



**FEC遠東發展**

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



Shaping value

塑造價值

INTERIM REPORT 2019-20 中期報告





精雕細作



## 目錄

3	公司資料	45	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	46	簡明綜合財務狀況表
6	2019/20年財政年度上半年重大事件	48	簡明綜合權益變動表
9	中期業績2019/20	50	簡明綜合現金流量表
12	管理層討論及分析	51	簡明綜合財務報表附註
37	其他資料		
43	簡明綜合財務報表之審閱報告		
44	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)  
邱詠筠，B.Sc.

### 獨立非執行董事

陳國偉  
林廣兆  
石禮謙

### 審核委員會

陳國偉(主席)  
林廣兆  
石禮謙

### 提名委員會

邱達昌(主席)  
陳國偉  
林廣兆  
石禮謙

### 薪酬委員會

陳國偉(主席)  
邱達昌  
石禮謙

### 執行委員會

邱達昌  
孔祥達  
邱達成  
Craig Grenfell WILLIAMS  
邱詠筠  
張偉雄

### 董事總經理

孔祥達

### 首席財務總監

張偉雄

### 公司秘書

張偉雄

## 授權代表

邱達昌  
張偉雄

## 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  
銘德有限法律責任合夥律師事務所

## 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  
交通銀行股份有限公司香港分行  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
招商永隆銀行有限公司  
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  
華僑永亨銀行有限公司  
華僑銀行有限公司  
大眾銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
東亞銀行有限公司  
大華銀行有限公司

### 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  
大華銀行有限公司

### 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  
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54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)  
由FEC Finance Limited  
發行7.375%之美元  
優先擔保永續資本票據  
(編號: 5781)  
香港聯合交易所有限公司

## 網址

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

## 英國



## 英國

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務
- 停車場業務



## 歐洲大陸

- 酒店業務
- 停車場業務
- 博彩及娛樂



## 新加坡 馬來西亞

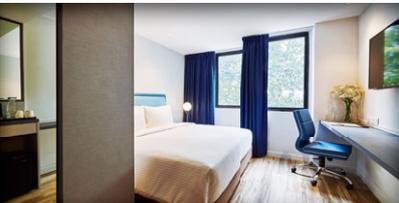


## 馬來西亞

- 物業發展
- 酒店業務
- 停車場業務及設施管理

## 新加坡

- 物業發展
- 物業投資
- 酒店業務



## 珀斯



# 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

# 2019/20年財政年度 上半年重大事件



Care Park獲麥格理委任  
管理及經營SKYCITY位於  
紐西蘭奧克蘭之停車場的  
3,300個泊車位



本集團獲得位於墨爾本  
640 Bourke Street之發展  
地盤



本集團向Network Rail收購20英畝土地以推進Northern  
Gateway項目的開發，提供超過15,000個新單位



本集團榮獲「2019年第九屆  
亞洲卓越大獎」三項獎項



2019年  
4月

2019年  
5月

2019年  
7月



本集團於社區伙伴合作展  
2019榮獲「商界展關懷標誌」



本集團於香港投資者關係協會之「2019年第五屆香港  
投資者關係大獎」中榮膺十二項大獎



### 2019/20年財政年度上半年重大事件

本集團於《Asiamoney》  
「30週年企業管治獎項  
(香港)」中榮獲2010年  
起10年間第一(並列)



本集團與AMTD成立合營公  
司收購Oakwood Premier  
OUE Singapore酒店



本集團榮獲《機構投資者》  
「2019年亞洲管理團隊」  
評選為「最受尊崇企業」

2019年  
8月

2019年  
9月

本集團與馬來西亞置地  
攜手合作推出Dorsett Place  
Waterfront Subang



本集團與SC Global Developments及  
New World Development合作  
推出新加坡Cuscaden Reserve



本集團成功投得香港九龍啟德一幅  
土地

本集團購入上海寶山區之一幅土  
地，用作長期住宅租賃用途

本集團成功首發  
3億美元的永續票據



# 中期業績2019/20

## 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」)截至二零一九年九月三十日止六個月(「二零二零年財年上半年」)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二零一九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(截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣4.0仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零二零年一月七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二零二零年一月七日(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二零二零年一月十六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／或新股票將於二零二零年二月十八日或前後寄發。



倫敦Consort Place



墨爾本640 Bourke Street



布里斯本Queen's Wharf





力臻完美

# 管理層討論及分析

## 財務及業務摘要

- 由於物業銷售收益強勁，故本集團的收益達致強勁按年增長75.0%至港幣5,121,000,000元。
- 本集團經常性收入業務之收益輕微減少，按年下降1.6%。酒店收益按年下降10.3%，受平均每間客房收入(「平均每間客房收入」)下跌所致。酒店收益尤其受香港的社會動盪導致訪港旅客人數大幅減少所影響。然而，停車場業務及設施管理以及博彩業務收益強勁，收益分別按年增長11.0%及16.6%。停車場業務組合持續增添新管理合約，同時Trans World Corporation Limited(「TWC」)的酒店及博彩業務全期收益得以確認，並按年持續增長。
- 本公司股東應佔純利及經調整現金溢利<sup>(i)</sup>分別按年增長16.0%及60.4%至港幣715,000,000元及港幣959,000,000元。有關增長主要由於本期間銷售物業之強勢表現所致。有關表現彌補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(並未於今年重現)以及投資物業公平值之若干不利變動。
- 本集團已於期內完成多個住宅發展項目，包括位於香港的傲凱及珀玥。珀斯The Towers at Elizabeth Quay之建設亦已於二零一九年九月三十日前竣工並於本期間繼續分期交付。新加坡Artra亦為物業銷售貢獻收益，其大多數單位已預售，建造工程亦已進入最後階段。
- 本集團於二零二零年財年上半年推出三個新項目，包括於澳洲黃金海岸The Star Residences – Epsilon(第二座)(本集團於該項目擁有33.3%權益)、馬來西亞Subang Jaya之Dorsett Place Waterfront Subang(本集團於該項目擁有50.0%權益)及新加坡Cuscaden Reserve(本集團於該項目擁有10.0%權益)。
- 發展中物業之累計預售價值約港幣11,600,000,000元(於二零一九年三月三十一日為港幣14,600,000,000元)，略微下降乃由於二零二零年財年上半年確認港幣3,700,000,000元的銷售物業收益及推出之大型項目數目較少。於二零一九年九月三十日，本集團之住宅發展項目組合(連同待售已竣工的存貨)開發總值(「開發總值」)為港幣51,400,000,000元。
- 本集團於二零二零年財年上半年持續補充土地儲備，專注於其熟悉之城市及地點，例如包括英國(「英國」)曼徹斯特Northern Gateway之Network Rail及澳洲墨爾本Bourke Street的土地。



黃金海岸The Star Residences - Epsilon



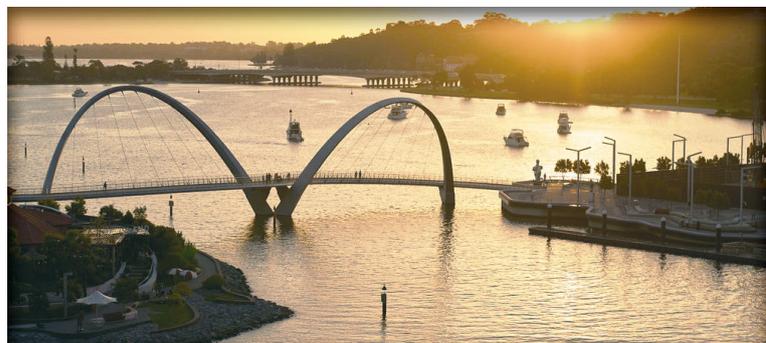
Dorsett Place Waterfront Subang, Subang Jaya

