mirage Resort (25%權益)	黃金海岸 黃金海岸唯一的五星級海濱度假勝地	295	N/A	N/A
27	Dorsett Gold Coast (33%權益) ⁽²⁾	黃金海岸 毗鄰The Star Gold Coast Resort的帝盛酒店	313	N/A	N/A
歐洲					
27	Hotel Columbus	德國 四星級酒店·位於德國Seligenstadt	117	42	1
28	Hotel Freizeit Auefeld	德國 四星級酒店·位於德國Hann Münden	93	44	12
29	Hotel Kranichhöhe	德國 四星級酒店·位於德國Much	107	56	8
30	Hotel Donauwelle	奧地利 四星級酒店·位於奧地利Linz	176	54	(22)
31	Hotel Savannah	捷克 四星級酒店·位於捷克-奧地利邊境	79	90	(5)
小計 (營運中酒店)			8,223	26,479	18,796
發展中酒店					
33	Dao by Dorsett Hornsey	倫敦 位於倫敦北部核心地帶Hornsey市政廳的精品酒店	67	-	-
34	Dorsett at Canary Wharf	倫敦 位於Consort Place的帝盛酒店	231	-	-
35	墨爾本麗思卡爾頓酒店	墨爾本 位於West Side Place (第1座) 最頂端的18層的麗思卡爾頓酒店	257	-	-
36	Dorsett Melbourne	墨爾本 位於West Side Place (第3座) 內的帝盛酒店	316	-	-
37	Dorsett Perth	珀斯 位於珀斯娛樂區的四星級酒店·毗鄰珀斯競技場娛樂中心	264	-	-
38	The Star Residences - Epsilon (33%權益)	黃金海岸 位於Epsilon內的五星級豪華酒店	201	-	-
39-41	Destination Brisbane Consortium (25%權益)	布里斯本 3間世界一流酒店·包括瑰麗酒店、The Star Grand及帝盛酒店	849	-	-
42	Dorsett Kai Tak	香港 毗鄰啟德體育公園的帝盛旗艦酒店	400	-	-
小計 (發展中酒店)			2,585	-	-
截至2022年9月30日總計 (營運中酒店及發展中酒店)			10,808	26,479	18,796

附註：

(1) 於2022年6月1日開業。

(2) 於2021年12月26日開業。

主要投資物業

現有投資物業	總建築面積 (平方呎)
香港中環遠東發展大廈	3,000
香港彌敦道遠東發展大廈	38,700
香港荃灣遠東中心	37,300
香港荃灣花園	41,100
香港珀玥	5,600
墨爾本Upper West Side	29,300
墨爾本West Side Place	16,100
上海錦秋新天地購物中心	252,400
上海錦秋路699弄十七區113號	59,200
上海錦秋文化館	33,500
上海帝盛酒店	19,200
新加坡帝盛酒店	6,900
武漢帝盛酒店	518,800
總計	1,061,100

發展中投資物業	總建築面積 (平方呎)
布里斯本Queen's Wharf Brisbane ⁽¹⁾	213,100
香港啟德辦公室部分	190,100
上海寶山區長租公寓	1,359,600
倫敦Hornsey Town Hall	42,600
倫敦Consort Place	3,600
墨爾本West Side Place	90,900
墨爾本Bourke Street	6,700
珀斯Perth Hub	7,300
香港西營盤 ⁽²⁾	2,800
總計	1,916,700

附註：

(1) 集團持有該項目住宅部分之50%權益以及綜合度假村部分之25%權益。

(2) 總建築面積為估計數字，須經市建局批准。

