

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)

截至二零一八年九月三十日止六個月 業績公佈

中期業績摘要

- 儘管二零一九年財年上半年完成之開發項目減少，導致物業銷售收益下降，惟收益按年增長6.8%至港幣2,965,000,000元。
- 本集團經常性收入業務之收益按年增長34.0%。酒店收益增長26.4%，主要由於(i)香港平均每間客房收入增長；(ii)倫敦Dorsett City於整個期間作出貢獻；及(iii)TWC旗下酒店之貢獻。於本集團收購TWC後，博彩業務開始為本集團貢獻業績。
- 本公司股東應佔純利及經調整現金溢利⁽ⁱ⁾分別按年下降40.3%及45.6%至港幣616,000,000元及港幣582,000,000元，主要由於二零一八年財年上半年出售酒店物業之收益港幣320,000,000元及上海發展項目較一般為高的毛利率並未於期間重現。不利市場變動亦導致本集團之投資證券按市值計算虧損港幣117,000,000元。該等金額部分被二零一九年財年上半年以折讓價收購TWC而產生之一次性收益所抵銷。
- 儘管本集團於二零一九年財年上半年住宅物業確認收入港幣1,500,000,000元，本集團之住宅物業預售仍保持強勁，發展中物業之累計預售總值約為港幣15,500,000,000元(於二零一八年三月三十一日為港幣13,400,000,000元)。於二零一八年九月三十日，本集團之住宅發展項目組合預計開發總值為港幣48,300,000,000元。

* 僅供識別

- 本集團正就多個重大項目進行建設。
- 於二零一八年九月三十日，本集團銀行及現金結餘以及投資證券約為港幣7,300,000,000元(於二零一八年三月三十一日為港幣8,100,000,000元)。
- 本集團於二零一九年財年上半年產生投資及收購開支，淨資產負債比率⁽ⁱⁱ⁾於二零一八年九月三十日處於40.9%之穩健水平。
- 於本期間，每股盈利減少41.7%至港幣0.268元。二零一九年財年上半年之中期股息維持在每股港幣4.0仙(二零一八年財年上半年：每股港幣4.0仙)。
- 於二零一八年九月三十日，每股資產淨值⁽ⁱⁱⁱ⁾約為每股港幣12.21元(二零一八年三月三十一日為每股港幣12.41元)。微降主要受海外投資之外匯不利變動影響。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以股東應佔純利加折舊及攤銷開支減投資物業公平值收益及就以折讓價收購TWC確認之收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。
- (ii) 淨資產負債比率乃由銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘除以權益總額及酒店重估盈餘之賬面值計算得出。
- (iii) 根據於二零一八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15,593,000,000元，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值及淨資產負債比率時就此調整。

中期業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一八年九月三十日止六個月(「二零一九年財年上半年」)之未經審核綜合業績。本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱該等未經審核綜合財務報表後，方始建議董事會批准。

截至三月三十一日止財政年度於本公佈中稱為「財年」。

中期股息

董事會宣佈派付截至二零一八年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣4.0仙(二零一七年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零一八年十二月二十八日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)派付中期股息。中期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替彼等全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此獲配發及發行之新股份上市及買賣，方可作實。為釐定將予配發之新股份數目，新股份市值將按本公司現有股份於二零一八年十二月二十八日(包括該日)前連續五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一九年一月九日或前後連同選擇表格(如適用)向股東寄發之通函。股息單及/或新股票將於二零一九年二月十四日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一八年十二月二十日至二零一八年十二月二十八日(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，必須於二零一八年十二月十九日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

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
收益		2,965,366	2,775,986
銷售及服務成本		(1,533,072)	(1,209,680)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(192,196)	(161,002)
毛利		1,240,098	1,405,304
其他收入		70,517	12,417
其他收益及虧損	5	142,886	486,374
行政支出			
—酒店業務及管理		(229,774)	(186,121)
—其他		(181,132)	(123,902)
營業前開支			
—酒店業務及管理		(827)	(6,452)
銷售及市場推廣開支		(71,326)	(86,034)
分佔聯營公司業績		22,333	(1,262)
分佔合營公司業績		2,281	(791)
融資成本	6	(123,823)	(146,821)
除稅前溢利		871,233	1,352,712
所得稅開支	7	(235,713)	(306,234)
本期間溢利	8	635,520	1,046,478
可歸屬於：			
本公司股東		616,113	1,032,795
非控股權益		19,407	13,683
		635,520	1,046,478
每股盈利	9		
—基本(港幣仙)		26.8	46.0
—攤薄(港幣仙)		26.8	46.0

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<u>635,520</u>	<u>1,046,478</u>
本期間其他全面(開支)收益		
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	(860,072)	336,556
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期 合約公平值調整	18,054	43,522
將不會重新分類至損益之項目：		
按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」)之 股本工具公平值變動	<u>(40,081)</u>	<u>—</u>
本期間其他全面(開支)收益	<u>(882,099)</u>	<u>380,078</u>
本期間全面(開支)收益總額	<u>(246,579)</u>	<u>1,426,556</u>
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(250,699)	1,404,791
非控股權益	<u>4,120</u>	<u>21,765</u>
	<u>(246,579)</u>	<u>1,426,556</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		3,217,009	3,229,437
物業、廠房及設備		8,327,630	8,175,004
預付租賃款項		479,269	518,752
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		982,729	943,884
合營公司權益		451,730	410,417
投資證券		1,354,923	13,564
購買物業、廠房及設備之按金		91,748	100,576
應收一間聯營公司款項		66,831	66,831
應收一間合營公司款項		25,528	27,248
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		98,304	80,489
已抵押存款		11,250	4,419
遞延稅項資產		50,265	48,410
		15,345,611	13,807,426
流動資產			
待售物業			
已落成物業		2,510,085	1,148,197
待發展/發展中物業		10,055,674	10,094,565
其他存貨		10,220	8,547
預付租賃款項		13,497	14,569
應收賬款、按金及預付款項	11	821,122	522,674
應收權益持有人之按金		563,116	512,548
其他應收款項		11,237	11,827
合約成本		349,633	-
應收合營公司款項		110,639	39,085
應收聯營公司款項		26,129	27,750
可收回稅項		356,472	185,745
投資證券		4,022,555	3,506,479
衍生金融工具		376	518
已抵押存款		16,202	17,604
有限制銀行存款		32,615	1,547,853
金融機構存款		120	11,633
銀行結餘及現金		1,891,074	3,031,929
		20,790,766	20,681,523

	附註	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	1,600,054	1,725,479
已收客戶按金		-	1,936,950
合約負債		1,211,975	-
財務租約承擔		3,109	5,629
應付關連公司款項		560	19,095
應付聯營公司款項		24,137	27,149
應付一間合營公司款項		-	3,177
應付一間非全資附屬公司之一名股東款項		7,664	8,232
衍生金融工具		2,660	2,211
應付股息		410,768	-
票據及債券		-	907,995
應繳稅項		464,093	361,136
銀行借貸		4,743,604	5,285,719
		8,468,624	10,282,772
流動資產淨值		12,322,142	10,398,751
總資產減流動負債		27,667,753	24,206,177
非流動負債			
財務租約承擔		14,950	11,518
應付非全資附屬公司之股東款項		325,628	269,491
衍生金融工具		6,548	37,439
票據及債券		3,497,526	3,498,958
銀行借貸		10,554,128	6,661,703
遞延稅項負債		671,227	583,186
其他負債		38,611	-
		15,108,618	11,062,295
資產淨值		12,559,135	13,143,882
資本及儲備			
股本		229,094	230,179
股份溢價		4,252,258	4,297,682
儲備		7,900,593	8,442,951
本公司股東應佔權益		12,381,945	12,970,812
非控股權益		177,190	173,070
權益總額		12,559,135	13,143,882