## 管理層討論及分析

- 此外，為進一步提高經常性收益來源，本集團通過政府招標收購一幅位於啟德鄰近啟德體育園的土地，香港政府已承諾於該地區作重大投資。本集團擬定建設一間Dorsett旗艦酒店以及一座辦公室大樓及零售空間。本集團亦於二零二零年財年上半年購入上海寶山區之一幅地塊，用作長期住宅租賃用途。此外，本集團與AMTD Property Investment Holdings Limited(「AMTD」)成立合營公司，並已於二零一九年十一月收購Oakwood Premier OUE Singapore之酒店物業及其業務。
- 14個新酒店現正進行規劃及建設。珀斯麗思卡爾頓酒店於二零二零年財年上半年竣工並於二零一九年十一月十五日開始營運。
- 於二零二零年財年上半年，BC Group Holdings Limited(「BCG」)持續強勁增長，其提供之貸款及墊款由二零一九年三月三十一日之626,000,000澳元增長至二零一九年九月三十日之853,000,000澳元。
- 作為釋放其酒店組合價值及將資金循環投資的舉措，本集團有意將位於澳洲、新加坡、馬來西亞及英國的若干酒店物業分拆及獨立上市。倘進行該項交易，將可能構成香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)項下的主要交易。
- 於二零二零年財年上半年，本集團於優先擔保永續資本票據(「永續票據」)中集資300,000,000美元(相當於港幣2,358,000,000元)，以改善其資本架構及為其業務擴張提供資金。儘管本集團的發展項目組合以及最近期收購事項和新業務投資均有所增加，惟於二零一九年九月三十日，淨資產負債比率<sup>(iii)</sup>減少至43.9%(於二零一九年三月三十一日為45.4%)。
- 本期間每股盈利增加13.4%至港幣30.4仙(二零一九年財年上半年為港幣26.8仙)。二零二零年財年上半年之中期股息維持於每股股份港幣4.0仙(二零一九年財年上半年：每股股份港幣4.0仙)。
- 於二零一九年九月三十日每股資產淨值<sup>(iii)</sup>約每股股份港幣13.21元(於二零一九年三月三十一日：每股股份港幣13.29元)。
- 於二零二零年財年上半年，本集團購回股份約為港幣81,000,000元。本集團先前宣佈其有意於二零二零年財年購回金額達港幣200,000,000元之股份。

附註：

- 經調整現金溢利以本公司股東應佔純利加折舊及攤銷開支，減投資物業除稅後公平值收益／加投資物業除稅後公平值虧損及減以折讓價收購TWC而確認之收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。
- 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賬面值總額及酒店重估盈餘計算得出。
- 根據於二零一九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17,838,000,000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。



從珀斯麗思卡爾頓酒店俯覽

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 1. 溢利及虧損分析

本公司於二零二零年財年上半年之綜合收益約為港幣5,121,000,000元，較二零一九年財年上半年增加75.0%，主要受以下因素所帶動：(i)住宅物業可觀的銷售收益；(ii) TWC酒店及博彩業務之增長及錄得全期收益之貢獻；及(iii)停車場業務及設施管理之自然增長。毛利(扣除酒店、停車場及博彩資產折舊前，「經調整毛利」)為港幣1,836,000,000元，而二零一九年財年上半年則為港幣1,393,000,000元。本集團之收益及毛利明細如下：



捷克共和國Route 59賭場

	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
二零二零年財年上半年						
收益	3,686,333	776,562	397,023	143,564 <sup>(i)</sup>	117,653	5,121,135
毛利	1,108,756	297,802	62,420	78,065	100,329	1,647,372
折舊	-	163,515	17,479	7,363	-	188,357
經調整毛利	1,108,756	461,317	79,899	85,428	100,329	1,835,729
經調整毛利率	30.1%	59.4%	20.1%	59.5%	85.3%	35.8%
二零一九年財年上半年						
收益	1,468,031	865,661	357,773	123,103 <sup>(i)</sup>	111,914	2,926,482
毛利	596,404	357,812	67,529	88,484	90,985	1,201,214
折舊	-	170,373	15,279	6,544	-	192,196
經調整毛利	596,404	528,185	82,808	95,028	90,985	1,393,410
經調整毛利率	40.6%	61.0%	23.1%	77.2%	81.3%	47.6%

附註：

(i) 經扣除博彩稅港幣46,000,000元(二零一九年財年上半年：港幣39,000,000元)。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%。

物業銷售收益於二零二零年財年上半年約為港幣3,686,000,000元，較二零一九年財年上半年增加151.1%。二零二零年財年上半年主要貢獻來源為澳洲The Towers at Elizabeth Quay、香港傲凱及珀玥以及新加坡Artra所確認之收益。儘管澳洲錄得之毛利率較低，毛利於二零二零年財年上半年錄得約港幣1,109,000,000元，按年增長85.9%，乃由於二零二零年財年上半年交付之住宅項目數目有所增加。

## 管理層討論及分析

於二零二零年財年上半年，酒店業務及管理之收益約為港幣777,000,000元，較二零一九年財年上半年下跌10.3%。本集團酒店業務經調整毛利率由二零一九年財年上半年之61.0%微降至二零二零年財年上半年之59.4%，主要由於香港出現社會動盪導致香港酒店業務平均每間客房收益下降。

於二零二零年財年上半年，停車場業務及設施管理之收益約為港幣397,000,000元，較二零一九年財年上半年增加11.0%。經調整毛利按年略微下降3.5%至二零二零年財年上半年之港幣80,000,000元，乃由於地區業務擴展相關的營業費用。於二零二零年財年上半年，本集團之停車場業務組合增添約6,600個泊車位。

二零二零年財年上半年，博彩業務收益按年增長16.6%至約港幣144,000,000元(扣除博彩稅)。受到強勁之交易環境帶動及二零二零年財年上半年之六個月營運收益確認(因TWC收購事項於二零一八年四月完成交割，二零一九年財年上半年確認五個月的營運收益)。TWC之博彩業務貢獻增加抵銷我們因The Star投資所收取的較低股息而對業務之毛利率所帶來的影響。

本集團於二零二零年財年上半年之整體表現主要受本期間銷售物業之強勢表現所推動。此彌補了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港幣117,000,000元(並未於本期間重現)，以及於二零二零年財年上半年的投資物業公平值之若干不利變動港幣16,000,000元(二零一九年財年上半年的公平值收益為港幣111,000,000元)。

二零二零年財年上半年之本公司股東應佔溢利約為港幣715,000,000元，較二零一九年財年上半年之港幣616,000,000元增加16.0%。

二零二零年財年上半年之經調整現金溢利<sup>(i)</sup>為港幣959,000,000元，較二零一九年財年上半年之港幣598,000,000元增長60.4%。

附註：

- (i) 經調整現金溢利以本公司股東應佔純利加折舊及攤銷開支，減投資物業除稅後公平值收益／加投資物業除稅後公平值虧損及減以折讓價收購TWC而產生之收益計算。金額已就少數股東權益作出調整。



布里斯本Queen's Wharf高空觀景台

## 管理層討論及分析

### 2. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

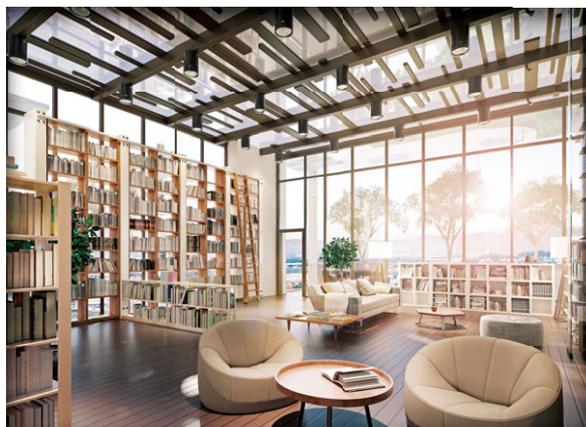
下表載列本集團於二零一九年九月三十日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸及權益。

