



遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

(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

Future-Ready 蓄勢待發

INTERIM REPORT 2016-17 中期報告





Departures

Flight	Destination	Time
HK035	UNITED KINGDOM	19:30
HK035	MALAYSIA	19:30
HK035	SINGAPORE	19:45
HK035	CHINA	19:40
HK035	HONG KONG	19:50
HK035	AUSTRALIA	20:05
HK035	NEW ZEALAND	20:10
HK035		20:20
HK035		20:45

目錄

- 6 公司資料
- 7 中期業績2016-17
- 8 管理層討論與分析
- 24 其他資料
- 31 簡明綜合財務報表之審閱報告
- 32 簡明綜合損益表
- 33 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 34 簡明綜合財務狀況表
- 36 簡明綜合權益變動表
- 38 簡明綜合現金流量表
- 39 簡明綜合財務報表附註



英國

- 物業發展
- 酒店業務



新加坡

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務



馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理



柏斯 ●

多元化及均衡之業務組合

遠東發展之業務足跡遍及亞太及歐洲

中國

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務



香港

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務



澳洲及紐西蘭

- 物業發展
- 投資物業
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理
- 博彩及娛樂



澳洲

- 布里斯本
- 黃金海岸

• 悉尼

墨爾本

紐西蘭

2016至2017年財政年度重大事件

本集團與布里斯本Queen's Wharf合作夥伴就開發The Star Entertainment Group位於悉尼及黃金海岸之物業訂立諒解備忘錄



二零一六年四月

二零一六年四月

本集團於
《FinanceAsia》
「2016年度亞洲最佳
管理公司」評選榮膺
「最佳企業社會
責任」獎

二零一六年五月

本集團取得倫敦Alpha Square之規劃批准





本集團獲選為柏斯重點地標Perth City Link綜合發展項目之發展商，添城市活力



本集團根據中期票據計劃成功發行於二零二一年到期之300,000,000美元3.75厘五年期票據

二零一六年九月

二零一六年八月

二零一六年九月

二零一六年八月

本集團獲選為英國曼徹斯特城其中一個主要住宅發展區NOMA之Angel Meadow Site項目發展商

本集團於《歐洲貨幣》雜誌主辦之「2016年度最佳管理公司選舉」榮膺「亞洲最佳管理公司(地產組別)」大獎



公司資料

董事會

執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.
(主席兼行政總裁)
孔祥達，B.ENG., ACA
邱達成，B.A.
Craig Grenfell WILLIAMS，B.ENG.
(CIVIL)

非執行董事

陳志興，EMBA

獨立非執行董事

陳國偉
王敏剛，太平紳士
林廣兆

審核委員會

陳國偉(主席)
王敏剛
林廣兆

提名委員會

邱達昌(主席)
陳國偉
王敏剛
林廣兆

薪酬委員會

陳國偉(主席)
邱達昌
王敏剛

執行委員會

邱達昌
孔祥達
邱達成
Craig Grenfell WILLIAMS
張偉雄

董事總經理

孔祥達

首席財務總監

張偉雄

公司秘書

蔡德成

授權代表

邱達昌
蔡德成

法律顧問

胡關李羅律師行
禮德齊伯禮律師行
Maples and Calder
HWL Ebsworth Lawyers
羅文錦律師樓

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

主要來往銀行

香港

星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
南洋商業銀行有限公司
華僑永亨銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad
OCBC Bank (Malaysia) Berhad

新加坡

CIMB Bank Berhad
華僑銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking
Group Limited
Bank of Western Australia
Commonwealth Bank of Australia
Limited
華僑銀行有限公司
大華銀行有限公司
Westpac Banking Corporation

中國內地

中國建設銀行股份有限公司
大新銀行(中國)有限公司
滙豐銀行(中國)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
上海浦東發展銀行
永隆銀行有限公司

英國

華僑銀行有限公司
東亞銀行有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

P.O. Box 1043, Whitehall House,
238 North Church Street,
George Town,
Grand Cayman KY1-1102,
Cayman Islands

主要辦事處

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

上市資料

普通股(編號: 035)
6.0%二零一八年到期之帝盛
人民幣債券(編號: 85917)
3.75%二零二一年到期之
美元中期票據(編號: 4310)
香港聯合交易所有限公司

網址

<http://www.fecil.com.hk>

中期業績 2016 – 17

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。為釐定據此獲配發之新股份數目，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在二零一七年一月十日或前後向股東寄發連同選擇表格(如適用)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。



