

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

遠東發展有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：35)

**截至二零一七年九月三十日止六個月
業績公佈**

中期業績摘要

- 本公司股東應佔純利按年增長51.6%至港幣1,033,000,000元，主要由於本期間落成之物業項目利潤率較高，加上本集團酒店業務強勁復甦、停車場組合穩定擴展及本集團出售其中一間非核心酒店錄得收益。
- 經調整現金溢利⁽ⁱ⁾達港幣1,071,000,000元，自港幣620,000,000元按年增長72.6%。
- 住宅物業預售繼續表現強勁，成功推出(i)新加坡Artra；(ii)香港尚澄；(iii)墨爾本West Side Place第四座；及(iv)黃金海岸The Star Residences後，發展中物業之累計預售價值約為港幣13,000,000,000元(於二零一七年三月三十一日為港幣10,700,000,000元)。於二零一七年九月三十日，本集團之住宅開發組合之預期開發總值增至港幣45,300,000,000元。
- 於二零一七年九月三十日，本集團銀行及現金結餘以及投資證券增至約港幣5,900,000,000元(於二零一七年三月三十一日為港幣5,600,000,000元)。
- 淨資產負債比率⁽ⁱⁱ⁾由二零一七年三月三十一日之31.5%輕微下降至二零一七年九月三十日之30.8%。
- 於本期間，每股盈利增加43.8%至港幣0.46元。
- 二零一八年財年上半年之中期股息增加至每股港幣4.0仙(二零一七年財年上半年：每股港幣3.5仙)。
- 於二零一七年九月三十日，股東應佔資產淨值約為每股港幣11.07元(已就酒店重估盈餘⁽ⁱⁱⁱ⁾作出調整)。

* 僅供識別

附註：

- (i) 經調整現金溢利以股東應佔純利加折舊及攤銷收費減投資物業公平值收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。
- (ii) 淨資產負債比率乃由銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘除以權益總額及酒店重估盈餘之賬面值計算得出。
- (iii) 根據於二零一七年三月三十一日進行之獨立估值，酒店資產重估盈餘約為港幣13,011,000,000元，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值及淨資產負債比率時就此調整。

中期業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一七年九月三十日止六個月(「二零一八年財年上半年」)之未經審核綜合業績。本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱該等未經審核綜合財務報表後，方始建議董事會批准。

中期股息

董事會宣佈派付截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣4.0仙(二零一六年九月三十日：港幣3.5仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零一七年十二月二十八日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)派付中期股息。中期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此獲配發及發行之新股份上市及買賣，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零一七年十二月二十八日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一八年一月九日或前後連同選擇表格(如適用)向股東寄發之通函。股息單及/或新股票將於二零一八年二月八日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一七年十二月二十日(星期三)至二零一七年十二月二十八日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格收取中期股息，本公司股份之未登記持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一七年十二月十九日(星期二)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

簡明綜合損益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
收益		2,775,986	2,952,607
銷售及服務成本		(1,209,680)	(1,696,600)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(161,002)	(147,442)
毛利		1,405,304	1,108,565
其他收入		12,417	6,590
其他收益及虧損	5	486,374	235,019
行政支出			
— 酒店業務及管理		(186,121)	(174,983)
— 其他		(123,902)	(132,309)
營業前開支			
— 酒店業務及管理		(6,452)	(2,592)
銷售及市場推廣開支		(86,034)	(16,113)
分佔聯營公司業績		(1,262)	3,935
分佔合營公司業績		(791)	(1,452)
融資成本	6	(146,821)	(105,483)
除稅前溢利		1,352,712	921,177
所得稅開支	7	(306,234)	(233,000)
本期間溢利	8	1,046,478	688,177
可歸屬於：			
本公司股東		1,032,795	681,427
非控股權益		13,683	6,750
		1,046,478	688,177
每股盈利	9		
— 基本(港幣仙)		46.0	32.0
— 攤薄(港幣仙)		46.0	32.0

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<u>1,046,478</u>	<u>688,177</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	336,556	(231,632)
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期 合約公平值調整	<u>43,522</u>	<u>(16,059)</u>
本期間其他全面收益(開支)	<u>380,078</u>	<u>(247,691)</u>
本期間全面收益總額	<u>1,426,556</u>	<u>440,486</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	1,404,791	426,950
非控股權益	<u>21,765</u>	<u>13,536</u>
	<u>1,426,556</u>	<u>440,486</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		3,199,679	3,001,786
物業、廠房及設備		7,616,289	7,481,570
預付租賃款項		498,405	486,491
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		771,990	667,416
合營公司權益		383,505	353,742
投資證券		2,873	692
購買物業、廠房及設備之按金		122,174	117,601
應收聯營公司款項		66,831	70,724
應收一間合營公司款項		25,372	25,372
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		81,325	79,936
已抵押存款		3,968	3,723
遞延稅項資產		30,155	31,233
		12,990,961	12,508,681
流動資產			
待售物業			
已落成物業		517,781	280,341
待發展/發展中物業		9,464,968	8,889,843
其他存貨		8,372	8,137
預付租賃款項		14,935	14,466
應收賬款、按金及預付款項	11	375,909	375,190
應收權益持有人之按金		476,195	252,109
其他應收款項		12,163	11,688
貸款予一間合營公司		92,948	77,313
應收合營公司款項		52,415	51,204
應收一間聯營公司款項		30,078	32,748
可收回稅項		220,064	136,267
投資證券		2,075,193	1,466,188
衍生金融工具		2,350	67
已抵押存款		10,068	25,234
有限制銀行存款		4,554	267,983
金融機構存款		11,768	11,331
銀行結餘及現金		3,819,915	3,881,894
		17,189,676	15,782,003
分類為持作出售之資產		-	109,277
		17,189,676	15,891,280