	於二零一九年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、票據及債券		
一年內到期 <sup>(i)</sup>	3,561	4,236
一至兩年內到期	7,441	4,146
兩至五年內到期	10,611	12,799
五年以上到期	416	167
銀行貸款、票據及債券總額	22,029	21,348
投資證券	4,584	4,422
銀行及現金結餘 <sup>(ii)</sup>	2,765	2,648
流動資金狀況	7,349	7,070
負債淨額 <sup>(iii)</sup>	14,680	14,278
總權益賬面值 <sup>(iv)</sup>	15,622	13,632
加：酒店重估盈餘	17,838	17,838
經調整權益總額 <sup>(iv)</sup>	33,460	31,470
淨資產負債比率(負債淨額與經調整權益總額比例)	43.9%	45.4%
負債淨額與經調整資產總值比例 <sup>(v)</sup>	24.5%	25.1%

附註：

- (i) 包括約港幣545,000,000元之金額，儘管該筆款項毋須於一年內償付，惟由於相關銀行及／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) 該金額指有限制銀行存款、金融機構存款以及銀行結餘及現金之總額。
- (iii) 負債淨額指銀行貸款、票據及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。
- (iv) 包括永續票據。
- (v) 經調整資產總值包括酒店資產重估盈餘。

為更有效管理本集團之流動資金狀況，本集團之財務營運將部分現金調撥至有價及流通投資證券。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(本集團有意長期持有該等股份)以及投資於持有由BCG所管理的按揭組合之信託所發行的票據(本集團擁有其50.66%股權)。



Dorsett Place Waterfront Subang, Subang Jaya 閱讀室

## 管理層討論及分析

於二零一九年九月十二日，本集團成功發行面值250,000,000美元的永續票據，有關票據根據1,000,000,000美元的擔保中期票據計劃發行，初步分派率為年率7.375厘。基於投資者反應踴躍，於二零一九年九月十六日，本集團永續票據(將與250,000,000美元的永續票據合併及組成單一系列)以相同初步分派率，按面值102.423%額外發行50,000,000美元的永續票據。發行永續票據有助本集團減低整體資產負債比率及延長債務到期日。永續票據所得款項有助本集團維持穩健的財務狀況及良好的資產流動性。

於二零一九年九月三十日，本集團之流動資金狀況約為港幣7,300,000,000元。根據於二零一九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17,838,000,000元進行調整，並計入永續票據，本集團於二零一九年九月三十日之經調整權益總額約為港幣33,460,000,000元。於二零一九年九月三十日，本集團之淨資產負債比率為43.9%，而二零一九年三月三十一日為45.4%。本集團將繼續就資金管理採取保守的方式，以將其淨資產負債比率維持於審慎水平。

	於二零一九年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司票據	<b>3,587</b>	3,509
無抵押銀行貸款	<b>2,491</b>	2,809
有抵押銀行貸款		
— 物業發展及投資	<b>7,392</b>	7,536
— 酒店業務及管理	<b>7,096</b>	6,008
— 停車場業務及設施管理	<b>553</b>	556
— 博彩業務	<b>86</b>	94
— 其他	<b>824</b>	836
銀行貸款、票據及債券總額	<b>22,029</b>	21,348

於二零一九年九月三十日，本集團未提取之銀行融資約為港幣7,400,000,000元。其中約港幣3,700,000,000元涉及建築發展，而餘額約港幣3,700,000,000元則用作本集團之一般企業用途。未動用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，本集團於二零一九年九月三十日共有7間酒店資產<sup>(i)</sup>不附帶產權負擔，該7間酒店之資本價值按於二零一九年三月三十一日進行之獨立估值為港幣4,900,000,000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。

附註：

(i) 未包括於二零一九年十一月開始營運並不附帶產權負擔之珀斯麗思卡爾頓酒店。

## 管理層討論及分析

### 3. 外匯管理

於二零二零年財年上半年整體而言，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	於二零一九年 九月三十日	於二零一九年 三月三十一日	變動
港幣兌澳元	5.29	5.56	(4.9%)
港幣兌人民幣	1.10	1.17	(6.0%)
港幣兌馬幣	1.87	1.92	(2.6%)
港幣兌英鎊	9.61	10.20	(5.8%)
港幣兌捷克克朗	0.33	0.34	(2.9%)
港幣兌新加坡元	5.67	5.79	(2.1%)

平均匯率於	二零二零年財年 上半年	二零一九年財年 上半年	變動
港幣兌澳元	5.43	5.82	(6.7%)
港幣兌人民幣	1.14	1.20	(5.0%)
港幣兌馬幣	1.90	1.96	(3.1%)
港幣兌英鎊	9.91	10.60	(6.5%)
港幣兌捷克克朗	0.34	0.36	(5.6%)
港幣兌新加坡元	5.73	5.85	(2.1%)

本集團採取的做法為於其香港以外業務的投資，均以該等投資所在國家的本地貨幣借貸進行對沖。上述貨幣走勢對二零二零年財年上半年股東應佔本集團溢利之影響分析如下：

二零二零年財年上半年股東應佔本集團溢利增加(假設以下貨幣兌港幣之匯率於期內維持不變)：

	港幣百萬元
澳元	14.1
人民幣	0.9
馬幣	0.4
英鎊	2.3
捷克克朗	0.4
新加坡元	2.6
影響總計	20.7

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換算為港幣，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。假設於二零二零年財年上半年的匯率維持不變，本集團於二零一九年九月三十日之資產淨值(減永續票據)將增加港幣730,000,000元。

## 管理層討論及分析

### 4. 每股資產淨值

	於二零一九年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	<b>12,987</b>	13,413
加：酒店重估盈餘 <sup>(i)</sup>	<b>17,838</b>	17,838
總資產淨值	<b>30,825</b>	31,251
已發行股份數目(百萬股)	<b>2,334</b>	2,352
每股資產淨值	<b>港幣13.21元</b>	港幣13.29元

根據獨立估值所作的評估就於二零一九年三月三十一日酒店資產重估盈餘約港幣17,838,000,000元作出調整後，股東應佔資產淨值約達港幣30,825,000,000元。於二零一九年九月三十日，本公司每股資產淨值約港幣13.21元。

附註：

(i) 於二零一九年三月三十一日。

### 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。

於二零二零年財年上半年，本集團之資本開支約為港幣2,573,000,000元，主要歸因於(i)就香港啟德的商業項目收購土地；(ii)就上海寶山區的長期住宅租賃項目收購土地；及(iii)就於澳洲各地與The Star合作之住宅、零售及酒店項目的持續資本開支。資本開支乃透過結合借貸及內部資源兩者撥付。

## 管理層討論及分析

### 6. 資本承擔

	於二零一九年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一九年 三月三十一日 港幣百萬元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中 作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	598	878
向BCG提供信貸融資之承擔	83	65
其他	23	28
	<b>704</b>	<b>971</b>

