

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)

截至二零一五年九月三十日止六個月 業績公佈 及 董事調任

中期業績摘要

- 相比二零一五年財政年度上半年，二零一六年財政年度上半年之收益及毛利分別減少35.9%及27.4%至約港幣1,857,000,000元及港幣629,000,000元。業績受貨幣匯率不利變動及二零一六年財政年度上半年住宅銷售入賬下跌及酒店分部貢獻較少所影響。
- 二零一六年財政年度上半年之毛利率由二零一五年財政年度上半年之29.9%攀升至33.8%。
- 本公司二零一六年財政年度上半年之股東應佔純利約為港幣263,000,000元(二零一五年財政年度上半年為港幣401,000,000元)。
- 於成功推出香港鑽嶺及上海遠東君悅庭(二期)後，發展中物業累計預售價值約為港幣7,500,000,000元(於二零一五年三月三十一日為港幣6,500,000,000元)。
- 於二零一五年九月三十日，本集團銀行及現金結餘以及投資證券增加至約港幣3,800,000,000元(於二零一五年三月三十一日為港幣3,500,000,000元)，為業務擴展提供強大競爭資金。債務淨額⁽ⁱ⁾由二零一五年三月三十一日的約港幣6,300,000,000元減至二零一五年九月三十日約港幣5,600,000,000元。

* 僅供識別

- 於二零一五年九月三十日，淨資產負債比率⁽ⁱⁱ⁾為26.7%（於二零一五年三月三十一日為29.8%）。
- 二零一六年財政年度上半年之中期股息維持於每股港幣3仙（二零一五年財政年度上半年：每股港幣3仙）。
- 帝盛私有化於二零一五年十月十四日生效。此項交易增強本集團財政實力及令本集團進一步抓緊於旅遊業的重大潛在增長。
- 於二零一五年九月三十日，股東應佔資產淨額約為每股港幣11.35元，已就酒店重估盈餘⁽ⁱⁱⁱ⁾及假設帝盛私有化於該日期完成後予以調整。
- 於二零一五年七月，Destination Brisbane Consortium（「財團」）獲選為布里斯本Queen's Wharf項目之首選中標者。綜合度假村發展協議及住宅發展協議均於二零一五年十一月十六日簽署。該項目之綜合度假村預期為本集團帶來可觀之經常性現金流。
- 住宅發展項目因新增布里斯本Queen's Wharf項目及成功投得新加坡住宅項目而持續增長。

附註：

- (i) 債務淨額由銀行貸款及債券總額減銀行及現金結餘以及投資證券計算得出。
- (ii) 淨資產負債比率由銀行貸款及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘，再除以總權益及酒店重估盈餘賬面值計算得出。
- (iii) 酒店資產重估盈餘約為港幣11,042,000,000元，乃基於在二零一五年五月三十一日進行之獨立估值釐定，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已就計算每股資產淨值及淨資產負債比率而調整。

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」)截至二零一五年九月三十日止六個月(「二零一六年財政年度上半年」)之未經審核綜合業績。本公司之審核委員會審閱本集團截至二零一五年九月三十日止期間之財務報表業績後，方始建議董事會批准。

中期股息

董事會宣佈派付截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣3仙(二零一四年九月三十日：港幣3仙) (「中期股息」)。本公司將向於二零一五年十二月三十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」)批准據此將予配發之新股份上市及買賣後，方可作實。就釐定將予配發之新股份數目而言，新股份市值將按本公司現有股份於二零一五年十二月三十日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃所有詳情將載於預期於二零一六年一月八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／或新股票將於二零一六年二月十五日或前後寄發。

簡明綜合損益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
收益		1,857,064	2,895,023
銷售及服務成本		(1,078,018)	(1,897,075)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(150,478)	(132,470)
毛利		628,568	865,478
其他收入		12,051	23,402
其他收益及虧損	5	130,889	147,658
行政支出			
— 酒店業務及管理		(171,646)	(197,017)
— 其他		(118,583)	(140,575)
營業前開支			
— 酒店業務及管理		—	(8,578)
銷售及市場推廣開支		(54,218)	(51,908)
分佔聯營公司業績		7,532	3,540
分佔合營公司業績		2,904	(1,453)
融資成本	6	(114,798)	(102,396)
除稅前溢利		322,699	538,151
所得稅開支	7	(48,325)	(116,811)
本期間溢利	8	274,374	421,340
可歸屬於：			
本公司股東		263,242	400,592
非控股權益		11,132	20,748
		274,374	421,340
每股盈利	9		
— 基本(港幣仙)		13.7	21.6
— 攤薄(港幣仙)		13.7	21.4

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<u>274,374</u>	<u>421,340</u>
本期間其他全面開支		
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	(323,973)	(95,096)
可供出售投資重估增加	-	18
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約 公平值調整	(21,417)	(49,118)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	-	224
對沖儲備重新分類至損益	-	(10,000)
	<u>(345,390)</u>	<u>(153,972)</u>
本期間全面(開支)收益總額	<u>(71,016)</u>	<u>267,368</u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(46,895)	262,733
非控股權益	<u>(24,121)</u>	<u>4,635</u>
	<u>(71,016)</u>	<u>267,368</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		3,196,449	3,154,315
物業、廠房及設備		7,481,386	7,491,993
預付租賃款項		516,153	541,476
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		334,025	326,510
合營公司權益		43,627	40,708
投資證券		692	692
購買物業、廠房及設備之按金		134,104	130,385
應收聯營公司款項		70,724	70,734
應收一間合營公司款項		26,779	27,248
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		30,699	25,319
已抵押存款		2,287	2,564
遞延稅項資產		26,594	30,537
		<u>12,051,914</u>	<u>12,030,876</u>
流動資產			
待售物業			
已落成物業		147,827	200,730
待發展／發展中物業		5,188,452	5,251,611
其他存貨		8,420	8,936
預付租賃款項		15,075	15,519
應收賬款、按金及預付款項	11	958,592	809,999
其他應收款項		111,568	121,985
可收回稅項		11,377	14,461
投資證券		1,415,132	1,150,244
衍生金融工具		77	2,058
已抵押存款		145,499	272,982
有限制銀行存款		198,250	51,158
金融機構存款		11,331	11,303
銀行結餘及現金		2,173,939	2,273,734
		<u>10,385,539</u>	<u>10,184,720</u>

