



INTERIM REPORT 2018-19 中期報告

BUILDING VALUE 創建價值

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)

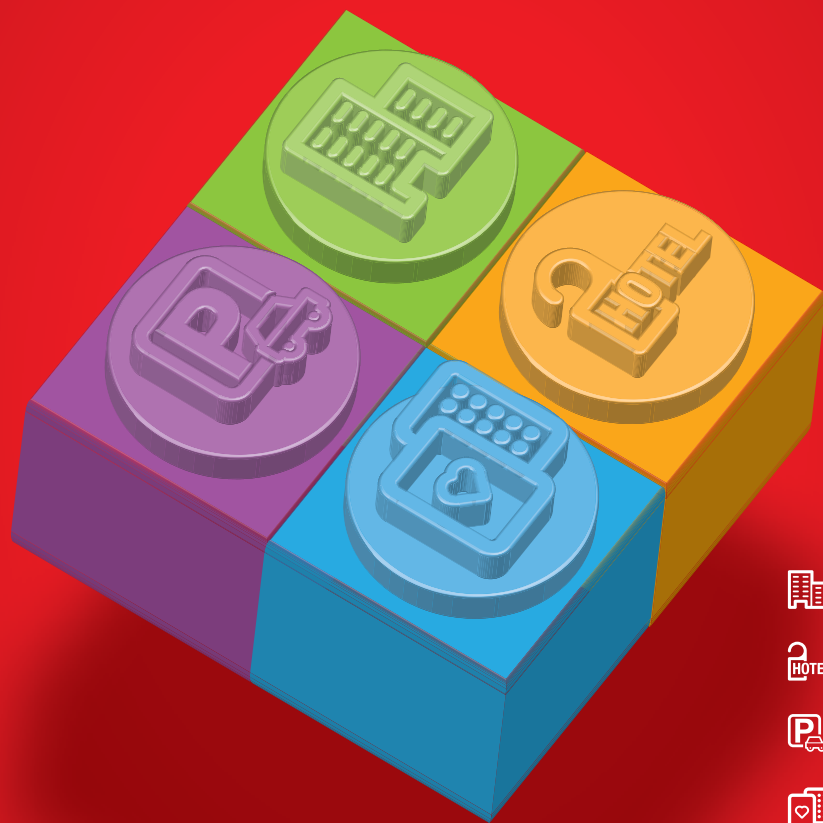
Stock Code 股份代號 : 035





核心策略

我們致力於成為亞洲顧客
海外置業、酒店、娛樂服務的首選



-  物業發展
-  酒店營運
-  停車場營運及設施管理
-  博彩及娛樂

目錄

3	公司資料	38	簡明綜合損益及其他全面收益表
4	多元化及均衡之業務組合	39	簡明綜合財務狀況表
6	2018/19年財政年度上半年重大事件	41	簡明綜合權益變動表
9	中期業績2018/19	44	簡明綜合現金流量表
10	管理層討論及分析	45	簡明綜合財務報表附註
30	其他資料		
36	簡明綜合財務報表之審閱報告		
37	簡明綜合損益表		



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)

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
陳家邦

董事總經理

孔祥達

首席財務總監

陳家邦

公司秘書

陳家邦

授權代表

邱達昌
陳家邦

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

主要往來銀行

香港
澳新銀行集團有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
富邦銀行(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
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
大華銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司

馬來西亞

Public Bank Berhad
OCBC Bank (Malaysia) Berhad

新加坡

CIMB Bank Berhad
星展銀行有限公司
華僑銀行有限公司
東亞銀行有限公司，新加坡分行
香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

澳新銀行集團有限公司
中國銀行股份有限公司
Bank of Western Australia
Commonwealth Bank of Australia
Limited
中國工商銀行(亞洲)有限公司

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
招商永隆銀行有限公司

英國

華僑銀行有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

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)
3.75%二零二一年到期之
美元中期票據(編號: 4310)
4.5%二零二三年到期之
美元中期票據(編號: 5011)
香港聯合交易所有限公司