### 7. 結算日後事項

#### 收購位於新加坡之酒店

於二零一九年九月，本集團與AMTD成立合營公司，該等合營公司(透過彼等之附屬公司)訂立買賣協議，以總代價約289,000,000新加坡元收購位於新加坡中央商業區(「中央商業區」)之一項酒店物業及其業務。上述酒店前稱為「Oakwood Premier OUE Singapore」，於收購事項完成當日起將名稱更改為「Oakwood Premier AMTD Singapore」。該酒店屬於OUE Downtown一部分，而OUE Downtown為由兩幢剛翻新之綜合用途發展大樓組成，除酒店以外，還有寫字樓及一個零售商場。Oakwood Premier AMTD Singapore酒店位於新加坡繁華中央商業區之中心地帶，共設有268個房間、2個餐飲設施及其他休閒設施。本集團一直致力於新加坡建立更強大之業務基礎，並已營運一間非常成功之酒店新加坡帝盛。透過利用帝盛完善之營運平台，現有第三方管理合約之剩餘短暫期限讓帝盛有機會可於新加坡進一步擴展其業務及提升品牌價值。本集團亦相信，收購事項可讓其利用該市場穩固之營商環境及進一步多元化發展其酒店組合，並為本集團從現有業務中帶來即時的現金回報。收購事項已於二零一九年十一月中旬完成。

#### 可能分拆及成立REIT

本集團正考慮可能將本集團位於澳洲、新加坡、馬來西亞及英國之若干酒店物業分拆，以合訂信託組別(包括房地產投資信託及商業信託(統稱「酒店信託」))之形式在海外證券交易所獨立上市(「潛在分拆及獨立上市」)。因應潛在分拆及獨立上市，本公司已根據上市規則第15項應用指引於二零一九年十一月二十八日向聯交所遞交建議書。本集團預期若進行潛在分拆及獨立上市，則可能構成上市規則項下本公司一項主要交易，且須獲股東批准。董事會相信潛在分拆及獨立上市(如進行)將會(其中包括)：(i)為本集團建立一個專責酒店資產之資產管理平台，從而讓本集團獲得新收入來源；(ii)釋放及變現本集團酒店物業之價值及使本集團得以將資本循環投資；及(iii)利用分拆實體進行更多積極之第三方酒店收購事項。就潛在分拆及獨立上市之進一步詳情，請參閱日期為二零一九年十一月二十八日之公佈。

## 管理層討論及分析

### 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

物業投資包括主要位於香港、中國內地、新加坡及澳洲之零售及辦公樓宇投資。於二零二零年財年上半年，已確認投資物業之公平值虧損約為港幣16,000,000元，主要由於香港之投資物業公平值減少。於二零一九年九月三十日，投資物業估值約為港幣5,300,000,000元(二零一九年三月三十一日：港幣5,400,000,000元)。

本集團於二零一八年七月收購21 Anderson Road，其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(「平方呎」)。本集團目前持有該發展項目作經常性收入用途，但可靈活轉售或重建。

本集團於二零一九年八月透過招標收購一幅建築面積(「建築面積」)為574,000平方呎之額外地塊，作為上海錦秋花園發展項目之一部分。上述土地毗鄰本集團於二零一九年初收購之另一幅土地，本集團擬將該等土地共同發展為幾棟住宅單位，並將其出租以賺取經常性收入。

##### 物業發展

本集團擁有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，皆側重於大眾住宅市場，日漸增長的富裕中產階層令本集團可從該市場受惠。為了在多個市場進行物業發展，本集團已於該等市場各自成立實力雄厚之當地團隊，而採取區域化策略使本集團可善用不同市場之不同物業週期所帶來之優勢。本集團亦積極尋求與物業業主共同進行重建的機會，其中一個例子為與The Star的夥伴關係。該等土地收購策略令本集團發展項目享有相對較低的土地持有成本並在土地儲備策略中持有較少閒置資金。

## 管理層討論及分析

於二零一九年九月三十日，本集團發展中住宅物業之應佔累計預售總值約為港幣11,600,000,000元。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。下表列示於二零一九年九月三十日，本集團發展中住宅物業之累計預售總值明細。

發展項目	位置	應佔預售 港幣百萬元	實際／預計 落成之財政年度
Artra	新加坡	674 <sup>(i)</sup>	二零二一年財年
Cuscaden Reserve	新加坡	8 <sup>(i)</sup>	二零二三年財年
West Side Place(第一座及第二座)	墨爾本	4,718	二零二一年財年
West Side Place(第三座)	墨爾本	2,257	二零二三年財年
West Side Place(第四座)	墨爾本	2,346	二零二三年財年
Perth Hub	珀斯	318	二零二二年財年
The Star Residences(第一座)	黃金海岸	416	二零二三年財年
The Star Residences- Epsilon(第二座)	黃金海岸	202	二零二五年財年
MeadowSide(第二期及第三期)	曼徹斯特	383	二零二二年財年
MeadowSide(第五期)	曼徹斯特	81	二零二一年財年
Hornsey Town Hall	倫敦	171	二零二二年財年
Dorsett Place Waterfront Subang	Subang Jaya	30 <sup>(i)</sup>	二零二四年財年
<b>總計</b>		<b>11,604</b>	

附註：

(i) 不包括直至二零一九年九月三十日已確認為收益之已訂約預售。

於二零二零年財年上半年，本集團預售住宅發展項目，分別為澳洲黃金海岸The Star Residences - Epsilon(第二座)、馬來西亞Subang Jaya Dorsett Place Waterfront Subang及新加坡Cuscaden Reserve。該等發展項目之預期應佔開發總值及應佔可售樓面面積分別約為港幣1,700,000,000元及657,000平方呎。

於二零一九年九月三十日，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應佔可售樓面面積約為10,300,000平方呎。

## 管理層討論及分析

本集團目前之開發組合詳情列示如下：

發展項目	應佔可售樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期應佔開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況／ 預計推出	預計落成之 財政年度
<b>開發組合</b>				
<b>墨爾本</b>				
West Side Place				
— 第一座及第二座	1,078,000	5,041	已推出	二零二一年財年
— 第三座	518,000	2,393	已推出	二零二三年財年
— 第四座	621,000	2,845	已推出	二零二三年財年
Bourke Street	600,000	2,393	二零二一年財年	二零二五年財年
<b>珀斯</b>				
Perth Hub	230,000	824	已推出	二零二二年財年
<b>布里斯本</b>				
布里斯本Queen's Wharf <sup>(iii)</sup>				
— 第四座	252,000	1,417	二零二零年財年	二零二四年財年
— 第五座	269,000	1,443	規劃中	規劃中
— 第六座	269,000	1,443	規劃中	規劃中
<b>黃金海岸</b>				
The Star Residences <sup>(iv)</sup>				
— 第一座	98,000	476	已推出	二零二三年財年
— 第二座—Epsilon	109,000	554	已推出	二零二五年財年
— 第三座至第五座	374,000	1,635	規劃中	規劃中
<b>香港</b>				
沙田嶺	84,000	1,671	二零二一年財年	二零二一年財年
<b>倫敦</b>				
Consort Place	390,000	4,089	二零二零年財年	二零二四年財年
Hornsey Town Hall	108,000	909	已推出	二零二二年財年
<b>曼徹斯特</b>				
MeadowSide				
— 第二期及第三期	221,000	891	已推出	二零二二年財年
— 第五期	99,000	384	已推出	二零二一年財年
— 第四期	238,000	1,067	規劃中	規劃中
Northern Gateway <sup>(v)</sup>				
— Addington Street	47,000	173	二零二零年財年	規劃中
— Victoria Riverside	396,000	1,428	二零二一年財年	規劃中
— Network Rail	1,532,000	5,521	規劃中	規劃中
— 其他	1,202,000	4,218	規劃中	規劃中