	附註	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	740,637	737,344
已收客戶按金		1,374,644	575,482
財務租約承擔		2,120	4,038
應付關連公司款項		18,155	45,785
應付聯營公司款項		12,813	10,009
應付附屬公司非控股股東款項		26,867	28,286
債券		1,220,000	1,250,000
衍生金融工具		45,858	31,542
應付股息		249,286	—
應繳稅項		259,636	333,053
有抵押銀行借貸		1,852,490	3,087,051
		<u>5,802,506</u>	<u>6,102,590</u>
流動資產淨值		<u>4,583,033</u>	<u>4,082,130</u>
總資產減流動負債		<u>16,634,947</u>	<u>16,113,006</u>
非流動負債			
有抵押銀行借貸		5,343,731	4,467,939
財務租約承擔		5,759	4,622
債券		982,296	1,005,274
衍生金融工具		65,509	58,939
遞延稅項負債		309,233	315,303
		<u>6,706,528</u>	<u>5,852,077</u>
資產淨值		<u>9,928,419</u>	<u>10,260,929</u>
資本及儲備			
股本		191,759	191,374
股份溢價		2,988,226	2,982,364
儲備		5,675,081	5,969,912
		<u>8,855,066</u>	<u>9,143,650</u>
本公司股東應佔權益		<u>8,855,066</u>	<u>9,143,650</u>
非控股權益		<u>1,073,353</u>	<u>1,117,279</u>
權益總額		<u>9,928,419</u>	<u>10,260,929</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表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的適用披露規定編製。

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，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算（按適用情況）除外。

除下文所述者外，截至二零一五年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所使用之會計政策和計算方法，與編製本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之全年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：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一至二零一三年週期之年度改進
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款

於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂對該等簡明綜合財務報表所載列之呈報金額及／或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、酒店業務及管理、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、董事薪金及若干融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。

	分部收益		分部溢利	
	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	683,924	1,300,924	184,886	245,450
— 香港	33,677	507,872	(29,650)	149,721
— 馬來西亞	—	—	(246)	(11,495)
— 中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	170,849	7,901	101,453	(9,690)
— 英國	753	—	(4,667)	—
	889,203	1,816,697	251,776	373,986
物業投資				
— 香港	18,222	18,509	56,765	136,225
— 中國	7,074	6,849	(15,755)	(15,628)
— 新加坡	445	4,658	(2,768)	(9,652)
	25,741	30,016	38,242	110,945
帝盛及其附屬公司之營運(包括酒店 業務及管理、物業發展及投資及 證券與金融產品投資)				
— 香港	312,360	394,737	5,289	59,245
— 馬來西亞	102,184	142,066	7,920	19,935
— 中國	102,516	102,865	11,474	9,712
— 新加坡	48,413	52,963	11,498	13,082
— 英國	68,585	21,984	8,574	(13,558)
	634,058	714,615	44,755	88,416

	分部收益		分部溢利	
	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一五年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
停車場業務及設施管理				
— 澳洲	292,491	312,758	24,059	25,285
— 馬來西亞	6,527	8,368	3,173	3,297
	299,018	321,126	27,232	28,582
證券及金融產品投資	8,496	11,440	(16,728)	(5,820)
其他業務	548	1,129	35,939	13,596
分部收益／分部溢利	1,857,064	2,895,023	381,216	609,705
未分配企業開支			(32,964)	(48,565)
融資成本			(25,553)	(22,989)
除稅前溢利			322,699	538,151
所得稅開支			(48,325)	(116,811)
本期間溢利			274,374	421,340

並無分部自與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呈報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。

	於二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	1,647,929	1,845,047
— 香港	1,540,025	1,405,863
— 馬來西亞	351,873	394,732
— 中國	2,828,812	2,626,878
— 英國	355,706	300,056
	6,724,345	6,572,576
物業投資		
— 香港	2,915,667	2,751,823
— 中國	3,050	4,578
— 新加坡	85,246	86,638
	3,003,963	2,843,039
帝盛及其附屬公司之營運(包括酒店業務及管理、物業發展及投資以及證券與金融產品投資)		
— 香港	4,706,755	4,868,673
— 馬來西亞	833,693	968,052
— 中國	2,280,148	2,223,323
— 新加坡	809,618	827,573
— 英國	995,796	942,576
	9,626,010	9,830,197
停車場業務及設施管理		
— 澳洲	572,170	559,266
— 馬來西亞	137,599	143,847
	709,769	703,113
證券及金融產品投資	670,034	468,957
其他業務	212,405	179,811
分部資產	20,946,526	20,597,693
未分配企業資產	1,490,927	1,617,903
資產總值	22,437,453	22,215,596

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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	127,122	191,105
出售可供出售投資之虧損	-	(224)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(51,705)	2,426
衍生金融工具公平值變動	2,391	2,152
匯兌收益(虧損)淨額	56,337	(47,801)
呆壞賬撥備	(3,256)	-
	<u>130,889</u>	<u>147,658</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
利息：		
銀行借貸	125,854	156,250
可換股債券	-	612
財務租約	5	5
債券利息	66,023	68,715
減：交叉貨幣掉期合約之利息收入淨額	(10,626)	(13,547)
前期費用攤銷	2,766	2,481
其他	1,045	5,311
	<u>185,067</u>	<u>219,827</u>
總利息成本	185,067	219,827
減：發展中物業資本化金額：		
－投資物業	(1,684)	(1,679)
－業主佔用物業	(8,640)	(24,790)
－待售物業	(59,945)	(90,962)
	<u>114,798</u>	<u>102,396</u>

於本期間已撥充資本之借貸成本(源於本集團一般借貸組合)之計算方法為對合資格資產開支應用介乎每年5.875%至6%(截至二零一四年九月三十日止六個月：5.875%至6%)之撥充資本比率。

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	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	8,860	34,556
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	22,173	26
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	8,408	—
澳洲所得稅	59,761	85,723
馬來西亞所得稅	2,875	3,163
新加坡所得稅	117	—
	<u>102,194</u>	<u>123,468</u>
過往年度超額撥備		
– 中國土地增值稅	—	(69)
– 香港利得稅	(61,586)	—
	<u>(61,586)</u>	<u>(69)</u>
遞延稅項	<u>7,717</u>	<u>(6,588)</u>
	<u>48,325</u>	<u>116,811</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、馬來西亞及新加坡的國內法定稅率為本期間估計應課稅溢利的30%、25%及17%。

8. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利已扣除下列各項：		
預付租賃款項攤銷	5,528	5,636
物業、廠房及設備折舊	158,393	135,293
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	786	699
並計入：		
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	-	3,635
可供出售投資	-	87
	<u>-</u>	<u>3,722</u>
銀行利息收入	<u>3,326</u>	<u>3,195</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263,242,000元(截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣400,592,000元)及股份數目計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,915,651	1,851,968
可攤薄潛在普通股之影響		
—本公司購股權	5,079	19,200
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,920,730</u>	<u>1,871,168</u>