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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除外。

除應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新訂及修訂導致會計政策有所變化外，截至二零一八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及計算方法，與編製本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之年度財務報表所遵循者貫徹一致。

本集團首次於本中期期間應用由香港會計師公會頒佈且於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之下列香港財務報告準則之新訂及修訂，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

香港財務報告準則之新訂及修訂已根據相關準則及修訂之有關過渡性條文應用，而該等準則及修訂導致下文所述之會計政策變動、呈報金額變動及/或披露變動。

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以及博彩業務；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按揭貸款)。完成收購Trans World Corporation (「TWC」)及於澳洲從事博彩業務之The Star Entertainment Group Limited (「The Star」)之投資(於本期間分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具)後，博彩業務成為新增可報告分部。

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)即各分部未分配折讓價收購收益、中央行政成本、董事薪金及融資成本所賺取之除稅前盈利(招致之虧損)。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至九月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一七年 港幣千元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一七年 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	102,222	378,578	12,525	118,409
— 香港(「香港」)	440,321	—	128,483	(17,484)
— 馬來西亞	19,522	361,063	9,595	178,103
— 中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	512,344	914,893	327,319	627,774
— 新加坡	391,508	—	52,825	(21,201)
— 英國(「英國」)	555	992	(4,102)	(1,208)
	1,466,472	1,655,526	526,645	884,393
物業投資				
— 澳洲	4,242	2,579	2,241	1,412
— 香港	21,257	21,297	88,113	151,343
— 中國	8,303	6,766	(12,189)	(13,423)
	33,802	30,642	78,165	139,332
酒店業務及管理				
— 香港	382,072	340,689	77,711	334,285
— 馬來西亞	119,060	111,729	13,914	15,646
— 中國	134,498	123,469	11,228	2,686
— 新加坡	47,228	46,628	14,919	8,951
— 英國	133,539	72,800	29,642	8,912
— 歐洲(英國除外)	62,399	—	(4,672)	—
	878,796	695,315	142,742	370,480

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至九月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一七年 港幣千元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一八年 港幣千元 (未經審核)	截至九月三十日止六個月 二零一七年 港幣千元 (未經審核)
停車場業務及設施管理				
— 澳洲	330,626	322,627	23,592	41,962
— 歐洲	22,895	6,422	2,310	6,410
— 馬來西亞	4,252	4,105	3,612	3,475
	357,773	333,154	29,514	51,847
博彩業務				
— 澳洲	34,642	—	34,637	—
— 捷克共和國	114,210	—	50,359	—
	148,852	—	84,996	—
證券及金融產品投資	77,343	60,665	(15,085)	72,983
其他業務	2,328	684	14,747	2,380
分部收益/分部溢利	2,965,366	2,775,986	861,724	1,521,415
折讓價收購收益			116,890	—
未分配企業收入及開支			16,442	(21,882)
融資成本			(123,823)	(146,821)
除稅前溢利			871,233	1,352,712
所得稅開支			(235,713)	(306,234)
本期間溢利			635,520	1,046,478

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按可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。

	於二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	5,766,789	4,335,197
— 香港	3,368,348	3,195,592
— 馬來西亞	501,863	533,121
— 中國	2,269,078	2,434,798
— 新加坡	3,658,986	3,289,337
— 英國	971,265	827,832
	16,536,329	14,615,877
物業投資		
— 澳洲	178,165	180,808
— 香港	2,414,942	2,349,987
— 中國	3,463	5,949
	2,596,570	2,536,744
酒店業務及管理		
— 香港	3,290,580	4,401,624
— 馬來西亞	863,342	912,235
— 中國	1,771,208	1,963,512
— 新加坡	586,710	618,394
— 英國	1,215,921	1,327,038
— 歐洲(英國除外)	265,544	—
	7,993,305	9,222,803
停車場業務及設施管理		
— 澳洲	859,462	927,723
— 歐洲	402,287	394,673
— 馬來西亞	137,685	140,375
	1,399,434	1,462,771
博彩業務		
— 澳洲	1,374,969	—
— 捷克共和國	345,991	—
	1,720,960	—
證券及金融產品投資	3,896,825	3,518,357
其他業務	101,760	88,835
分部資產	34,245,183	31,445,387
未分配企業資產	1,891,194	3,043,562
資產總值	36,136,377	34,488,949

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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	110,573	116,906
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	-	8,982
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(117,059)	4,379
衍生金融工具公平值變動	6,539	13,586
出售一間附屬公司收益	-	320,130
出售物業、廠房及設備收益	255	11,575
匯兌收益淨額	30,543	13,748
已確認應收貿易賬款減值虧損	(4,855)	(2,932)
折讓價收購收益	116,890	-
	<u>142,886</u>	<u>486,374</u>

6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	231,703	131,434
票據及債券利息	71,542	72,979
減：交叉貨幣掉期合約之利息收入淨額	(1,223)	(1,773)
前期費用攤銷	3,480	4,918
其他	1,015	952
	<u>306,517</u>	<u>208,510</u>
總利息成本	306,517	208,510
減：發展中物業資本化金額：		
－業主佔用物業	-	(4,972)
－待售物業	(182,694)	(56,717)
	<u>123,823</u>	<u>146,821</u>

於本期間源於本集團一般借貸組合之借貸成本資本化之計算方法為對合資格資產開支應用每年2.54%至6.17%(截至二零一七年九月三十日止六個月：每年1.79%至6.17%)之資本化率。

7. 所得稅開支

截至九月三十日止六個月
二零一八年 二零一七年
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	17,375	9,945
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	58,071	176,111
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	82,006	45,619
澳洲所得稅	11,464	9,866
馬來西亞所得稅	4,759	35,001
新加坡所得稅	1,183	3,063
英國所得稅	3,234	3,382
捷克共和國博彩稅	38,884	—

216,976 282,987

遞延稅項

18,737 23,247

235,713 306,234

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。

捷克共和國之現場賭桌遊戲博彩稅稅率為23%，而電子賭桌遊戲及老虎機博彩稅稅率為35%。

澳洲、馬來西亞、新加坡及英國之國內法定稅率分別為本期間估計應課稅溢利之30%、24%、17%及19%。

8. 本期間溢利

截至九月三十日止六個月	
二零一八年	二零一七年
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	4,841	5,857
物業、廠房及設備折舊	192,251	166,068
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	640	630

並計入：

銀行利息收入	<u>10,360</u>	<u>10,300</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616,113,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣1,032,795,000元)及股份數目計算如下：

截至九月三十日止六個月	
二零一八年	二零一七年
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	2,296,952	2,243,437
可攤薄潛在普通股之影響		
—本公司購股權	<u>626</u>	<u>2,960</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,297,578</u>	<u>2,246,397</u>

10. 股息

截至九月三十日止六個月	
二零一八年	二零一七年
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：

截至二零一八年三月三十一日止年度末期股息每股

港幣18仙(截至二零一七年九月三十日止六個月：

截至二零一七年三月三十一日止年度末期股息

港幣15仙)

410,768

337,398

向股東宣派二零一八年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價為每股港幣4.04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二零一八年十二月二十八日名列股東名冊之本公司股東支付中期股息每股港幣4.0仙(截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)。

