

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)

**截至二零一六年九月三十日止六個月
業績公佈**

中期業績摘要

- 與二零一六年財政年度上半年相比，本公司股東應佔收益及純利於二零一七年財政年度上半年分別增加59.0%及158.9%至分別約港幣3,000,000,000元及港幣681,000,000元，主要由於上海及墨爾本住宅發展項目之強勁銷售表現所致。酒店分部表現大致穩定，而停車場分部則錄得溫和增長。
- 住宅物業之預售仍然蓬勃，繼於墨爾本成功推出West Side Place第一座及第二座後，發展中物業累計預售金額約為港幣9,800,000,000元(於二零一六年三月三十一日為港幣7,500,000,000元)。
- 於二零一六年九月三十日，本集團之銀行及現金結餘以及投資證券增加至約港幣5,400,000,000元(於二零一六年三月三十一日為港幣3,800,000,000元)。
- 於二零一六年九月三十日，淨資產負債比率⁽ⁱ⁾為31.6%(於二零一六年三月三十一日為37.7%)。
- 二零一七年財政年度上半年之中期股息增加至每股港幣3.5仙(二零一六年財政年度上半年：每股港幣3仙)。
- 於二零一六年九月三十日，股東應佔資產淨值約為每股港幣9.86元(就酒店重估盈餘⁽ⁱⁱ⁾作調整)。
- 於二零一七年財政年度上半年，本集團榮獲有關公司管理、投資者關係、企業管治及企業社會責任之多個國際獎項，包括《歐洲貨幣》頒授之「亞洲最佳管理公司(地產組別)」大獎殊榮。

* 僅供識別

附註：

- (i) 淨資產負債比率指銀行貸款、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。
- (ii) 根據於二零一六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10,732,000,000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作出調整。

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」) 截至二零一六年九月三十日止六個月 (「二零一七年財政年度上半年」) 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二零一六年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣3.5仙 (二零一五年九月三十日：港幣3仙) (「中期股息」)。本公司將向於二零一六年十二月二十九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二零一六年十二月二十九日 (包括該日) 前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一七年一月十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／或新股票將於二零一七年二月十三日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一六年十二月二十一日 (星期三) 至二零一六年十二月二十九日 (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之登記。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，必須於二零一六年十二月二十日 (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	
		二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
收益		2,952,607	1,857,064
銷售及服務成本		(1,696,600)	(1,078,018)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(147,442)	(150,478)
毛利		1,108,565	628,568
其他收入		6,590	12,051
其他收益及虧損	5	235,019	130,889
行政支出			
—酒店業務及管理		(174,983)	(171,646)
—其他		(132,309)	(118,583)
營業前開支			
—酒店業務及管理		(2,592)	—
銷售及市場推廣開支		(16,113)	(54,218)
分佔聯營公司業績		3,935	7,532
分佔合營公司業績		(1,452)	2,904
融資成本	6	(105,483)	(114,798)
除稅前溢利		921,177	322,699
所得稅開支	7	(233,000)	(48,325)
本期間溢利	8	688,177	274,374
可歸屬於：			
本公司股東		681,427	263,242
非控股權益		6,750	11,132
		688,177	274,374
每股盈利	9		
—基本(港幣仙)		32.0	13.7
—攤薄(港幣仙)		32.0	13.7

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<u>688,177</u>	<u>274,374</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	(231,632)	(323,973)
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期 合約公平值調整	<u>(16,059)</u>	<u>(21,417)</u>
	<u>(247,691)</u>	<u>(345,390)</u>
本期間全面收益(開支)總額	<u>440,486</u>	<u>(71,016)</u>
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	426,950	(46,895)
非控股權益	<u>13,536</u>	<u>(24,121)</u>
	<u>440,486</u>	<u>(71,016)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一六年九月三十日

	附註	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		2,834,946	3,304,213
物業、廠房及設備		7,657,587	7,720,482
預付租賃款項		504,743	522,412
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		349,835	342,407
合營公司權益		39,601	41,052
投資證券		692	692
購買物業、廠房及設備之按金		120,666	124,756
應收聯營公司款項		70,724	70,734
應收一間合營公司款項		25,841	26,467
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		83,302	80,426
已抵押存款		2,417	2,494
遞延稅項資產		33,847	35,512
		11,912,596	12,460,042
流動資產			
待售物業			
已落成物業		677,869	583,706
待發展／發展中物業		7,865,839	8,056,484
其他存貨		9,213	9,414
預付租賃款項		14,809	15,181
應收賬款、按金及預付款項	11	501,759	527,404
應收權益持有人之按金		251,130	586,880
其他應收款項		12,020	12,605
應收合營公司款項		49,823	50,018
應收一間聯營公司款項		28,879	22,328
可收回稅項		68,230	62,611
投資證券		1,086,145	1,218,063
已抵押存款		25,663	24,607
有限制銀行存款		388,450	161,621
金融機構存款		11,331	11,331
銀行結餘及現金		3,935,299	2,358,326
		14,926,459	13,700,579
分類為持作出售之資產		53,870	—
		14,980,329	13,700,579