由於本公司之間接附屬公司帝盛之購股權行使價高於帝盛股份於兩段期間之平均市價，故於計算兩段期間時並無假設該等購股權獲行使。

10. 股息

截至九月三十日止六個月	
二零一五年	二零一四年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

本期間確認為分派之股息：

截至二零一五年三月三十一日止年度末期股息

每股港幣13仙(截至二零一四年九月三十日止六個月：

截至二零一四年三月三十一日止年度末期股息港幣12仙) 249,286 222,716

向股東宣派二零一五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2.828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，董事向於二零一五年十二月三十日名列股東名冊之本公司股東宣派中期股息每股港幣3仙(截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣3仙)。股東可選擇以現金方式收取本期間擬派發及已派之股息代替本公司新股份。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	173,602	154,654
預付承包商墊款	10,275	9,139
公用事業及其他按金	13,146	35,153
權益持有人應收款項	573,785	417,096
預付款項及其他應收款項	187,784	193,957
	<u>958,592</u>	<u>809,999</u>

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。租金於出示催收票據時支付。酒店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。應收貿易賬款中包括12,040,000新加坡元(「新元」)(相當於港幣65,257,000元)(二零一五年三月三十一日：12,040,000新元，相當於港幣67,906,000元)，指買家已支付並於託管賬戶持有之部分所得款項。資金將於新加坡政府機關發出相關證明文件後(預計於報告期間結算日後一年內)移交本集團。

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

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	94,387	76,427
61至90日	1,371	4,388
超過90日	77,844	73,839
	173,602	154,654

12. 應付賬款及應計費用

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
— 建築成本及應付保固金	132,246	205,746
— 其他	74,930	70,857
	207,176	276,603
建築成本及資本資產的應付保固金	222,564	104,937
租金及預訂按金以及預先收取墊款	25,135	49,389
購買證券之應付經紀款項	—	10,540
其他應付款項及應計費用	285,762	295,875
	740,637	737,344

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	126,827	198,730
61至90日	3,953	1,590
超過90日	76,396	76,283
	207,176	276,603

管理層討論及分析

財務及業務回顧

財務回顧

1. 收益分析

本公司於二零一六年財政年度上半年之綜合收益約為港幣1,900,000,000元，較截至二零一四年九月三十日止六個月（「二零一五年財政年度上半年」）減少35.9%。收益明細載於下表：

主要業務	二零一六年 財政年度 上半年 港幣百萬元	二零一五年 財政年度 上半年 港幣百萬元	減幅
銷售物業	889	1,817	51.1%
酒店業務及管理	634	715	11.3%
停車場業務及設施管理	299	321	6.9%
出租物業	26	30	13.3%
其他	9	12	-
總收益	<u>1,857</u>	<u>2,895</u>	35.9%

於二零一六年財政年度上半年，銷售物業收益約為港幣889,000,000元，較上個財政期間減少51.1%。於二零一六年財政年度上半年期間，墨爾本Upper West Side(第三期)及上海御環兩個項目已經落成。收益減少主要由於二零一六年財政年度上半年落成之住宅發展項目入賬減少。於二零一六年財政年度下半年，預計香港尚嶺及上海君悅庭之若干單位將會竣工。御環之餘下預售單位將於二零一六年財政年度下半年交付予客戶。

於二零一六年財政年度上半年，酒店業務及管理收益約為港幣634,000,000元，較二零一五年財政年度上半年減少11.3%。減幅主要源於香港市場的平均房租及入住率下跌以及馬來西亞的平均房租(以港幣計算)減少。

於二零一六年財政年度上半年，停車場業務及設施管理收益約為港幣299,000,000元，減幅為6.9%，於二零一六年財政年度上半年，約4,300個車位添加至停車場管理組合。然而，該業績由澳元及馬來西亞元相比港幣貶值的影響所抵銷。假設匯率不變，來自該分部的收益增加14.3%。

物業租賃收益減少約港幣4,000,000元，主要原因為新加坡Pearl Centre於上個財政年度已出售。

總體而言，來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之貨幣不利變動所影響。下表闡述港幣兌本集團主要營業國家當地貨幣之匯率：

	貨幣匯率影響					
	二零一五年		變動百分比	二零一四年		變動百分比
	九月三十日	三月三十一日		九月三十日	三月三十一日	
港幣	港幣	港幣	港幣			
港幣兌澳元	5.41	5.92	-8.6%	5.41	6.75	-19.9%
港幣兌人民幣	1.22	1.25	-2.4%	1.22	1.26	-3.2%
港幣兌馬來西亞元	1.74	2.09	-16.7%	1.74	2.37	-26.6%
港幣兌英鎊	11.72	11.46	2.3%	11.72	12.58	-6.8%
港幣兌新加坡元	5.42	5.63	-3.7%	5.42	6.09	-11.0%

2. 毛利分析

	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	其他及 未分配 項目 港幣千元	合計 港幣千元
二零一六年財政 年度上半年					
收益	<u>889,203</u>	<u>634,058</u>	<u>299,018</u>	<u>34,785</u>	<u>1,857,064</u>
毛利	<u>298,625</u>	<u>251,928</u>	<u>57,222</u>	<u>20,793</u>	<u>628,568</u>
折舊及攤銷	-	<u>141,387</u>	<u>9,091</u>	-	<u>150,478</u>
經調整毛利	<u>298,625</u>	<u>393,315</u>	<u>66,313</u>	<u>20,793</u>	<u>779,046</u>
毛利率	<u>33.6%</u>	<u>62.0%</u>	<u>22.2%</u>	<u>59.8%</u>	<u>42.0%</u>
二零一五年財政 年度上半年					
收益	<u>1,816,697</u>	<u>714,615</u>	<u>321,126</u>	<u>42,585</u>	<u>2,895,023</u>
毛利	<u>433,013</u>	<u>342,466</u>	<u>63,743</u>	<u>26,256</u>	<u>865,478</u>
折舊及攤銷	-	<u>120,852</u>	<u>11,618</u>	-	<u>132,470</u>
經調整毛利	<u>433,013</u>	<u>463,318</u>	<u>75,361</u>	<u>26,256</u>	<u>997,948</u>
毛利率	<u>23.8%</u>	<u>64.8%</u>	<u>23.5%</u>	<u>61.7%</u>	<u>34.5%</u>

3. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一五年九月三十日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸以及權益。