	附註	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	1,011,425	889,406
已收客戶按金		1,926,410	2,109,874
財務租約承擔		10,990	3,775
應付一間關連公司款項		17,559	16,815
應付聯營公司款項		10,119	7,186
應付非全資附屬公司之股東款項		7,502	26,907
衍生金融工具		3,602	9,176
應付股息		337,398	–
票據及債券		946,795	–
應繳稅項		399,058	358,917
銀行借貸		4,364,468	2,755,293
		9,035,326	6,177,349
分類為持作出售之資產之相關負債		–	3,600
		9,035,326	6,180,949
流動資產淨值		8,154,350	9,710,331
總資產減流動負債		21,145,311	22,219,012
非流動負債			
財務租約承擔		6,001	7,594
應付一間非全資附屬公司之一名股東款項		257,366	246,740
衍生金融工具		75,797	119,314
票據及債券		2,231,171	3,130,542
銀行借貸		6,083,503	7,376,392
遞延稅項負債		430,677	394,715
		9,084,515	11,275,297
資產淨值		12,060,796	10,943,715
資本及儲備			
股本		224,932	223,837
股份溢價		4,084,368	4,033,779
儲備		7,577,818	6,534,186
本公司股東應佔權益		11,887,118	10,791,802
非控股權益		173,678	151,913
權益總額		12,060,796	10,943,715

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定編製。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計算之投資物業及若干金融工具(按適用情況)除外。

截至二零一七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和計算方法，與編製本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者貫徹一致。

應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂

本集團首次於本中期期間應用由香港會計師公會頒佈，且與編製本集團簡明綜合財務報表相關之下列香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第7號之修訂	披露措施
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號之修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期年度 改進之一部分

於本中期期間應用香港財務報告準則之上述修訂對該等簡明綜合財務報表所載列之呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載列之披露資料並無重大影響。

4. 分部資料

分部收益及溢利

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下文所述各地區之物業發展、物業投資、帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)及其附屬公司之業務(包括酒店業務及管理以及物業投資)及停車場業務及設施管理、證券與金融產品投資以及其他業務(主要包括提供工程服務及次按貸款)。

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。分部溢利(虧損)即各分部未分配中央行政成本、董事薪金及融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至九月三十日止六個月 二零一七年	截至九月三十日止六個月 二零一六年	截至九月三十日止六個月 二零一七年	截至九月三十日止六個月 二零一六年
	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	378,578	1,482,370	118,409	462,170
— 香港(「香港」)	—	—	(17,484)	(8,595)
— 馬來西亞	361,063	—	178,103	2,224
— 中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	914,893	475,498	627,774	300,677
— 新加坡	—	—	(21,201)	(4,096)
	1,654,534	1,957,868	885,601	752,380
物業投資				
— 澳洲	2,579	2,371	1,412	1,431
— 香港	21,297	17,775	151,343	158,553
— 中國	6,766	5,816	(13,423)	(12,198)
— 英國(「英國」)	992	—	(1,208)	(678)
	31,634	25,962	138,124	147,108
帝盛及其附屬公司之業務				
— 香港	340,689	286,987	334,285	57,343
— 馬來西亞	111,729	108,071	15,646	11,147
— 中國	123,469	108,099	2,686	(10,005)
— 新加坡	46,628	48,883	8,951	9,859
— 英國	72,800	64,368	8,912	7,567
	695,315	616,408	370,480	75,911

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
停車場業務及設施管理				
—澳洲	322,627	303,823	41,962	24,421
—馬來西亞	4,105	5,671	3,475	2,425
—英國	6,422	—	6,410	—
	333,154	309,494	51,847	26,846
證券及金融產品投資	60,665	42,326	72,930	60,571
其他業務	684	549	2,433	2,617
分部收益/分部溢利	<u>2,775,986</u>	<u>2,952,607</u>	<u>1,521,415</u>	1,065,433
未分配企業收入及開支			(21,882)	(38,773)
融資成本			<u>(146,821)</u>	<u>(105,483)</u>
除稅前溢利			1,352,712	921,177
所得稅開支			<u>(306,234)</u>	<u>(233,000)</u>
本期間溢利			<u>1,046,478</u>	<u>688,177</u>

並無分部於其他分部之交易中獲得任何收益。

分部資產

以下為於報告期間結算日本集團按可報告分部劃分之資產分析。分部資產為各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金以及金融機構存款)所持有之資產。

	於二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	4,018,850	3,309,546
— 香港	2,550,064	2,179,248
— 馬來西亞	508,062	641,353
— 中國	2,284,530	2,559,895
— 新加坡	2,497,148	2,369,356
— 英國	509,275	327,605
	12,367,929	11,387,003
物業投資		
— 澳洲	165,673	161,296
— 香港	2,344,741	2,242,535
— 中國	3,084	4,821
	2,513,498	2,408,652
帝盛及其附屬公司之業務		
— 香港	3,446,277	3,627,380
— 馬來西亞	858,561	819,955
— 中國	1,914,887	1,887,490
— 新加坡	613,408	608,915
— 英國	1,226,179	1,068,067
	8,059,312	8,011,807
停車場業務及設施管理		
— 澳洲	873,435	759,231
— 馬來西亞	137,954	137,101
— 英國	149,510	139,708
	1,160,899	1,036,040
證券及金融產品投資	2,029,272	1,442,422
其他業務	218,044	220,812
分部資產	26,348,954	24,506,736
未分配企業資產	3,831,683	3,893,225
資產總值	30,180,637	28,399,961

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	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	116,906	211,630
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	8,982	-
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	4,379	10,324
衍生金融工具公平值變動	13,586	2,495
出售一間附屬公司收益	320,130	-
出售物業、廠房及設備收益	11,575	-
有關一間聯營公司權益之已確認減值虧損	-	(25,000)
匯兌收益淨額	13,748	37,614
呆壞賬撥備	(2,932)	(2,044)
	<u>486,374</u>	<u>235,019</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	131,434	150,905
票據及債券利息	72,979	45,757
減：交叉貨幣掉期合約之利息收入淨額	(1,773)	(12,739)
前期費用攤銷	4,918	5,042
其他	952	1,635
	<u>208,510</u>	<u>190,600</u>
總利息成本	208,510	190,600
減：發展中物業資本化金額：		
- 業主佔用物業	(4,972)	(11,838)
- 待售物業	(56,717)	(73,279)
	<u>146,821</u>	<u>105,483</u>

於本期間源於本集團一般借貸組合之借貸成本資本化之計算方法為對合資格資產開支應用每年1.79%至6.17%(截至二零一六年九月三十日止六個月：每年1.83%至4.97%)之資本化率。

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	9,945	3,547
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	176,111	67,354
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	45,619	24,679
澳洲所得稅	9,866	105,544
馬來西亞所得稅	35,001	2,232
新加坡所得稅	3,063	—
英國所得稅	3,382	—
	<u>282,987</u>	<u>203,356</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
—香港利得稅	—	(41)
—中國企業所得稅	—	4,142
—馬來西亞所得稅	—	(9)
	<u>—</u>	<u>4,092</u>
遞延稅項	<u>23,247</u>	<u>25,552</u>
	<u>306,234</u>	<u>233,000</u>