	附註	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	12	703,758	828,763
已收客戶按金		2,282,086	2,460,113
財務租約承擔		3,452	3,468
應付一間關連公司款項		17,261	17,856
應付聯營公司款項		8,627	8,836
應付非全資附屬公司之股東款項		27,394	27,799
衍生金融工具		13,113	8,904
應付股息		277,122	–
應繳稅項		294,096	182,621
銀行借貸		1,979,885	2,932,693
		5,606,794	6,471,053
流動資產淨值		9,373,535	7,229,526
總資產減流動負債		21,286,131	19,689,568
非流動負債			
銀行借貸		6,950,937	7,863,277
財務租約承擔		4,835	4,845
應付一間非全資附屬公司之一名股東款項		266,902	246,778
票據及債券		3,161,738	868,283
衍生金融工具		92,739	76,680
遞延稅項負債		380,035	362,450
		10,857,186	9,422,313
資產淨值		10,428,945	10,267,255
資本及儲備			
股本		213,171	213,171
股份溢價		3,730,625	3,730,625
儲備		6,346,902	6,196,336
本公司股東應佔權益		10,290,698	10,140,132
非控股權益		138,247	127,123
權益總額		10,428,945	10,267,255

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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。

除下文所述者外，截至二零一六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和計算方法，與編製本集團截至二零一六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。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產賬面值將主要透過出售交易而非持續使用收回，則有關非流動資產劃分為持作出售之資產。僅於極有可能進行出售及資產於現況下可供即時出售時，方獲視為符合上述情況。對於極有可能進行之出售，管理層須予以專注，預期出售應由分類之日起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

分類為持作出售之非流動資產按資產過往賬面值及公平值減出售成本兩者中之較低者計量。

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	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂 香港會計準則第1號之修訂	就收購於合營業務之權益之會計處理 披露措施
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂	折舊及攤銷之可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法

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、物業投資、證券與金融產品投資)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 二零一六年 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 二零一六年 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)
物業發展				
— 澳洲	1,484,741	683,924	463,601	184,886
— 香港(「香港」)	—	33,677	(8,595)	(29,650)
— 馬來西亞	—	—	2,224	(246)
— 中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	475,498	170,849	300,677	101,453
— 新加坡	—	—	(4,096)	—
— 英國(「英國」)	—	753	(678)	(4,667)
	1,960,239	889,203	753,133	251,776
物業投資				
— 香港	17,775	18,222	158,553	56,765
— 中國	5,816	7,074	(12,198)	(15,755)
— 新加坡	—	445	—	(2,768)
	23,591	25,741	146,355	38,242
帝盛及其附屬公司之業務				
— 香港	286,987	312,360	57,343	5,289
— 馬來西亞	108,071	102,184	11,147	7,920
— 中國	108,099	102,516	(10,005)	11,474
— 新加坡	48,883	48,413	9,859	11,498
— 英國	64,368	68,585	7,567	8,574
	616,408	634,058	75,911	44,755

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零一六年 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 二零一六年 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)
停車場業務及設施管理				
— 澳洲	303,823	292,491	24,421	24,059
— 馬來西亞	5,671	6,527	2,425	3,173
	309,494	299,018	26,846	27,232
證券及金融產品投資	42,326	8,496	63,730	(16,728)
其他業務	549	548	2,617	35,939
分部收益/分部溢利	2,952,607	1,857,064	1,068,592	381,216
未分配企業開支			(41,932)	(32,964)
融資成本			(105,483)	(25,553)
除稅前溢利			921,177	322,699
所得稅開支			(233,000)	(48,325)
本期間溢利			688,177	274,374

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。

	於二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	2,124,987	2,567,468
— 香港	2,225,272	2,161,886
— 馬來西亞	488,339	490,424
— 中國	2,944,992	2,788,467
— 新加坡	2,520,771	2,390,450
— 英國	328,938	348,355
	10,633,299	10,747,050
物業投資		
— 香港	2,029,074	2,525,293
— 中國	2,728	4,222
	2,031,802	2,529,515
帝盛及其附屬公司之業務		
— 香港	3,619,139	3,574,530
— 馬來西亞	863,676	885,849
— 中國	1,979,259	2,078,333
— 新加坡	624,054	675,385
— 英國	1,003,973	999,932
	8,090,101	8,214,029
停車場業務及設施管理		
— 澳洲	737,105	699,048
— 馬來西亞	140,323	140,759
	877,428	839,807
證券及金融產品投資	1,071,407	1,207,220
其他業務	242,258	253,343
分部資產	22,946,295	23,790,964
未分配企業資產	3,946,630	2,369,657
資產總值	26,892,925	26,160,621

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	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	211,630	127,122
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	10,324	(51,705)
衍生金融工具公平值變動	2,495	2,391
就於一間聯營公司權益確認之減值虧損	(25,000)	-
匯兌收益淨額	37,614	56,337
呆壞賬撥備	(2,044)	(3,256)
	<u>235,019</u>	<u>130,889</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
利息：		
銀行借貸	150,905	125,854
財務租約	5	5
票據及債券利息	45,757	66,023
減：交叉貨幣掉期合約之利息收入淨額	(12,739)	(10,626)
前期費用攤銷	5,042	2,766
其他	1,630	1,045
	<u>190,600</u>	<u>185,067</u>
總利息成本	190,600	185,067
減：發展中物業資本化金額：		
－發展中投資物業	-	(1,684)
－業主佔用物業	(11,838)	(8,640)
－待售物業	(73,279)	(59,945)
	<u>105,483</u>	<u>114,798</u>