## 管理層討論及分析

發展項目	應佔可售 樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	預期應佔 開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計落成之 財政年度
<b>新加坡</b>				
Artra <sup>(vi)</sup>	110,000	756	已推出	二零二一年財年
Holland Road <sup>(vii)</sup>	192,000	3,111	二零二零年財年	二零二四年財年
Cuscaden Reserve <sup>(viii)</sup>	19,000	387	已推出	二零二三年財年
<b>馬來西亞</b>				
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(ix)</sup>	529,000	791	已推出	二零二四年財年
<b>二零一九年九月三十日 開發組合總計</b>				
	<b>9,585,000</b>	<b>45,860</b>		
<b>可供出售竣工發展項目</b>				
<b>上海</b>				
君悅庭	48,000	279		
御尚II	51,000	313		
<b>廣州</b>				
遠東御江豪庭	263,000	994		
<b>吉隆坡</b>				
Dorsett Bukit Bintang	31,000	123		
<b>香港</b>				
尚澄	73,000	787		
珀爵	48,000	641		
珀玥	1,600	44		
其他	1,000	36		
<b>珀斯</b>				
The Towers at Elizabeth Quay	141,000	1,068		
<b>新加坡</b>				
21 Anderson Road	86,000	1,215		
<b>二零一九年九月三十日可供出售 竣工發展項目總計</b>				
	<b>743,600</b>	<b>5,500</b>		
<b>二零一九年九月三十日組合總計及 可供出售竣工發展項目總計</b>				
	<b>10,328,600</b>	<b>51,360</b>		

## 管理層討論及分析

附註：

- (i) 所示數據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) 該住宅發展項目包括約1,800,000平方呎總建築面積。本集團於該住宅發展項目擁有50.0%權益。
- (iv) 本集團於該發展項目擁有33.3%權益。
- (v) 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。
- (vi) 該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70.0%權益。該發展項目之收益按完成百分比確認。所示金額不包括截至二零一九年九月三十日前已確認為收益之部分。
- (vii) 該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80.0%權益。
- (viii) 該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10.0%權益。
- (ix) 該發展項目之總可售樓面面積約為1,058,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50.0%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賭場之地塊及黃金海岸之三座其他大廈。於取得規劃批文及簽署最終協議後，本集團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之綜合用途住宅發展項目。該項目擁有四幢大廈，提供約3,000個單位，總可售樓面面積約為2,200,000平方呎及開發總值達港幣10,300,000,000元。

該發展項目設有兩間酒店，包括一間由本集團旗下帝盛品牌經營位於第三座提供約300間客房之酒店；及另一間由麗思卡爾頓經營位於第一座頂層提供約250間客房之酒店。全部四座大廈已於二零一九年財年推出預售。第一座及第二座總共提供1,376個單位，總可售樓面面積約1,100,000平方呎，預計開發總值為港幣5,000,000,000元，其中價值港幣4,700,000,000元之單位已於二零一九年九月三十日作出預售，而該項目預期將於二零二一年財年落成。第三座提供684個單位，總可售樓面面積約518,000平方呎，預計開發總值為港幣2,400,000,000元，其中價值港幣2,300,000,000元之單位已於二零一九年九月三十日作出預售，而該項目預期將於二零二三年財年落成。第四座提供835個單位，總可售樓面面積約621,000平方呎，預計開發總值為港幣2,800,000,000元，其中價值港幣2,300,000,000元之單位已於二零一九年九月三十日作出預售，而該項目預期將於二零二三年財年落成。由於該發展項目預售反應熱烈，本集團預期將於未來數年產生大量現金流及盈利。

成功推出各階段之West Side Place後，本集團透過獲得位於墨爾本商業中心區且鄰近發展項目West Side Place之640 Bourke Street發展地盤，補充其於墨爾本之發展組合。該物業目前獲准重建為總可售樓面面積約600,000平方呎之住宅項目，預期可提供約800個住宅單位。該發展項目預期於二零二一年財年上半年推出預售，並預期於二零二五年財年落成。

## 管理層討論及分析

### 珀斯

The Towers at Elizabeth Quay為兩座綜合用途發展項目，其包括可售樓面面積約371,000平方呎之住宅單位、一間於二零一九年十一月十五日開業的設有約205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。該住宅發展項目已於二零一九年財年下半年落成，預期二零二零年財年下半年交付港幣275,000,000元的預售存貨。剩餘之已竣工單位之開發總值為港幣793,000,000元，單位將予出售，現正積極推展營銷。

Perth City Link為西澳洲政府正在進行之一個重要項目，旨在重新連接珀斯商業中心區與娛樂區。

Perth Hub為Perth City Link項目之第一階段，為Perth City Link項目第2及3A期且毗鄰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。該發展項目已於二零一八年十月推出預售，其於二零一九年九月三十日已預售之開發總值為港幣318,000,000元。該發展項目預期於二零二二年財年落成。

本集團於二零一七年五月獲選為Perth City Link項目第3B、6及7期(Perth Hub之延續發展項目)之屬意發展商後，在二零一九年財年正式獲得該等地塊。該三期將計劃發展成多個精品住宅單位以及一座集零售、娛樂、商業與酒店設施於一身之綜合大樓。該項目現處於規劃階段。

### 布里斯本

位於布里斯本的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：

(i) 綜合度假村部分，其由本集團以25.0%(周大福擁有25.0%及The Star擁有50.0%)之比例擁有，股本投資金額超過200,000,000澳元。付款自簽訂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年底前落成；及

(ii) 住宅部分，其由本集團及周大福分別按50.0%及50.0%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約為386,650平方米(「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。

綜合度假村部分之建築正全力進行，地盤之挖掘工作亦接近完成，因此大大降低該發展項目之建築風險。此外，我們正就綜合度假村部分的債務融資與潛在借款人進行商討。

## 管理層討論及分析

### 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。該項目為本集團、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。

該發展項目之第一座樓宇將建有一間提供316間客房之帝盛酒店及423個住宅單位，總可售樓面面積約為295,000平方呎及開發總值為港幣1,400,000,000元。總預售價值於二零一九年九月三十日錄得港幣1,200,000,000元，預期該發展項目之第一座樓宇將於二零二三年財年落成。

隨著成功推出第一座樓宇後，該發展項目之其他四座樓宇已取得規劃批准。該發展項目之第二座樓宇Epsilon將建有一間提供210間客房之五星級酒店及457個住宅單位，總可售樓面面積約為327,000平方呎及開發總值為港幣1,700,000,000元。該發展項目於二零一九年五月之預售反應熱烈，於二零一九年九月三十日已錄得總預售價值為港幣606,000,000元。預期該發展項目將於二零二五年財年落成。

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。該等潛在發展項目無疑將增加本集團於該城市之發展項目組合，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。該項目現處於規劃階段，並正與當地政府部門進行商討以取得批文。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及落成，包括悉尼之Pymont Precinct潛在重建項目，而訂約方已購買現有樓宇作重建。

### 中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項高端城鎮項目錦秋花園。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個單位及90間獨立洋房。該發展項目剩餘21間獨立洋房未售，將按現狀出售。

御尚II共有174個單位及42間獨立洋房。該發展項目剩餘24間獨立洋房未售，將按現狀出售。

在廣州，遠東御江豪庭為擁有五座住宅樓宇之發展項目，提供607個單位，總可售樓面面積約685,000平方呎，預計開發總值為港幣2,300,000,000元。第五座已於二零一八年五月推出預售。整個發展項目已落成，當中開發總值約港幣1,300,000,000元之單位已於二零一九年九月三十日前交付，而餘下單位將按現狀出售。

## 管理層討論及分析

### 香港

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

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項目。該住宅發展項目包括72個單位，可售樓面面積約20,000平方呎。該項目已於二零一七年十二月成功推出銷售，於二零二零年財年上半年，全部單位已出售及交付予買家。

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項目。該發展項目包括可售樓面面積約29,000平方呎之118個住宅單位，其開發總值為港幣674,000,000元，及建築面積約4,100平方呎之商業部分。開發總值約港幣630,000,000元的部分已於二零二零年財年上半年預售及交付予買家。可售樓面面積約為1,600平方呎之餘下單位將按現狀出售。