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之實施條例，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、新加坡及英國之國內法定稅率分別為本期間估計應課稅溢利之30%、25%、17%及19%。

8. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利已扣除下列各項：		
預付租賃款項攤銷	5,857	5,387
物業、廠房及設備折舊	166,068	147,572
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	<u>630</u>	<u>777</u>
並計入：		
銀行利息收入	<u>10,300</u>	<u>2,879</u>

9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按本期間本公司股東應佔綜合溢利港幣1,032,795,000元(截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣681,427,000元)及股份數目計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 千股 (未經審核)	二零一六年 千股 (未經審核)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,243,437	2,131,709
可攤薄潛在普通股之影響		
—本公司購股權	<u>2,960</u>	<u>444</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,246,397</u>	<u>2,132,153</u>

10. 股息

截至九月三十日止六個月	
二零一七年	二零一六年
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：

截至二零一七年三月三十一日止年度末期股息每股

港幣15仙(截至二零一六年九月三十日止六個月：

截至二零一六年三月三十一日止年度末期股息

港幣13仙)

337,398

277,122

向股東宣派二零一七年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價為每股港幣4.01元。該等新股份與本公司現有股份享有相同地位。

於報告期間結算日後，本公司董事已釐定將向於二零一七年十二月二十八日名列股東名冊之本公司股東支付中期股息每股港幣4.0仙(截至二零一六年九月三十日止六個月：港幣3.5仙)。

11. 應收賬款、按金及預付款項

二零一七年	二零一七年
九月三十日	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，扣除呆賬撥備

122,492

97,869

預付承包商墊款

2,451

9,524

公用事業及其他按金

22,077

65,950

預付款項及其他應收款項

182,347

170,298

其他可收回稅項

46,542

31,549

375,909

375,190

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。租金於出示催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予其公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

出售物業所得款項乃按照買賣協議之付款條款結算。

以下為於報告期間結算日，應收貿易賬款扣除呆賬撥備按發票日期(與各自收益確認日期相若)之賬齡分析：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	95,410	80,050
61至90日	7,385	3,966
超過90日	19,697	13,853
	<u>122,492</u>	<u>97,869</u>

12. 應付賬款及應計費用

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
—土地及建築成本及應付保固金	497,893	353,878
—其他	70,378	66,636
	<u>568,271</u>	<u>420,514</u>
建築成本及資本資產之應付保固金	62,675	63,033
租金及預訂按金以及預先收取墊款	40,206	39,972
其他應付款項及應計費用	340,273	365,887
	<u>1,011,425</u>	<u>889,406</u>

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	553,111	406,662
61至90日	11,294	2,442
超過90日	3,866	11,410
	<u>568,271</u>	<u>420,514</u>

管理層討論及分析

財務及業務回顧

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零一八年財年上半年之綜合收益約為港幣2,800,000,000元，較截至二零一六年九月三十日止六個月(「二零一七年財年上半年」)微跌6.0%。儘管收益因項目落成時間而有所下跌，惟扣除酒店及停車場資產折舊前，毛利由二零一七年財年上半年之港幣1,300,000,000元大幅增長24.7%至港幣1,600,000,000元。本集團之收益及毛利明細如下：

	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	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一八年財年					
上半年					
收益	<u>1,654,534</u>	<u>695,315</u>	<u>333,154</u>	<u>92,983</u>	<u>2,775,986</u>
毛利	<u>982,697</u>	<u>276,917</u>	<u>68,439</u>	<u>77,251</u>	<u>1,405,304</u>
折舊	<u>-</u>	<u>150,992</u>	<u>10,010</u>	<u>-</u>	<u>161,002</u>
經調整毛利	<u>982,697</u>	<u>427,909</u>	<u>78,449</u>	<u>77,251</u>	<u>1,566,306</u>
經調整毛利率	<u>59.4%</u>	<u>61.5%</u>	<u>23.5%</u>	<u>83.1%</u>	<u>56.4%</u>
二零一七年財年					
上半年					
收益	<u>1,957,868</u>	<u>616,408</u>	<u>309,494</u>	<u>68,837</u>	<u>2,952,607</u>
毛利	<u>765,537</u>	<u>232,771</u>	<u>56,943</u>	<u>53,314</u>	<u>1,108,565</u>
折舊	<u>-</u>	<u>137,359</u>	<u>10,083</u>	<u>-</u>	<u>147,442</u>
經調整毛利	<u>765,537</u>	<u>370,130</u>	<u>67,026</u>	<u>53,314</u>	<u>1,256,007</u>
經調整毛利率	<u>39.1%</u>	<u>60.0%</u>	<u>21.7%</u>	<u>77.4%</u>	<u>42.5%</u>

基於本集團項目組合之落成時間，物業銷售收益於二零一八年財年上半年約為港幣1,655,000,000元，較二零一七年財年上半年下跌15.5%，惟毛利由二零一七年財年上半年之港幣766,000,000元攀升至二零一八年財年上半年之港幣983,000,000元，增長28.4%。於二零一八年財年上半年，上海御尚II及吉隆坡Dorsett Bukit Bintang兩個項目經已落成。墨爾本the FIFTH亦會於二零一八年財年上半年開始分階段落成，其餘部份亦將於財政年度下半年陸續落成。

於二零一八年財年上半年，酒店業務及管理之收益約為港幣695,000,000元，較二零一七年財年上半年增加12.8%，主要由於酒店市場(特別是香港)之穩健復甦，以及本集團之酒店組合加入新成員，即香港荃灣絲麗酒店(於二零一七年二月開業)及倫敦Dorsett City(於二零一七年八月局部開業)，於二零一八年財年上半年為本集團之酒店收益作出貢獻。儘管有新酒店開業，惟由於整體入住率及平均房租上升，本集團來自酒店業務及管理之毛利率(折舊及攤銷前)仍由二零一七年財年上半年之60.0%上升至二零一八年財年上半年之61.5%。