於本期間源於本集團一般借貸組合之借貸成本資本化的計算方法為對合資格資產開支應用介乎每年1.83%至4.97% (截至二零一五年九月三十日止六個月：每年4.65%至4.97%) 之撥充資本比率。

7. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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	3,547	8,860
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	67,354	22,173
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	24,679	8,408
澳洲所得稅	105,544	59,761
馬來西亞所得稅	2,232	2,875
新加坡所得稅	-	117
	<u>203,356</u>	<u>102,194</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
—香港利得稅	(41)	(61,586)
—中國企業所得稅	4,142	-
—馬來西亞所得稅	(9)	-
	<u>4,092</u>	<u>(61,586)</u>
遞延稅項	<u>25,552</u>	<u>7,717</u>
	<u>233,000</u>	<u>48,325</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、馬來西亞及新加坡之國內法定稅率分別為本期間估計應課稅溢利之30%、25%及17%。

8. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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	5,387	5,528
物業、廠房及設備折舊	147,572	158,393
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	777	786
	<u> </u>	<u> </u>
並計入：		
銀行利息收入	2,879	3,326
	<u> </u>	<u> </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681,427,000元(截至二零一五年九月三十日止六個月：港幣263,242,000元)及股份數目計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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	2,131,709	1,915,651
可攤薄潛在普通股之影響		
—本公司購股權	444	5,079
	<u> </u>	<u> </u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,132,153	1,920,730
	<u> </u>	<u> </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之平均市價，故於計算截至二零一五年九月三十日止六個月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
二零一六年 二零一五年
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：

截至二零一六年三月三十一日止年度末期股息每股

港幣13仙(截至二零一五年九月三十日止六個月：

截至二零一五年三月三十一日止年度末期股息

港幣13仙)

277,122

249,286

向股東宣派二零一六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2.878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二零一六年十二月二十九日名列股東名冊之本公司股東支付中期股息每股港幣3.5仙(截至二零一五年九月三十日止六個月：港幣3仙)。

11. 應收賬款、按金及預付款項

二零一六年 二零一六年
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

96,247

89,851

預付承包商墊款

17,137

37,555

公用事業及其他按金

24,370

39,620

預付款項及其他應收款項

199,441

201,696

其他可收回稅項

164,564

158,682

501,759

527,404

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：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	84,855	70,545
61至90日	3,037	6,924
超過90日	8,355	12,382
	<u>96,247</u>	<u>89,851</u>

12. 應付賬款及應計費用

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	230,938	295,708
—其他	64,005	74,591
	<u>294,943</u>	<u>370,299</u>
建築成本及資本資產之應付保固金	72,063	113,511
租金及預訂按金以及預先收取墊款	55,337	45,879
其他應付款項及應計費用	281,415	299,074
	<u>703,758</u>	<u>828,763</u>

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	278,519	347,097
61至90日	1,984	2,851
超過90日	14,440	20,351
	<u>294,943</u>	<u>370,299</u>

管理層討論及分析

財務及業務回顧

財務回顧

1. 收益分析

本公司於二零一七年財政年度上半年之綜合收益約為港幣3,000,000,000元，較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」)增加59.0%。收益明細如下：

主要業務	二零一七年 財政年度 上半年 港幣百萬元	二零一六年 財政年度 上半年 港幣百萬元	變動
銷售物業	1,960	889	120.5%
酒店業務及管理	616	622	-1.0%
停車場業務及設施管理	309	299	3.3%
租賃物業	24	26	
其他	44	21	
總收益	<u>2,953</u>	<u>1,857</u>	59.0%

於二零一七年財政年度上半年，來自銷售物業之收益約為港幣1,960,000,000元，較二零一六年財政年度上半年大幅增長120.5%。於二零一七年財政年度上半年，兩個項目已竣工，即墨爾本Manhattan at Upper West Side(第四期)及上海君悅庭(住宅單位)。

於二零一七年財政年度上半年，來自酒店業務及管理之收益約為港幣616,000,000元，較二零一六年財政年度上半年輕微減少1.0%。

於二零一七年財政年度上半年，來自停車場業務及設施管理之收益約為港幣309,000,000元，較二零一六年財政年度上半年增長3.3%。於二零一七年財政年度上半年，本集團之停車場管理組合新增約5,200個停車位。

於二零一七年財政年度上半年，有關租賃物業之收益維持於約港幣24,000,000元，與二零一六年財政年度上半年相若。

總體而言，來自本集團非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之變動所影響，而該等匯率變動於二零一七年財政年度上半年對本集團業績之影響較二零一六年財政年度上半年輕。下表載列港幣兌本集團主要營運國家當地貨幣之匯率：