網址

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

歐洲大陸

- 酒店業務
- 停車場業務
- 博彩及娛樂



英國

曼徹斯特

倫敦

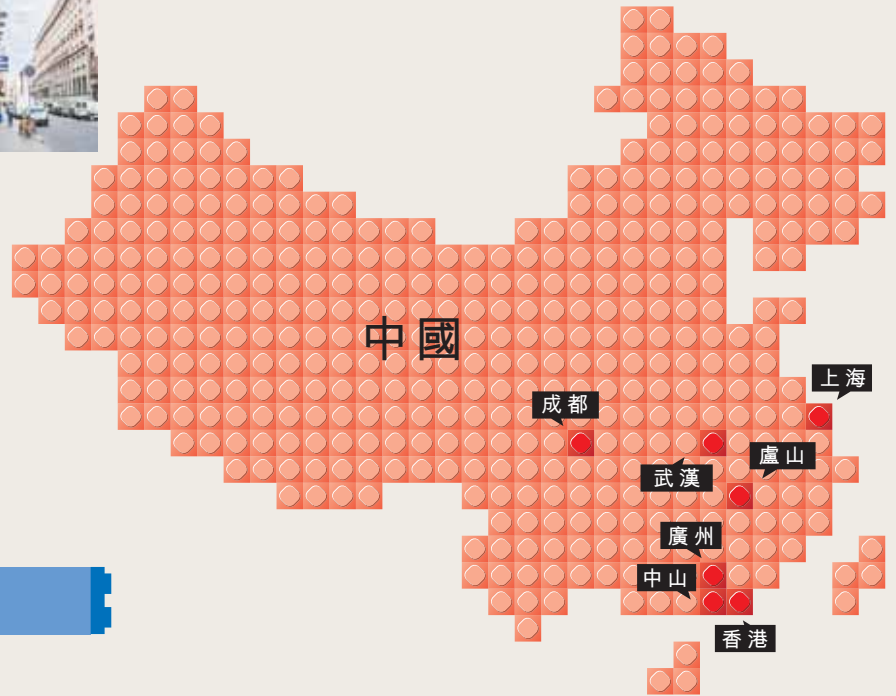
捷克共和國

德國

匈牙利

奧地利

歐洲大陸



英國

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務



吉隆坡

納閩

梳邦

馬來西亞

柔佛新山

新加坡

新加坡

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務

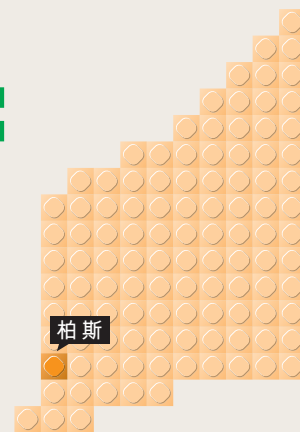


馬來西亞

- 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

中國內地

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



香港

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



澳洲及紐西蘭

- 物業發展
- 物業投資
- 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

墨爾本

悉尼

紐西蘭

2018/19年 財政年度上半年重大事件



本集團投得一個位於新加坡荷蘭路的物業



本集團透過拍賣收購位於曼徹斯特市中心的新開發土地

2018年4月



推出英國倫敦Hornsey Town Hall



2018年5月

2018年5月



本集團於「2018年第四屆香港投資者關係大獎」榮膺五項大獎

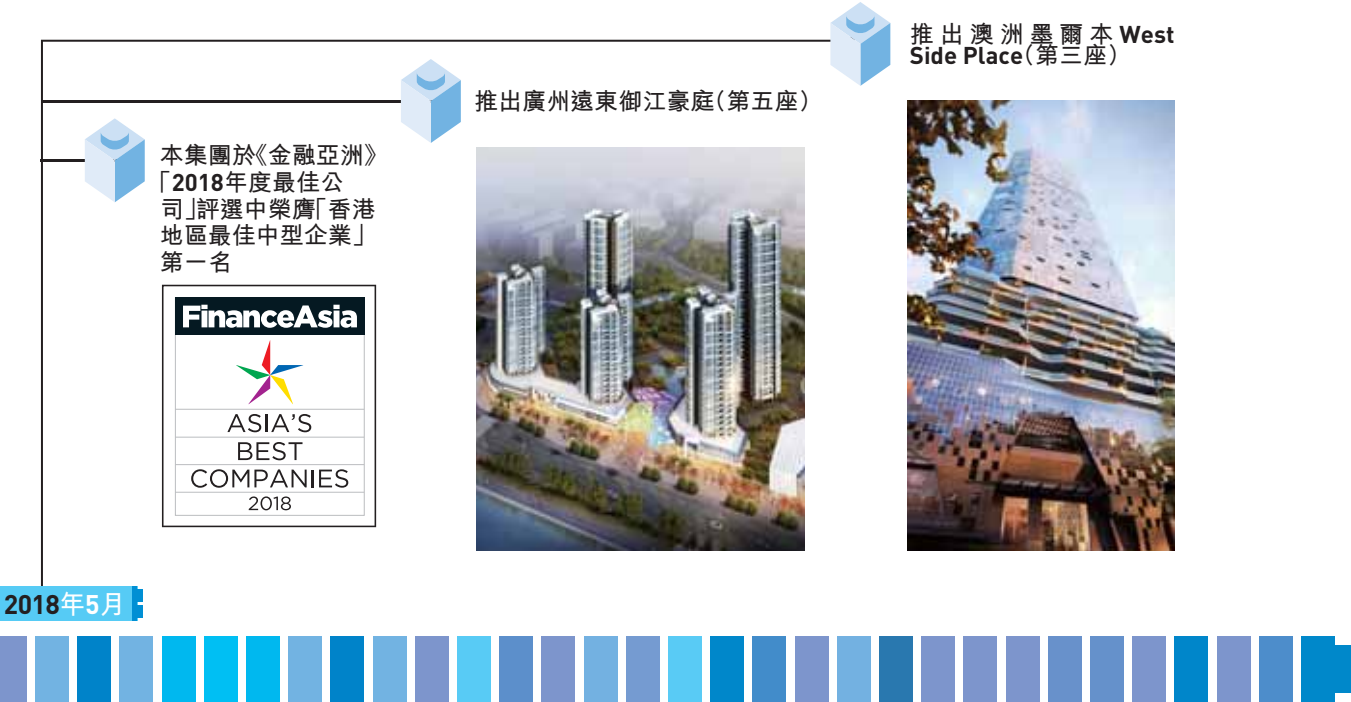


本集團在2017/18 Mercury Awards獲得五項獎項



本集團夥同SC Global Developments及新世界發展贏得一個炙手可熱的位於新加坡Cuscaden Road地段投標





本集團於《金融亞洲》
「2018年度最佳公
司」評選中榮膺「香港
地區最佳中型企業」
第一名



推出廣州遠東御江豪庭(第五座)



推出澳洲墨爾本 West Side Place (第三座)



2018年6月



本集團榮獲「2018年亞洲卓越大獎」
三項獎項



本集團收購一個位於新加坡
21 Anderson Road之物業

2018年7月



推出香港大圍珀玥



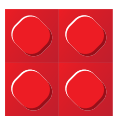
本集團夥同Care Park贏得澳洲
黃金海岸the Surfers Paradise
Transit Centre和Bruce Bishop
停車場競標



亞洲足跡策略



中期業績2018/19



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。

於本節及於本報告「管理層討論及分析」一節中，「財年」指截至三月三十一日止財政年度。

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(截至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後，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。



柏斯Perth Hub



倫敦Hornsey Town Hall



柏斯The Towers at Elizabeth Quay



管理層討論及分析

財務及業務摘要

- 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(「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)Trans World Corporation(「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」)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本期間重現。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。
- 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。



倫敦Dorsett City



布里斯本Queen's Wharf概念圖

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。

管理層討論及分析

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	1,466,472	878,796	357,773	148,852	113,473	2,965,366
毛利	594,661	364,405	67,527	120,777	92,728	1,240,098
折舊	-	168,444	15,280	8,472	-	192,196
經調整毛利	594,661	532,849	82,807	129,249	92,728	1,432,294
經調整毛利率	40.6%	60.6%	23.1%	86.8%	81.7%	48.3%
二零一八年財年上半年 收益	1,655,526	695,315	333,154	-	91,991	2,775,986
毛利	983,689	276,917	68,439	-	76,259	1,405,304
折舊	-	150,992	10,010	-	-	161,002
經調整毛利	983,689	427,909	78,449	-	76,259	1,566,306
經調整毛利率	59.4%	61.5%	23.5%	-	82.9%	56.4%

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%。



曼徹斯特MeadowSide

管理層討論及分析

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%。儘管本集團在英國(「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 Entertainment Group Limited(「The Star」)之投資開始產生股息收入，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⁽ⁱⁱ⁾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：

(ii) 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	18,813	16,372
投資證券 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	5,377	3,520
銀行及現金結餘 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1,924	4,591
流動資金狀況	7,301	8,111
負債淨額 ^(iv)	11,512	8,261
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	28,152	28,737
淨資產負債比率(負債淨額與經調整權益總額比例)	40.9%	28.7%



布達佩斯Care Park



TWC旗下捷克共和國Route 59賭場

管理層討論及分析

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
銀行貸款、票據及債券總額	18,813	16,372

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。

管理層討論及分析



柏斯Perth Hub窗外景致

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%)

平均匯率於	二零一九年 財年上半年	二零一八年 財年上半年	變動
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

管理層討論及分析



黃金海岸The Star Residences窗外景致

本集團採取之做法為於其非香港業務之投資，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)
影響總計	(7.1)

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
總資產淨值	27,975	28,564
已發行股份數目(百萬股)	2,291	2,302
每股資產淨值	港幣12.21元	港幣12.41元

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。

管理層討論及分析

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	30	31
	772	1,627

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估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。



香港珀爾

管理層討論及分析

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	二零一九年/ 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	二零二一年/ 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		15,531	

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 ⁽¹⁾ 平方呎	本集團應佔 預期開發總值 ⁽¹⁾ 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	二零一九年/ 二零年財年
Perth Hub	221,000	899	二零一九年財年	二零二二年財年