於二零一八年財年上半年，停車場業務及設施管理之收益約為港幣333,000,000元，較二零一七年財年上半年增加7.6%，而經調整毛利則由二零一七年財年上半年之港幣67,000,000元增加至二零一八年財年上半年之港幣78,400,000元，按年增長17.0%，原因為本集團繼續調撥更多資源於自置停車場，而自置停車場之利潤率較第三方停車場管理合約為高。於二零一八年財年上半年，本集團之停車場管理組合增加約9,300個停車位，而另外有1,392個停車位是於二零一七年九月三十日後因收購匈牙利布達佩斯停車場組合而增加。

鑒於數項高利潤率項目完工，加上酒店業務強勢復甦、停車場組合穩定擴展及本集團於二零一八年財年上半年出售其中一間非核心酒店獲得收益，本公司股東應佔溢利錄得港幣1,033,000,000元。

二零一八年財年上半年之經調整現金溢利⁽¹⁾為港幣1,071,000,000元，較二零一七年財年上半年之港幣620,000,000元增長72.6%，顯示本集團持續產生現金流量之強大實力，並為本集團日後增長作好準備。

整體而言，本集團來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之變動所影響。下表闡述港幣兌本集團主要營運國家當地貨幣之匯率：

匯率於	於	於	變動
	二零一七年 九月三十日	二零一七年 三月三十一日	
港幣兌澳元	6.11	5.93	3.0%
港幣兌人民幣	1.18	1.13	4.4%
港幣兌馬幣	1.85	1.75	5.7%
港幣兌英鎊	10.43	9.67	7.9%
港幣兌新加坡元	5.75	5.56	3.4%
平均匯率於	二零一八年 財年上半年	二零一七年 財年上半年	變動
港幣兌澳元	6.02	5.92	1.7%
港幣兌人民幣	1.16	1.18	(1.7%)
港幣兌馬幣	1.80	1.92	(6.3%)
港幣兌英鎊	10.05	10.57	(4.9%)
港幣兌新加坡元	5.66	5.71	(0.9%)

(1) 經調整現金溢利以股東應佔純利加折舊及攤銷收費減投資物業公平值收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一七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)、銀行貸款及借貸及權益。

	於 二零一七年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零一七年 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	4,028	1,431
一至兩年內到期	2,067	4,482
兩年至五年內到期	7,192	6,547
五年以上到期	356	814
銀行貸款、票據及債券總額	<u>13,643</u>	<u>13,274</u>
投資證券	2,075	1,467
銀行及現金結餘	<u>3,836</u>	<u>4,161</u>
流動資金狀況	<u>5,911</u>	<u>5,628</u>
負債淨額 ⁽ⁱ⁾	<u>7,732</u>	<u>7,646</u>
總權益賬面值	12,061	10,944
加:酒店重估盈餘	<u>13,011</u>	<u>13,354</u>
經調整權益總額	<u>25,072</u>	<u>24,298</u>
淨資產負債比率(負債淨額與 經調整權益總額比例)	<u>30.8%</u>	<u>31.5%</u>

為更有效管理本集團之流動資金狀況,本集團已將部分現金調撥至有價投資證券。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。

於二零一七年九月三十日,本集團之流動資金狀況約為港幣5,900,000,000元,較於二零一七年三月三十一日之結餘增加5.0%,主要源於本集團於二零一八年財年上半年之住宅發展項目落成帶來銷售所得款項、本集團經常性收入業務產生穩定現金流入以及以代價港幣450,000,000元銷售荃灣絲麗酒店所得款項被償還銀行借貸及若干資本開支所抵銷。

附註(i) 負債淨額指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。

於二零一八年財年上半年，本集團之負債淨額微增港幣86,000,000元至港幣7,700,000,000元。本集團將繼續於相關項目落成時償還發展項目之建設貸款，並償還到期日較短之貸款，以鎖定年期較長之融資。

下表列示本集團之債務狀況。

	於二零一七年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	2,231	2,311
帝盛債券	947	820
無抵押銀行貸款	1,570	1,744
有抵押銀行貸款		
—物業發展及投資	3,877	3,418
—酒店業務及管理	4,506	4,572
—停車場業務及設施管理	495	398
—其他	17	11
	<hr/>	<hr/>
銀行貸款、票據及債券總額	13,643	13,274

本公司綜合財務狀況表內銀行貸款、票據及債券總額之賬面值包括約港幣1,294,000,000元(於二零一七年三月三十一日：港幣1,329,000,000元)之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償付，但由於相關銀行及／或財務機構可酌情要求即時還款，故已列作流動負債。

於二零一七年九月三十日，本集團未提取之銀行融資約為港幣6,200,000,000元，全部為已承諾銀行融資，其中約港幣4,400,000,000元涉及建築發展，而餘額約港幣1,800,000,000元則用作本集團之一般企業用途。該未提取之銀行融資連同本集團即將完成之物業發展項目產生之銷售所得款項讓本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，亦能進一步擴展其業務。

此外，本集團於二零一七年九月三十日共有8間酒店資產不附帶產權負擔，該8間酒店之資本價值按於二零一七年三月三十一日進行之獨立估值為港幣4,400,000,000元。於有需要時，此等資產可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供更多流動資金。

根據於二零一七年三月三十一日進行之獨立估值就未確認酒店重估盈餘約港幣13,011,000,000元作出調整後，本集團於二零一七年九月三十日之綜合權益總額約為港幣25,072,000,000元。本集團之淨資產負債比率為30.8%，較於二零一七年三月三十一日所達致之31.5%進一步改善。

3. 每股資產淨值

	於二零一七年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一七年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	11,887	10,792
加：酒店重估盈餘	13,011	13,354
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔總資產淨值	24,898	24,146
	<hr/>	<hr/>
已發行股份數目(百萬股)	2,249	2,238
	<hr/>	<hr/>
每股資產淨值	港幣11.07元	港幣10.79元
	<hr/>	<hr/>

根據於二零一七年三月三十一日進行之獨立估值就酒店資產重估盈餘約港幣13,011,000,000元作出調整後，本公司股東應佔資產淨值約為港幣24,898,000,000元。於二零一七年九月三十日，本公司每股資產淨值約為港幣11.07元。

4. 資本開支

本集團之資本開支包括用於收購、開發及翻新酒店物業、廠房及設備之開支。

於二零一八年財年上半年，本集團之資本開支約為港幣130,000,000元，主要歸因於近期開幕位於倫敦之Dorsett City之建築工程。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