11. 應收賬款、按金及預付款項

二零一八年	二零一八年
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	151,102	123,034
預付承包商墊款	6,678	11,310
公用事業及其他按金	33,316	25,888
預付款項及其他應收款項	232,751	204,722
其他可收回稅項	70,693	56,892
就購買物業支付之按金及印花稅	326,582	100,828
	821,122	522,674

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：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	118,955	94,203
61至90日	10,999	6,745
超過90日	21,148	22,086
	<u>151,102</u>	<u>123,034</u>

12. 應付賬款及應計費用

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	774,111	883,501
—其他	93,028	100,306
	<u>867,139</u>	<u>983,807</u>
建築成本及資本資產之應付保固金	43,895	69,453
租金及預訂按金以及預先收取墊款	78,954	85,104
其他應付款項及應計費用	610,066	587,115
	<u>1,600,054</u>	<u>1,725,479</u>

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一八年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	807,816	894,855
61至90日	6,110	16,541
超過90日	53,213	72,411
	<u>867,139</u>	<u>983,807</u>

管理層討論及分析

財務及業務回顧

財務回顧

1. 溢利及虧損分析

本公司於二零一九年財年上半年之綜合收益約為港幣3,000,000,000元，較截至二零一七年九月三十日止六個月(「二零一八年財年上半年」)增長6.8%，主要受以下因素所帶動：(i)酒店收益自然增加；(ii)來自TWC之額外貢獻；及(iii)停車場業務增長，惟受較少住宅發展項目落成導致收益較低所抵銷。由於上海項目之毛利率較一般為高並未於二零一九年財年上半年重現，故毛利(扣除酒店及停車場資產折舊前)為港幣1,400,000,000元，而二零一八年財年上半年則為港幣1,600,000,000元。本集團之收益及毛利明細如下：

	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	博彩業務 港幣千元	其他 港幣千元	總計 港幣千元
二零一九年財年上半年 收益	<u>1,466,472</u>	<u>878,796</u>	<u>357,773</u>	<u>148,852</u>	<u>113,473</u>	<u>2,965,366</u>
毛利	<u>594,661</u>	<u>364,405</u>	<u>67,527</u>	<u>120,777</u>	<u>92,728</u>	<u>1,240,098</u>
折舊	<u>-</u>	<u>168,444</u>	<u>15,280</u>	<u>8,472</u>	<u>-</u>	<u>192,196</u>
經調整毛利	<u>594,661</u>	<u>532,849</u>	<u>82,807</u>	<u>129,249</u>	<u>92,728</u>	<u>1,432,294</u>
經調整毛利率	<u>40.6%</u>	<u>60.6%</u>	<u>23.1%</u>	<u>86.8%</u>	<u>81.7%</u>	<u>48.3%</u>
二零一八年財年上半年 收益	<u>1,655,526</u>	<u>695,315</u>	<u>333,154</u>	<u>-</u>	<u>91,991</u>	<u>2,775,986</u>
毛利	<u>983,689</u>	<u>276,917</u>	<u>68,439</u>	<u>-</u>	<u>76,259</u>	<u>1,405,304</u>
折舊	<u>-</u>	<u>150,992</u>	<u>10,010</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>161,002</u>
經調整毛利	<u>983,689</u>	<u>427,909</u>	<u>78,449</u>	<u>-</u>	<u>76,259</u>	<u>1,566,306</u>
經調整毛利率	<u>59.4%</u>	<u>61.5%</u>	<u>23.5%</u>	<u>-</u>	<u>82.9%</u>	<u>56.4%</u>

基於本集團項目組合之落成時間，物業銷售收益於二零一九年財年上半年約為港幣1,466,000,000元，較二零一八年財年上半年下降11.4%。毛利於二零一九年財年上半年錄得約港幣595,000,000元，按年下降39.5%，原因為於二零一八年財年上半年已確認收益主要來自上海項目，而其毛利率較本集團其他項目為高。

於二零一九年財年上半年，酒店業務及管理之收益約為港幣879,000,000元，較二零一八年財年上半年增加26.4%。酒店市場(特別是香港)持續強勢增長，以及本集團之酒店組合加入新開業之倫敦Dorsett City(於二零一八年二月全面營業)及TWC旗下酒店(「TWC酒店集團」)，於二零一九年財年上半年亦為本集團之酒店收益作出貢獻。儘管TWC酒店集團新增酒店之毛利率較平均水平為低，本集團酒店業務之毛利率(折舊及攤銷前)於二零一九年財年上半年維持在60.6%，而二零一八年財年上半年則為61.5%。受較好整體酒店平均房租及較高整體入住率所帶動，帝盛集團旗下酒店之毛利率增長至62.3%。

於二零一九年財年上半年，停車場業務及設施管理之收益約為港幣358,000,000元，較二零一八年財年上半年增加7.4%。儘管集團在英國及匈牙利產生了開業支出，經調整毛利仍由二零一八年財年上半年約港幣78,000,000元增加至二零一九年財年上半年之港幣83,000,000元，按年增長5.6%。於二零一九年財年上半年，本集團之停車場管理組合增加約3,900個停車位。

本集團於二零一八年四月完成收購TWC後，加上本集團於The Star之投資開始產生經常性股息收入，二零一九年財年上半年為本集團之博彩業務帶來貢獻之首段期間。本期間，博彩業務之收益總額約為港幣149,000,000元。

由於二零一八年財年上半年出售酒店之收益港幣320,000,000元及上海項目取得極高毛利率並未於二零一九年財年上半年重現，故二零一九年財年上半年之股東應佔溢利及經調整現金溢利⁽ⁱ⁾分別為港幣616,000,000元及港幣582,000,000元，較二零一八年財年上半年之港幣1,033,000,000元及港幣1,071,000,000元分別下降40.3%及45.6%。不利市場變動亦導致本集團於二零一九年財年上半年之投資證券按市值計算虧損港幣117,000,000元。該等金額部分被折讓價收購TWC而產生相似金額之一次性收益所抵銷。剔除按市值計算之虧損及出售酒店之收益後，二零一九年財年上半年之經調整現金溢利約為港幣699,000,000元(二零一八年財年上半年：港幣747,000,000元)，其中約港幣333,000,000元來自本集團經常性收入業務(包括酒店業務、停車場業務、博彩業務及物業投資)(二零一八年財年上半年：港幣242,000,000元)。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以股東應佔純利加折舊及攤銷開支以及減投資物業公平值收益及就以折讓價收購TWC確認之收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。

2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一八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、財務租約承擔及權益。

	於 二零一八年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、財務租約承擔、票據及債券		
一年內到期 ⁽ⁱ⁾	4,747	6,199
一年至兩年內到期	1,895	1,593
兩年至五年內到期	12,019	7,273
五年以上到期	152	1,307
銀行貸款、財務租約承擔、票據及債券總額	<u>18,813</u>	<u>16,372</u>
投資證券 ⁽ⁱⁱ⁾	5,377	3,520
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1,924	4,591
流動資金狀況	<u>7,301</u>	<u>8,111</u>
負債淨額 ^(iv)	<u>11,512</u>	<u>8,261</u>
總權益賬面值	12,559	13,144
加:酒店重估盈餘	15,593	15,593
經調整權益總額	<u>28,152</u>	<u>28,737</u>
淨資產負債比率(負債淨額與 經調整權益總額比例)	<u>40.9%</u>	<u>28.7%</u>

附註:

- (i) 包括約港幣948,000,000元(於二零一八年三月三十一日:港幣1,194,000,000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,故已列作一年內到期之負債。
- (ii) 於二零一八年九月三十日之結餘包括向The Star作出之投資港幣1,341,000,000元(二零一八年三月三十一日:無)及向BCS按揭組合作出之投資港幣436,000,000元(二零一八年三月三十一日:港幣146,000,000元)。
- (iii) 該金額指有限制銀行存款,於金融機構之存款以及銀行結餘及現金之總額。
- (iv) 負債淨額指銀行貸款、財務租約承擔、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，投資於The Star之上市股份，而本集團有意長期持有該等股份，以及投資於BC Securities (「BCS」)管理之按揭組合。

於二零一八年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣7,300,000,000元。根據於二零一八年三月三十一日之獨立估值評估，就未確認酒店重估盈餘約港幣15,593,000,000元進行調整，本集團於二零一八年九月三十日之綜合權益總額約為港幣28,152,000,000元。於二零一八年九月三十日，本集團之淨資產負債比率為40.9%，而二零一八年三月三十一日為28.7%。有關淨資產負債比率上升主要源於二零一九年財年上半年發展項目組合擴充之資本開支及所作新投資所致。

下表列示本集團之債務狀況。

	於 二零一八年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	3,497	3,499
帝盛債券	–	908
無抵押銀行貸款	2,320	1,437
有抵押銀行貸款		
– 物業發展及投資	5,403	3,954
– 酒店業務及管理	6,076	5,787
– 博彩	102	–
– 停車場業務及設施管理	537	576
– 其他	878	211
	<u>18,813</u>	<u>16,372</u>
銀行貸款、票據及債券總額		

於二零一八年九月三十日，本集團未提取之銀行融資約為港幣8,600,000,000元，全部為已承諾銀行融資，其中約港幣5,800,000,000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。未提取銀行融資連同本集團即將完成之物業發展項目產生之銷售所得款項讓本集團處於穩健財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，亦能進一步擴展其業務。

此外，本集團於二零一八年九月三十日共有七間酒店資產不附帶產權負擔，該七間酒店之資本價值按於二零一八年三月三十一日進行之獨立估值為港幣3,400,000,000元。於有需要時，此等資產可用作進一步銀行借貸之抵押品，為本集團提供更多流動資金。

3. 外匯管理

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

匯率於	於二零一八年 九月三十日	於二零一八年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元(「澳元」)	5.64	5.99	(5.8%)
港幣兌人民幣(「人民幣」)	1.14	1.25	(8.8%)
港幣兌馬幣(「馬幣」)	1.89	2.03	(6.9%)
港幣兌英鎊(「英鎊」)	10.18	11.02	(7.6%)
港幣兌捷克克朗(「捷克克朗」)	0.35	0.37 ⁽¹⁾	(5.4%)
港幣兌新加坡元(「新加坡元」)	5.72	5.97	(4.2%)
	二零一九年	二零一八年	變動
平均匯率於	財年上半年	財年上半年	
港幣兌澳元	5.82	6.02	(3.3%)
港幣兌人民幣	1.20	1.16	3.4%
港幣兌馬幣	1.96	1.80	8.9%
港幣兌英鎊	10.60	10.05	5.5%
港幣兌捷克克朗	0.36	不適用	不適用
港幣兌新加坡元	5.85	5.66	3.4%

⁽¹⁾ 於二零一八年四月三十日

本集團採取之做法為於其香港以外業務之投資，均以該等投資所在國家之本地貨幣借貸進行對沖。上述貨幣走勢對本集團二零一九年財年上半年股東應佔溢利之影響分析如下：

二零一九年財年上半年股東應佔本集團溢利增加(減少)(假設以下貨幣兌港幣之匯率於本期間維持不變)：

	港幣百萬元
澳元	3.1
人民幣	(5.6)
馬幣	(1.7)
英鎊	(1.0)
捷克克朗	(0.4)
新加坡元	(1.5)
	<hr/>
影響總計	(7.1)
	<hr/>

外幣變動亦對本集團之資產負債表狀況產生影響。由於本集團非香港業務之資產淨值因綜合列賬而轉換為港幣，故外幣變動將會影響該等資產淨值之港幣等值，從而影響本集團之資產淨值狀況。由於二零一九年財年上半年上述外幣兌港幣之波動，本集團之資產淨值已減少港幣860,000,000元。

4. 每股資產淨值

	於 二零一八年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零一八年 三月三十一日 港幣百萬元
股東應佔權益	12,382	12,971
加：酒店重估盈餘	15,593	15,593
	<hr/>	<hr/>
總資產淨值	27,975	28,564
	<hr/>	<hr/>
已發行股份數目(百萬股)	2,291	2,302
	<hr/>	<hr/>
每股資產淨值	港幣12.21元	港幣12.41元
	<hr/>	<hr/>

根據於二零一八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15,593,000,000元作出調整後，股東應佔資產淨值約達港幣27,975,000,000元。於二零一八年九月三十日，本公司每股資產淨值約為港幣12.21元。本期間之微降主要由於上述本集團非香港業務之外匯不利變動影響。

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。

於二零一九年財年上半年，本集團之資本開支約為港幣1,880,000,000元，主要歸因於收購TWC及於The Star之投資。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 二零一八年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零一八年 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	742	1,596
其他	<u>30</u>	<u>31</u>
	<u>772</u>	<u>1,627</u>

業務回顧

1. 物業分部

本集團物業分部包括物業投資及物業發展。

物業投資包括主要位於香港、中國內地及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零一九年財年上半年，已確認投資物業之公平值收益約為港幣111,000,000元，原因為上海、香港及墨爾本之投資物業公平值增加。於二零一八年九月三十日，投資物業估值約為港幣3,200,000,000元(二零一八年三月三十一日：港幣3,200,000,000元)。

本集團擁有一個多元化之住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、中國內地、香港、新加坡、馬來西亞及英國。為在多個市場進行物業發展項目，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。本集團物業發展項目皆側重於大眾住宅市場，日漸富裕之中產階層令本集團可從該市場受惠。

於二零一八年九月三十日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣15,500,000,000元。(除新加坡Artra按完成百分比計算的預售價值外)。有關預售所得款項於相關項目落成前不會於本集團之綜合收益表中反映。

以下列示於二零一八年九月三十日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值明細。

發展項目	位置	本集團 應佔預售 港幣百萬元	預計落成之 財政年度
鑽嶺	香港	645	二零一九年財年
尚澄	香港	219	二零一九年財年
傲凱	香港	422	二零一九年財年
珀玥	香港	635	二零二零年財年
Artra	新加坡	1,547 ⁽¹⁾	二零二一年財年
West Side Place (第一座及第二座)	墨爾本	4,796	二零二一年財年
West Side Place (第三座及第四座)	墨爾本	4,097	二零二三年財年
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	2,052	二零一九/二零年財年
The Star Residences	黃金海岸	405	二零二二年財年
MeadowSide (第二期及第三期)	曼徹斯特	342	二零二一年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	79	二零二一/二二年財年
遠東御江豪庭 (第一座至第五座)	廣州	292	二零一九年/二零年財年
本集團應佔累計預售總額		<u>15,531</u>	

於二零一九年財年上半年，本集團預售四個住宅發展項目，分別為(i)香港珀玥；(ii)墨爾本West Side Place(第三座)；(iii)廣州遠東御江豪庭(第五座)；及(iv)倫敦Hornsey Town Hall。該四個發展項目之本集團應佔預期開發總值(「開發總值」)及本集團應佔可售樓面面積分別約為港幣5,200,000,000元及933,000平方呎。