管理層討論及分析

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
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	二零一九年/ 二零年財年
香港				
鑽嶺 ^(vi)	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	二零二四年/ 二五年財年
Hornsey Town Hall	107,000	959	已推出	二零二一年/ 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
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
二零一八年九月三十日				
開發組合總計	7,949,000	46,277		

管理層討論及分析

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
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		
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		
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		

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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Pyrmont Precinct潛在重建項目。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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 (當地貨幣)	二零一八年 財年上半年 (當地貨幣)	二零一九年 財年上半年 (當地貨幣)	二零一八年 財年上半年 (當地貨幣)	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。

管理層討論及分析

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珀斯，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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

其他資料

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。

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

於二零一八年九月三十日，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、相關股份或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	17,284,236	0.75%
	配偶權益	585,322 ⁽ⁱ⁾	0.03%
	控制法團權益	1,057,776,338 ⁽ⁱⁱ⁾	46.17%
孔祥達	實益擁有人	12,669,315	0.55%
	共同權益	464,754 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.02%
邱達成	實益擁有人	3,822	0.00%
	控制法團權益	5,754,094 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.25%

附註：

(i) 1,057,760,371股及15,967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) 孔祥達先生與彼之配偶共同持有464,754股股份。

(iii) 5,754,094股股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司Max Chain Holdings Limited持有。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一八年九月三十日之已發行股份。

其他資料

A.2 債權證

於二零一八年九月三十日，丹斯里拿督邱達昌被視為於本公司發行之3.75%二零二一年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額為12,000,000美元，其中10,000,000美元由丹斯里拿督邱達昌持有，及2,000,000美元由彼之配偶吳惠平女士持有。

於二零一八年九月三十日，孔祥達先生被視為於本公司發行之4.5%二零二三年到期之美元中期票據中擁有權益，本金額為1,000,000美元，其中300,000美元由孔祥達先生持有，及700,000美元由孔祥達先生與彼之配偶共同持有。

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於二零一八年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零一八年九月三十日，概無本公司董事及行政總裁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。

下表披露截至二零一八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					行使期*
			於二零一八年 四月一日 未行使	於期間授出	於期間行使	於期間 失效/註銷	於二零一八年 九月三十日 未行使	
其他僱員(合共)	27.03.2013	2.550	225,000	-	-	-	225,000	01.03.2014-28.02.2020
			300,000	-	-	-	300,000	01.03.2015-28.02.2020
			375,000	-	-	-	375,000	01.03.2016-28.02.2020
			600,000	-	-	-	600,000	01.03.2017-28.02.2020
總計			1,500,000	-	-	-	1,500,000	

* 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鼓勵及獎賞經甄選合資格參與者，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任何顧問、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。

於二零一八年九月三十日，並無未行使購股權。於截至二零一八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。

其他資料

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

於二零一八年九月三十日，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	1,057,760,371 ⁽ⁱ⁾ (長倉)	46.17%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.57%
	控制法團權益	140,942,693 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	6.15%
	配偶權益	1,624,301 ⁽ⁱⁱ⁾ (長倉)	0.07%
惠理集團有限公司	控制法團權益	138,180,167 ⁽ⁱⁱⁱ⁾ (長倉)	6.03%
惠理高息股票基金	實益擁有人	112,842,788 (長倉)	4.93%

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) 140,942,963股股份由邱德根先生之遺產項下之多間公司持有，而1,624,301股股份由邱德根先生之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彼部分遺產。

(iii) 該等股份由惠理集團有限公司控制之多間公司持有。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一八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)於二零一八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。

其他資料

根據上市規則第13.21條作出披露

於二零一八年九月十九日，本公司及其附屬公司(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」)，向源建授予總額不超過港幣1,700,000,000元之有期貸款融資。最終到期日為融資協議日期起計37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。

於截至二零一八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二零一八年九月十九日之公告。

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。

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行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一八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。

其他資料

購買、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 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
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買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

該購買為股東利益而作出，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。

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。

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

簡明綜合財務報表之審閱報告

Deloitte.

德勤

致遠東發展有限公司董事會

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載列於第37至76頁遠東發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之簡明綜合財務報表,包括於二零一八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。我們之責任是根據所協定之委聘條款,依據我們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。我們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

我們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,故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

結論

按照我們之審閱,我們並不知悉任何事項,令我們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

二零一八年十一月二十七日

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	5	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	6	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	7	(123,823)	(146,821)
除稅前溢利		871,233	1,352,712
所得稅開支	8	(235,713)	(306,234)
本期間溢利	9	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	10		
— 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 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	635,520	1,046,478
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	(40,081)	-
本期間其他全面(開支)收益	(882,099)	380,078
本期間全面(開支)收益總額	(246,579)	1,426,556
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	4,120	21,765
	(246,579)	1,426,556

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	12	3,217,009	3,229,437
物業、廠房及設備	12	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	13	982,729	943,884
合營公司權益		451,730	410,417
投資證券	14	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	15	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	14	4,022,555	3,506,479
衍生金融工具	16	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

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)
流動負債			
應付賬款及應計費用	17	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	16	2,660	2,211
應付股息		410,768	-
票據及債券	18	-	907,995
應繳稅項		464,093	361,136
銀行借貸	19	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	16	6,548	37,439
票據及債券	18	3,497,526	3,498,958
銀行借貸	19	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	20	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

第37至76頁之簡明綜合財務報表於二零一八年十一月二十七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

截至二零一八年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔												非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	按公平值													
	計入其他													
	股本	股份溢價	資本	資產	全面收益	匯兌儲備	購股權	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一七年四月一日(經審核)	223,837	4,033,779	28,458	24,896	-	(678,099)	25,454	(137,807)	1,057,764	6,213,520	10,791,802	151,913	10,943,715	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,032,795	1,032,795	13,683	1,046,478	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	328,474	-	-	-	-	328,474	8,082	336,556	
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期 合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	43,522	-	-	43,522	-	43,522	
本期間其他全面收益	-	-	-	-	-	328,474	-	43,522	-	-	371,996	8,082	380,078	
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	328,474	-	43,522	-	1,032,795	1,404,791	21,765	1,426,556	
因行使購股權而發行股份	1,095	50,589	-	-	-	-	(23,761)	-	-	-	27,923	-	27,923	
確認為分派之股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(337,398)	(337,398)	-	(337,398)	
於二零一七年九月三十日(未經審核)	224,932	4,084,368	28,458	24,896	-	(349,625)	1,693	(94,285)	1,057,764	6,908,917	11,887,118	173,678	12,060,796	