5. 資本承擔

於二零一七年
九月三十日
港幣百萬元

於二零一七年
三月三十一日
港幣百萬元

就下列項目已訂約但未於簡明綜合財務報

表中作出撥備之資本開支：

收購、開發及翻新酒店物業

2,077

1,175

其他

3

6

2,080

1,181

6. 結算日後事項

收購匈牙利停車場

本集團於二零一七年十月以代價約21,000,000歐元完成收購位於匈牙利布達佩斯之6個停車場。

該停車場約有1,400個車位，位於布達佩斯著名之中心城市6區及7區，該兩區之車位需求殷切。收購事項為本集團擴展於布達佩斯及匈牙利之停車場管理業務奠定堅實基礎，令本集團成為匈牙利最大停車場擁有人及運營商之一。匈牙利位於歐洲中心，位置優越，目前吸引大量有關製造、基礎設施建設、辦公室及酒店方面之投資，為本集團進一步擴展至全歐洲提供策略基礎。

發行150,000,000美元4.5厘五年半期票據

於二零一七年十一月，本公司根據中期票據計劃發行於二零二三年五月十三日到期之150,000,000美元4.5厘五年半期票據（「發行」）。

發行標誌本集團再次成功於國際資本市場集資，有助於進一步延長本集團之債務到期狀況。發行所得款項將用於本集團之業務發展及一般企業用途。

業務回顧

1. 物業分部

本集團物業分部包括物業投資及物業發展。

物業投資包括位於香港、新加坡、中國內地及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零一八年財年上半年，已確認投資物業之公平值收益約港幣126,000,000元，原因為上海、香港及墨爾本(於the FIFTH的商業部份落成後)之投資物業公平值增加。於二零一七年九月三十日，投資物業估值約達港幣3,200,000,000元(二零一七年三月三十一日：港幣3,000,000,000元)，較二零一七年三月三十一日之結餘上升6.6%。

本集團擁有一個多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、中國內地、香港、新加坡、馬來西亞及英國。為在多個市場開發物業，本集團已於該等市場各自成立實力雄厚之當地團隊。採取分區策略亦使本集團可善用不同市場之不同物業週期所帶來之優勢，令本集團發展項目享有較低土地成本基礎。本集團大部分物業發展項目皆側重於大眾住宅市場，日漸富裕之中產階層令本集團可從該市場受惠。

於二零一七年九月三十日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值約為港幣13,000,000,000元。由於有關預售所得款項於相關項目落成時方始確認收益，故目前並未於本集團之綜合收益表中反映。

於二零一七年九月三十日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值明細如下。

發展項目	位置	集團應佔預售 港幣百萬元	預計落成 之財政年度
鑽嶺	香港	1,060	二零一九年財年
尚澄	香港	186	二零一九年財年
Artra	新加坡	1,076	二零二零年財年
The FIFTH	墨爾本	981	二零一八年財年
West Side Place (第一座、 第二座及第四座)	墨爾本	6,443	二零二一年/ 二二年財年
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	1,908	二零二零年財年
The Star Residences	黃金海岸	213	二零二二年財年
遠東御江豪庭(第一座、 第二座、第三座及第四座)	廣州	1,173	二零一八/ 一九年財年
集團應佔累計預售總額		<u>13,040</u>	

累計合約預售價值

於二零一八年財年上半年，本集團預售四項住宅發展項目，分別為(i)新加坡Artra；(ii)香港尚澄；(iii)墨爾本West Side Place第四座；及(iv)黃金海岸The Star Residences。該四個發展項目之預期開發總值(「開發總值」)及可售樓面面積分別約為港幣7,300,000,000元及1,100,000平方呎。

於二零一七年九月三十日，本集團組合於不同地區持有23個正在進行之住宅物業發展項目，預計可售樓面面積約8,000,000平方呎，各發展項目處於不同階段，詳情列載如下：

發展項目	集團應佔 可售樓面 面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	集團應佔 預期開發 總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
– 第一座及第二座	1,072,000	5,771	已推出	二零二一年財年
– 第三座	564,000	2,920	規劃中	規劃中
– 第四座	565,000	2,987	已推出	二零二二年財年
The FIFTH ⁽ⁱⁱⁱ⁾	214,000	981	已推出	二零一八年財年
柏斯				
The Towers at Elizabeth Quay	366,000	2,816	已推出	二零二零年財年
Perth City Link (第二段及 第三A段)	320,000	1,500	二零一八/ 一九年財年	規劃中
布里斯本				
布里斯本Queen's Wharf ^(iv)				
– 第四座	259,000	1,104	二零一九年財年	規劃中
– 第五座	224,000	1,119	規劃中	規劃中
– 第六座	439,000	2,198	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences ^(v)	98,000	549	已推出	二零二二年財年
廣州				
遠東御江豪庭				
– 第一座、第二座、 第三座及第四座	477,000	1,507	已推出	二零一八/ 一九年財年
– 第五座	207,000	818	二零一九年財年	二零一九年財年

發展項目	集團應佔 可售樓面 面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	集團應佔 預期開發 總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
香港				
鑽嶺	64,000	1,060	已推出	二零一九年財年
丹桂村	48,000	628	二零一八/ 一九年財年	二零一九年財年
尚澄	103,000	1,082	已推出	二零一九年財年
深水埗	20,000	396	二零一八年財年	二零一九/ 二零年財年
大圍	30,000	554	二零一九年財年	二零一九/ 二零年財年
沙田嶺	70,000	1,200	規劃中	規劃中
倫敦				
Alpha Square	388,000	4,452	二零一九年財年	規劃中
Hornsey Townhall	105,000	1,039	二零一八/ 一九年財年	規劃中
曼徹斯特				
Meadowside	554,000	2,467	二零一八/ 一九年財年	二零二零/ 二一年財年
Northern Gateway ^(vi)	1,500,000	5,400	規劃中	規劃中
新加坡				
Artra ^(vii)	290,000	2,709	二零一八年財年	二零二零年財年
二零一七年九月三十日 開發組合總計	<u>7,977,000</u>	<u>45,257</u>		
<u>可供出售竣工發展項目</u>				
上海				
君悅庭	59,000	374		
御尚II	91,000	508		
吉隆坡				
Dorsett Bukit Bintang	121,000	484		
香港	<u>4,000</u>	<u>124</u>		
二零一七年九月三十日 可供出售竣工發展項目 總計	<u>275,000</u>	<u>1,490</u>		
二零一七年九月三十日 組合總計及可供出售 竣工發展項目總計	<u>8,252,000</u>	<u>46,747</u>		