於二零一八年九月三十日，本集團於不同地區正處於不同發展階段之住宅物業發展項目之預期本集團應佔可售樓面面積約為8,200,000平方呎。

⁽¹⁾ 不包括直至二零一八年九月三十日已訂約預售且已確認為收益之金額。

發展項目	本集團 應佔可售 樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	本集團 應佔預期 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
開發組合				
墨爾本				
West Side Place				
— 第一座及第二座	1,078,000	5,349	已推出	二零二一年財年
— 第三座及第四座	1,161,000	5,552	已推出	二零二三年財年
柏斯				
The Towers at Elizabeth Quay	371,000	2,708	已推出	二零一九/ 二零年財年
Perth Hub	221,000	899	二零一九年財年	二零二二年財年
布里斯本				
布里斯本 Queen's Wharf ⁽ⁱⁱⁱ⁾				
— 第四座	259,000	1,050	二零一九年財年	二零二三年財年
— 第五座	224,000	1,065	規劃中	規劃中
— 第六座	224,000	1,065	規劃中	規劃中
黃金海岸				
The Star Residences ^(iv)	100,000	508	已推出	二零二二年財年
廣州				
遠東御江豪庭 (第一座至第五座) ^(v)	325,000	1,175	已推出	二零一九/ 二零年財年
香港				
鑽嶺 ^(v)	39,000	645	已推出	二零一九年財年
珀爵	50,000	601	二零一九年財年	二零一九年財年
尚澄	103,000	1,078	已推出	二零一九年財年
傲凱	20,000	422	已推出	二零一九年財年
珀玥	29,000	678	已推出	二零二零年財年
沙田嶺	84,000	1,671	二零二零年財年	二零二一年財年
倫敦				
Alpha Square	390,000	4,349	二零二零年財年	二零二四/ 二五年財年
Hornsey Town Hall	107,000	959	已推出	二零二一/ 二二年財年
曼徹斯特				
MeadowSide				
— 第二期及第三期	221,000	942	已推出	二零二一年財年
— 第五期	99,000	414	二零一九年財年	二零二一年財年
— 第四期	238,000	1,130	規劃中	規劃中
Northern Gateway ^(vi)	2,165,000	8,341	規劃中	規劃中

發展項目	本集團 應佔可售 樓面面積 ⁽ⁱ⁾ 平方呎	本集團 應佔預期 開發總值 ⁽ⁱⁱ⁾ 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
新加坡				
Artra ^(vii)	230,000	2,147	已推出	二零二一年財年
Holland Road ^(viii)	192,000	3,138	二零二零年財年	二零二四年財年
Cuscaden Road ^(ix)	19,000	391	二零二零年財年	二零二三年財年
	<hr/>	<hr/>		
二零一八年九月三十日 開發組合總計	7,949,000	46,277		
	<hr/>	<hr/>		
可供出售竣工發展項目				
上海				
君悅庭	51,000	313		
御尚II	64,000	353		
吉隆坡				
Dorsett Bukit Bintang	31,000	125		
墨爾本				
The FIFTH	1,000	3		
新加坡				
21 Anderson Road	86,000	1,223		
香港	1,000	36		
	<hr/>	<hr/>		
二零一八年九月三十日 可供出售竣工發展 項目總計	234,000	2,053		
	<hr/>	<hr/>		
二零一八年九月三十日 組合總計及可供出售 竣工發展項目總計	8,183,000	48,330		
	<hr/>	<hr/>		

附註：

- (i) 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指本集團預期應佔之開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 此住宅發展項目包括約1,800,000平方呎總樓面面積。本集團於該住宅發展項目擁有50%權益。
- (iv) 此發展項目之總可售樓面面積約為301,000平方呎。本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 撇除於二零一八年九月三十日前落成及交付之單位。
- (vi) 可售樓面面積及開發總值數據乃按已收購土地及預期將予興建之單位數目估算。作為Northern Gateway之主要發展商，本集團預計將進一步收購土地，因而增加此發展項目之可售樓面面積及開發總值。
- (vii) 此發展項目之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。此發展項目之收益按完成百分比確認。金額不包括截至二零一八年九月三十日止已確認為收益之部分。
- (viii) 此發展項目之總可售樓面面積約為241,000平方呎。本集團於該發展項目擁有80%權益。
- (ix) 此發展項目之總可售樓面面積約為190,000平方呎。本集團於該發展項目擁有10%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，以發展悉尼The Star之賭場地盤及黃金海岸其他四座樓宇。於取得規劃批文及簽署最終協議後，本集團於澳洲之住宅組合將會進一步擴大。

澳洲

墨爾本

West Side Place為位於墨爾本商業中心區(「商業中心區」)之綜合用途住宅發展項目。此發展項目預期擁有四幢大廈，提供約3,000個住宅單位、住宅可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值超過約港幣11,000,000,000元。

該發展項目同時將有兩間酒店，包括一間由本集團旗下帝盛品牌經營的位於第三座提供約300間客房之酒店；及另一間由麗思卡爾頓經營的於第一座頂層提供約250間客房之酒店。由於二零一六年六月第一座及第二座以及二零一七年六月第四座預售反應熱烈，本集團乘勢再於二零一八年五月推出第三座預售。West Side Place項目中，價值港幣8,900,000,000元(相當於整個發展項目之預計開發總值合共港幣10,900,000,000元約82%)之單位於二零一八年九月三十日已預售。預期第一座及第二座將於二零二一年財年落成，而第三座及第四座則預期將於二零二三年財年落成，故預期此發展項目將於未來數年為本集團產生大量現金流及盈利。

The FIFTH位於鄰近West Side Place之地段，提供402個住宅單位，並已在預售中全數售罄。該發展項目落成後，大部分單位已於二零一八年財年交付，餘下單位將於二零一九年財年完成交付。

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371,000平方呎之住宅單位、一間設有超過200間客房之麗思卡爾頓豪華酒店、約15,000平方呎之商業或零售面積以及其他配套設施。於二零一八年九月三十日，其預售價值約達港幣2,100,000,000元，佔預期開發總值76%。此發展項目兩座中第一座預期將於二零一九年財年落成，另一座將於二零二零年財年落成。

Perth City Link為西澳洲政府正在進行之一個重要項目，旨在重新連接柏斯商業中心區與娛樂區。Perth City Link項目第2及3A期Perth Hub毗鄰Perth Arena，為綜合用途發展項目，將提供314個住宅單位及將由帝盛經營之約260間酒店客房。該項目已於二零一八年十月推出預售，並預期於二零二二年財年落成。

於二零一七年五月，本集團亦獲選為Perth City Link項目第3B、6及7期(Perth Hub之延續發展項目)之屬意發展商。該三期將發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂與酒店設施於一身之綜合大樓。此項目現處於規劃階段。

布里斯本

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

- (1) 綜合度假村部分，其由本集團以25%(周大福擁有25%及The Star擁有50%)之比例擁有，股本投資金額超過200,000,000澳元。付款將自簽訂QWB項目文件起直至QWB項目落成止期間內逐步作出，預計QWB項目將於二零二三年財年末之前落成；
- (2) 住宅部分，其由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有。

連同本集團就住宅部分之部分地價，預計本集團資本承擔總額將約為300,000,000澳元，且本集團擬以其內部資源撥付。QWB項目位於布里斯本皇后碼頭(Queen's Wharf)，總面積約為9.4公頃，涵蓋布里斯本海濱黃金地段之三座住宅大廈、五間世界級酒店、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。預計QWB項目之總核心發展建築面積(「建築面積」)為386,650平方米，其中約160,250平方米與住宅部分有關。