	於 二零一五年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零一五年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款及債券		
一年內到期	2,124	3,821
一至兩年內到期	2,230	530
兩至五年內到期	4,036	5,167
五年以上到期	1,016	301
	<u>9,406</u>	<u>9,819</u>
銀行貸款及債券總額		
	<u>9,406</u>	<u>9,819</u>
投資證券	1,416	1,151
銀行及現金結餘	2,384	2,336
	<u>3,800</u>	<u>3,487</u>
流動資金狀況		
	<u>3,800</u>	<u>3,487</u>
債務淨額 ⁽ⁱ⁾	5,606	6,332
	<u>5,606</u>	<u>6,332</u>
權益總額賬面值	9,928	10,261
加：酒店重估盈餘	11,042	10,976
	<u>20,970</u>	<u>21,237</u>
就酒店重估盈餘調整之權益總額		
	<u>20,970</u>	<u>21,237</u>
淨資產負債比率(債務淨額對經調整權益總額)	26.7%	29.8%
	<u>26.7%</u>	<u>29.8%</u>

附註：

⁽ⁱ⁾ 債務淨額指銀行貸款及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。

為更妥善管理本集團的流動資金狀況，本集團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。

本集團於二零一五年九月三十日之流動資金狀況為港幣3,800,000,000元。於截至二零一五年九月三十日止六個月，債務減少約港幣726,000,000元至港幣5,600,000,000元。

於二零一五年五月三十一日，未確認酒店重估盈餘約為港幣11,042,000,000元（於二零一五年三月三十一日為港幣10,976,000,000元），就此作出調整後，本集團於二零一五年九月三十日之綜合權益總額約為港幣9,928,000,000元。與二零一五年九月三十日之債務淨額相比，本集團之淨資產負債比率為26.7%，較本集團於二零一五年三月三十一日的29.8%有所改善。

本公司綜合財務狀況表內銀行貸款及債券總額之賬面值包括根據既定還款日期毋須於一年內償還的款項約港幣950,000,000元（於二零一五年三月三十一日為港幣521,000,000元）。然而，由於對手方可酌情要求即時還款，故已列作流動負債。

於二零一五年九月三十日，未提取銀行信貸約為港幣4,100,000,000元，全為已承諾銀行信貸，當中約港幣2,000,000,000元涉及建築發展，而餘下約港幣2,100,000,000元則用作本集團之企業用途。該銀行信貸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良好財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，亦能進一步擴張其業務。

4. 資本開支

本集團的資本開支包括收購、開發及翻新酒店物業的開支。於二零一六年財政年度上半年，本集團的資本開支約為港幣104,000,000元，主要與倫敦Dorsett City及香港荃灣絲麗酒店的建築工程，以及香港麗悅酒店之翻新工程有關。資本開支乃透過結合銀行借貸及內部資源兩者撥付。

5. 資本承擔

	於 二零一五年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零一五年 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
作出撥備的資本開支：

收購、開發及翻新酒店物業	423,799	259,477
其他	66,877	83,761
	490,676	343,238

就下列項目已獲授權但未訂約的資本開支：

開發及翻新酒店物業	-	210,346
其他	11,069	11,069
	11,069	221,415
	501,745	564,653

6. 結算日後事項－私有化帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)

私有化帝盛的協議安排已於二零一五年九月二十九日在法院會議及股東特別大會獲帝盛獨立股東通過，並經開曼群島大法院批准，及已於二零一五年十月十四日生效。為收購帝盛已發行股本約26.03%之帝盛少數股東股份，合共153,772,358股本公司股份，相當於經擴大股本約7.42%，已於二零一五年十月十四日配發及發行，而總現金代價約港幣394,000,000元已於二零一五年十月二十六日支付予計劃股東。撤銷帝盛股份於聯交所之上市地位已自二零一五年十月十六日下午四時正起生效。帝盛債券繼續於聯交所上市。除非本節另有界定或文意另有規定外，日期為二零一五年八月三十一日之綜合計劃文件(經由本公司、帝盛及Willow Bliss Limited聯合刊發日期為二零一五年九月八日之公佈修訂)所界定詞彙與本節所用者具有相同涵義。

預期本公司將受惠於帝盛之成功私有化，詳情如下：

(1) 提高本公司資產淨值(「資產淨值」)

	私有化前 港幣百萬元	私有化後 港幣百萬元
於二零一五年九月三十日股東應佔權益	8,855	8,855
於二零一五年五月三十一日酒店重估盈餘 (港幣11,042,000,000元x 73.97%)	8,168	8,168
於二零一五年五月三十一日其他資產 重估盈餘(主要為土地及停車場)	3,027	3,027
加帝盛少數股東權益	-	967
加於二零一五年五月三十一日 來自少數股東的酒店重估盈餘 (港幣11,042,000,000元 x 26.03%)	-	2,874
減分派予帝盛少數股東之現金	-	(394)
	<u>20,050</u>	<u>23,497</u>
總資產淨額		
	<u>1,918</u>	<u>2,071</u>
已發行的股份總數(百萬股)		
於二零一五年九月三十日經調整 每股資產淨額(港幣)	10.45	11.35
每股資產淨值升幅(港幣)		0.90

(2) 達致更靈活的融資能力

帝盛有7項酒店資產，該等資產概不附帶產權負擔，並可提供額外借貸融資約港幣1,300,000,000元。於二零一五年九月三十日，流動資金狀況(銀行及現金以及投資證券)約為港幣1,400,000,000元。於二零一五年九月三十日，未提取之銀行融資約為港幣1,100,000,000元。此額外融資／撥款能力令本集團處於更有利位置，能開拓潛力更大的商機及投入資金於內部回報率更高的項目。

(3) 增加股份流通量

根據私有化行動，本公司153,772,358股股份已獲發行，相當於經擴大股本約7.42%。預期該等額外股份將增加買賣流通量。

(4) 銷除控股公司折讓

預期私有化事項將對銷除控股公司折讓，從而改善本公司之價值。

(5) 免除若干已重疊的企業職能

合併實體將精簡集團架構，並透過免除若干已重疊的企業職能節約成本。

7. 結算日後事項—訂立有關發展澳洲布里斯本Queen's Wharf項目之綜合度假村發展協議及住宅發展協議

於二零一五年十一月十六日，該財團(由本集團、Echo Entertainment Group Limited(「Echo」)及周大福企業有限公司(「周大福」)成立之合營企業)已就交付澳洲布里斯本Queen's Wharf項目與昆士蘭州訂立發展協議。此舉乃依循該財團於二零一五年七月二十日獲昆士蘭州選為首選中標者而作出。