柏斯

– The Towers at Elizabeth Quay –



管理層 討論與分析



管理層討論與分析



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	2,953	1,857	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	1,960,239	616,408	309,494	66,466	2,952,607
毛利	765,537	232,771	56,943	53,314	1,108,565
折舊及攤銷	-	137,359	10,083	-	147,442
經調整毛利	765,537	370,130	67,026	53,314	1,256,007
經調整毛利率	39.1%	60.0%	21.7%	80.2%	42.5%
二零一六年財政年度上半年					
收益	889,203	622,079	299,018	46,764	1,857,064
毛利	298,625	239,949	57,222	32,772	628,568
折舊及攤銷	-	141,387	9,091	-	150,478
經調整毛利	298,625	381,336	66,313	32,772	779,046
經調整毛利率	33.6%	61.3%	22.2%	70.1%	42.0%

管理層討論與分析

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	12,101	11,673
投資證券	1,087	1,219
銀行及現金結餘	4,335	2,531
流動資金狀況	5,422	3,750
負債淨額 ⁽ⁱ⁾	6,679	7,923
總權益賬面值	10,429	10,267
加：酒店重估盈餘	10,732	10,732
經調整權益總額	21,161	20,999
淨資產負債比率(負債淨額相對經調整權益總額比例)	31.6%	37.7%

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 港幣百萬元	二零一六年 三月三十一日 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
銀行貸款、票據及債券總額	12,101	11,673

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。



Manhattan at Upper West Side(第四期)

管理層討論與分析

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	21,023	20,872
已發行股份數目(百萬股)	2,132	2,132
每股資產淨值	港幣9.86元	港幣9.79元

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 港幣百萬元	二零一六年 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	240,085	318,805
其他	18,176	33,745
	258,261	352,550

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



布里斯本Queen's Wharf



倫敦Alpha Square



管理層討論與分析

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		9,767	

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。



上海君悅庭



柏斯The Towers at Elizabeth Quay



香港尚嶺



發展項目	應佔可售 樓面面積 ⁽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	規劃
—第四座	576,000	3,013	規劃	規劃
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	規劃	規劃
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	規劃	規劃
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	規劃	二零一九年財政年度
深水埗	28,000	400	規劃	二零一九／二零年財政年度
大圍	33,000	440	規劃	二零一九／二零年財政年度
沙田嶺	70,000	1,200	規劃	規劃
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	規劃
曼徹斯特城				
Angel Meadow at NOMA	425,000	1,490	二零一八／一九年 財政年度	規劃
新加坡				
亞歷山景 ^(iv)	290,000	2,805	二零一八年財政年度	規劃
總計	6,520,000	38,434		

管理層討論與分析

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个重要項目，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224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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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珀斯，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。

其他資料

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。

董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零一六年九月三十日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有已載入根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置之登記冊內，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

A. 本公司

A.1 於普通股之長倉

董事姓名	身份	擁有權益 之普通股數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比*
邱達昌	實益擁有人	15,961,698	0.75%
	配偶權益	585,322 ⁽ⁱ⁾	0.03%
	控制法團權益	979,929,149 ⁽ⁱⁱ⁾	45.97%
孔祥達	實益擁有人	6,849,017	0.32%
	共同權益	424,075 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.02%
陳志興	實益擁有人	384,843	0.02%
邱達成	實益擁有人	3,460	0.00%
	控制法團權益	5,654,742 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.27%

附註：

(i) 979,914,700股及14,449股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，585,322股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。

(ii) 孔祥達先生與彼之妻子共同持有424,075股股份。

(iii) 1,761,168股股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N V Limited持有，3,893,574股股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一六年九月三十日之已發行股份。

A.2 於相關股份之長倉－實物結算非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	已授出 購股權所涉 相關股份數目	佔本公司 已發行股本 之概約百分比*
孔祥達	實益擁有人	5,000,000	0.23%
陳志興	實益擁有人	3,500,000	0.16%

聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定須予披露有關上述購股權之詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

* 百分比指擁有權益之相關股份數目除以本公司於二零一六年九月三十日之已發行股份。

B. 相聯法團

B.1 於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益 之普通股數目	佔相關已發行股本 之概約百分比*
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park Group Pty. Ltd. (「Care Park」)	酌情信託之受益人	825 ⁽ⁱ⁾	8.25%

附註：

(i) 該等Care Park股份由Chartbridge Pty Ltd以Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零一六年九月三十日之已發行股份。