附註：

- (i) 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團預期開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 撇除於二零一七年九月三十日前落成及交付之單位。
- (iv) 此住宅開發項目包括約1,800,000平方呎總樓面面積。本集團於該住宅發展項目擁有50%權益。
- (v) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (vi) 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及將予興建之單位數目估算。作為Northern Gateway之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加此發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (vii) 此開發項目的總可售樓面面積為約410,000平方呎。本集團於該發展項目擁有70%權益。

除上述計劃外，本集團已與Destination Brisbane Consortium之合作夥伴訂立諒解備忘錄，以開發The Star Entertainment Group Limited (「The Star」)於悉尼之賭場地盤，進一步增加本集團之住宅組合。

澳洲

墨爾本

West Side Place位於墨爾本商業中心區(「商業中心區」)，為綜合用途住宅發展項目，預計擁有四座，約3,000個住宅單位，住宅可售樓面面積約為2,000,000平方呎，預計開發總值超過港幣10,000,000,000元。發展項目將包括兩間酒店，包括一間位於第三座以本集團帝盛品牌營運之酒店，提供約300間客房，以及一間位於第一座頂層由麗茲卡爾頓經營可提供約250間客房之酒店。鑒於本集團於二零一六年六月預售第一座及第二座樓宇時反應熱烈，本集團乘此強勢於二零一七年六月推出預售第四座樓宇。該等三座樓宇之預計開發總值為港幣8,800,000,000元，其中已於二零一七年九月三十日預售所得港幣6,400,000,000元，佔預計開發總值73.6%。預計發展項目之首兩座樓宇於二零二一年財年落成，而預計第四座將於二零二二年財年落成。此發展項目預計可加強本集團未來數年之現金流及盈利。

The FIFTH位於鄰近West Side Place之地段，提供402個住宅單位。該發展項目已在預售中售罄，其開發總值合共約為港幣1,300,000,000元。該發展項目分階段落成，第一階段已於二零一八年財年上半年開展，其餘部分則預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度末落成。

柏斯

The Towers at Elizabeth Quay 為綜合用途發展項目，其包括可售樓面面積約366,000平方呎之住宅單位、一間設有超過200間客房之麗茲卡爾頓豪華酒店、約20,000平方呎之商業或零售面積以及其他配套設施。於二零一七年九月三十日，其預售價值約達港幣1,900,000,000元，佔預計開發總值67.8%。該發展項目預計於截至二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

Perth City Link 為西澳洲政府正在進行之一個重要項目，將柏斯商業中心區與娛樂區重新連接。Perth City Link 項目第二段及第三A段毗鄰Perth Arena，為綜合用途發展項目。該項目預計將提供300多個住宅單位及由帝盛經營之約270間酒店客房。於二零一七年五月，本集團獲選為開發Perth City Link 項目第三B段、第六段及第七段之屬意發展機構。該三個地段將發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂及酒店設施於一身之綜合大樓。整個項目現處於規劃階段。

布里斯本

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

- (1) 綜合度假村部分由本集團以25% (周大福：25%及The Star：50%)之比例擁有，股本投資金額超過200,000,000澳元。付款將自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於截至二零二三年三月三十一日止財政年度末落成。
- (2) 住宅部分由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。

連同本集團就住宅部分之部分地價，預計本集團資本承擔總額約為250,000,000澳元至300,000,000澳元，且本集團擬從其內部資源撥付。QWB項目位於布里斯本皇后碼頭(Queen's Wharf)，總面積約為9.4公頃，預計涵蓋布里斯本海濱黃金地段之三座住宅大廈、五間世界級酒店、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。預計QWB項目之總核心發展建築面積(「建築面積」)為544,600平方米(「平方米」)，其中約171,300平方米與住宅部分有關。

QWB項目結合本集團在國際酒店營運及綜合用途發展項目方面之豐富經驗、周大福於中國內地及亞洲市場之龐大貴賓客戶基礎以及The Star之綜合度假村營運經驗，預計將為本集團之經常性現金流帶來重大貢獻，並加強其住宅發展組合之實力。

黃金海岸

The Star Residences位於黃金海岸世界級Broadbeach Island綜合度假村核心地帶，為綜合用途發展項目，共有5座樓宇。第一座樓宇已於二零一七年九月推出預售，可售樓面面積為294,000平方呎，開發總值達港幣1,600,000,000元，於二零一七年九月三十日，第一座樓宇已訂約預售佔開發總值39%。該發展項目為本集團、The Star及周大福之夥伴關係於黃金海岸的延續，本集團於其中擁有33.3%權益。預計發展項目之第一座樓宇將於截至二零二二年三月三十一日止財政年度落成。

中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項主要城鎮項目錦秋花園。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。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房，其中所有單位及63間獨立洋房已於二零一七年九月三十日前交付，而餘下洋房將按完成基準出售。

御尚II共有180個住宅單位及42間獨立洋房，預計開發總值約為港幣1,400,000,000元。所有住宅單位已於二零一七年財年末預售並於二零一八年財年上半年內交付。洋房於二零一六年九月開始預售，並有5間洋房於二零一八年財年上半年內交付，而餘下洋房則按完成基準出售。

在廣州，遠東御江豪庭為一項五幢住宅樓宇之發展項目，提供607個住宅單位，總可售樓面面積約684,000平方呎，預計開發總值約為港幣2,300,000,000元。第一座、第二座、第三座及第四座已推出預售，累計預售價值於二零一七年九月三十日達港幣1,173,000,000元。該發展項目預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度全面落成。

香港

多年來，本集團一直在香港建立其發展項目組合，透過收購重建用地、參與政府招標及就項目向市區重建局(「市區重建局」)投標。

目前，本集團在香港發展項目組合中擁有六個住宅發展項目。

鑽嶺為重建項目，包括234個單位，可售樓面面積約64,000平方呎，商業部分可售樓面面積約16,000平方呎。於二零一七年九月三十日，所有單位已於預售中售罄，項目預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

尚澄為本集團位於沙頭角之住宅發展地盤，乃透過政府招標方式投得。該發展項目包括261個低層單位，可售樓面面積約103,000平方呎。發展項目已於二零一八年財年上半年推出預售，於二零一七年九月三十日已預售17%單位。發展項目預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