匯率於	二零一六年 九月三十日	二零一六年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.90	5.93	(0.51%)
港幣兌人民幣	1.16	1.20	(3.33%)
港幣兌馬幣	1.87	1.97	(5.08%)
港幣兌英鎊	10.02	11.12	(9.89%)
港幣兌新加坡元	5.67	5.74	(1.22%)

平均匯率於	二零一七年 財政年度 上半年	二零一六年 財政年度 上半年	變動
港幣兌澳元	5.92	5.67	4.41%
港幣兌人民幣	1.18	1.24	(4.84%)
港幣兌馬幣	1.92	1.92	-
港幣兌英鎊	10.57	11.59	(8.80%)
港幣兌新加坡元	5.71	5.53	3.25%

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 港幣千元	總額 港幣千元
二零一七年					
財政年度上半年					
收益	<u>1,960,239</u>	<u>616,408</u>	<u>309,494</u>	<u>66,466</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>
折舊及攤銷	<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>80.2%</u>	<u>42.5%</u>
二零一六年					
財政年度上半年					
收益	<u>889,203</u>	<u>622,079</u>	<u>299,018</u>	<u>46,764</u>	<u>1,857,064</u>
毛利	<u>298,625</u>	<u>239,949</u>	<u>57,222</u>	<u>32,772</u>	<u>628,568</u>
折舊及攤銷	<u>-</u>	<u>141,387</u>	<u>9,091</u>	<u>-</u>	<u>150,478</u>
經調整毛利	<u>298,625</u>	<u>381,336</u>	<u>66,313</u>	<u>32,772</u>	<u>779,046</u>
經調整毛利率	<u>33.6%</u>	<u>61.3%</u>	<u>22.2%</u>	<u>70.1%</u>	<u>42.0%</u>

3. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一六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	
	二零一六年 九月三十日 港幣百萬元	二零一六年 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	1,258	1,864
一至兩年內到期	1,708	1,691
兩至五年內到期	8,780	7,198
五年以上到期	355	920
銀行貸款、票據及債券總額	<u>12,101</u>	<u>11,673</u>
投資證券	1,087	1,219
銀行及現金結餘	<u>4,335</u>	<u>2,531</u>
流動資金狀況	<u>5,422</u>	<u>3,750</u>
負債淨額 ⁽ⁱ⁾	<u>6,679</u>	<u>7,923</u>
總權益賬面值	10,429	10,267
加:酒店重估盈餘	<u>10,732</u>	<u>10,732</u>
經調整權益總額	<u>21,161</u>	<u>20,999</u>
淨資產負債比率(負債淨額相對經調整權益總額比例)	<u>31.6%</u>	<u>37.7%</u>

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。

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。

於二零一六年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣5,400,000,000元，較於二零一六年三月三十一日之結餘增加44.6%，主要由於本集團於二零一七年財政年度上半年完成兩項住宅發展項目(即墨爾本Manhattan at Upper West Side(第四期)及上海君悅庭)之銷售所得款項、本集團經常性收入業務之穩定現金流入、以出售投資物業入賬之銷售確認約港幣620,000,000元、發行下述中期票據所得款項以及通過償還銀行借貸及若干資本支出之抵銷。

於二零一六年八月，本公司已成功推出一項於聯交所上市之1,000,000,000美元中期票據計劃(「中期票據計劃」)，據此，本公司即享有靈活彈性於需要資金時於國際資本市場靈活發行多貨幣票據。於二零一六年九月，本公司根據中期票據計劃發行於二零二一年九月八日到期之300,000,000美元3.75厘五年期票據(「發行」)。發行標誌著本集團於國際資本市場在融資方面十分成功，並有助於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。

於二零一七年財政年度上半年，儘管已進行發行，本集團之負債淨額減少約港幣1,200,000,000元至港幣6,700,000,000元。於相關項目完成時，本集團將繼續償付發展項目之建設貸款，並償還到期日較短及融資成本較高之貸款，以鎖定年期較長之融資及降低本集團整體借貸成本。於二零一七年財政年度上半年，本集團之平均借貸成本約為3.07%(二零一六年財政年度上半年為3.41%)。

下表呈列本集團債務狀況。

	於	
	二零一六年 九月三十日	二零一六年 三月三十一日
	港幣百萬元	港幣百萬元
本公司票據	2,322	-
帝盛債券	840	868
無抵押銀行貸款	1,742	1,741
有抵押銀行貸款		
-物業發展及投資	2,715	3,907
-酒店業務及管理	4,125	4,821
-停車場業務及設施管理	349	327
-其他	8	9
	<u>12,101</u>	<u>11,673</u>
銀行貸款、票據及債券總額		

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725,000,000元(於二零一六年三月三十一日：港幣1,073,000,000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。

於二零一六年九月三十日，本集團未提取之銀行融資約為港幣5,000,000,000元，全部為已承諾銀行信貸，其中約港幣2,200,000,000元涉及建築發展，而餘額約港幣2,800,000,000元則用作本集團之一般企業用途。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，本集團共8間酒店資產於二零一六年九月三十日並不附帶產權負擔，其資本價值按於二零一六年三月三十一日進行之獨立估值為港幣3,000,000,000元。此等資產可用作未來銀行借貸之抵押品，為本集團在所需時提供更多流動資金。