綜合度假村部分

綜合度假村部分(「綜合度假村部分」)由本集團、周大福及Echo以25%、25%及50%之比例擁有，而彼等將按各自權益向該部分注資。

預期綜合度假村部分的投資總額約為1,930,000,000澳元。預期資本部分佔投資總額約40% (即773,000,000澳元)，而餘下約60%將由銀行融資撥付。由於本集團於綜合度假村部分擁有25%權益，預期本集團須就投資總額資本部分注資約193,250,000澳元。付款將自簽立項目文件起直至項目完成止期間內逐步作出。

住宅部分

住宅部分(「住宅部分」)由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有，而彼等將按各自權益向該部分注資。

連同本集團就住宅部分的部分地價，預期本集團資本承擔總額約為225,750,000澳元。本集團擬從本集團之內部資源撥付其資本承擔部分。

有關項目的資料

該項目位於澳洲昆士蘭布里斯本，由綜合度假村部分及住宅部分組成，總面積約為9.4公頃，涵蓋位於布里斯本海濱黃金地段的3座由約2,000個單位組成之住宅大廈、5間世界級酒店(包括由Echo擁有的麗思卡爾頓酒店)、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。於總體規劃獲最終批准後，預期項目之總核心發展建築面積(「總建築面積」)為544,600平方米(「平方米」)，其中約167,000平方米與住宅部分有關。

現時預計昆士蘭州將於二零一七年前將該項目地段的土地移交該財團。該用地內的建築工程預計將於二零一七年展開，而綜合度假村部分預期將於二零二二年開幕。

Echo將於綜合度假村部分經營賭場，以換取按照綜合度假村部分所賺取收益及盈利計算之費用。本集團及周大福將就直接轉介至賭場之貴賓業務賺取介紹費。

現時預期賭場牌照及綜合度假村地段租期以及租賃期將為99年，其中將包括涉及布里斯本商業中心區60公里範圍並由綜合度假村開展營運起計25年之賭場獨家經營期。博彩稅稅率與現行水平一致。獲批電子博彩機數目最多為2,500台。其將擁有無限數目賭桌(包括電子衍生工具)，及將訂立合約安排，以保證綜合度假村開幕起計10年期間內之主要牌照條件。

該項目將本集團在國際酒店營運及綜合用途發展項目方面的豐富經驗、周大福於中國內地及亞洲市場廣泛之貴賓客戶基礎以及Echo在綜合度假村之營運經驗融匯結合。該項目將令本集團於澳洲布里斯本發展綜合度假村及住宅項目，標誌著本集團就擴展業務至澳洲的新策略地段邁出重要一步。該項目預期為本集團之經常性現金流帶來重大貢獻，並加強住宅發展組合之實力。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年十一月十六日之公佈。

8. 結算日後事項—收購新加坡一幅住宅用地

於二零一五年十一月十七日，本集團以投標價約377,000,000新加坡元(不包括消費稅)投得亞歷山景的住宅發展用地。該物業發展項目包括一塊租期99年的租賃土地。該用地的准許建築面積為41,153平方米，由住宅發展項目連同1樓的商業發展項目組成(包括一個超級市場)。該用地位於新加坡紅山地鐵站附近發展成熟的住宅區，毗鄰商業休閒設施，如新加坡中巴魯廣場、女皇鎮購物中心及宜家(亞歷山景店)。

該發展項目將由合營企業負責，當中本集團擁有70%權益。在新加坡收購該物業作發展將為本集團提供擴張及拓展物業發展組合的良機，亦可擴大住宅項目組合。

業務回顧

1. 物業分部

本集團物業分部業務包括物業投資及物業開發。

物業投資包括位於上海、香港、新加坡及墨爾本的零售及辦公樓宇投資。於二零一六年財政年度上半年，已確認約港幣127,000,000元的投資物業公平值估值收益。投資物業估值上升主要由於在中國內地、香港及澳洲的投資物業公平價值增加。於二零一六年財政年度上半年，若干價值約為港幣83,000,000元的辦公室因自用規定已由投資物業轉換及重新分類為物業、廠房及設備。於二零一五年九月三十日，投資物業估值達約港幣3,200,000,000元(二零一五年三月三十一日為港幣3,200,000,000元)。

本集團擁有多元化的住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、上海、廣州、香港、倫敦及吉隆坡。為於不同市場進行物業發展，本集團已就該等市場各自設立實力雄厚之當地團隊。對此項業務採取分區策略使本集團善用不同市場之不同物業週期帶來之優勢。有關策略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側重於大眾住宅市場，讓本集團受惠於日益富裕之中產階級。

於二零一五年九月三十日，發展中住宅物業之累計預售總值約港幣7,500,000,000元，其中已訂約預售價值約港幣5,600,000,000元及登記預售價值(見下文附註)約港幣1,800,000,000元。由於收益僅於物業發展銷售完成時確認，上述預售所得款項並未於綜合收益表中反映。本集團預計於該等項目竣工時將產生大額現金流。

於二零一五年九月三十日，發展中住宅物業之累計預售總值明細如下。

發展項目	位置	港幣百萬元	預計完工之 財政年度
Manhattan at Upper West Side (第四期)	墨爾本	1,588	二零一七年財政年度
The FIFTH	墨爾本	1,103	二零一八年財政年度
尚嶺	香港	629	二零一六年財政年度
鑽嶺	香港	756	二零一九年財政年度
君悅庭	上海	1,095	二零一六/一七年 財政年度
御璟(餘下部分)	上海	178	二零一六年財政年度
Dorsett Bukit Bintang	吉隆坡	279	二零一七年財政年度
累計合約預售價值		5,628	
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	1,835 ⁽ⁱ⁾	二零二零年財政年度
預售總值		<u>7,463</u>	

附註：

- (i) 金額指登記預售。登記預售指透過支付預訂費用預訂公寓以表達對該公寓的購買意向。概無訂立買賣協議，亦不保證此意向表達最終會達致就預訂公寓訂立買賣協議。

於二零一六年財政年度上半年，本集團預售香港鑽嶺及上海君悅庭(第二期)。於二零一六年財政年度下半年，視乎市況及預售許可批准，本集團擬加推三個項目，即廣州遠東御江豪庭、上海御尚II及墨爾本West Side Place(大樓一)。該等項目的預期開發總值(「開發總值」)及可售樓面面積分別約港幣9,500,000,000元及約2,300,000平方呎(「平方呎」)。