位於深水埗海壇街之住宅發展地盤透過市區重建局所收購。該住宅發展項目將包括72個單位(主要為一房單位)，可售樓面面積約20,000平方呎。預計發展項目將於截至二零一八年三月三十一日止財政年度推出預售，並預計於截至二零一九年／二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

位於丹桂村之住宅發展地盤包括24間獨立洋房，可售樓面面積約48,000平方呎。項目預計按完成基準出售，預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

位於大圍美田路之發展地盤為本集團透過政府招標方式投得。該發展項目包括可售樓面面積約30,000平方呎之住宅部分及建築面積約5,300平方呎之商業部分，預計於截至二零一九年／二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

本集團亦透過政府招標方式取得位於沙田嶺大埔公路之住宅發展地盤。該發展項目包括超過60個單位及四間洋房，建築面積約70,000平方呎，目前處於規劃階段。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。該發展項目包括252個高層單位，可售樓面面積約215,000平方呎。發展項目已於二零一八年財年上半年落成，並交付114個單位，而餘下單位將以完成基準出售。

英國

倫敦

Alpha Square是位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之一個住宅發展地盤。發展項目已取得規劃批准，並將設有一座多用途綜合大樓，其中包括可售樓面面積約388,000平方呎之住宅單位、約250間客房之酒店及商業設施。該發展項目現處於規劃階段。

位於北倫敦之Hornsey Townhall為重建項目，將變化為標榜住宅部分、酒店／服務式公寓及設有公共空間之市政廳之綜合用途發展項目。住宅部分將提供135個單位，可售樓面面積約為105,000平方呎。該項目現處於規劃階段。

曼徹斯特

Meadowside為位於Manchester at NOMA之住宅發展地盤，為該城市其中一個主要住宅發展區。該發展項目將於維多利亞站附近、具有歷史價值之Angel Meadow park建造四座樓宇，提供超過750個單位，可售樓面面積約為554,000平方呎。該發展項目首兩座樓宇於二零一七年十月推出預售，提供超過280個單位，另外兩座樓宇將於截至二零一八年／二零一九年三月三十一日止財政年度推出預售。該發展項目預計於截至二零二零年／二零二一年三月三十一日止年度落成。

Northern Gateway是本集團將交付位於曼徹斯特之超大型發展項目。於二零一七年四月，本集團與曼徹斯特市議會簽訂協議，覆蓋面積超過350畝之土地(相當於15,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等鄰近地區。這是曼徹斯特市改革轉型中最新及可能是歷來最大的住宅項目發展機會。該投資合作項目預計可為未來十年提供超過10,000個新住宅單位，並將擴大城市中心，在規劃完善之新社區提供優質住宅組合。該項目首要願景是善用該區天然資源，創建一系列獨特但彼此聯繫之社區。此項目為座落於Northern Gateway周邊的Meadowside發展項目後，在Northern Gateway地區發展的延伸。

目前，本集團現正訂定總體規劃，據此，本集團將識別基礎建設及制定各項方案以及土地收購策略。預計該項目為本集團於英國提供重要及長期之發展組合，並標誌著本集團現正加快拓展英國市場。

新加坡

Artra為位於新加坡紅山地鐵站附近之住宅發展項目，可售樓面面積約410,000平方呎，由本集團擁有70%權益之合營企業所有。該發展項目於二零一七年四月推出預售，於二零一七年九月三十日，整體單位之40%已預售。預計該發展項目將於截至二零二零年三月三十一日止年度落成。

2. 酒店業務及管理

帝盛所持酒店於二零一八年財年上半年之表現概述如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
香港		
入住率	91.2%	87.2%
平均房租(港幣)	655	632
平均每間客房收入(港幣)	597	551
收益總額(港幣百萬元)	341	287
中國內地		
入住率	69.2%	59.7%
平均房租(人民幣)	415	414
平均每間客房收入(人民幣)	287	247
收益總額(人民幣百萬元)	107	92
馬來西亞		
入住率	72.4%	68.3%
平均房租(馬幣)	194	187
平均每間客房收入(馬幣)	140	128
收益總額(馬幣百萬元)	62	56
新加坡		
入住率	85.9%	79.5%
平均房租(新加坡元)	173	187
平均每間客房收入(新加坡元)	149	149
收益總額(新加坡百萬元)	8	9

截至九月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年

英國

入住率	87.6%	89.4%
平均房租(英鎊)	105	101
平均每間客房收入(英鎊)	92	91
收益總額(英鎊百萬元)	7	6

集團總計

入住率	81.8%	76.2%
平均房租(港幣)	604	599
平均每間客房收入(港幣)	494	456
收益總額(港幣百萬元)	695	616

與二零一七年財年上半年比較，本集團酒店業務收益總額於二零一八年財年上半年錄得穩定增長12.8%，增至港幣695,000,000元。整體入住率(「整體入住率」)上升5.6個百分點至81.8%。雖然部分貨幣兌港幣下跌，但整體平均房租(「整體平均房租」)上升0.8%，增至每晚港幣604元。因此，本集團平均每間客房收入(「平均每間客房收入」)上升8.3%，增至港幣494元。

於回顧期間，與二零一七年財年上半年比較，香港酒店業務及管理收益總額錄得18.8%之強勁增長，上升至港幣341,000,000元。香港仍為本集團酒店收益之主要來源，佔本集團酒店業務收益總額49.1%。與去年同期比較，香港酒店之整體入住率上升4.0個百分點至91.2%，而整體平均房租則上升3.6%至每晚港幣655元，平均每間客房收入穩定增長8.3%至港幣597元。於二零一七年五月，本集團完成出售香港西九龍絲麗酒店。倘不計及已出售酒店之按年比較，香港之整體入住率應會上升4.5個百分點，整體平均房租應會上升1.9%至港幣657元，平均每間客房收入穩定增長7.2%至港幣598元及收益總額增加22.6%。

香港酒店業務不僅受惠於目前之復甦市況，亦透過多元化策略領先其他競爭對手，集中服務來自北亞及東南亞之短期旅客。

在中國內地，二零一八年財年上半年之整體入住率按年上升9.5個百分點，整體平均房租則為每晚人民幣415元。收益總額穩定增長16.3%至人民幣107,000,000元之同時，平均每間客房收入錄得可觀之增幅，按年上升16.2%至人民幣287元，主要由於上海帝盛酒店及成都帝盛君豪酒店之業績表現強勁所致。上海帝盛酒店透過結合提升價格及調整市場劃分，不斷努力提升整體平均房租改善其業績，故整體平均房租上升6.9%至每晚人民幣753元。成都帝盛君豪酒店之整體入住率亦按年上升12個百分點，平均每間客房收入顯著上升23.5%，有關改善乃由於客戶組合更多元化，當中公司客戶佔比較高，加上更多國際旅客入住所致。