B.2 帝盛之債權證

於二零一六年九月三十日，丹斯里拿督邱達昌視為擁有帝盛發行之6.0%二零一八年期之人民幣債券權益，本金額為人民幣90,030,000元，其中人民幣83,030,000元由全資附屬公司Singford Holdings Limited持有(丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約46.75%之權益)，及人民幣7,000,000元由彼之配偶吳惠平女士持有。

除上文所披露者外，於二零一六年九月三十日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

其他資料

購股權計劃

(A) 遠東購股權計劃

採納遠東購股權計劃旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司之股份。

本公司於二零零二年八月二十八日採納之過往購股權計劃已於二零一二年八月二十八日屆滿。為繼續鼓勵及獎賞合資格僱員及參與者，本公司根據股東於二零一二年八月三十一日通過之決議案採納新購股權計劃，由採納日期起計十年內有效。

下表披露截至二零一六年九月三十日止六個月本公司購股權之變動情況：

承授人類別	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目				於二零一六年 九月三十日 未行使	行使期*
			於二零一六年 四月一日 未行使	於期間授出	於期間行使	於期間 失效/註銷		
董事								
孔祥達	27.03.2013	2.550	750,000	-	-	-	750,000	01.03.2014-28.02.2020
			1,000,000	-	-	-	1,000,000	01.03.2015-28.02.2020
			1,250,000	-	-	-	1,250,000	01.03.2016-28.02.2020
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.03.2017-28.02.2020
			5,000,000	-	-	-	5,000,000	
陳志興	27.03.2013	2.550	525,000	-	-	-	525,000	01.03.2014-28.02.2020
			700,000	-	-	-	700,000	01.03.2015-28.02.2020
			875,000	-	-	-	875,000	01.03.2016-28.02.2020
			1,400,000	-	-	-	1,400,000	01.03.2017-28.02.2020
			3,500,000	-	-	-	3,500,000	
其他僱員(合共)	25.08.2006	3.290	450,000	-	-	(450,000)	-	01.01.2009-24.08.2016
			500,000	-	-	(500,000)	-	01.01.2010-24.08.2016
	27.03.2013	2.550	675,000	-	-	-	675,000	01.03.2014-28.02.2020
			1,500,000	-	-	-	1,500,000	01.03.2015-28.02.2020
			1,875,000	-	-	-	1,875,000	01.03.2016-28.02.2020
			3,000,000	-	-	-	3,000,000	01.03.2017-28.02.2020
			8,000,000	-	-	(950,000)	7,050,000	
總計			16,500,000	-	-	(950,000)	15,500,000	

* 購股權歸屬期由授出日期起計至行使期開始止。

遠東購股權計劃及本公司所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註23。



(B) 帝盛購股權計劃

採納帝盛購股權計劃旨在向經甄選合資格參與者提供獎勵或報酬，以表揚彼等對本集團作出之貢獻。帝盛購股權計劃之合資格參與者包括帝盛董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)以及帝盛及本集團之僱員，以及帝盛董事會全權酌情認為曾經或將會對本集團作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。

除根據帝盛購股權計劃於二零一五年十月十日失效之該等購股權外，帝盛購股權計劃項下之購股權於Willow Bliss Limited(為本公司全資附屬公司)或代其根據證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則規則13，按帝盛購股權計劃以每份購股權面值港幣0.01元向帝盛購股權計劃持有人所授出之要約獲接納後註銷。

於二零一六年九月三十日，並無未行使購股權。於截至二零一六年九月三十日止六個月，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，於本期間任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉由收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。

主要股東權益

於二零一六年九月三十日，按照根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄股份權益或於本公司股份或相關股份淡倉登記冊(上文所述本公司董事權益除外)及據本公司董事所知，下列人士擁有本公司股份中5%或以上權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	擁有權益之普通股數目	佔本公司已發行股本之概約百分比*
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	979,914,700 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	45.97%
邱德根先生 ⁽ⁱⁱ⁾	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.61%
	控制法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	6.61%
	配偶權益	1,624,301 ^(iv) (長倉)	0.08%
惠理集團有限公司	控制法團權益	107,639,987 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	5.04%
惠理高息股票基金	實益擁有人	106,588,448 (長倉)	5.00%

其他資料

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上文「董事及行政總裁於股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉」一節披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
 - (ii) 140,942,693股股份由邱德根先生控制之多間公司持有，1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱裘錦蘭女士持有。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成其遺產一部分。
 - (iii) 該等股份由惠理集團有限公司所控之多間公司持有。
- * 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一六年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一六年九月三十日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一六年二月二十二日，本公司及其若干附屬公司(為擔保人)及其附屬公司源建有限公司(「源建」)(為借款人)與銀團(為貸款人)訂立融資協議(「融資協議」)，向源建授予總額港幣1,350,000,000元之無抵押有期貸款融資。最終到期日為融資協議日期起計36個月。