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔												非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元	
	按公平值										總額 港幣千元	非控股權益 港幣千元			總額 港幣千元
	計入其他														
	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	全面收益 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	非控股權益 港幣千元			總額 港幣千元
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	533,927	533,927	4,993	538,920		
物業、廠房及設備轉移至投資物業之 物業重估收益	-	-	-	29,831	-	-	-	-	-	-	29,831	-	29,831		
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	321,286	-	-	-	-	321,286	(5,601)	315,685		
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約 公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	72,115	-	-	72,115	-	72,115		
本期間其他全面收益(開支)	-	-	-	29,831	-	321,286	-	72,115	-	-	423,232	(5,601)	417,631		
本期間全面收益(開支)總額	-	-	-	29,831	-	321,286	-	72,115	-	533,927	957,159	(608)	956,551		
發行股份代替現金股息	5,197	211,637	-	-	-	-	-	-	-	-	216,834	-	216,834		
因行使購股權而發行股份	50	1,677	-	-	-	-	(452)	-	-	-	1,275	-	1,275		
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91,574)	(91,574)	-	(91,574)		
於二零一八年三月三十一日(經審核)	230,179	4,297,682	28,458	54,727	-	(28,339)	1,241	(22,170)	1,057,764	7,351,270	12,970,812	173,070	13,143,882		
調整(附註3.1.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118,024	118,024	-	118,024		

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年九月三十日止六個月

本公司股東應佔

	按公平值												總額	非控股權益	總額
	計入其他														
	股本	股份溢價	資本	資產	全面收益	匯兌儲備	購股權	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一八年四月一日(經重列)	230,179	4,297,682	28,458	54,727	-	(28,339)	1,241	(22,170)	1,057,764	7,469,294	13,088,836	173,070	13,261,906		
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	616,113	616,113	19,407	635,520		
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(844,785)	-	-	-	-	(844,785)	(15,287)	(860,072)		
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約 公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	18,054	-	-	18,054	-	18,054		
按公平值計入其他全面收益之股本工具 公平值變動	-	-	-	-	(40,081)	-	-	-	-	-	(40,081)	-	(40,081)		
本期間其他全面(開支)收益	-	-	-	-	(40,081)	(844,785)	-	18,054	-	-	(866,812)	(15,287)	(882,099)		
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(40,081)	(844,785)	-	18,054	-	616,113	(250,699)	4,120	(246,579)		
確認為分派之股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(410,768)	(410,768)	-	(410,768)		
購回及註銷之股份	(1,085)	(45,424)	1,085	-	-	-	-	-	-	-	(45,424)	-	(45,424)		
於二零一八年九月三十日(未經審核)	229,094	4,252,258	29,543	54,727	(40,081)	(873,124)	1,241	(4,116)	1,057,764	7,674,639	12,381,945	177,190	12,559,135		

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一間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及二零一七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元及港幣1,416,000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)於截至二零一六年三月三十一日止年度貸方結餘港幣23,568,000元(指本集團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)
經營活動所用之現金淨額		(1,810,692)	(524,683)
投資活動			
收購及發展物業、廠房及設備之開支		(67,687)	(121,486)
購買股本證券		(1,382,723)	-
購買債務證券		(289,876)	-
購買結構存款		(166,205)	-
於一間聯營公司之投資		(56,895)	(92,632)
於合營公司之投資		(63,011)	-
存放已抵押銀行存款		(11,250)	-
解除已抵押銀行存款		5,821	14,921
解除有限制銀行存款		1,515,238	263,429
預付一間合營公司之墊款		(73,838)	-
收購附屬公司，扣除購入的銀行結餘及現金	21	(277,327)	-
出售一間附屬公司所得款項	22	-	400,605
其他投資活動		10,615	(19,082)
投資活動(所用)所得之現金淨額		(857,138)	445,755
融資活動			
新籌得銀行借貸		7,797,579	1,234,679
償還銀行借貸		(4,833,427)	(1,026,866)
已付利息		(306,517)	(265,074)
償還債券		(1,012,905)	-
支付購回股份款項		(45,424)	-
非全資附屬公司之股東之墊款		65,201	-
其他融資活動		(24,877)	28,270
融資活動所得(所用)之現金淨額		1,639,630	(28,991)
現金及現金等值物減少淨值		(1,028,200)	(107,919)
期初之現金及現金等值物		3,043,562	3,893,225
匯率變動之影響		(124,168)	46,377
期末之現金及現金等值物		1,891,194	3,831,683
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		1,891,074	3,819,915
金融機構存款		120	11,768
		1,891,194	3,831,683

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。

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

3. 主要會計政策(續)

3.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之會計政策影響及變動

本集團首次於本中期間應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團主要收益來源主要來自出售物業、出租物業、酒店業務及管理、停車場業務及設施管理、物業管理服務、博彩及相關業務、金融工具之利息及股息收入。出租物業之收入以及利息及股息收入分別繼續按照香港會計準則第17號「租賃」及香港財務報告準則第9號「金融工具」列賬。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則之累積影響已於二零一八年四月一日初始應用當日確認。於初始應用日期產生之任何差額已於期初保留溢利(或其他權益部分(如適用))確認，而並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

3.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策之主要變動

香港財務報告準則第15號引入確認收益之五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於本集團完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時(即於特定履約責任相關之貨品或服務「控制權」轉移至客戶時)(或就此)確認收益。

履約責任指大致相同之明確貨品或服務或一系列明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項條件，控制權隨時間轉移，而收益經參考完全履行相關履約責任之進度按時間確認。

- 客戶同時收取及耗用本集團履約所帶來之利益；

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

3. 主要會計政策(續)**3.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之會計政策影響及變動(續)****3.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策之主要變動(續)**

- 本集團之履約導致創建及提升客戶在本集團履約時所控制之資產；或
- 本集團之履約並未產生對本集團具有替代用途之資產，而本集團有強制執行權，以收回迄今已履約部分之款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時確認。

合約負債指本集團向客戶轉移本集團已自客戶收取代價(或應收代價金額)之貨品或服務之責任。合約負債為客戶就物業銷售收取之預付款項。

獲得合約之增量成本指本集團獲得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團確認有關銷售佣金為資產。如此確認的資產其後按與向客戶轉讓有關該資產的貨品或服務一致之系統基準於損益攤銷。該項資產須進行減值審查。

倘該等成本可在一年內悉數於損益攤銷，則本集團會採用可行權宜方法，支銷獲得合約的所有增量成本。

3.1.2 初始應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要

下表概述於二零一八年四月一日過渡至香港財務報告準則第15號對保留溢利之影響。

	附註	於 二零一八年 四月一日採納 香港財務報告 準則第15號之 影響 港幣千元
保留溢利		
物業銷售隨時間確認，減相關銷售成本	(a)	73,451
確認合約成本	(b)	60,599
稅務影響	(a)、(b)	(16,026)
於二零一八年四月一日之影響		118,024

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

3. 主要會計政策(續)

3.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之會計政策影響及變動(續)

3.1.2 初始應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要(續)

本集團已對於二零一八年四月一日之簡明綜合財務狀況表內確認之金額作出以下調整。概無包括未受變動影響之項目。

	附註	於二零一八年 三月三十一日 先前呈報之 賬面值 港幣千元	重新分類 港幣千元	重新計量 港幣千元	於二零一八年 四月一日根據 香港財務報告 準則第15號之 賬面值 港幣千元
流動資產					
待售物業					
— 待發展/發展中物業	(a)	10,094,565	(221,208)	(343,403)	9,529,954
合約成本	(a)、(b)	-	221,208	60,599	281,807
資本及儲備					
保留溢利	(a)、(b)	7,351,270	-	118,024	7,469,294
流動負債					
已收客戶按金	(a)、(c)	1,936,950	(1,520,096)	(416,854)	-
合約負債	(c)	-	1,520,096	-	1,520,096
非流動負債					
遞延稅項負債	(a)、(b)	583,186	-	16,026	599,212