現時，本集團於該等地區持有21個正在進行的住宅物業發展項目，涉及預計應佔可售樓面面積約6,600,000平方呎，各發展項目處於不同階段。項目詳情列載如下。

發展項目	應佔可售樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況／預計推出	預計完成之財政年度
墨爾本				
Manhattan at Upper West Side (第四期)	388,000	1,588	已推出	二零一七年 財政年度
The FIFTH	284,000	1,117	已推出	二零一八年 財政年度
West Side Place —大樓一	524,000	2,766	二零一六年 財政年度	規劃
—大樓二	500,000	2,890	規劃	規劃
—大樓三	400,000	2,312	規劃	規劃
—大樓四	576,000	3,328	規劃	規劃
柏斯—The Towers at Elizabeth Quay	320,000	2,591	已推出	二零二零年 財政年度
布里斯本—Queen's Wharf Brisbane ⁽ⁱⁱⁱ⁾	706,000	3,756	規劃	規劃
上海				
君悅庭	712,000	2,675	已推出	二零一六／ 一七年 財政年度
御尚II	259,000	915	二零一六年 財政年度	二零一七／ 一八年 財政年度
御璟(餘下單位)	61,000	189	已推出	二零一六年 財政年度
廣州—遠東御江豪庭	688,000	2,098	二零一六年 財政年度	二零一七／ 一八年 財政年度
香港				
丹桂村	48,000	800	二零一七年 財政年度	二零一七／ 一八年 財政年度
尚嶺	36,000	765	已推出	二零一六年 財政年度
大圍	33,000	407	二零一七／ 一八年 財政年度	規劃
沙頭角	99,000	795	二零一七年 財政年度	二零一八／ 一九年 財政年度
鑽嶺	64,000	1,060	二零一六年 財政年度	二零一九年 財政年度
深水埗	28,000	497	二零一七／ 一八年 財政年度	規劃
吉隆坡—Dorsett Bukit Bintang	215,000	731	已推出	二零一七年 財政年度
倫敦—Alpha Square	387,000	4,535	規劃	規劃
新加坡—亞歷山景 ^(iv)	290,000	2,682	規劃	規劃
總計	<u>6,618,000</u>	<u>38,497</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) 所示金額指預期開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該住宅發展項目之總樓面面積約為1,400,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 該發展項目乃於二零一五年九月三十日後收購。總可售樓面面積約410,000平方呎。本集團於該發展項目擁有70%權益。

除可售樓面面積為約6,600,000平方呎之開發項目外，本集團土地儲備的樓面面積為約4,800,000平方呎。該等土地儲備包括(其中包括)上海及廣州住宅土地以及香港元朗豐樂圍合營項目。物業發展項目組合合共為約11,000,000平方呎，本集團具備條件於未來數年持續增長。

澳洲

Manhattan at Upper West Side (第四期)已推出預售，當中共有641個住宅單位，並於二零一五年九月三十日售罄。預售價值約港幣1,588,000,000元。預期該項目於截至二零一七年三月三十一日止財政年度竣工。

The FIFTH工地鄰近現時之Upper West Side發展項目，提供402個住宅單位。於二零一五年九月三十日，其預售價值約達港幣1,100,000,000元，佔預期開發總值98.8%。該項目預期於截至二零一八年三月三十一日止財政年度竣工。

West Side Place為綜合用途住宅發展項目，鄰近Upper West Side發展項目。其包括有關住宅單位之可售樓面面積約2,000,000平方呎、一間有約240間酒店房之酒店、零售部分及其他設施部分。該發展項目現時處於總體規劃階段，並預期分階段發展。視乎市況，本集團計劃於接近本財政年度結束時將大樓1(包括660個住宅單位)推出預售。

位於柏斯Elizabeth Quay的大樓為綜合用途發展項目，其包括可售樓面面積約320,000平方呎之住宅單位、設有逾200間客房之豪華麗茲卡爾頓酒店、約20,000平方呎之商業或零售區域以及其他配套設施。試售於二零一五年初開始，該項目於二零一五年九月三十日之登記預售價值達約港幣1,800,000,000元，佔預期開發總值70.9%。該發展項目預期於二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

於二零一五年十一月，已就交付布里斯本Queen's Wharf項目與昆士蘭州簽定綜合度假村發展協議及住宅發展協議。該項目位於澳洲昆士蘭布里斯本Queen's Wharf，總面積約為9.4公頃，並由綜合度假村部分及住宅發展部分組成。預期該項目建有3座樓面面積約130,000平方米，由約2,000個單位組成之住宅大樓。本集團於住宅發展部分擁有50%權益。該住宅部分現時處於總體規劃階段。預期該發展項目於竣工後將為本集團提供可觀收益及現金流。

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。目前，兩個住宅項目(即君悅庭及御尚II)正在施工。該兩個項目將提供約800個住宅單位及總可售樓面面積約1,000,000平方呎之獨立洋房。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房。於二零一五年九月三十日，預售價值約達港幣1,100,000,000元，佔預期開發總值約40.9%。預期君悅庭將於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度分階段落成。

御尚II共有180個住宅單位及42間獨立洋房。項目預期於本財政年度下半年推出預售。御尚II預計於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度分階段落成。

御環(餘下單位)包括可售樓面面積約61,000平方呎，預期開發總值約為港幣189,000,000元。該發展項目預期於二零一六年財政年度下半年交付。

在廣州，遠東御江豪庭為一項五幢住宅樓宇之發展項目，提供約600個高層住宅單位，總可售面積約700,000平方呎。待取得所需銷售同意後，該項目將於本財政年度下半年開始預售。該發展項目預期於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度分階段落成。

香港

本集團在香港積極經營其發展項目組合。本集團繼續透過收購重建用地、參與政府招標及向市區重建局(「市區重建局」)就項目投標，增加其土地儲備。

目前，本集團在香港的發展項目組合中擁有6個住宅發展項目。

尚嶺包括106個住宅單位，可售樓面面積約36,000平方呎。於二零一五年九月三十日，預售價值約達港幣629,000,000元，佔預期開發總值82.1%。項目預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。

鑽嶺為重建項目，並包括234個住宅單位，可售樓面面積約64,000平方呎。項目已於二零一六年財政年度上半年推出預售。於二零一五年九月三十日，其預售價值約達港幣756,000,000元，佔預期開發總值71.3%。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。

位於丹桂村的住宅發展工地包括24間獨立洋房，可售樓面面積約48,000平方呎。項目預期於截至二零一七年三月三十一日止財政年度推出預售。項目預計於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

位於沙頭角的住宅發展地盤乃透過政府招標方式投得。該發展項目包括263個低層住宅單位，可售樓面面積約99,000平方呎。項目預計於截至二零一七年三月三十一日止財政年度下半年推出預售，並預計於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