根據融資協議，本公司控股股東受限於以下特定履約契據：

- (a) Sumptuous Assets Limited須直接或間接擁有本公司最少40%之實益權益，並附有最少40%之投票權；及
- (b) 邱氏家族(定義見融資協議)須直接或間接擁有Sumptuous Assets Limited超過51%之實益權益，並附有超過51%之投票權及不設任何抵押。

於截至二零一六年九月三十日止六個月，融資協議項下之上述特定履約契據已獲履行。詳情請參閱本公司日期為二零一六年二月二十二日之公告。



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。

根據企管守則第E.1.2條守則條文，主席應出席本公司之股東週年大會。由於主席有要務在身，故彼未能出席本公司於二零一六年八月二十六日舉行之股東週年大會。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。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之標準守則作為本身有關董事進行證券交易之標準守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一六年九月三十日止六個月期間一直遵守標準守則載列之規定準則。

本公司亦已就很可能得悉本公司及／或其證券之未經刊發內幕消息之僱員應用證券交易採納標準守則之原則。本公司並不知悉有本集團僱員違反標準守則原則之事宜。

每當限制買賣期出現時，本公司皆有知會董事及相關僱員(如有)根據標準守則買賣本公司證券之限制。此外，本公司要求董事及相關僱員將擬進行買賣之通知副本送交公司秘書以及指定收取該等通知之董事。

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。

其他資料

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。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。

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



簡明綜合財務報表之審閱報告

Deloitte.

德勤

致FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED董事會

緒言

本核數師(以下簡稱「吾等」)已審閱載列於第32頁至第60頁Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，包括於二零一六年九月三十日之簡明綜合財務狀況表，以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合以上規則之有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據委聘之委聘條款，依據吾等之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並僅向全體董事會報告結論，而不可用作其他用途。吾等概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱，吾等並不知悉任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一六年十一月二十三日

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	5	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	6	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	7	(105,483)	(114,798)
除稅前溢利		921,177	322,699
所得稅開支	8	(233,000)	(48,325)
本期間溢利	9	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	10		
— 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 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	688,177	274,374
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	(16,059)	(21,417)
	(247,691)	(345,390)
本期間全面收益(開支)總額	440,486	(71,016)
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	13,536	(24,121)
	440,486	(71,016)

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	12	2,834,946	3,304,213
物業、廠房及設備	12	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	13	349,835	342,407
合營公司權益		39,601	41,052
投資證券	14	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	15	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	16	501,759	527,404
應收權益持有人之按金		251,130	586,880
其他應收款項	15	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	14	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	17	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	18	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	19	13,113	8,904
應付股息		277,122	-
應繳稅項		294,096	182,621
銀行借貸	20	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	20	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	21	3,161,738	868,283
衍生金融工具	19	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	22	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

第32頁至第60頁之簡明綜合財務報表於二零一六年十一月二十三日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

邱達昌
董事

孔祥達
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年四月一日(經審核)	191,374	2,982,364	25,500	13,808	(93,121)	24,722	(86,246)	1,481,473	4,603,776	9,143,650	1,117,279	10,260,929
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	263,242	263,242	11,132	274,374	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(290,430)	-	-	-	(290,430)	(33,543)	(323,973)	
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	(19,707)	-	(19,707)	(1,710)	(21,417)	
本期間其他全面開支	-	-	-	-	(290,430)	-	(19,707)	-	(310,137)	(35,253)	(345,390)	
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(290,430)	-	(19,707)	263,242	(46,895)	(24,121)	(71,016)	
因行使購股權而發行股份	385	5,862	-	-	-	-	-	-	6,247	-	6,247	
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	1,350	-	-	1,350	(8,871)	(7,521)	
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	(249,286)	(249,286)	-	(249,286)	
應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,934)	(10,934)	
於二零一五年九月三十日(未經審核)	191,759	2,988,226	25,500	13,808	(383,551)	26,072	(105,953)	4,617,732	8,855,066	1,073,353	9,928,419	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	471,185	471,185	12,403	483,588	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	133,130	-	-	-	133,130	3,284	136,414	
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	(11,164)	-	(11,164)	6	(11,158)	
對沖儲備重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	43,732	-	43,732	-	43,732	
本期間其他全面收益	-	-	-	-	133,130	-	32,568	-	165,698	3,290	168,988	
本期間全面收益總額	-	-	-	-	133,130	-	32,568	471,185	636,883	15,693	652,576	
發行股份代替現金股息	8,993	246,064	-	-	-	-	-	-	255,057	-	255,057	
購回股份	(2,958)	(78,774)	2,958	-	-	-	-	(2,958)	(81,732)	-	(81,732)	
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	1,241	-	-	1,241	-	1,241	
收購帝盛之剩餘權益	15,377	575,109	-	2,434	(36,647)	-	(21,782)	(422,293)	445,861	(960,576)	(402,517)	
出售一間附屬公司部分權益產生之額外非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,365	6,365	
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	(84,442)	(84,442)	-	(84,442)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,712)	(7,712)	
於二零一六年三月三十一日(經審核)	213,171	3,730,625	28,458	16,242	(287,068)	27,313	(95,167)	1,059,180	5,447,378	10,140,132	127,123	10,267,255