附註：

- (a) 經計及新加坡之合約條款、業務慣例以及法律及監管環境，有關物業銷售之銷售合約賦予本集團強制執行權，可收取迄今已完成之履約部分款項，因此於應用香港財務報告準則第15號時須隨時間確認。於初始應用香港財務報告準則第15號當日，根據香港財務報告準則第15號應於過往年度確認之額外收益金額港幣416,854,000元，且此於已收客戶按金作出調整。相關銷售成本為港幣343,403,000元，且此已於待發展/發展中物業作出調整。相關遞延稅項影響港幣11,582,000元已確認為遞延稅項負債。上述調整之影響淨額港幣61,869,000元已確認為保留溢利。
- (b) 本集團產生就取得與客戶的物業銷售合約向中介人支付/應付的增量佣金，先前已於損益支銷。於初始應用香港財務報告準則第15號當日，取得合約之增量成本港幣60,599,000元與於二零一八年四月一日尚未完成之合約有關。此金額及相關遞延稅項影響港幣4,444,000元已於保留溢利中確認，並於採納香港財務報告準則第15號後分別重新分類至合約成本及遞延稅項負債。採納香港財務報告準則第15號後，先前資本化至待發展/發展中物業之餘額港幣221,208,000元已重新分類至合約成本。
- (c) 有關物業銷售收取客戶之預付所得款項(包括已收客戶按金港幣1,520,096,000元)已重新分類至合約負債。

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

3. 主要會計政策(續)**3.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之會計政策影響及變動(續)****3.1.3 初始應用香港財務報告準則第15號產生之影響概要**

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於二零一八年九月三十日之簡明綜合財務狀況表及本中期期間之簡明綜合損益表項下各受影響項目所造成之影響。概無包括不受變動影響之項目。

對於二零一八年九月三十日之簡明綜合財務狀況表之影響

	如呈報 港幣千元	調整 港幣千元	未經應用 香港財務報告 準則第15號之 金額 港幣千元
流動資產			
待售物業			
—待發展/發展中物業	10,055,674	597,153	10,652,827
合約成本	349,633	(349,633)	-
資本及儲備			
保留溢利	7,674,639	127,863	7,802,502
流動負債			
已收客戶按金	-	1,603,384	1,603,384
合約負債	1,211,975	(1,211,975)	-
非流動負債			
遞延稅項負債	671,227	16,026	655,201

對截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表之影響

	如呈報 港幣千元	調整 港幣千元	未經應用 香港財務報告 準則第15號之 金額 港幣千元
收益	2,965,366	(391,409)	2,573,957
銷售及服務成本	(1,533,072)	322,442	(1,210,630)
銷售及市場推廣開支	(71,326)	(74,922)	(146,248)
所得稅開支	(235,713)	16,026	(219,687)

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

3. 主要會計政策(續)

3.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策之變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則相關之相應修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債之分類及計量；(2)金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及(3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括減值)追溯應用於二零一八年四月一日(初始應用日期)尚未終止確認之金融工具，惟並無將該等規定應用於二零一八年四月一日已終止確認之金融工具。於二零一八年三月三十一日的賬面值與於二零一八年四月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及其他權益組成部分中確認，並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」所編製之比較資料作比較。

3.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策之主要變動

金融資產之分類及計量

客戶合約產生之應收貿易款項根據香港財務報告準則第15號初始計量。

所有於香港財務報告準則第9號範圍內確認之金融資產其後按攤銷成本或公平值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量之未報價股本投資。

符合下列條件之債務工具其後按攤銷成本計量：

- 金融資產於目的為持有金融資產以收回合約現金流量之業務模式下持有；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生僅為支付本金及尚未償還本金之利息之現金流量。

本集團所有其他金融資產其後按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量，惟在初始應用／初步確認金融資產當日，倘該股本投資既非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用之業務合併確認之或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股本投資之其後公平值變動。

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

3. 主要會計政策(續)**3.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策之變動(續)****3.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策之主要變動(續)**金融資產之分類及計量(續)**指定為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**

於初始應用／初步確認日期，本集團可不可撤回地選擇(按個別工具基準)將股本工具投資指定為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投資初步按公平值加交易成本計量。其後，股本工具按公平值計量，其公平值變動產生之收益及虧損於其他全面收益確認並於按公平值計入其他全面收益儲備累計，而毋須進行減值評估。先前確認之累計減值虧損將由保留溢利轉撥至按公平值計入其他全面收益儲備。累計收益或虧損將不會重新分類至出售股本投資之損益，而將轉撥至保留溢利。

根據香港財務報告準則第9號，當本集團收取股息之權利確立時，該等股本工具投資之股息於損益確認，除非有關股息明確顯示為收回之部分投資成本則作別論。

按公平值計入損益之金融資產

未符合按攤銷成本計量或未指定為按公平值計入其他全面收益之本集團金融資產，均按公平值計入損益計量。

按公平值計入損益之金融資產乃於各報告期末按公平值計量，當中任何公平值收益或虧損於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目。

本公司董事根據於二零一八年四月一日存在之事實及情況，審閱及評估本集團截至該日止之金融資產。本集團金融資產之分類及計量變動及其影響於附註3.2.2中詳述。

預期信貸虧損模式下之減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值之金融資產(包括應收聯營公司款項、應收合營公司款項、應收一間接受投資公司之款項、其他應收款項、應收貿易賬款、已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款及銀行結餘)進行預期信貸虧損評估。評估於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

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

3. 主要會計政策(續)

3.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策之變動(續)

3.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策之主要變動(續)

金融資產之分類及計量(續)

預期信貸虧損模式下之減值(續)

全期預期信貸虧損指相關工具於預期年期內所有可能之違約事件將產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件而預期產生之部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過去之信貸虧損經驗進行，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況及未來狀況預測之評估而作出調整。

本集團通常就應收貿易款項及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產之預期信貸虧損乃就具有重大結餘之債務人進行個別評估及使用合適分組之撥備矩陣進行整體評估。

就其他金融資產而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初步確認以來大幅上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初步確認以來發生違約之可能性或風險是否顯著上升。

信貸風險顯著上升

於評估信貸風險是否自初步確認以來顯著上升時，本集團會比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初步確認日期出現違約之風險。作此評估時，本集團會考慮合理及具支持性之定量及定性資料，包括過往經驗及毋須投入過多成本或精力即可獲得之前瞻性資料。

尤其是，在評估信貸風險是否顯著上升時，會考慮以下資料：

- 金融工具外部或內部信貸評級之實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險之外界市場指標顯著惡化，例如債務人之信貸息差、信貸違約掉期價格大幅上升；
- 預期會導致債務人還債能力大幅下降的商業、金融或經濟狀況之現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績之實際或預期重大惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境之實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任能力大幅下降。

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

3. 主要會計政策(續)**3.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策之變動(續)****3.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策之主要變動(續)**金融資產之分類及計量(續)**信貸風險顯著上升(續)**