根據於二零一六年三月三十一日進行之獨立估值對未確認酒店重估盈餘約港幣10,732,000,000元(二零一五年三月三十一日為港幣10,976,000,000元)作出調整後，本集團於二零一六年九月三十日之綜合權益總額約為港幣21,161,000,000元。本集團之淨資產負債比率為31.6%，於二零一六年三月三十一日維持在類似穩健水平。

4. 每股資產淨值

	於	
	二零一六年 九月三十日 港幣百萬元	二零一六年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	10,291	10,140
加：酒店重估盈餘	10,732	10,732
總資產淨值	<u>21,023</u>	<u>20,872</u>
已發行股份數目(百萬股)	<u>2,132</u>	<u>2,132</u>
每股資產淨值	<u>港幣9.86元</u>	<u>港幣9.79元</u>

根據於二零一六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10,732,000,000元(二零一五年三月三十一日為港幣10,976,000,000元)作出調整後，本集團之總資產淨值達約港幣21,023,000,000元。本公司於二零一六年九月三十日之每股資產淨值約為港幣9.86元。

5. 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。

於二零一七年財政年度上半年，本集團之資本開支約為港幣240,000,000元，主要歸因於本集團將開幕之酒店物業(即位於倫敦之Dorsett City及位於香港之荃灣絲麗酒店)建築工程以及香港灣仔帝盛酒店(前稱麗都酒店)之翻新工程。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

6. 資本承擔

於

	二零一六年 九月三十日	二零一六年 三月三十一日
	港幣百萬元	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	240,085	318,805
其他	18,176	33,745
	<u>258,261</u>	<u>352,550</u>

7. 結算日後事項

Destination Brisbane Consortium 獲授出賭場牌照

於二零一六年十月，澳洲昆士蘭政府就其布里斯本Queen's Wharf項目，由本集團、The Star Entertainment Group Limited (「The Star」)及周大福企業有限公司(「周大福」)組成之合營企業Destination Brisbane Consortium (「該財團」)向其授出一項新賭場牌照。

該財團已獲授出賭場牌照，據此，待該發展項目之綜合度假村部分落成後，已獲准開展賭場之業務，預期將於二零二二年落成。本集團及周大福各自擁有綜合度假村部分(不包括住宅部分)之25%權益，而The Star則擁有餘下50%權益。賭場牌照將對成功交付綜合度假村促成重要營運條款，當中包括99年之賭場牌照及綜合度假村地段租期、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、獲批最多2,500台電子博彩機及數目不受限制之賭桌(包括電子衍生工具)。

重建倫敦香雪市政廳(Hornsey Town Hall)

於二零一六年十一月，本集團獲公佈為英國倫敦香雪市政廳(Hornsey Town Hall)重建項目之中標者。該地盤將轉化為標榜住宅部分、酒店及設有公共空間之市政廳之混合發展項目。

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開發。

物業投資包括位於上海、香港、新加坡及墨爾本之零售及辦公樓宇投資。於二零一七年財政年度上半年，已確認約港幣212,000,000元之投資物業公平值收益。投資物業估值上升主要由於Upper West Side落成後，上海、香港及墨爾本之投資物業公平值增加。於二零一六年九月三十日，投資物業估值達約港幣2,800,000,000元(二零一六年三月三十一日：港幣3,300,000,000元)，即於確認出售尚嶺後減少約港幣500,000,000元。

尚嶺為設有106個住宅單位、可售樓面面積共約36,000平方呎(「平方呎」)之住宅項目。該地盤之原先收購目的為產生經常性收入，然而，經考慮市場狀況，本集團其後決定將該地盤改為供出售之住宅物業發展項目，因此，根據香港會計準則第40號「投資物業」，該發展項目被視作投資物業。於二零一七年財政年度上半年交付該等住宅單位後，出售所得款項淨額與單位交付時該等單位賬面值之間之差額已確認為出售持作出售投資物業之收益。

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、英國及馬來西亞。為在不同市場進行物業發展，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，使本集團可受惠於日漸富裕之中產階層。

於二零一六年九月三十日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值約為港幣9,800,000,000元。由於收益於物業發展銷售完成時方始確認，故預售所得款項並未於本集團綜合收益表中反映。本集團預計於該等項目落成時將產生大量現金流。

於二零一六年九月三十日，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	港幣 百萬元	預計落成之 財政年度
鑽嶺	香港	989	二零一九年 財政年度
Manhattan at Upper West Side	墨爾本	364 ⁽ⁱ⁾	二零一七年 財政年度
The FIFTH	墨爾本	1,218	二零一八年 財政年度
West Side Place (第一座及第二座)	墨爾本	3,378	二零二一年 財政年度
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	1,626	二零一九年 財政年度
君悅庭	上海	841	二零一七年 財政年度
御尚II	上海	806	二零一八年 財政年度
遠東御江豪庭(第一座、第二座及第四座)	廣州	240	二零一八年 財政年度
Dorsett Bukit Bintang	吉隆坡	305	二零一七/ 一八年財政年度
累計合約預售價值		<u>9,767</u>	