	本公司擁有人應佔											非控股	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	權益 港幣千元	總額 港幣千元	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	681,427	681,427	6,750	688,177	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(238,418)	-	-	-	-	(238,418)	6,786	(231,632)	
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	(16,059)	-	-	(16,059)	-	(16,059)	
本期間其他全面開支	-	-	-	-	(238,418)	-	(16,059)	-	-	(254,477)	6,786	(247,691)	
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(238,418)	-	(16,059)	-	681,427	426,950	13,536	440,486	
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	738	-	-	-	738	-	738	
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(277,122)	(277,122)	-	(277,122)	
應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,412)	(2,412)	
轉撥至保留溢利之失效購股權	-	-	-	-	-	(3,203)	-	-	3,203	-	-	-	
於二零一六年九月三十日(未經審核)	213,171	3,730,625	28,458	16,242	(525,486)	24,848	(111,226)	1,059,180	5,854,886	10,290,698	138,247	10,428,945	

其他儲備主要包括(a)就於一九九一年進行之集團重組確認貸方結餘港幣1,038,709,000元(指所收購附屬公司資產淨值超逾本公司就收購所發行股份面值之部分)；(b)於截至二零一零年三月三十一日止年度就減持非全資上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)權益之收益確認貸方結餘港幣440,192,000元；(c)於截至二零一三年三月三十一日止年度就已付代價超逾已收購間接附屬公司Care Park Group Pty Limited之額外權益應佔資產淨值之部分確認借方結餘港幣3,097,000元；(d)於截至二零一四年三月三十一日止年度就已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值超逾代價之部分確認貸方結餘港幣6,415,000元；(e)於截至二零一五年三月三十一日止年度就已付代價超逾已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值之部分確認借方結餘港幣746,000元；(f)貸方結餘港幣23,568,000元(指本集團截至二零一六年三月三十一日止年度於向非全資附屬公司股東收購之資產淨值中擁有之權益與收購帝盛剩餘權益所支付代價之差額以及先前就帝盛於其他儲備確認之淨金額港幣445,861,000元轉撥至收購產生之保留溢利)。

簡明綜合現金流量表

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 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所得之現金淨額	1,814,114	568,029
投資活動		
收購及發展物業、廠房及設備之開支	(289,269)	(123,412)
存放已抵押銀行存款	(2,936)	(62,572)
解除已抵押銀行存款	1,881	190,332
存放有限制銀行存款	(226,829)	(147,092)
其他投資活動	(41,171)	(25,453)
投資活動所用之現金淨額	(558,324)	(168,197)
融資活動		
發行票據所得款項淨額	2,303,819	-
新籌得銀行借貸	1,513,967	2,197,743
償還銀行借貸	(3,262,980)	(2,410,341)
已付利息	(179,135)	(188,734)
其他融資活動	(8,666)	(30,294)
融資活動所得(所用)之現金淨額	367,005	(431,626)
現金及現金等值物增加(減少)淨額	1,622,795	(31,794)
期初之現金及現金等值物	2,369,657	2,285,037
匯率變動之影響	(45,822)	(67,973)
期末之現金及現金等值物	3,946,630	2,185,270
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	3,935,299	2,173,939
金融機構存款	11,331	11,331
	3,946,630	2,185,270



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。

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

3. 主要會計政策(續)

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	就收購於合營業務之權益之會計處理
香港會計準則第1號之修訂	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)。



4. 分部資料(續)

分部收益及溢利(續)

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 截至九月三十日止六個月		分部溢利(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)	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)
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
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

並無分部於與其他分部之交易中獲得任何收益。

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

4. 分部資料(續)