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

黃金海岸

The Star Residences位於黃金海岸世界級綜合度假村Broadbeach Island之中心地帶，為建有五幢樓宇之綜合用途發展項目。可售樓面面積為301,000平方呎及開發總值為港幣1,500,000,000元之第一座樓宇已於二零一七年九月推出預售，其於二零一八年九月三十日之已訂約預售佔開發總值80%。該發展項目為本集團、The Star及周大福於黃金海岸夥伴關係之延續，而本集團擁有其中33.3%權益。預期該發展項目之第一座樓宇將於二零二二年財年落成。該地盤另外四幢樓宇目前正處於規劃階段，於規劃落實後將加入本集團之發展項目組合。

此外，與The Star及周大福於二零一八年三月所訂立之策略聯盟協議亦規定，訂約方將共同致力於交付若干指定發展項目，包括位於黃金海岸之The Spit Precinct潛在重建項目。如能實現，此等潛在發展項目無疑不僅將增加本集團於該市之發展項目組合，亦能讓本集團透過於The Star投資從中獲利。

悉尼

本集團已同意與The Star及周大福合作，共同開發The Star位於悉尼經營賭場之現有地盤上一幢綜合用途樓宇。整個項目現處於規劃階段。訂約方亦同意，各方將共同努力推動若干指定發展項目之規劃和落成，包括位於悉尼之Pymont Precinct潛在重建項目。

中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項主要城鎮項目錦秋花園。該發展項目包括多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房。該發展項目剩餘23間獨立洋房未售，將於落成後出售。

御尚II共有180個單位及42間獨立洋房。該發展項目剩餘28間獨立洋房未售，將於落成後出售。

本集團目前正評估收購城鎮項目之額外地塊。

在廣州，遠東御江豪庭為擁有五幢住宅樓宇之發展項目，提供607個住宅單位，總可售樓面面積約684,000平方呎，預計開發總值為港幣2,200,000,000元。第一座、第二座、第三座及第四座分階段落成，當中價值約港幣1,048,000,000元之單位已於二零一八年九月三十日前交付，而餘下將於二零一九年財年交付。第五座已於二零一八年五月推出預售，而整個發展項目預期於二零二零年財年全面落成。

香港

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

目前，本集團在香港發展項目組合中擁有六個住宅項目。

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，商業部分約9,100平方呎。所有單位均已於落成前預售，而個別單位已於二零一八年九月開始交付。預期將於二零一九年財年末前全部交付。

位於沙頭角之尚澄為本集團透過政府招標投得之住宅發展地盤。該項目包括261個低層單位，可售樓面面積約103,000平方呎。該發展項目於二零一八年財年推出預售，於二零一八年九月三十日已預售20%單位。該發展項目預期於二零一九年財年落成。

位於深水埗海壇街之傲凱為本集團透過市區重建局收購之住宅發展地盤。該住宅發展項目包括72個單位(主要為一房單位)，可售樓面面積約20,000平方呎。該發展項目已於二零一七年十二月推出預售，於二零一八年九月三十日已預售全部單位。該發展項目預期於二零一九年財年落成。

位於大圍美田路之珀玥為本集團透過政府招標投得之住宅發展地盤。該住宅發展項目包括可售樓面面積約29,000平方呎之住宅部分及建築面積約5,100平方呎之商業部分。該發展項目已於二零一八年七月推出預售，於二零一八年九月三十日已預售94%單位。該發展項目預期於二零二零年財年落成。

位於丹桂村之住宅發展地盤珀爵包括24間獨立洋房，可售樓面面積約50,000平方呎。該發展項目預期於二零一九年財年落成後出售。

本集團亦透過政府招標獲得位於大埔公路沙田嶺段之住宅發展地盤。該發展項目將包括超過60個單位及4間洋房。該項目之可售樓面面積約84,000平方呎，現處於興建階段。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。此發展項目包括252個高層單位，可售樓面面積約215,000平方呎。該發展項目於二零一八年財年落成，已交付119個單位，餘下單位轉為服務式公寓，由帝盛集團管理。其餘則於落成後出售。

英國

倫敦

位於北倫敦之Hornsey Town Hall為綜合用途重建項目，其將現有市政廳轉為酒店／服務式公寓及設有公共空間之市政廳。該發展項目住宅部分將提供135個單位，可售樓面面積約為107,000平方呎，其已於二零一九年財年上半年推出預售，於二零一八年九月三十日已預售8%單位。該發展項目預期於二零二一年／二二年財年落成。

Alpha Square為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之住宅發展地盤，已獲取綜合用途發展項目之規劃批文。該發展項目包括可售樓面面積約390,000平方呎之私人住宅、約230間客房之酒店及商業設施。該發展項目住宅部分預期於二零二零年財年推出預售，並預期於二零二四年／二五年財年落成。

曼徹斯特

Northern Gateway為本集團於曼徹斯特之超大型發展項目，其將覆蓋面積超過350畝之土地(相當於15,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞站北上，涵蓋New Cross、Lower Irk Valley及Collyhurst等鄰近地區。此項目預期於未來十年提供超過15,000個新單位，使市中心擴展及提供優質住宅的最佳組合。此項目之願景為創建能充分利用該地區天然資源的一系列獨特但又明確相連之社區。

本集團現正制定Northern Gateway發展項目的總體規劃，當中將確定基礎建設及建設計劃以及土地收購策略，使本集團能於推出實施總體規劃時逐步收購該地區內的土地。自與曼徹斯特市議會於二零一七年四月訂立發展協議以來，本集團已收購Northern Gateway地區內多個地段，該等地段將隨著總體規劃之推出被開發成個別項目。

Northern Gateway項目預期為本集團於英國提供重要且長期之發展項目組合，並表明本集團正加速其向英國市場之擴張。於二零一八年九月三十日，本集團已取得Northern Gateway區域內之地塊，提供可售樓面面積超過2,000,000平方呎之發展組合。

MeadowSide為位於NOMA曼徹斯特之住宅發展地盤，NOMA為該市主要住宅發展區之一，已納入本集團Northern Gateway發展項目。該發展項目將於緊靠該市交通樞紐之一Victoria Station且歷史悠久的Angel Meadow公園附近建造四幢住宅樓宇，包括超過750個單位，可售樓面面積約為558,000平方呎。該發展項目首兩期提供超過280個單位，已於二零一八年財年推出預售，並於二零一八年九月三十日已預售開發總值之36%。該發展項目第五期預期將於二零一九年財年推出預售，而第四期將在較後時間推出。該發展項目之第二、三及五期預期於二零二一年財年落成，而第四期則仍處於規劃階段。

新加坡

Artra為位於新加坡紅山地鐵站附近之住宅項目，可售樓面面積約為410,000平方呎，由本集團擁有70%權益之合營企業擁有。該發展項目於二零一八年財年進行預售，於二零一八年九月三十日總預售單位為78%。該發展項目預期於二零二一年財年落成。

Hollandia為位於新加坡備受追捧的第十區之荷蘭路之住宅發展地盤，其於二零一八年三月由本集團透過集體銷售投得。收購須取得若干監管批准後，方告完成。

The Estoril為位於新加坡第十區荷蘭路之住宅發展地盤，其於二零一八年四月由本集團透過集體銷售投得，收購於二零一八年十月完成。該地盤預期與上述Hollandia地盤一起重新開發為應佔可售樓面面積合共約192,000平方呎之住宅發展項目，而本集團於當中擁有80%權益。該發展項目仍處於規劃階段。