另一個位於大圍的住宅發展地盤亦透過政府招標方式投得。該發展項目包括可售樓面面積約33,000平方呎的住宅部分及建築面積約5,800平方呎的商業部份。該項目處於規劃階段。

位於深水埗的住宅發展地盤乃透過市區重建局所收購。該住宅發展項目將包括72個住宅單位(主要為一房住宅單位)，可售樓面面積約28,000平方呎。該項目處於規劃階段。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang 為毗鄰 Dorsett Regency Kuala Lumpur 的住宅發展項目。該發展項目包括252個高層住宅單位，可售樓面面積約215,000平方呎。於二零一五年九月三十日，預售價值約達港幣279,000,000元，佔預期開發總值38.1%。該項目預計於截至二零一七年三月三十一日止財政年度竣工。

英國倫敦

本集團於二零一四年一月收購金絲雀碼頭 Marsh Wall 的一個住宅發展地盤。於二零一四年六月，本集團亦收購毗鄰 Marsh Wall 地盤之另一個地盤，其位於 Manilla Street。本集團擬合併該兩個地盤，倘規劃獲批准，將發展綜合用途大樓，包括住宅(可售樓面面積約387,000平方呎)及酒店(提供約300間客房)。本集團擬繼續於英國收購及擴充其土地儲備。

新加坡

近日本集團成功投得位於新加坡紅山地鐵站附近的亞歷山景住宅用地。於發展規劃定案後，預計該發展項目將包括可售樓面面積約410,000平方呎。該項目由合營企業所有，當中本集團擁有70%權益。

2. 酒店業務及管理

帝盛已被私有化，並於二零一五年十月十四日生效。帝盛於二零一六年財政年度上半年之綜合未經審核收益表載列如下。

截至六個月	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 九月三十日 港幣千元
收益		
酒店業務	622,080	704,891
投資	<u>11,978</u>	<u>9,724</u>
	634,058	714,615
折舊及攤銷	(141,387)	(120,852)
經營成本	<u>(240,743)</u>	<u>(251,297)</u>
毛利	251,928	342,466
毛利率	39.7%	47.9%
其他收入	3,772	3,674
行政支出	(171,646)	(197,017)
營業前開支	-	(8,578)
其他收益及虧損	51,404	27,279
融資成本	<u>(90,703)</u>	<u>(79,408)</u>
除稅前溢利	44,755	88,416
利得稅開支	<u>(17,431)</u>	<u>(23,439)</u>
期內溢利	<u>27,324</u>	<u>64,977</u>

下表載列所呈報息稅折舊攤銷前利潤與經常性息稅折舊攤銷前利潤之對賬。

截至六個月	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 九月三十日 港幣千元
除稅前溢利	44,755	88,416
就下列項目調整：		
利息收入	(1,431)	(1,040)
融資成本	90,703	79,408
折舊及攤銷	<u>141,387</u>	<u>120,852</u>
經呈報息稅折舊攤銷前利潤	275,414	287,636
營業前開支	-	8,578
投資物業公平值收益	(48,466)	(47,177)
來自證券及金融產品投資的股息及利息(扣除財資 管理開支)	(11,942)	(2,072)
衍生金融工具公平值變動	(1,348)	-
投資證券公平值變動	<u>22,923</u>	<u>4,512</u>
經常性息稅折舊攤銷前利潤	<u>236,581</u>	<u>251,477</u>
酒店收益	<u>622,080</u>	<u>704,891</u>
酒店之經常性息稅折舊攤銷前利潤率	<u>38.0%</u>	<u>35.7%</u>

二零一六年財政年度上半年帝盛酒店業務的關鍵收入指標如下：

	二零一六年 上半年	二零一五年 上半年
香港		
入住率	85.7%	93.6%
平均房租(港幣)	679	831
平均每間客房收入(港幣)	582	778
收益(港幣百萬元)	300	385
馬來西亞		
入住率	66.2%	63.4%
平均房租(港幣)	364	542
平均每間客房收入(港幣)	241	344
收益(港幣百萬元)	102	142
中國大陸		
入住率	51.1%	51.4%
平均房租(港幣)	528	541
平均每間客房收入(港幣)	270	278
收益(港幣百萬元)	103	103
新加坡		
入住率	80.9%	77.2%
平均房租(港幣)	1,057	1,218
平均每間客房收入(港幣)	855	940
收益(港幣百萬元)	48	53
英國		
入住率	90.0%	56.0%
平均房租(港幣)	1,136	1,173
平均每間客房收入(港幣)	1,022	657
收益(港幣百萬元)	69	22
合計		
入住率	73.2%	74.8%
平均房租(港幣)	641	753
平均每間客房收入(港幣)	469	563
收益(港幣百萬元)	622	705

於二零一六年財政年度上半年，本集團酒店業務收益總額減少約11.7%至港幣622,000,000元，其中約港幣300,000,000元源自香港產生之收益，佔本集團酒店業務收益總額48.2%。

香港維持作為本集團酒店業績的主要貢獻者。香港的入住率(「入住率」)及平均房租(「平均房租」)分別由93.6%減少至85.7%及由港幣831元減少至港幣679元，導致香港平均每間客房收入(「平均每間客房收入」)由港幣778元減少至港幣582元。該等減幅乃歸因於二零一六年財政年度上半年訪港過夜遊客人次減少及港幣相比主要亞洲國家的貨幣升值，削弱香港旅遊市場的競爭力。面對香港充滿挑戰的酒店業務環境，本集團已調整其分銷策略，並推出多項銷售及推廣活動，以減少該等不利影響。

於二零一六年財政年度上半年，馬來西亞及新加坡的入住率分別增加2.8%及3.7%，惟彼等之平均房租下跌，主要由於馬來西亞林吉特及新加坡元相比港幣有所貶值。假設匯率不變，馬來西亞之平均每間客房收入(按本土貨幣計算)減少13.1%，而新加坡則錄得增幅0.7%。

在中國內地，相比二零一五年財政年度上半年，二零一六年財政年度上半年的入住率維持相若水平。平均房租及平均每間客房收入分別錄得2.4%及2.9%減幅，主要由於廬山東林莊仍處於開業初期，因此拖低中國內地整體酒店業績。

在英國，Dorsett Shepherds Bush於二零一四年六月開幕。其業務表現於二零一六年財政年度上半年錄得重大改善。入住率由56.0%大幅攀升至90.0%。假設匯率不變，平均房租(按本土貨幣計算)增加6.4%及平均每間客房收入增加70.8%。