分部資產

以下為於報告期間結算日按可呈報告分部劃分之本集團資產分析。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



4. 分部資料(續)

分部資產(續)

	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)
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. 收益

	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)
出售物業	1,948,291	874,840
出租物業	59,808	62,494
酒店業務及管理	586,430	592,113
停車場業務及設施管理	309,564	299,667
提供物業管理服務	5,640	6,502
金融工具之利息收入及股息收入	42,325	20,476
其他業務	549	972
	2,952,607	1,857,064

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

6. 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)
	235,019	130,889

7. 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
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)
	105,483	114,798

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%)之資本化比率。



8. 所得稅開支

	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)
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
	203,356	102,194
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)	-
	4,092	(61,586)
遞延稅項	25,552	7,717
	233,000	48,325

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徵收稅率徵收。

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%。

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

9. 本期間溢利

	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)
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
分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	777	786
並計入：		
銀行利息收入	2,879	3,326

10. 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 千股 (未經審核)	二零一五年 千股 (未經審核)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,131,709	1,915,651
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司購股權	444	5,079
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,132,153	1,920,730

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。



11. 股息

	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)
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

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)。

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

於截至二零一六年九月三十日止期間，本集團收購若干物業、廠房及設備為數港幣301,260,000元(截至二零一五年九月三十日止六個月：港幣210,009,000元)，當中，本集團就發展若干酒店物業產生發展開支為數港幣239,876,000元(截至二零一五年九月三十日止六個月：港幣130,129,000元)。

於截至二零一六年九月三十日止期間，本集團出售於香港之若干投資物業為數港幣620,201,000元(截至二零一五年九月三十日止六個月：無)。

投資物業於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日之公平值按下列與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師之估值釐定：

投資物業之位置	獨立合資格專業估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited DTZ Australia (VIC) Pty Limited	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司	香港測量師學會會員
馬來西亞	Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.	馬來西亞註冊估值師
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Pte. Ltd.	新加坡測量師及估值師學會會員

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

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動 (續)

投資物業(屬公平值層級第三級)之估值已參考類似地點同類物業之市場交易價或參考於有關市場所得可比較租金後估計之未來租金之資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位之市場租金乃參照本集團之可出租單位以及毗鄰同類物業之該等可出租單位已取得之租金作出。採用之資本化比率乃參照估值師就當地同類物業所得收益率作出，並就估值師對各物業所知悉獨特因素進行調整。

13. 聯營公司權益

	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)
非上市投資，按成本減減值	112,252	108,759
分佔收購後業績，扣除已收股息	237,583	233,648
	349,835	342,407

14. 投資證券

(i) 可供出售投資

	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)
非上市：		
股本證券	4	4
會所會籍	688	688
	692	692



14. 投資證券 (續)

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

	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)
持作買賣投資		
於香港上市之股本證券	5,116	5,579
上市債務證券	503,339	603,599
非上市債務證券	43,535	36,441
投資基金	510,955	548,444
	1,062,945	1,194,063
指定按公平值計入損益之金融資產		
結構存款	23,200	24,000
	1,086,145	1,218,063
總計	1,086,837	1,218,755
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	692	692
流動資產	1,086,145	1,218,063
	1,086,837	1,218,755

15. 其他應收款項

	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)
應收貸款	95,322	93,031
減：一年內到期之款項(列作流動資產)	(12,020)	(12,605)
一年後到期之款項	83,302	80,426

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

16. 應收賬款、按金及預付款項

	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、使用酒店設施及出售物業之應收款項。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
	96,247	89,851

17. 分類為持作出售之資產

	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)
投資物業	53,870	-

於截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團決定出售尚嶺，而非按原定計劃持作收租用途。本集團已展開積極市場推廣計劃以出售有關物業，截至二零一六年九月三十日已售出該等物業之79%。該等投資物業重新分類為持作出售資產。重新分類後，該等物業將繼續遵循香港會計準則第40號「投資物業」之公平值模式計量。



18. 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
	294,943	370,299
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
	703,758	828,763

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
	294,943	370,299

19. 衍生金融工具

	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)
指定根據對沖會計處理		
交叉貨幣掉期合約	92,739	76,680
指定根據非對沖會計處理		
利率掉期合約	9,592	6,888
交叉貨幣掉期合約	3,438	-
遠期外匯合約	83	2,016
	105,852	85,584
就報告目的之分析如下：		
流動負債	13,113	8,904
非流動負債	92,739	76,680
	105,852	85,584