附註：

(i) 代表剩餘待推售單位。

於二零一七年財政年度上半年，本集團預售四項住宅發展項目，該等項目分別為(i) West Side Place第一座及第二座；(ii)君悅庭之聯體別墅；(iii)御尚II；及(iv)遠東御江豪庭第一座。預期開發總值(「開發總值」)及可售樓面面積分別約為港幣7,700,000,000元及1,500,000平方呎。

現時，本集團於該等地區持有21個正在進行之住宅物業發展項目，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。於二零一六年九月三十日，本集團項目詳情列載如下。

發展項目	應佔可售楼面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	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
墨爾本				
West Side Place				
– 第一座及第二座	1,072,000	5,573	已推出	二零二一年財政年度
– 第三座	400,000	2,093	二零一八年 財政年度	規畫
– 第四座	576,000	3,013	規畫	規畫
The FIFTH	284,000	1,218	已推出	二零一八年財政年度
Manhattan at Upper West Side	85,000	364	完成	二零一七年財政年度完成
珀斯				
Perth City Link	188,000	986	規畫	規畫
The Towers at Elizabeth Quay	320,000	2,719	已推出	二零一九年財政年度
布里斯本				
布里斯本 Queen's Wharf ⁽ⁱⁱⁱ⁾	706,000	4,094	規畫	規畫
上海				
君悅庭	284,000	1,249	已推出	二零一七年財政年度
御尚II	259,000	1,404	已推出	二零一八年財政年度
廣州				
廣東御江豪庭	683,000	2,065	現正推出	二零一八年財政年度
香港				
鑽嶺	64,000	1,069	已推出	二零一九年財政年度
丹桂村	51,000	581	二零一七/ 一八年 財政年度	二零一八年財政年度
沙頭角	99,000	994	規畫	二零一九年財政年度
深水埗	28,000	400	規畫	二零一九/二零年 財政年度
大圍	33,000	440	規畫	二零一九/二零年 財政年度
沙田嶺	70,000	1,200	規畫	規畫
吉隆坡				
Dorsett Bukit Bintang	215,000	790	已推出	二零一七/一八年 財政年度
倫敦				
Alpha Square	388,000	3,887	二零一八/ 一九年 財政年度	規畫
曼徹斯特城				
Angel Meadow at NOMA	425,000	1,490	二零一八/ 一九年 財政年度	規畫
新加坡				
亞歷山景 ^(iv)	290,000	2,805	二零一八年 財政年度	規畫
總計	6,520,000	38,434		

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) 所示金額指本集團應佔預期開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該住宅發展項目總樓面面積約為1,400,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 該發展項目總可售樓面面積約為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位於黃金海岸及悉尼之賭場地盤。該等項目預期成為本集團住宅組合一部分。

澳洲

墨爾本

West Side Place位於墨爾本核心商業區，為綜合用途住宅發展項目，預期擁有四座、約3,000個住宅單位，住宅可售樓面面積約為2,000,000平方呎。一間由麗茲卡爾頓經營，擁有約260間客房之酒店將位於第一座頂層。第一座及第二座於二零一六年六月推出預售，銷情理想且已建立強勁勢頭。該兩座之預期開發總值為約港幣5,600,000,000元，其中港幣3,400,000,000元於二零一六年九月三十日預售，相當於超過60%之開發總值。其預計將於二零二一年財政年度落成。第三座預售將於截至二零一八年三月三十一日止財政年度開始。West Side Place之開發總值預期將合共超過港幣10,000,000,000元。該發展項目預期將加強本集團未來幾年之現金流及盈利。

The FIFTH毗連West Side Place，提供402個住宅單位。該開發總值合共為約港幣1,200,000,000元之發展項目已在預售中售罄，預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

Manhattan at Upper West Side(第四期)於二零一六年七月底竣工。該發展項目之開發總值合共約為港幣1,734,000,000元。發展項目之約79%於二零一六年八月及九月交付，餘額約為港幣364,000,000元，預期將於截至二零一七年三月三十一日止六個月推售並確認為收益。

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 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。該項目於二零一六年九月三十日之預售價值達約港幣 1,600,000,000 元，佔預期開發總值 59.8%。該發展項目預期於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

於二零一六年八月底，本集團簽訂購買 Perth City Link 項目之合約，該項目毗鄰 Perth Arena 之綜合用途發展項目。該項目將提供 350 多個住宅單位及約 250 間酒店客房，建於帝盛管理之兩個黃金地段。其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 (Northbridge) 重新連接。該項目現正處於規劃階段。

布里斯本

該財團 (由本集團、The Star 及周大福成立之合營企業) 已就交付布里斯本 Queen's Wharf 項目 (「項目」) 與昆士蘭州訂立發展協議。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，股本投資金額約為 193,000,000 澳元。付款將自簽訂項目文件起直至項目落成止期間內逐步作出。
- (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，預期本集團資本承擔總額約為 226,000,000 澳元，且本集團擬從其內部資源撥付。該項目位於布里斯本皇后碼頭 (Queen's Wharf)，總面積約為 9.4 公頃，預期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。預期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 167,000 平方米與住宅部分有關。

該土地預計將於二零一七年移交至該財團，建築工程預計將於不久後展開。綜合度假村部分預期將於二零二二年底開幕。該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 在綜合度假村之營運經驗，預期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。