不論上述評估結果，倘合約付款逾期超過30日，本集團假定信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團擁有合理及可靠之資料顯示情況並非如此。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期釐定為低信貸風險，則本集團假設債務工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘i)違約風險較低；ii)借方擁有於短期內履行其合約現金流量義務之良好能力；及iii)經濟及業務情況之不利變動，長期而言，可能但未必會削弱借方履行其合約現金流量義務之能力，則債務工具釐定為低信貸風險。倘債務工具之內部或外部信貸評級為國際通用之「投資級別」，則本集團會將該債務工具視作具有低信貸風險。

倘金融工具逾期超過90天，本集團認為已發生違約，除非本集團有合理及可靠之資料證明較為寬鬆之違約標準更為合適則作別論。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量隨違約概率、違約損失率(即出現違約時之損失幅度)及違約風險而變動。違約概率及違約損失率乃根據前瞻性資料作出調整之歷史數據進行評估。

一般而言，預期信貸虧損估計為本集團根據合約應收之所有合約現金流量與本集團預計收取之所有現金流量之間之差額，並按初步確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入按金融資產之賬面總額計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本計算。

本集團藉由調整金融工具之賬面值於損益中確認減值收益或虧損，惟透過虧損撥備賬確認相應調整之應收貿易賬款除外。

於二零一八年四月一日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號規定，使用無需付出不必要成本或努力而可得之合理可靠資料審閱及評估本集團現有金融資產之減值。於二零一八年四月一日初始應用日期，並無發現對減值造成重大影響。

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

3. 主要會計政策(續)

3.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之影響及會計政策之變動(續)

3.2.2 初始應用香港財務報告準則第9號之影響概述

下表說明於二零一八年四月一日之初始應用日期，金融資產之分類及計量以及受香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下之預期信貸虧損約束之其他項目。

附註	可供出售 投資 港幣千元	應收賬款、 按金及 預付款項 港幣千元	持作買賣 投資 港幣千元	股本證券 港幣千元	投資基金 港幣千元	按公平值 計入損益之 債務工具 港幣千元	指定 按公平值 計入損益之 金融資產 港幣千元	結構存款 港幣千元	按公平值 計入其他 全面收益之 股本工具 港幣千元
於二零一八年三月三十一日之 期末結餘									
—香港會計準則第39號	159,987	522,674	3,319,556	-	-	-	40,500	-	-
初始應用香港財務報告準則 第9號產生之影響：									
重新分類									
來自可供出售投資	(a) (159,987)	688	-	-	-	146,423	-	-	12,876
來自持作買賣	(b) -	-	(3,319,556)	62,218	588,929	2,668,409	-	-	-
來自指定按公平值計入損益之金 融資產	(c) -	-	-	-	-	-	(40,500)	40,500	-
於二零一八年四月一日之 期初結餘	-	523,362	-	62,218	588,929	2,814,832	-	40,500	12,876

附註：

(a) 可供出售投資

自可供出售股本投資轉為按公平值計入其他全面收益

於初始應用香港財務報告準則第9號日期，本集團選擇於其他全面收益呈列其先前分類為可供出售之所有股本投資之公平值變化，其乃與過往按香港會計準則第39號項下之成本減減值計量之港幣12,876,000元無報價股本投資相關。該等投資並非持作買賣用途，且預期不會在可見將來出售。

自可供出售債務工具轉為按公平值計入損益

公平值為港幣146,423,000元之債務證券自可供出售投資重新分類為按公平值計入損益之債務工具。此乃由於儘管本集團之業務模式為持有金融資產以收合同現金流量，惟該等投資之現金流量未能達到香港財務報告準則第9號之標準，作為僅為支付本金及尚未償還本金金額之利息。

(b) 按公平值計入損益之金融資產

持作買賣投資

於初始應用日期，公平值為港幣2,668,409,000元之上市債券及非上市債券自持作買賣重新分類為按公平值計入損益之金融資產，原因為該等投資之乃為短期出售或購回持有，未能達到按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益之標準。

根據初始應用日期之事實及情況，上市股本證券及投資基金之餘下投資持續作為持作買賣持有並按公平值計入損益而計量。

(c) 預期信貸虧損模式項下之減值

本集團應用香港財務報告準則第9號之簡化方式，使用全期預期信貸虧損以就所有應收貿易賬款及其他應收款項計量預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款及其他應收款項已就負有重大結餘之應收賬款個別進行評估，而餘下應收款項則使用合適分組之撥備組合集團進行評估。就按攤銷成本列賬之其他金融資產(主要包括其他應收款項、已抵押存款、有限制銀行存款、金融機構存款、銀行結餘以及應收聯營公司、合營公司及一間接受投資公司款項)作出之虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損基準計量，且信貸風險自首次確認以來並無顯著增加。本公司董事認為預期信貸虧損之計量並無對本集團於二零一八年四月一日之保留溢利重大影響。

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

3. 主要會計政策(續)**3.3 應用所有新訂準則對期初簡明綜合財務狀況表之影響**

由於上述股本會計政策之變動，期初簡明綜合財務狀況表已予重列。不受變動影響之項目並無包括在內。

	二零一八年 三月 三十一日 港幣千元 (經審核)	香港 財務報告 準則第15號 港幣千元	香港 財務報告 準則第9號 港幣千元	二零一八年 四月 一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產				
投資證券				
— 可供出售投資	13,564	-	(13,564)	-
— 按公平值計入其他全面收益之股本投資	-	-	12,876	12,876
流動資產				
待售物業				
— 待發展／發展中物業	10,094,565	(564,611)	-	9,529,954
應收賬款、按金及預付款項	522,674	-	688	523,362
合約成本	-	281,807	-	281,807
投資證券				
— 可供出售投資	146,423	-	(146,423)	-
— 持作買賣投資	3,319,556	-	(3,319,556)	-
— 按公平值計入損益之債務工具	-	-	2,814,832	2,814,832
— 指定按公平值計入損益之金融資產	40,500	-	(40,500)	-
— 結構存款	-	-	40,500	40,500
— 股本證券	-	-	62,218	62,218
— 投資基金	-	-	588,929	588,929
流動負債				
已收客戶按金	1,936,950	(1,936,950)	-	-
合約負債	-	1,520,096	-	1,520,096
資本及儲備				
儲備	8,442,951	118,024	-	8,560,975
非流動負債				
遞延稅項負債	583,186	16,026	-	599,212

除上文所披露者外，於本中期期間應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂對該等簡明綜合財務報表所載列之呈報金額及／或披露並無重大影響。

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

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）。

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

4. 分部資料(續)

分部收益及溢利(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 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
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。

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

4. 分部資料(續)

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。

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

5. 收益

	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)
出售物業	1,448,650	1,641,373
出租物業	72,741	64,158
酒店業務及管理	846,077	666,720
停車場業務及設施管理	357,219	332,926
提供物業管理服務	8,492	6,419
金融工具之利息及股息收入	111,985	60,672
博彩業務	114,210	-
其他業務	5,992	3,718
	2,965,366	2,775,986
收益確認時間		
— 某一時點	1,209,838	不適用
— 按時間	1,570,802	不適用
	2,780,640	
出租物業	72,741	不適用
金融工具之利息及股息收入	111,985	不適用
	2,965,366	不適用