Cuscaden Road之發展項目為位於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。該發展項目預期包括約19,000平方呎之應佔可售樓面面積。本集團擁有正進行開發之合營企業之10%權益。

21 Anderson Road為位於新加坡第十區之永久地契公寓發展項目。其現稱為「21 Anderson Royal Oak Residence」，包括34個住宅單位，可售樓面面積約為86,000平方呎。本集團目前持有該發展項目作經常性收入用途，惟可靈活轉售或重新開發。本集團已於二零一八年七月完成收購該發展項目。

國際按揭貸款

作為物業發展業務之延伸，本集團現正以BCS品牌參與國際按揭貸款平台，該平台專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。此業務與本集團物業發展業務高度協同，並具有顯著增長潛力。

於二零一八年九月三十日，BCS之管理資產達374,000,000澳元，平均貸款價值比率為60%。BCS大部分按揭組合資金來自一間國際投資銀行。本集團亦已承諾提供融資75,000,000澳元，截至二零一八年九月三十日已提供77,000,000澳元之資金，其已分類為投資證券。儘管處於初期發展階段，惟BCS於二零一九年財年上半年為本集團之溢利貢獻港幣43,000,000元。

BCS於過去一年之快速增長預計將會繼續，原因為得到物業發展商支持及多元化分銷渠道之獨特性。鑒於該投資之優質資產支持，本集團將享有高風險調整回報。

2. 酒店業務及管理

本集團透過三個不同業務線擁有及營運其酒店組合，專注於三星級至四星級酒店分類，包括帝盛酒店及渡假村旗下的高檔「帝盛君豪酒店」及中檔「帝盛酒店」、超值「絲麗酒店」品牌酒店及具有獨特風格之「d.Collection」精品酒店。本集團於該三個業務線下之酒店統稱為「帝盛集團」。

於二零一八年四月，本集團完成收購TWC，該集團於德國擁有並營運兩間四星級酒店及一間三星級酒店、於奧地利擁有並營運一間四星級酒店及於捷克共和國擁有並營運一間四星級酒店(直接連接TWC之投資組合其中一間賭場)TWC酒店集團共計有572間客房，以「Trans World Hotels」品牌經營。TWC酒店集團自二零一八年五月一日起為本集團酒店營運業績作出貢獻。

本集團自置酒店業務於二零一九年財年上半年之表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以各自當地貨幣(「當地貨幣」)列示。

	入住率		平均房租		平均每間客房收入		收益	
	二零一九年 財年上半年	二零一八年 財年上半年	二零一九年 財年上半年	二零一八年 財年上半年	二零一九年 財年上半年	二零一八年 財年上半年	二零一九年 財年上半年 (當地貨幣 以百萬計)	二零一八年 財年上半年 (當地貨幣 以百萬計)
帝盛集團								
香港(港幣)	94.0%	91.2%	730	655	686	597	382	341
馬來西亞(馬幣)	76.6%	72.4%	188	194	144	140	64	62
中國內地(人民幣)	77.8%	69.2%	390	415	304	287	113	107
新加坡(新加坡元)	81.9%	85.9%	176	173	144	149	8	8
英國(英鎊)	86.9%	87.6%	116	105	101	92	13	7
			(港幣元)	(港幣元)	(港幣元)	(港幣元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
帝盛集團總計	85.6%	81.8%	668	604	572	494	816	695
TWC酒店集團 ⁽ⁱ⁾	64.0%	-	600	-	384	-	63	-

(i) 該金額指TWC酒店集團自二零一八年五月一日起至二零一八年九月三十日止期間止之業績。

於二零一九年財年上半年，帝盛集團酒店業務收益總額錄得17.4%之穩健增長，達港幣816,000,000元，而二零一八年財年上半年則為港幣695,000,000元。整體入住率(「整體入住率」)上升3.8個百分點至85.6%。整體平均房租(「整體平均房租」)上升10.6%至每晚港幣668元。因此，帝盛集團平均每間客房收入(「平均每間客房收入」)增加15.8%至港幣572元。

於二零一九年財年上半年，香港酒店業務收益總額較二零一八年財年上半年錄得12.0%之強勁增長，達港幣382,000,000元。香港仍為本集團酒店收益之主要區域來源，佔帝盛集團收益總額46.8%。與去年同期比較，香港酒店之整體入住率上升2.8個百分點至94.0%，而整體平均房租則上升11.5%至每晚港幣730元，導致香港平均每間客房收入大幅增長14.9%至港幣686元。

香港之酒店業務不僅能夠把握市場復甦之增長勢頭，亦透過多元化策略超越其他酒店競爭對手，加強為北亞及東南亞等新興市場之短期旅客提供服務。

在中國內地，二零一九年財年上半年之整體入住率按年上升8.6個百分點，整體平均房租則為每晚人民幣390元。平均每間客房收入錄得按年上升5.9%至人民幣304元，收益總額亦錄得增長5.6%至人民幣113,000,000元。增長主要由於成都帝盛君豪酒店及武漢帝盛酒店策略性加強服務來自企業分部之短期旅客及國際遊客，令業績表現強勁，分別按年上升15%及11%。

在馬來西亞，二零一九年財年上半年之自置酒店業務收益總額較二零一八年財年上半年輕微增長3.2%至約64,000,000馬幣。儘管馬來西亞經濟狀況面臨挑戰，惟馬來西亞帝盛品牌酒店成功錄得較佳表現。二零一九年財年上半年之整體入住率上升4.2個百分點至76.6%，整體平均房租則下降3.1%至每晚188馬幣。因此，平均每間客房收入錄得2.9%之穩定增長至144馬幣。

在新加坡，新加坡帝盛酒店於二零一九年財年上半年錄得整體平均房租上升1.7%至每晚176新加坡元，而整體入住率錄得81.9%，因此平均每間客房收入為144新加坡元。

在英國，由於新開業之倫敦Dorsett City(已於二零一八年二月全面開業)提供額外客房，故收益總額達13,000,000英磅，較二零一八年財年上半年按年增長85.7%。整體平均房租上升10.5%至每晚116英磅，整體入住率則為86.9%，使平均每間客房收入上升9.8%至101英磅。

於二零一八年四月完成收購TWC酒店集團後，其已開始為本集團二零一九年財年上半年之業績貢獻五個月收益。於二零一九年財年上半年，來自TWC酒店集團之收益為港幣63,000,000元，整體入住率為64.0%及平均每間客房收入為港幣384元。

於二零一八年九月三十日，本集團擁有28間酒店(9間位於香港、6間位於馬來西亞、4間位於中國內地、1間位於新加坡、2間位於倫敦、1間位於黃金海岸、3間位於德國、1間位於奧地利及1間位於捷克共和國)。透過二零一八年四月收購TWC新增合共572間客房後，本集團擁有約7,500間客房。

本集團擁有14間發展中酒店，其中兩間麗思卡爾頓酒店分別位於墨爾本及柏斯，以及本集團擁有25%權益並位於布里斯本Queen's Wharf綜合度假村之四間世界級酒店，餘下酒店則預期由帝盛經營。當所有開發中酒店投入營運，本集團將擁有42間酒店，營運約10,800間客房。本集團亦管理另外4間酒店(2間位於香港及2間位於馬來西亞)，擁有約880間客房。