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)正處於不同施工階段。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房，其中255個住宅單位及54間獨立洋房已於二零一六年九月三十日交付。剩餘244個住宅單位及36間獨立洋房預計開發總值為港幣1,249,000,000元，價值港幣841,000,000元之單位於二零一六年九月三十日已預售，佔預計開發總值67.3%。預期大部分預售單位將於截至二零一七年三月三十一日止六個月交付及確認為收益。

御尚II共有180個住宅單位及42間獨立洋房，預計開發總值為約港幣1,404,000,000元。180個住宅單位於二零一六年四月推出預售，於二零一六年九月三十日，預售價格達港幣777,000,000元，佔總住宅單位開發總值港幣795,000,000元之97.7%。獨立洋房於二零一六年九月開始預售，帶動該項目總預售價值達港幣806,000,000元。御尚II預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

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683,000平方呎，而預計開發總值合共為港幣2,000,000,000元。第一座、第二座及第四座已於二零一六年九月三十日推出預售，累計預售價值達到港幣240,000,000元。該發展項目預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

香港

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

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。於二零一六年九月三十日，其預售價值達約港幣989,000,000元，佔預期開發總值合共92.5%。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。

位於丹桂村之住宅發展地盤包括24間獨立洋房，可售樓面面積約51,000平方呎。項目預期於二零一七年第二季度推出預售，並預計於截至二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

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263個低層單位，可售樓面面積約99,000平方呎。項目計劃於二零一七年第二季度推出預售，並預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

位於深水涉海潭街之住宅發展地盤乃透過市區重建局項目投標獲得。該住宅發展地盤包括72個住宅單位(主要為一房單位)，可售樓面面積約28,000平方呎。預計於截至二零一九/二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

位於大圍美田路之住宅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33,000平方呎之住宅部分及建築面積約5,800平方呎之商業部分。預計於截至二零一九/二零二零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。該發展地盤包括超過60個住宅單位及四間洋房，建築面積約88,000平方呎，目前處於規劃階段。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡Dorsett Regency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。於二零一六年九月三十日，預售價值達約港幣305,000,000元，佔預期開發總值38.6%。該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。

英國

Alpha Square是位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之一個住宅發展地盤。於二零一七年財政年度上半年，本集團取得此住宅發展地盤之規劃批准。該計劃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230間客房之酒店及商業設施。該發展項目現處於總體規劃階段。

於二零一六年八月，本集團獲Manchester Place及The Co-operative Group指定為Angel Meadow at NOMA地盤之發展商，該地盤位於英國曼徹斯特城主要住宅發展區之一。待規劃批准通過後，預計將興建多於600個住宅單位，可售樓面面積約為425,000平方呎。該發展項目處於規劃階段。

新加坡

亞歷山景為位於新加坡紅山地鐵站附近之住宅項目。預計該發展項目將包括可售樓面面積約410,000平方呎，且由本集團擁有70%權益之合營企業所有。本集團計劃於二零一七年四月推出預售。

2. 酒店業務及管理

於二零一七年財政年度上半年帝盛自置酒店業務之表現概述如下：

截至相關年度止六個月	二零一六年 九月三十日	二零一五年 九月三十日
香港		
入住率	87.2%	85.7%
平均房租(港幣)	632	679
平均每間客房收入(港幣)	551	582
收益(港幣百萬元)	287	300
馬來西亞		
入住率	68.3%	66.2%
平均房租(港幣)	360	364
平均每間客房收入(港幣)	246	241
收益(港幣百萬元)	108	102
中國內地		
入住率	59.7%	51.1%
平均房租(港幣)	489	528
平均每間客房收入(港幣)	292	270
收益(港幣百萬元)	108	103
新加坡		
入住率	79.5%	80.9%
平均房租(港幣)	1,070	1,057
平均每間客房收入(港幣)	851	855
收益(港幣百萬元)	49	48
英國		
入住率	89.4%	90.0%
平均房租(港幣)	1,075	1,136
平均每間客房收入(港幣)	962	1,022
收益(港幣百萬元)	64	69
合計		
入住率	76.2%	73.2%
平均房租(港幣)	599	641
平均每間客房收入(港幣)	456	469
收益(港幣百萬元)	616	622

本集團於二零一七年財政年度上半年之酒店業務錄得總收益約港幣616,000,000元，與二零一六年財政年度上半年相若。整體入住率(「入住率」)按年上升3個百分點，而平均每間客房收入(「平均每間客房收入」)按年下跌2.8%至港幣456元，部分原因為貨幣不利變動。

香港仍為本集團酒店業務及管理收益之主要貢獻者，佔本集團該分部總收益46.6% (港幣287,000,000元)。入住率比去年同期增長1.5個百分點，平均房租(「平均房租」)比去年同期下跌約6.9%至港幣632元，導致平均每間客房收入按年減少約5.3%至港幣551元。由於香港充滿挑戰之酒店營商環境呈現好轉跡象，本集團已調整其分銷策略，並推出多項銷售及市場推廣活動，以盡量減少該等不利影響。入住率上升預計將提高中短期內之平均每間客房收入，帶動香港酒店業績錄得溫和增長。