6. 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(附註22)	-	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(附註21(a))	116,890	-
	142,886	486,374

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

7. 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
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)
	123,823	146,821

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。

8. 所得稅開支

	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)
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

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

8. 所得稅開支(續)

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%。

9. 本期間溢利

	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)
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	10,360	10,300

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 千股 (未經審核)	二零一七年 千股 (未經審核)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,296,952	2,243,437
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司購股權	626	2,960
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,297,578	2,246,397

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

11. 股息

	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)
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)。

12. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

於截至二零一八年九月三十日止期間，本集團收購為數港幣76,144,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣130,438,000元)之若干物業、廠房及設備，並就發展若干酒店物業產生為數港幣30,594,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣106,538,000元)之發展開支。此外，本集團透過業務合併收購港幣538,788,000元之物業、廠房及設備。

投資物業於二零一八年九月三十日及二零一八年三月三十一日之公平值按以下與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師作出之估值釐定：

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 Cushman & Wakefield (Valuations) Pty Ltd	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
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

截至二零一八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有關市場所得可比較租金後估計之未來租金資本化後達致。於估值時，物業內所有可出租單位之市場租金參照本集團之可出租單位以及毗鄰相似物業之可出租單位已取得之租金作出。所採用之資本化比率乃參照了估值師就當地同類物業所認定之收益率，並結合估值師對各物業特質之瞭解予以調整。

13. 聯營公司權益

	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)
非上市投資，按成本減減值	774,971	718,076
分佔收購後業績，扣除已收股息	207,758	225,808
	982,729	943,884

14. 投資證券**(i) 可供出售投資**

	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)
非上市：		
股本證券	-	12,876
會所會籍	-	688
債務證券，按公平值	-	146,423
	-	159,987

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

14. 投資證券(續)

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

	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)
(a) 持作買賣之投資		
於香港上市之股本證券	-	3,852
於海外上市之股本證券	-	58,366
投資基金	-	588,929
上市債務證券	-	2,625,529
非上市債務證券	-	42,880
	-	3,319,556
(b) 指定按公平值計入損益之金融資產		
結構存款	-	40,500
(c) 按公平值計入損益之債務工具		
上市債務證券	2,618,742	-
非上市債務證券	486,660	-
	3,105,402	-
(d) 結構存款	207,936	-
(e) 按公平值計入損益之股本證券	72,861	-
(f) 投資基金	636,356	-
(iii) 按公平值計入其他全面收益之股本工具		
非上市股本證券	13,552	-
於海外上市之股本證券	1,341,371	-
	1,354,923	-
總計	5,377,478	3,520,043
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	1,354,923	13,564
流動資產	4,022,555	3,506,479
	5,377,478	3,520,043

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

15. 應收賬款、按金及預付款項

	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
	151,102	123,034

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

16. 衍生金融工具

	資產		負債	
	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)	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)
指定根據對沖會計處理				
現金流量對沖—交叉貨幣掉期合約	-	-	(4,116)	(22,170)
指定根據非對沖會計處理				
非上市股本證券及外幣之認購／認沽期權	-	468	-	-
遠期外匯合約	376	50	-	-
交叉貨幣掉期合約	-	-	(245)	(11,604)
溢利保證安排產生之負債	-	-	(4,847)	(5,876)
	376	518	(9,208)	(39,650)
就報告目的之分析如下：				
流動	376	518	(2,660)	(2,211)
非流動	-	-	(6,548)	(37,439)
	376	518	(9,208)	(39,650)

17. 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
	867,139	983,807
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
	1,600,054	1,725,479

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
	867,139	983,807

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

18. 票據及債券

二零二三年票據

於二零一七年十一月六日，本公司向獨立第三方發行於二零二三年五月十三日到期及本金總額為150,000,000美元之票據(「二零二三年票據」)。二零二三年票據按年利率4.5%計息，並須每半年派息一次。於二零一八年九月三十日，二零二三年票據之未償還本金總額為150,000,000美元(相當於港幣1,173,000,000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到期及本金總額為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。於二零一八年九月三十日，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2,346,000,000元)。

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到期及本金總額為人民幣850,000,000元(相當於港幣1,062,500,000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，並須於每半年派息一次。二零一八年債券於二零一八年四月二日到期並悉數償還。

二零二三年票據及二零二一年票據之發行詳情分別披露於本公司日期為二零一七年十一月七日及二零一六年八月二十五日之通函。

19. 銀行借貸

	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)
銀行貸款	15,333,942	11,971,398
減：前期費用	[36,210]	[23,976]
	15,297,732	11,947,422
就報告目的之分析如下：		
非流動負債	10,554,128	6,661,703
流動負債	4,743,604	5,285,719
	15,297,732	11,947,422
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	3,806,954	4,103,156
一年以上但不超過兩年	1,937,183	1,845,979
兩年以上但不超過五年	9,329,727	5,365,854
五年以上	260,078	656,409
	15,333,942	11,971,398

根據計劃還款日期，借貸之賬面值包括為數港幣948,224,000元(二零一八年三月三十一日：港幣1,193,830,000元)毋須於一年內償還之款項，但由於交易對手可酌情要求即時還款，故已列作流動負債。

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

20. 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：		
於二零一七年四月一日(經審核)	2,238,370,717	223,837
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	10,950,000	1,095
於二零一七年九月三十日(未經審核)	2,249,320,717	224,932
發行股份代替現金股息	51,965,423	5,197
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	500,000	50
於二零一八年三月三十一日(經審核)	2,301,786,140	230,179
購回及註銷股份	(10,850,000)	(1,085)
於二零一八年九月三十日(未經審核)	2,290,936,140	229,094

21. 收購附屬公司

(a) 收購業務

於二零一八年四月三十日，本集團收購於美國註冊成立之公司TWC之全部股本。TWC之主要業務為酒店及博彩業務。收購事項按購買法入賬。

	於被收購方 財務記錄 之賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	資產淨值之 暫時公平值 港幣千元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	445,986	92,802	538,788
應收賬款、按金及預付款項	64,486	-	64,486
銀行結餘及現金	55,339	-	55,339
應付賬款及應計費用	(38,733)	-	(38,733)
銀行及其他借貸	(153,825)	-	(153,825)
遞延稅項負債	(3,278)	(16,607)	(19,885)
	369,975	76,195	446,170
折讓價收購收益			(116,890)
以現金償付之代價			329,280
收購所產生現金流出淨額：			
現金代價			329,280
就收購產生之成本			3,386
所收購銀行結餘及現金			(55,339)
			277,327

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

21. 收購附屬公司(續)**(a) 收購業務(續)**

折讓價收購收益是指預期於捷克共和國博彩監管及經營環境發生變動時，收購方於被收購方股東出售所產生之資產暫時公平值淨額中之權益超出部分。

資產及負債之公平值於收購日期按暫時基準釐定，原因為公平值尚未最終釐定。

由於TWC於二零一八年四月一日至四月三十日(收購日期)所貢獻之收益及虧損對本集團而言屬微不足道，因此倘收購事項於二零一八年四月一日完成，本公司董事預計本集團本期間之收益及溢利概不會受到重大影響。備考資料僅作說明用途，未必表示收購事項於二零一八年四月一日完成本集團將達致之實際收益及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