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

20. 銀行借貸

	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)
銀行貸款	8,967,786	10,838,111
減：前期費用	(36,964)	(42,141)
	8,930,822	10,795,970
就報告目的之分析如下：		
非流動負債	6,950,937	7,863,277
流動負債	1,979,885	2,932,693
	8,930,822	10,795,970
根據貸款協議所載之計劃還款日期，借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年以內	1,265,219	1,869,535
一年以上但不超過兩年	871,685	1,694,350
兩年以上但不超過五年	6,476,110	6,353,863
五年以上	354,772	920,363
	8,967,786	10,838,111

根據計劃還款日期，借貸賬面值中港幣725,322,000元(二零一六年三月三十一日：港幣1,072,508,000元)毋須於一年內償還之款項，由於交易對方擁有要求立即償還之酌情權，故已列作流動負債。

所有銀行借貸均以介乎每年1.47%至6.95%(二零一六年三月三十一日：1.74%至7.69%)之浮動利率計息。

21. 票據及債券

二零一八年債券

於二零一三年四月三日，帝盛按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一八年四月三日期及本金總額為人民幣(「人民幣」)850,000,000元之債券(「二零一八年債券」)。二零一八年債券按年利率6.17%計息，並須每半年派息一次。

截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司透過其附屬公司購買本金額為人民幣83,030,000元之二零一八年債券。於二零一六年九月三十日，二零一八年債券之未償還本金額為人民幣727,310,000元(相當於港幣839,738,000元)。

二零二一年票據

於二零一六年九月八日，本公司向獨立第三方發行於二零二一年九月八日期及本金總額為300,000,000美元(「美元」)之票據(「二零二一年票據」)。二零二一年票據按年利率3.75%計息，並須每半年派息一次。

於二零一六年九月三十日，二零二一年票據之未償還本金總額為300,000,000美元(相當於港幣2,322,000,000元)。

二零一八年債券及二零二一年票據之發行詳情分別於帝盛日期為二零一三年三月二十五日之通函及本公司日期為二零一六年八月二十五日之通函披露。



22. 股本

	每股面值 港幣0.10元 之普通股數目	面值 港幣千元
法定	4,000,000,000	400,000
發行及繳足：		
於二零一五年四月一日(經審核)	1,913,736,798	191,374
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	450,000	45
於行使購股權時以每股港幣1.50元發行	3,400,000	340
於二零一五年九月三十日(未經審核)	1,917,586,798	191,759
發行股份代替現金股息	89,930,960	8,993
於私有化帝盛時發行股份	153,772,358	15,377
購回股份	(29,581,000)	(2,958)
於二零一六年三月三十一日(經審核)及二零一六年九月三十日 (未經審核)	2,131,709,116	213,171

23. 購股權計劃

本公司有一項購股權計劃，據此，董事及全職僱員可獲授予購股權以認購本公司之股份。購股權計劃之詳情載於本公司二零一六年年報內。

	二零一六年 四月一日至 二零一六年 九月三十日 千股 (未經審核)	二零一五年 四月一日至 二零一六年 三月三十一日 千股 (經審核)
於期初／年初	16,500	20,350
於期內／年內行使	-	(3,850)
於期內／年內失效	(950)	-
於期末／年末	15,550	16,500

於本期間，本公司並無授出購股權。

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

24. 資產抵押

於報告期間結算日，總值港幣7,217,786,000元(二零一六年三月三十一日：港幣9,088,111,000元)之未償還銀行及其他貸款乃以本集團下列資產之固定押記連同物業業主其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押：

	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)
投資物業	1,051,948	1,720,637
物業、廠房及設備	5,362,881	5,436,245
預付租賃款項	515,634	533,080
待售物業	4,629,028	5,786,103
銀行存款	28,080	27,101
總計	11,587,571	13,503,166

此外，於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已予抵押，作為本集團獲授之若干銀行融資之擔保。

25. 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司前附屬公司香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向香港特區酒店提出港幣25,841,000元之反索償。香港特區酒店於截至二零一三年三月三十一日止年度被出售，惟本集團承諾盡一切合理努力完結該訴訟。於本期間，高等法庭裁定香港特區酒店勝訴並命令承建商向香港特區酒店支付港幣10,014,000元作為補償。



26. 資本承擔

	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)
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
	258,261	352,550

27. 重大關連方交易

[a] 於本期間，本集團與關連方訂立以下交易：

	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)
聯營公司提供樓宇管理服務	2,196	1,913

於報告期間結算日，與聯營公司、合營公司、非全資附屬公司股東、一間接受投資公司及一間關連公司之結餘詳情載於簡明綜合財務狀況表及相關附註。

關連公司為受若干執行董事或其近親控制且透過於本公司之直接或間接股權對本集團有重大影響力之公司。

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

27. 重大關連方交易 (續)