馬來西亞於二零一七年財政年度上半年之酒店業務及管理收益比去年同期增加5.9%至約港幣108,000,000元。入住率比去年同期增加2.1個百分點，平均房租則下降1.1%，平均每間客房收入增加2.1%。與二零一六年財政年度上半年相比，馬來西亞之酒店業績表現穩定，貨幣變動之影響相對溫和。

在新加坡，新加坡帝盛酒店於二零一七年財政年度上半年錄得收益約港幣49,000,000元，維持二零一六年財政年度上半年相若水平。入住率為79.5%，平均房租則見輕微增長至港幣1,070元，因此平均每間客房收入為港幣851元。

在中國內地，二零一七年財政年度上半年入住率比去年同期增長8.6個百分點，而平均房租下降7.4%至港幣489元。平均每間客房收入比去年同期增長8.1%至港幣292元，而收益則增長4.9%至約港幣108,000,000元。假設匯率不變，平均每間客房收入增加12.8%，收益則比去年同期增長10.1%，主要是由於成都帝盛君豪酒店及上海帝盛酒店之業績大幅提升。成都帝盛君豪酒店入住率大幅提高至56.6%，比去年同期上升23.3個百分點，使平均每間客房收入顯著升至人民幣189元，比去年同期增長49.6%。上海帝盛酒店之業績持續改善，客戶結構更加多元化，其入住率及平均房租分別比去年同期增長5.2個百分點及8.3%。其平均每間客房收入比去年同期增長15.2%。

在英國，Dorsett Shepherds Bush於二零一七年財政年度上半年收益錄得約港幣64,000,000元，比二零一六年財政年度上半年下降7.2%，主要由於貨幣變動不利所致。假設匯率不變，收益比去年同期增長2.9%，平均房租及平均每間客房收入亦分別比去年同期增長3.5%及3.1%。於脫歐後，英鎊貶值利好英國旅遊業，包括倫敦之酒店業績表現，本集團事後於英國之入住率提高5.8個百分點，平均每間客房收入則增加5.7%。

於未來六個月，兩間新酒店預計將開業，分別為倫敦之Dorsett City及香港之荃灣絲麗酒店。該兩間新酒店將為本集團目前營運組合增加約700間客房。

於二零一六年九月三十日，本集團經營20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、一間位於新加坡及一間位於倫敦)，擁有約6,000間客房。本集團另擁有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，本集團擁有25%權益之四間世界級酒店位於布里斯本綜合度假村皇后碼頭(Queen's Wharf)，而其餘酒店將由帝盛營運。當所有發展中酒店投入營運，本集團將擁有33間自置酒店，營運逾9,300間客房。

本集團正連同The Star及周大福收購黃金海岸Sheraton Mirage全部權益。該海濱酒店設有295間客房及套房，擬作衛星酒店以配合布里斯本Queens Wharf項目。

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。此業務部門於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一七年財政年度上半年增加約5,200個車位後，本集團管理之組合於二零一六年九月三十日增至399個停車場，約76,200個車位。本集團399個停車場當中，25個為自置停車場(20個位於澳洲、3個位於紐西蘭及2個位於吉隆坡)，包括約7,000個車位，其餘69,200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。

於二零一七年財政年度上半年，本集團之停車場業務完成升級其中央監控系統計劃，使該業務之管理團隊能夠更好地控制業務之日常營運並為增長提供強大基礎。本集團之停車場分部目前正積極評估收購機會。

隨著此分部進一步將其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(於二零一六年九月三十日，本集團在該等地方有58項設施管理服務合約)，預期停車場業務及設施管理業務將持續穩步增長。

展望

本集團繼續準備就緒，憑藉利用地區多元化策略帶來可持續長期增長。於二零一六年九月三十日之預售價值創歷史新高，達到港幣9,800,000,000元，而港幣38,000,000,000元之發展項目組合使本集團之盈利能力清晰。本集團將持續增加發展項目組合，增加本集團現有地區之投資。帝盛現由本集團全資擁有，無疑有利本集團。停車場業務及設施管理之穩定增長為本集團帶來穩健之收益及現金流。

本集團正積極評估海外收購機會，以充分利用港幣之強勢。

本集團流動資金狀況良好，達約港幣5,400,000,000元。連同可動用未提取信貸融資港幣5,000,000,000元，本集團坐擁豐厚財務資本支持增長。淨資產負債比率31.6%反映本集團資產實力雄厚。

總括而言，本集團增長基礎穩固，且將繼續為股東帶來穩定及長期增長之信心。

僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，本集團擁有約3,500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》

於截至二零一六年九月三十日止六個月，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」)，惟下列情況偏離第A.2.1及E.1.2條守則條文之規定除外。

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。

根據企管守則守則條文第E.1.2條，主席應出席本公司之股東週年大會。由於主席有要務在身，故彼未能出席於二零一六年八月二十六日舉行之本公司股東週年大會。主席已安排熟悉本公司業務及事務之其他董事及管理層出席大會，並與股東溝通。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一六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，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二零一六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>。本公司截至二零一六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

蔡德成

香港，二零一六年十一月二十三日

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。