3. 停車場業務及設施管理

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。此分部於過去多年一直錄得穩定增長，於二零一九年財年上半年增加約3,872個車位後，本集團管理之組合於二零一八年九月三十日增至461個停車場，約92,740個車位。本集團461個停車場當中，35個為自置停車場(23個位於澳洲、3個位於紐西蘭、1個位於英國、6個位於匈牙利及2個位於馬來西亞)，包括約10,649個車位，其餘82,091個車位位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞，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。

於二零一九年財年上半年，除於英國及匈牙利之開業支出外，本集團停車場業務持續為本集團帶來溢利。由於管理團隊饒富停車場營運經驗，加上Care Assist在不同營運規模皆可使用，故此本集團將調撥更多資源於停車場分部。

本集團於二零一八年七月獲得收購黃金海岸Surfers Paradise Transit Centre及Bruce Bishop Car Park之投標，金額為48,000,000澳元。此全自動停車場共有1,545個停車位，坐落於主要交通基礎設施樞紐，永久業權佔地面積約為1.8公頃。此項目進一步增加本集團經常性現金流，並具有重建潛力之優勢。收購事項取決於昆士蘭最高法院之訴訟結果。

隨著此分部進一步將其業務拓展至涵蓋澳洲(主要於布里斯本、墨爾本及阿德萊德)以及馬來西亞柔佛新山之物業管理服務，本集團於二零一八年九月三十日擁有89項設施管理服務合約，預期停車場業務及設施管理業務將繼續成為經常性現金流之穩定增長來源。

4. 博彩業務及管理

捷克共和國

繼本集團投資參與QWB項目後，本集團於二零一八年四月三十日完成收購TWC。於期間來自TWC博彩業務之收益港幣114,000,000元為收購事項以來五個月之貢獻。

TWC擁有及營運3間賭場(均位於捷克共和國)之項目組合。TWC所有賭場均以註冊品牌「American Chance Casinos」進行經營，設有賭桌及老虎機。賭場位於捷克邊界，鄰近德國及奧地利，服務該等國家之跨境客戶。隨著「亞洲足跡」策略之實施，本集團將致力向亞洲客戶引薦TWC產業，從地域上豐富本集團之酒店產品。

TWC堅持高標準之監管規定及企業管治常規，於私有化及自市場除牌前一直在美國場外交易市場掛牌。此舉不僅將為本集團帶來經常性收入及酒店業務之現金流貢獻，亦將為本集團提供一個平台，以尋求擴大博彩業務範圍。

TWC賭場於截至二零一八年九月三十日止五個月之若干經營數據載列如下：

	於二零一八年 九月三十日
老虎機數量	508
賭桌數量	59
	截至 二零一八年 九月三十日 止五個月 港幣百萬元
賭桌收益	25
老虎機收益	89
平均每桌贏率 ⁽¹⁾	16.4%
平均每日每機贏率(港幣)	1,161

⁽¹⁾ 每桌贏率定義為賭桌上之總贏額(即所獲得總賭注減去所作支出)除以存放在賭桌上之現金及不可兌換籌碼之總金額(亦稱為「賭金」)。

TWC因捷克共和國之博彩規例變更並於二零一八年一月一日全面生效而受到影響，但TWC博彩業務已逐步復甦回勇，加上本集團與TWC之間產生之協同效應，包括交叉銷售機會等，預期TWC博彩業務將會為本集團帶來可觀回報。

澳洲

於二零一八年三月，本集團與The Star及周大福訂立策略聯盟協議，並收購The Star 4.99%股份。The Star為澳洲兩大賭場運營商之一，於悉尼、黃金海岸及布里斯本享有顯赫地位。

本集團從是次投資及策略聯盟協議中所獲策略性裨益如下：

- (i) 加強本集團與The Star之間既有關係；
- (ii) 就潛在綜合用途物業項目與The Star建立夥伴關係，並將該等項目納入本集團於澳洲之發展項目組合；
- (iii) 使得本集團增加於QWB項目之曝光度並享有The Star未來發展之裨益；
- (iv) 受益於與The Star日後合作帶來之交叉銷售，與本集團博彩平台產生協同效應；及
- (v) 受惠於The Star未來股息分派所得現金流量，派息比率為除稅後正常化溢利淨額之70%以上。

於二零一九年財年上半年，本集團投資於The Star之收益為港幣35,000,000元，為於期間應收The Star所宣派之股息。

展望

憑藉區域化策略於二零一九年財年上半年帶來之強勁表現，本集團蓄勢待發，持續執行此策略以達致長期可持續增長。本集團於二零一八年九月三十日之累計預售價值創新高，約達港幣15,500,000,000元，而約港幣48,300,000,000元之目前住宅發展項目組合預計開發總值使本集團未來之盈利前景明朗。本集團將透過分配資源至預期會錄得長期基本增長之地區及區內房地產週期為本集團提供高風險調整回報之地區，持續擴展開發中項目。

由於帝盛於二零一五年為本集團全資擁有，資本調配更見靈活，本集團因而受惠，有助推動其近年來加速增長。本集團繼續增長之同時亦將因資本調配更見靈活而持續受惠。預期本集團酒店業務將持續重返升軌，尤其是香港酒店業務，發展中之新酒店及增加TWC酒店集團將進一步加強日後之經常性現金流基礎。本集團傾向於分配更多資本於停車場業務及設施管理業務，確保本集團該部分業務不但將如過往數年錄得自然增長，而且將透過收購停車場資產獲得豐厚回報及提供更長期之潛在土地儲備機會。

本集團近期透過收購TWC及投資於QWB項目及The Star拓展進軍博彩業務，將成為本集團業務之另一主要增長動力。本集團現正佔據獨特優勢，透過於多個地點發展酒店及住宅自廣泛投資中獲取此業務之價值收益。

本集團之流動資金狀況十分有利，約為港幣7,300,000,000元，淨資產負債比率為40.9%，反映本集團資產雄厚，加上可動用未提取信貸融資港幣8,600,000,000元，以及充裕之無抵押資產基礎，本集團擁有大量儲備資源支持其增長。

綜上所述，本集團已為其增長奠定穩固根基，並將持續為股東帶來長期增長及穩定股息收入。

僱員及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團擁有約4,200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》

於截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄十四《企業管治守則》（「企管守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟下列偏離第A.2.1條守則條文規定之情況除外。

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

購回、出售或贖回上市證券

於截至二零一八年九月三十日止六個月期間，本公司透過其全資附屬公司 Singford Holdings Limited 於聯交所合共購回9,950,000股股份，詳情如下：

購回月份	購回股份 數目	每股股份價格		已付代價總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零一八年四月	4,100,000	4.56	4.29	18,419,459.60
二零一八年七月	2,600,000	4.41	4.32	11,362,540.00
二零一八年八月	1,100,000	4.40	4.32	4,801,300.00
二零一八年九月	2,150,000	3.99	3.85	8,422,470.00

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於截至二零一八年九月三十日止六個月期間概無購回、出售或贖回本公司之任何上市股份。

該購回為股東利益而作出，旨在提升本集團資產淨值及每股盈利。

審核委員會

審核委員會由本公司全體三名獨立非執行董事組成，即陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生，彼等已審閱本公司所採納之會計政策、準則及常規，並討論有關審計、風險管理及內部監控以及財務報告之事項，包括審閱本集團截至二零一八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>。本公司截至二零一八年九月三十日止六個月之中期報告將於適當時候寄發予股東，並刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命

Far East Consortium International Limited

公司秘書

陳家邦

香港，二零一八年十一月二十七日

於本公佈日期，董事會成員包括四名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、邱達成先生及*Craig Grenfell WILLIAMS*先生；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。