(b) 期內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	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)
短期福利	14,266	16,555
離職後福利	147	192
股份付款開支	400	736
	14,813	17,483

董事及主要管理人員之薪酬由薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

28. 金融工具之公平值計量

本集團按經常性公平值計量之金融工具之公平值

本集團若干金融工具於各報告期間結算日按公平值計量。下表所載資料乃關於釐定該等金融資產及金融負債公平值之方法(特別是估值技術及所用輸入數據)，以及公平值計量歸屬之公平值層級(第一至三級)，此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。
- 第二級公平值計量乃除第一級之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(即價格衍生)觀察之輸入數據。
- 第三級公平值計量乃自計入非根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數據)之資產或負債輸入數據之估值技術。



28. 金融工具之公平值計量 (續)

本集團按經常性公平值計量之金融工具之公平值 (續)

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產 (負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	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)		
1) 分類為按公平值計入損益之金融資產 之上市股本證券	5,116	5,579	第一級	活躍市場所報買入價
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產 之上市債務證券	503,339	603,599	第一級	活躍市場所報買入價
2b) 分類為按公平值計入損益之金融資產 之非上市債務證券	43,535	36,441	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據不同類型債券 之孳息曲線為主要參數作出估計
3) 分類為按公平值計入損益之金融資產 之投資基金	510,955	548,444	第二級	相關投資基金參考基金之相關資產 (主要為上市證券)所報贖回價
4) 分類為按公平值計入損益之金融資產 之結構存款	23,200	24,000	第三級	折現現金流量 未來現金流量乃根據銀行投資之 貨幣市場工具及債務工具之 預期回報率，以及反映銀行 信貸風險之折現率作出估計

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

28. 金融工具之公平值計量 (續)

本集團按經常性公平值計量之金融工具之公平值 (續)

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產 (負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	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)		
5) 分類為衍生金融工具之遠期外匯合約	(83)	[2,016]	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期匯率 (來自於報告期間結算日之 可觀察遠期匯率)及訂約遠期 利率, 並按反映不同對手方信貸 風險之利率折現, 以作出估計
6) 分類為衍生金融工具之 利率掉期合約	(9,592)	[6,888]	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期利率 (來自於報告期間結算日之 可觀察收益率曲線)及訂約利率, 並按反映不同對手方信貸風險 之利率折現, 以作出估計



28. 金融工具之公平值計量 (續)

本集團按經常性公平值計量之金融工具之公平值 (續)

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產 (負債)	於以下日期之公平值		公平值層級	估值技術及主要輸入數據
	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)		
7) 分類為衍生金融工具及 指定為對沖工具之 交叉貨幣掉期合約	(92,739)	[76,680]	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期匯率及 利率(來自於報告期間結算日之 可觀察遠期匯率及利率)及 訂約遠期匯率及利率， 並按反映不同對手方信貸風險 之利率折現，以作出估計
8) 分類為衍生金融工具及 非指定為對沖工具之 交叉貨幣掉期合約	[3,438]	-	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據遠期匯率及 利率(來自於報告期間結算日之 可觀察遠期匯率及利率)及 訂約遠期匯率及利率， 並按反映不同對手方信貸風險 之利率折現，以作出估計

於截至二零一六年九月三十日止六個月期間，第一、二及三級之間並無轉撥。

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

28. 金融工具之公平值計量 (續)

金融資產第三級公平值計量之對賬
按公平值計入損益之金融資產

	二零一六年 四月一日至 二零一六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 四月一日至 二零一六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
於期初／年初	24,000	52,740
出售	(800)	(28,740)
於期末／年末	23,200	24,000

就分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款而言，概無就折現現金流量項下相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析，原因為管理層認為有關風險對本集團而言屬微小。

本中期報告之英文及中文版本已登載於本公司網站www.fecil.com.hk。

股東可隨時更改收取本公司之公司通訊(「公司通訊」)語文版本之選擇(僅收取英文版本或僅收取中文版本或同時收取中英文版本)。

股東可向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)發出書面通知，要求更改收取公司通訊語文版本之選擇。

由於本中期報告之英文及中文版本載於同一書冊內，故選擇收取公司通訊英文或中文版本之股東將同時收到本中期報告之中英文版本。



16th Floor, Far East Consortium Building,
121 Des Voeux Road Central, Hong Kong
香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

Website 網址: www.fecil.com.hk