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項目。該發展項目包括可售樓面面積約103,000平方呎之261個低層單位以及6,800平方呎之商業部分。該發展項目已於二零一八年財年推出預售，當中開發總值約港幣306,000,000元之單位已於二零一九年九月三十日前預售及交付。餘下單位將按現狀出售。

位於丹桂村之住宅發展項目珀爵包括24間獨立洋房，可售樓面面積約50,000平方呎，開發總值為港幣641,000,000元。全部單位將按現狀出售。

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。該發展項目包括超過60個單位及4間獨立洋房，可售樓面面積約84,000平方呎，開發總值為港幣1,671,000,000元。該發展項目現處於興建階段，並預期於二零二一年財年推出預售。

### 馬來西亞

Dorsett Place Waterfront Subang為共同開發的發展項目，而本集團擁有此發展項目的50.0%權益。該項目位於本集團著名五星級酒店梳邦帝盛君豪酒店旁邊，覆蓋三個街區，將提供1,989個全服務式套房。該發展項目將於二零一九年九月推出預售，於二零一九年九月三十日已預售應佔開發總值為港幣30,000,000元。該發展項目預期於二零二四年財年落成。

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰吉隆坡帝盛酒店之住宅發展項目。該發展項目包括252個高層單位，可售樓面面積約215,000平方呎。該發展項目於二零一八年財年落成，已於二零一九年九月三十日前交付121個單位，餘下單位之一部分轉為服務式公寓，由帝盛集團管理。其餘部分則按現狀出售。

## 管理層討論及分析

### 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。該發展項目之住宅部分將提供135個單位，可售樓面面積約為108,000平方呎。該發展項目亦包括7,500平方呎之商業部分。其住宅部分已於二零一九年財年推出預售，於二零一九年九月三十日已預售開發總值約為港幣171,000,000元。該發展項目預期於二零二二年財年落成。

Consort Place為位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall之綜合用途發展地盤，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，提供約500個住宅單位、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下半年推出預售，並預期於二零二四年財年落成。

#### 曼徹斯特

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維多利亞鐵路站且歷史悠久的Angel Meadow公園附近建造四座樓宇，包括超過700個單位，可售樓面面積約為558,000平方呎。三期發展項目已開始進行預售，其中總可售樓面面積為221,000平方呎之第二及三期已推出預售，於二零一九年九月三十日已預售開發總值為港幣891,000,000元及港幣383,000,000元。總可售樓面面積為99,000平方呎及開發總值為港幣384,000,000元之第五期已於二零一九年三月推出預售，於二零一九年九月三十日已預售開發總值為港幣81,000,000元。建築工程進展順利，第二期及第三期預期於二零二二年財年落成，而第五期預期於二零二一年財年落成。

Northern Gateway為於曼徹斯特之大型發展項目，其覆蓋面積超過390英畝之土地(相當於17,000,000平方呎)，開發範圍從維多利亞鐵路站北上，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且明確相連之社區。

Northern Gateway發展項目之策略重建框架(「策略重建框架」)已於二零一九年二月獲曼徹斯特市議會(「曼徹斯特市議會」)批准。策略重建框架為總體規劃提供說明，就Northern Gateway內之發展建議作出指引。其將為本集團及曼徹斯特市議會所組成之合營公司所提出之發展作出指引及協調，於曼徹斯特已擴展之市中心帶來一系列充滿活力、可持續發展之綜合住宅區。

自本集團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而開發成個別項目。於二零一九年七月，本集團進一步向英國鐵路網公司收購於曼徹斯特中央之20英畝土地以加快Northern Gateway之交付，預期收購事項將提供超過1,500個新房屋，包括St Catherine's Wood River City公園之第一部分，連接Angel Meadow與曼徹斯特北部。

## 管理層討論及分析

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。於二零一九年九月三十日，本集團已取得Northern Gateway區域內可提供可售樓面面積超過3,000,000平方呎之發展組合之地塊，預期於未來五至十年提供約4,500個新房屋。

Addington Street為向曼徹斯特市議會收購的其中一個初期地盤，為Northern Gateway發展項目協議之其中一部分。該發展項目位於曼徹斯特市中心北邊New Cross。該地盤計劃用作發展成一個80個住宅單位計劃，可售樓面面積約為47,000平方呎。該發展項目預期於二零二零年財年下半年推出預售。

Victoria Riverside位於Northern Gateway總體規劃地區，鄰近包括維多利亞鐵路站等主要交通網絡及曼徹斯特市中心。其為Northern Gateway總體規劃地區之主要通路，將市中心由MeadowSide向北延伸。其將主要為結合高質素公共空間、商業及休閒用地以及標誌性樓宇之住宅發展項目。該發展項目將建有三座住宅樓宇，包括超過600個單位，可售樓面面積約為396,000平方呎。該發展項目預期於二零二一年財年推出預售。

### 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70.0%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，於二零一九年九月三十日已預售價值港幣674,000,000元之單位。該發展項目預期於二零二一年財年落成。

Hollandia及The Estoril為位於新加坡備受追捧的第十區荷蘭路之高端住宅發展地盤，其於二零一八年財年由本集團透過集體銷售投得。兩個地盤之收購於二零一九年財年完成。兩個相鄰地盤預期將合併及重建為可售樓面面積合共約241,000平方呎之住宅發展項目，而本集團於當中擁有80.0%權益。該發展項目預期於二零二零年財年下半年推出預售，並預期於二零二四年財年落成。

Cuscaden Road之Cuscaden Reserve為位於新加坡黃金地段第九區之住宅發展地盤。該發展項目預期提供約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10.0%權益。該發展項目於二零一九年九月進行預售，並預期於二零二三年財年落成。

## 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部，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」。

於二零一九年九月三十日，本集團營運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間位於英國、1間位於澳洲、3間位於德國、1間位於奧地利及1間位於捷克共和國），擁有約7,500間客房。

## 管理層討論及分析

於二零一九年九月三十日，本集團擁有14間發展中酒店，包括一間位於墨爾本的麗思卡爾頓酒店，以及本集團擁有25%權益並位於布里斯本Queen's Wharf綜合度假村之三間世界級酒店及一間帝盛酒店，餘下發展中酒店則預期由香港、澳洲、英國及馬來西亞之帝盛經營。本集團亦管理另外4間酒店(1間位於香港及3間位於馬來西亞)，擁有約970間客房。

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)，共計有572間客房，由TWC旗下的酒店(「TWC酒店集團」)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。

本集團所擁有酒店於二零二零年財年上半年之營運表現概述如下。按地區劃分之酒店業績以相關當地貨幣(「當地貨幣」)列值。

	入住率		平均房租		平均每間客房收益		收益	
	二零二零年 財年上半年	二零一九年 財年上半年	二零二零年 財年上半年	二零一九年 財年上半年	二零二零年 財年上半年	二零一九年 財年上半年	二零二零年 財年上半年 (當地貨幣 百萬元)	二零一九年 財年上半年 (當地貨幣 百萬元)
香港(港幣)	82.5%	94.0%	659	730	544	686	310	382
馬來西亞(馬幣)	72.6%	76.7%	195	188	142	144	60	64
中國內地(人民幣)	70.6%	77.8%	398	390	281	304	105	113
新加坡(新加坡元)	84.9%	81.9%	175	176	149	144	8	8
英國(英鎊)	84.0%	86.9%	128	116	108	101	13	13
			(港幣元)	(港幣元)	(港幣元)	(港幣元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)
<b>帝盛集團總計</b>	<b>78.0%</b>	<b>85.6%</b>	<b>634</b>	<b>668</b>	<b>495</b>	<b>572</b>	<b>714</b>	<b>817</b>
<b>TWC酒店集團</b>	<b>67.7%</b>	<b>64.0%</b>	<b>586</b>	<b>600</b>	<b>397</b>	<b>384</b>	<b>63</b>	<b>49</b>