邁向未來，預期酒店分部之重點發展策略將為增加酒店房間。於二零一五年九月三十日，本集團經營20間自置酒店共約6,000房間(9間位於香港、5間位於馬來西亞、4間位於中國內地、1間位於新加坡及1間位於倫敦)及12間發展中自置酒店。該12間酒店為：

酒店數目	地點	房間數目 ⁽¹⁾	酒店經營者 ⁽²⁾
1	香港	410	由帝盛管理
1	中國內地	416	由帝盛管理
3	倫敦	624	由帝盛管理
1	吉隆坡	150	由帝盛管理
1	墨爾本	240	由麗茲卡爾管理
1	柏斯	200	由麗茲卡爾管理
4	布里斯本 ⁽³⁾	1,004	由帝盛及其他品牌經營者 管理
<hr/>		<hr/>	
	12	3,044	
<hr/>		<hr/>	

倘該組合的所有酒店均開始營運，則本集團將擁有32間自置酒店，有逾9,000間房間。本集團設法繼續擴展其酒店組合及其網絡覆蓋範圍，以配合其「華人足跡」策略。

附註：

- (1) 客房數目可能有變，視乎計劃批准以及總規劃及建築計劃落實而定。
- (2) 酒店經營者可能有變，視乎經營協議及其他條款落實而定。
- (3) 為布里斯本Queen's Wharf的一部分，其中本集團擁有25%權益(綜合度假村部分)。除由Echo擁有的麗茲卡爾頓酒店外，四間酒店合共1,004間酒店客房將於此部分內建設。

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。於二零一六年財政年度上半年，停車場業務因於紐西蘭收購一個合共473個車位之停車場而錄得穩定增長。於二零一五年九月三十日，本集團停車場組合包括351個停車場，約有70,700個車位。當中24個為自置停車場(19個位於澳洲、3個位於紐西蘭及2個位於吉隆坡)，提供約6,700個車位。其餘停車場組合包括位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞的約64,000個車位，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。

此分部將業務拓展至涵蓋澳洲(主要位於布里斯本、墨爾本及阿德萊德)以及馬來西亞Johor Bahru物業管理服務。預期停車場業務及設施管理業務將穩步增長。於二零一五年九月三十日，本集團有36項設施管理服務合約。

展望

展望將來，憑藉豐厚的財務資本，本集團認為其已處於最有利位置，帶來長期增長。帝盛現由本集團全資擁有，並將讓本集團更全面受惠於亞洲旅遊業的龐大增長潛力。此外，布里斯本Queen's Wharf項目不但為本集團多元化的活動作出貢獻，其亦將大幅提高經常性現金流。

本集團流動資金狀況良好，金額達港幣3,800,000,000元。連同可動用未提取信貸融資港幣4,100,000,000元，本集團坐擁強大競爭資金以刺激增長。淨資產負債比率26.7%反映本集團資產實力雄厚。

累計預售總額港幣7,500,000,000元及一個港幣38,000,000,000元之發展項目組合，顯示本集團擁有清晰可見的未來潛在盈利能力。

本公司將繼續執行其地區多元化策略，以達致持續增長。憑著近期增添的澳洲布里斯本Queen's Wharf項目及新加坡亞歷山景的住宅用地，預期本公司之穩定收入來源將為股東創造長期價值。

僱員及薪酬政策

本集團於二零一五年九月三十日之僱員人數約為3,400人。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、適合於各員工個別需要之在職及外部培訓。

董事調任

董事會同時宣佈，陳志興先生(「陳志興先生」)已提出辭任本集團首席營運總裁，自二零一六年一月一日起生效，並將自二零一六年一月一日起由執行董事一職調任至非執行董事(「該調任」)，繼續為本公司服務。陳志興先生亦將退任執行委員會成員，自二零一六年一月一日起生效。

下文載列陳志興先生的資料：

陳志興先生，五十二歲，於二零一二年八月獲委為任為本公司執行董事。彼自二零零四年三月起獲擢升為本集團首席營運總裁。彼主要負責香港及中國內地有關的商業管理、物業及酒店發展及投資，以及工程項目發展。陳志興先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。於一九九零年至二零零三年期間，他負責本集團之財務、司庫及會計職能。於過往三年，彼為帝盛酒店集團有限公司(已於二零一五年十月十六日撤銷上市地位)之非執行董事及恒鼎實業國際發展有限公司(股份代號：1393)之獨立非執行董事(已於二零一五年十一月七日辭任)。

加入本集團前，他曾於四大跨國會計師行擔任審計經理，擁有逾十年審計經驗。彼於香港上市公司會計及審計方面擁有豐富經驗。

陳志興先生畢業於香港城市大學，擁有行政人員工商管理碩士學位。彼為香港項目管理學會之會員及香港董事學會之資深會員。彼亦為全國工商聯房地產商會香港分會有限公司會員。

就董事所悉及除上文披露者外，於本公佈日期，陳志興先生於過去三年並無在其他公眾上市公司擔任任何董事職務，且彼與本公司任何其他董事、高級管理層或主要股東或控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))概無任何關係。

於本公佈日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，陳志興先生(i)於2,010,843股本公司股份(佔本公司已發行股份約0.10%)中擁有個人權益；及(ii)於3,500,000份本公司購股權擁有個人權益，該等購股權附帶權利認購3,500,000股本公司股份。

根據陳志興先生就獲委任為非執行董事之服務合約條款，彼就出任董事會成員可收取年度酬金港幣220,000元，惟有關金額須由董事會每年檢討。彼之酬金由本公司薪酬委員會經參考彼之資歷及對本公司之貢獻建議，並經董事會批准。陳志興先生擔任非執行董事之初步委任年期為自二零一六年一月一日起計兩年，惟須根據本公司之組織章程細則於本公司股東週年大會輪值退任。

據董事所知悉，概無其他有關陳志興先生之資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)段之規定予以披露，亦無其他有關陳志興先生之事宜須知會本公司股東。

董事會謹此對陳志興先生於本公司服務多年致以衷心謝意。

企業管治

遵守《企業管治守則》

於截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》(「企管守則」)所載的守則條文(「守則條文」)，惟下文所述企管守則第A.2.1條守則條文之偏離除外。

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

於截至二零一五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，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。審核委員會已審閱本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一五年十二月二十三日(星期三)至二零一五年十二月三十日(星期三)(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。為符合資格獲派中期股息，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一五年十二月二十二日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

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>。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，以供查閱。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

香港，二零一五年十一月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括五名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、邱達成先生及Craig Grenfell WILLIAMS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。