在馬來西亞，二零一八年財年上半年之酒店業務收益總額比二零一七年財年上半年穩定增長10.7%至約62,000,000馬幣。儘管市況愈趨艱難，所有馬來西亞帝盛名牌酒店均成功增加市場份額。馬來西亞於二零一八年財年上半年之整體入住率上升4.1個百分點至72.4%，整體平均房租則上升3.7%至每晚194馬幣。因此，平均每間客房收入穩定增長9.4%至140馬幣。

在新加坡，新加坡帝盛酒店於二零一八年財年上半年錄得收益8,000,000新加坡元。整體入住率上升6.4個百分點至85.9%，整體平均房租則為每晚173新加坡元，因此平均每間客房收入為149新加坡元。

在英國，本集團錄得收益總額為7,000,000英磅，較二零一七年財年上半年按年增長16.7%。整體平均房租持續增長，上升4.0%至每晚105英磅，整體入住率則為87.6%，使平均每間客房收入上升1.1%至92英磅。Dorsett Shepherds Bush之平均每間客房收入上升3.8%，整體平均房租則上升2.7%至每晚104英磅，而整體入住率則為90.4%，其業績表現預期將繼續穩步增長。位於倫敦之Dorsett City酒店已於二零一七年八月試業，開放部分庫存房間，為收益總額貢獻900,000英磅。

於二零一七年五月，本集團以港幣450,000,000元出售香港西九龍絲麗酒店，而本集團繼續管理該酒店，為期六年。本期間錄得港幣320,000,000元收益。

截至二零一七年九月三十日，本集團經營22間自置酒店(九間位於香港、五間位於馬來西亞、四間位於中國內地、一間位於新加坡、兩間位於倫敦及一間位於黃金海岸)，擁有約6,900間客房。本集團亦管理另外四間酒店(兩間位於香港及兩間位於馬來西亞)，擁有約880間客房。

本集團擁有13間發展中酒店，其中兩間麗茲卡爾頓酒店分別位於墨爾本及柏斯，以及四間世界級酒店位於布里斯本綜合度假村皇后碼頭，其中本集團擁有25%權益，餘下酒店則預期由帝盛經營。當所有開發中酒店投入營運，本集團將擁有35間自置酒店，營運超過10,000間客房。

3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場及設施管理業務包括停車場業務及物業管理服務。

停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場，為本集團產生穩定經常性收入。此業務分部於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一八年財年上半年增加約9,275個車位後，本集團管理之組合於二零一七年九月三十日增至427個停車場及約83,801個車位。本集團427個停車場當中，30個為自置停車場(24個位於澳洲、3個位於紐西蘭、1個位於英國及2個位於馬來西亞)，包括約9,292個車位，其餘74,509個車位位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。第三方停車場擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。

於二零一八年財年上半年，本集團停車場業務善用中央監控系統Care Assist，使該業務之管理團隊能夠更好地監控業務日常運作，從而為增長打下堅實基礎，達到自然增長，加上進行收購，故此持續為本集團帶來溢利。由於管理團隊饒富停車場營運經驗，加上Care Assist在不同營運規模皆可使用，故此本集團正調撥更多資源於停車場分部，並正在積極評估於本集團所處區域多個收購機會，以為其組合進一步增添自置泊車場。

隨著此分部進一步將其業務拓展至涵蓋澳洲(主要於布里斯本、墨爾本及阿德萊德)以及馬來西亞柔佛新山之物業管理服務，於二零一七年九月三十日，本集團有70項設施管理服務合約，預期停車場業務及設施管理業務將繼續成為穩定增長之經常性現金流來源。

展望

憑藉區域化策略於二零一八年財年上半年帶來之強勁表現，本集團蓄勢待發，持續執行此策略以達致長期可持續發展。本集團於二零一七年九月三十日之預售價值創新高，達港幣13,000,000,000元，而開發組合港幣45,300,000,000元使本集團未來之盈利前景明朗。本集團將透過分配資源至料會錄得長期增長之地區，持續擴展開發組合，尤其是當港幣表現強勁，更為本集團提供良機積極於海外發掘機遇。

由於帝盛已於二零一五年為本集團全資擁有，資本調配更見靈活，本集團因而受惠，有助推動其近年來加速增長。

預期本集團酒店業務將持續重返升軌，尤其是香港酒店業務，該區組合中之新酒店將進一步加強日後之經常性現金流基礎。本集團傾向於分配更多資本於停車場業務及設施管理業務，確保本集團該業務分部不但將如過往數年錄得自然增長，而且將透過收購停車場資產獲得豐厚回報。

本集團之流動資金狀況十分有利，約港幣5,900,000,000元，淨資產負債比率為30.8%，反映本集團資產雄厚，加上可用未提取信貸融資港幣6,200,000,000元以及充裕之無產權負擔資產基礎，本集團擁有大量儲備資源支持其增長。

綜上所述，本集團已為其增長奠定穩固根基，並將持續為股東帶來長期增長。

最後，董事會於釐定就截至二零一八年三月三十一日止年度派付之末期股息時，將計及全年盈利及過往派息比率。由於上半年業績強勁，末期股息有望增加。

僱員及薪酬政策

於二零一七年九月三十日，本集團擁有約3,700名僱員。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，其中包括醫療福利、適合於各層級員工角色及職能之在職及外部培訓。

遵守《企業管治守則》

於截至二零一七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十四《企業管治守則》（「企管守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟下列偏離第A.2.1條守則條文規定之情況除外。

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

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一七年九月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

審核委員會

審核委員會由本公司全體三名獨立非執行董事組成，即陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生，彼等已審閱本公司所採納之會計政策、準則及常規，並討論有關審計、風險管理及內部監控以及財務報告之事項，包括審閱本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。

刊發中期業績及中期報告

本業績公佈將刊載於聯交所網站<http://www.hkex.com.hk>及本公司網站<http://www.fecil.com.hk>。本公司截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時候寄發予股東，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

陳家邦

香港，二零一七年十一月二十七日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生及Craig Grenfell WILLIAMS先生；一名非執行董事陳志興先生；以及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。