於二零二零年財年上半年，帝盛集團酒店業務收益總額錄得約港幣714,000,000元，而二零一九年財年上半年則為港幣817,000,000元。整體入住率(「整體入住率」)減少7.6個百分點至78.0%。整體平均房租(「平均房租」)減少5.1%至每晚港幣634元。因此，二零二零年財年上半年之平均每間客房收益減少13.5%至港幣495元。

與二零一九年財年上半年錄得的5個月收益比較，TWC酒店集團之酒店業務於二零二零年財年上半年整個期間作出貢獻，收益總額由二零一九年財年上半年港幣49,000,000元增加28.6%至港幣63,000,000元。二零二零年財年上半年之整體入住率上升3.7個百分點至67.7%，平均每間客房收益增加3.4%至港幣397元。

香港之酒店業務受市內社會動盪導致訪港旅客下跌所影響。於二零二零年財年上半年，香港酒店業務收益總額較二零一九年財年上半年錄得18.8%之減幅，達港幣310,000,000元。香港仍為本集團酒店收益之主要來源，佔帝盛集團收益總額43.4%。與去年同期比較，香港酒店之整體入住率減少11.5個百分點至82.5%，而整體平均房租則下跌9.7%至每晚港幣659元，導致香港平均每間客房收益減少20.7%至港幣544元。

在馬來西亞，二零二零年財年上半年之自置酒店業務收益總額較二零一九年財年上半年下跌6.3%至約60,000,000馬幣。平均房租輕微上升3.7%至195馬幣，被整體入住率下跌4.1個百分點至72.6%所部分抵銷，導致平均每間客房收益輕微下跌1.4%。

## 管理層討論及分析

中國內地之廣泛酒店業經營環境疲弱，酒店於二零二零年財年上半年之整體入住率按年下跌7.2個百分點，被平均房租上升2.1%至人民幣398元所部分抵銷，導致平均每間客房收益按年下跌7.6%至人民幣281元及收益總額下跌7.1%至人民幣105,000,000元。

在新加坡，新加坡帝盛酒店之收益總額於二零二零年財年上半年維持穩定於8,000,000新加坡元。平均房租於二零二零年財年上半年維持於175新加坡元的水平，而整體入住率錄得溫和增加3.0個百分點至84.9%，而平均每間客房收益增加3.5%至149新加坡元。

在英國，收益總額維持穩定於13,000,000英磅。倫敦Dorsett City酒店業務自二零一八年二月開業後維持穩定。平均房租上升10.3%至128英磅，被整體入住率下降2.9個百分點至84.0%所部分抵銷。因此，二零二零年財年上半年之平均每間客房收益上升6.9%至108英磅。

珀斯麗思卡爾頓酒店被譽為全澳洲其中一間最豪華酒店，於二零一九年十一月十五日盛大開業。酒店設有205間客房、約15,000平方呎之商業及零售面積以及其他配套設施，預期為本集團帶來穩定經常性現金流。

收購Oakwood Premier OUE Singapore(於二零一九年十一月十八日收購事項完成當日起將名稱更改為Oakwood Premier AMTD Singapore)之酒店物業及其業務為本集團提供更多經常性收入。該酒店於二零一七年六月開業，位於新加坡繁華中央商業區之中心地帶，共設有268間客房、2個餐飲設施及其他休閒設施。新加坡的營商環境一片好景，有利於本集團的酒店管理業務。

於二零一九年八月十二日，本集團成功投得位於啟德承啟道鄰近啟德體育園的商業用地，總建築面積為32,000平方米。本集團計劃於該地盤發展設有一座辦公大樓及零售商舖的帝盛品牌酒店。該項目之投資總額(包括土地成本)將約為港幣4,000,000,000元。

### 3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場及設施管理業務包括由「Care Park」品牌營運的停車場業務及由「APM」品牌營運的物業管理服務。

停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場，為本集團產生穩定經常性收入。Care Park於過去多年一直錄得穩定增長，於二零二零年財年上半年增加約6,600個泊車位後，本集團管理之組合於二零一九年九月三十日增至約106,000個泊車位。本集團487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、2個位於馬來西亞及6個位於匈牙利)，包括約11,000個車位，其餘約95,000個泊車位乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。該等管理合約主要位於澳洲、紐西蘭、英國、匈牙利及馬來西亞。該等合約乃與包括當地政府、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在內的實體訂立。

## 管理層討論及分析

本集團停車場業務善用中央監控系統Care Assist，使該業務之管理團隊能夠更好地監控業務日常運作，從而為增長打下堅實基礎，達到自然增長，故此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，故此本集團正調撥更多資源於停車場分部，而該分部正在積極評估於本集團目前所處區域之多個收購機會，以為其組合進一步增添自置停車場或管理合約。

於二零二零年財年上半年，Macquarie Principal Finance Group(「麥格理」)取得SKYCITY Entertainment Group(「SKYCITY」)賭場及會議中心之三十年停車場特許權後，Care Park獲麥格理委任管理及經營SKYCITY位於紐西蘭奧克蘭之停車場，為其日益壯大的項目組合額外增加3,300個泊車位。

此外，本集團繼續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，本集團於二零一九年九月三十日擁有112項設施管理服務合約。基於為拓展各地區的停車場業務作出重大投資，預期停車場業務及設施管理業務將成為本集團經常性現金流之穩定增長來源。

## 4. 博彩業務及管理

### 歐洲

本集團已於二零一八年四月三十日完成收購TWC。於二零二零年上半年來自TWC博彩業務之收益達港幣119,000,000元(扣除博彩稅)，由於業務表現強勁，二零二零年財年上半年全期錄得的收益較二零一九年財年上半年只經營五個月錄得的港幣88,000,000元顯著上升34.2%。

TWC擁有及營運3間賭場(均位於捷克共和國)之項目組合。TWC所有賭場均設有賭桌及老虎機，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，一直在美國場外交易市場掛牌，直至去年私有化及自市場除牌為止。此舉將不僅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賭場於截至二零一九年九月三十日止期間之若干經營數據載列如下：

	於二零一九年 九月三十日
老虎機數量	513
賭桌數量	62

## 管理層討論及分析

	二零二零年 財年上半年
賭桌收益 <sup>(i)</sup> (港幣百萬元)	28
老虎機收益 <sup>(i)</sup> (港幣百萬元)	70
平均每桌贏率 <sup>(ii)</sup>	20.3%
平均每日每機贏率(港幣元)	1,148

附註：

(i) 扣除博彩稅。

(ii) 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。

於二零一八年四月收購後本集團與TWC之間產生之協同效應，包括交叉銷售機會、改善博彩機器及推出新賭桌等，故TWC博彩業務繼續表現良好。

### 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%股權。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) 使本集團得以增加於QWB項目之參與度並享有The Star未來發展之裨益；
- (iv) 受益於日後與The Star合作所帶來之交叉銷售，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，派息比率為除稅後正常化純利至少70.0%。

於二零二零年財年上半年，收取The Star股份之股息港幣25,000,000元。

## 管理層討論及分析

### 5. 其他業務

作為物業發展業務之延伸，本集團成立BCG之按揭借貸平台。BCG專門為國際物業之非居民買家提供住宅按揭。BCG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，遠超本集團現有的物業發展業務。事實上，向非居民買家提供的貸款少於5%用來購買本集團之住宅物業。