(b) 收購資產

於二零一八年七月，本集團收購峰達投資有限公司之全部股本，該公司間接擁有位於新加坡21 Anderson Road之21 Anderson Royal Oak Residence物業。所收購資產及所承擔負債並不構成香港財務報告準則第3號業務合併所界定之業務，因此，收購事項以資產收購入賬。

是項交易所收購資產及所承擔負債如下：

	港幣千元
竣工待售物業	1,132,950
應收賬款、按金及預付款項	419
銀行結餘及現金	42,650
應付賬款及應計費用	(4,405)
銀行借貸	(595,471)
所收購附屬公司之資產淨值	576,143
以下列方式償付之代價總額：	
已付現金代價	576,143
收購所產生現金流出淨額：	
已付現金代價	576,143
所收購現金及現金等值物	(42,650)
	533,493

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

22. 出售一間附屬公司

於二零一七年五月，本集團出售於DAGL之全部權益(於二零一七年三月三十一日分類為持作出售之資產及負債)，並向該附屬公司轉讓股東貸款。是項交易中所出售之資產淨值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	107,855
應收賬款、按金及預付款項	1,561
其他存貨	79
銀行結餘及現金	1,616
貿易及其他應付款項	(621)
遞延稅項負債	(3,399)
已出售之資產淨值	107,091
代價	452,614
已出售之資產淨值	(107,091)
就出售產生之交易成本	(5,393)
溢利保證安排產生之負債	(20,000)
出售之收益	320,130
出售所得現金流入淨額：	
過往期間已收現金代價	407,614
已付交易成本	(5,393)
已出售銀行結餘及現金	(1,616)
	400,605

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二零一八年年報內。

	二零一八年 四月一日至 二零一八年 九月三十日 千股 (未經審核)	二零一七年 四月一日至 二零一八年 三月三十一日 千股 (經審核)
於期初／年初	1,500	12,950
於期內行使	-	(11,450)
於期末／年末	1,500	1,500

於本期間，本公司並無授出購股權。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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12,977,787,000元(二零一八年三月三十一日：港幣10,531,930,000元)之未償還銀行借貸及港幣18,059,000元(二零一八年三月三十一日：港幣17,147,000元)之未償還財務租約承擔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)
投資物業	2,254,620	2,058,974
物業、廠房及設備	5,653,953	6,429,653
預付租賃款項	492,766	533,321
待售物業	8,522,721	6,985,792
銀行存款	27,452	22,023
投資證券	1,107,829	432,340
總計	18,059,341	16,462,103

此外，於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已作為擔保予以抵押，以獲取向本集團授出之若干銀行融資。

25. 資本承擔

	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)
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	742,028	1,596,141
其他	30,216	30,714
	772,244	1,626,855

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

26. 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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
聯營公司提供樓宇管理服務	1,039	1,560

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。

關連公司為受若干執行董事或其近親控制之公司，而該等人士透過於本公司之直接及間接股權對本集團有重大影響力。

(b) 本集團訂立四份酒店管理服務合約，以向本公司一名董事所控制之若干馬來西亞公司提供酒店管理服務。截至二零一八年九月三十日止期間，本集團已根據該等合約收取港幣1,196,000元(截至二零一七年九月三十日止六個月：港幣779,000元)之酒店管理服務收入。

(c) 本期間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	
	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一七年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	8,648	12,474
離職後福利	96	153
	8,744	12,627

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。

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

27. 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(特別是估值方法及所用輸入數據),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)取得。
- 第二級公平值計量乃除第一級報價外,自資產或負債可直接(即價格)或間接(即價格衍生)觀察之輸入數據取得。
- 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方法取得。

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	估值方法及主要輸入數據
	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)		
1a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市股本證券	資產— 72,861	資產— 62,218	第一級	活躍市場所報買入價
1b) 分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具之上市股本證券	資產— 1,341,371	-	第一級	活躍市場所報買入價
1c) 分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具之非上市股本證券	資產— 13,552	-	第三級	收入法 將可供分配予擁有人之未來債務自由現金流按就投資類似業務之風險及危害基於市場因素得出之適當回報率折現至其現值。
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	資產— 2,618,742	資產— 2,625,529	第一級	活躍市場所報買入價

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

27. 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	估值方法及主要輸入數據
	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)		
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	資產 - 50,361	資產 - 42,880	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據以不同類型債券之收 益率曲線為主要參數作出估計。
	資產 - 436,299	-	第三級	折現現金流量 未來現金流量乃根據以不同類型抵押貸款 之收益率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	資產 - 636,356	資產 - 588,929	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	資產 - 207,936	資產 - 40,500	第三級	折現現金流量 未來現金流量乃根據貨幣市場工具及銀行 投資之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。
5) 分類為衍生金融工具之非上市股本證券及 外幣之認購/認沽期權	-	資產 - 468	第二級	折現現金流量 未來現金流量乃根據銀行就外幣及股本證 券之預期回報率，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

截至二零一八年九月三十日止六個月

27. 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	估值方法及主要輸入數據
	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)		
6) 分類為衍生金融工具之遠期外匯合約	資產— 376	資產— 50	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之信貸風險之折現率折現, 以作出估計。
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	負債— (4,116)	負債— (22,170)	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之信貸風險之折現率折現, 以作出估計。
8) 分類為衍生金融工具之交叉貨幣掉期	負債— (245)	負債— (11,604)	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之信貸風險之折現率折現, 以作出估計。

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

27. 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	估值方法及主要輸入數據
	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)		
9) 溢利保證安排產生之負債	負債 - (4,847)	負債 - (5,876)	第三級	收入法 將可供分配予擁有人之未來債務自由現金流按就投資類似業務之風險及危害基於市場因素得出之適當回報率折現至其現值。
10) 分類為可供出售投資之非上市債務證券	-	資產 - 146,423	第三級	折現現金流量 未來現金流量乃根據以不同類型抵押貸款之收益率曲線為主要參數作出估計。

金融資產第三級公平值計量之對賬

	非上市 股本證券 港幣千元	結構存款 港幣千元	溢利保證安排 產生之負債 港幣千元	分類為 可供出售投資 之非上市 債務證券 港幣千元	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產 之非上市 債務證券 港幣千元
於二零一七年四月一日	-	33,900	-	-	-
添置	-	6,600	20,000	146,423	-
公平值變動	-	-	(14,124)	-	-
於二零一八年三月三十一日	-	40,500	5,876	146,423	-
香港財務報告準則第9號之 影響 - 重新分類	12,876	-	-	(146,423)	146,423
添置	-	166,205	-	-	289,876
公平值變動	676	1,231	(1,029)	-	-
於二零一八年九月三十日	13,552	207,936	4,847	-	436,299

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之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。



FEC遠東發展

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

Follow us on WeChat
關注我們的微信