向物業買家提供之貸款及墊款迅速增長，截至二零一九年九月三十日已達至853,000,000澳元，較二零一九年三月三十一日增加約36.3%。然而，於二零一九年九月三十日，BCG有嚴格的借貸守則、非常多元化的組合，並採取平均為59%之審慎貸款價值比率。於二零二零年財年上半年，BCG繼續擴大其融資來源，並積極與機構投資者及國際銀行以獲取額外的資金。大部分股本由第三方提供，本集團亦已承諾提供融資75,000,000澳元，截至二零一九年九月三十日已提供59,000,000澳元之資金，其已分類為投資證券。計及來自融資之利息收入後，於二零二零年財年上半年，BCG業務所作貢獻金額達港幣11,000,000元。

BCG現正審視多個其可擴展服務大有可為的新市場，例如英國、馬來西亞及紐西蘭。本集團依然會致力拓展BCG的業務，預期BCG業務隨時間所作的貢獻將會增加。

### 展望

本集團繼續受惠於多元化之業務組合及廣闊之業務足跡，得以達致長遠持續的增長。於二零二零年財年上半年，本集團的優勢再次顯現，各方面的業務均取得穩健成績。於二零一九年九月三十日，本集團之累計預售價值約達港幣11,600,000,000元，而約港幣51,400,000,000元之目前住宅發展項目組合及待售已竣工的存貨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。由於香港出現社會動亂，預期本集團之酒店業務將受到其於香港的酒店表現所影響，若情況維持不變，預期二零二零年財年下半年的影響將會更沉重。然而，隨著14間新酒店即將投入服務，長期增長潛力仍然向好。於短期內，隨著珀斯麗思卡爾頓酒店及吉隆坡J-hotel之開業，加上Oakwood Premier AMTD Singapore的額外收益必定有助彌補本集團香港業務的表現。

本集團有意為選定的酒店物業集團尋求潛在分拆及獨立上市，將有助於(其中包括)：(i)為本集團建立一個專責酒店資產之資產管理平台，從而讓本集團獲得新收入來源；(ii)釋放及變現本集團酒店物業之價值及使本集團得以將資本循環投資；及(iii)利用分拆實體進行更多積極之第三方酒店收購事項。

## 管理層討論及分析

本集團致力發展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，而且將透過訂立新管理合約或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。

本集團透過收購TWC及投資於QWB項目及The Star拓展進軍博彩業務，成為了本集團業務之另一主要增長動力。儘管QWB項目還有數年方始落成，其將成為本集團重要的新增經常性收入。與The Star一直以來的良好合作關係已促成多項大型物業發展項目上馬。本集團預期有關合作將會繼續。

於二零一九年九月三十日，本集團之流動資金狀況維持穩健，約為港幣7,300,000,000元，淨資產負債比率為43.9%。本集團有意繼續以審慎有序的方法管理資產負債，同時確保有效運用資本。憑藉可動用未提取信貸融資港幣7,400,000,000元，以及不附帶產權負擔的多個酒店資產，本集團擁有大量資本資源支持其不斷增長。

綜上所述，本集團已為其增長奠定穩固根基，並將繼續為股東帶來可持續和漸進之股息。

## 其他資料

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團擁有約4,350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。

### 董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於二零一九年九月三十日，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(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十載列之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 <sup>(iv)</sup>
邱達昌	實益擁有人	18,047,617	0.77%
	配偶權益	585,322 <sup>(i)</sup>	0.03%
	控制法團權益	1,090,839,657 <sup>(ii)</sup>	46.74%
孔祥達	實益擁有人	13,234,771	0.57%
	共同權益	464,754 <sup>(iii)</sup>	0.02%
邱達成	實益擁有人	4,040	0.00%
	控制法團權益	5,754,094 <sup>(iii)</sup>	0.25%
邱詠筠	實益擁有人	68,045	0.00%

附註：

- (i) 1,090,823,690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鄧佩君女士共同持有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。
- (iv) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一九年九月三十日之已發行股份。

## 其他資料

### A.2 債權證

於二零一九年九月三十日，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。

於二零一九年九月三十日，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鄧佩君女士共同持有。

於二零一九年九月三十日，邱詠筠女士於本公司發行之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400,000美元。

## 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
孔祥達	BCG	實益擁有人	653,429	3.30% <sup>(i)</sup>
Craig Grenfell WILLIAMS	BCG	實益擁有人	217,810	1.10% <sup>(i)</sup>
	Care Park Group Pty. Ltd. (「Care Park」)	酌情信託之受益人	825 <sup>(iii)</sup>	8.25% <sup>(iii)</sup>

附註：

(i) 百分比指擁有權益之普通股數目除以BCG於二零一九年九月三十日之已發行股份。

(ii) 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。

(iii) 百分比指擁有權益之普通股數目除以Care Park於二零一九年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，概無本公司董事或行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄在該條文所述之登記冊內之任何權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

## 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。

於二零一九年九月三十日，並無未行使購股權。於截至二零一九年九月三十日六個月，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

#### (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、合併及股份回購守則規則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。

於二零一九年九月三十日，並無未行使購股權。於截至二零一九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。

### 主要股東於本公司之股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一九年九月三十日，就本公司董事及行政總裁所知，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄之主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益或淡倉如下：

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 <sup>(iv)</sup>
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	1,090,823,690 <sup>(i)</sup> (長倉)	46.74%
邱德根	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.56%
	控制法團權益	140,942,693 <sup>(ii)</sup> (長倉)	6.04%
	配偶權益	1,624,301 <sup>(iii)</sup> (長倉)	0.07%
惠理集團有限公司	控制法團權益	139,917,264 <sup>(iii)</sup> (長倉)	6.00%
惠理高息股票基金	實益擁有人	112,842,788 (長倉)	4.84%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上文「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份、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。
- (iv) 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一九年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零一九年九月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之登記冊所記錄，概無其他人士為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉。

## 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元之有期貨款融資。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。

於截至二零一九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》

於截至二零一九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條及第E.1.2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。

根據企業管治守則的守則條文第E.1.2條，主席應出席本公司股東週年大會。由於須處理不可避免事務，主席未能出席本公司於二零一九年九月十二日舉行之股東週年大會。主席已安排其他熟悉本公司業務及情況之董事及管理層出席大會，並與股東溝通。

### 進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之標準守則作為本身有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一九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

於截至二零一九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22,825,000股股份，總代價約為港幣81,000,000元。詳情載列如下：

購回月份	購回股份數目	每股價格		已付總代價 港幣元
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	
二零一九年六月	1,500,000	3.60	3.52	5,324,800
二零一九年七月	6,959,000	3.90	3.61	26,151,450
二零一九年八月	9,511,000	3.74	3.35	33,386,980
二零一九年九月	4,855,000	3.34	3.28	16,115,630

除上文所披露者外，本公司及其任何附屬公司於截至二零一九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

由本公司全體三名獨立非執行董事(包括陳國偉先生、林廣兆先生及石禮謙先生)組成的審核委員會已審閱本公司採納的會計原則、準則及慣例，並就審核、風險管理及內部監控以及財務報告(包括審閱本集團截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績)的事宜進行討論。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一九年十二月三十一日至二零二零年一月七日(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，必須於二零一九年十二月三十一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54樓。

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

公司秘書

張偉雄

香港，二零一九年十一月二十八日

# 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44至80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,包括於二零一九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

二零一九年十一月二十八日

# 簡明綜合損益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	5,121,135	2,926,482
銷售及服務成本		(3,285,406)	(1,533,072)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(188,357)	(192,196)
毛利		1,647,372	1,201,214
其他收入		9,860	70,517
其他收益及虧損	6	76,927	142,886
行政支出			
— 酒店業務及管理		(224,900)	(214,518)
— 其他		(172,040)	(196,388)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		(6,521)	(827)
銷售及市場推廣開支		(122,893)	(71,326)
分佔聯營公司業績		3,974	22,333
分佔合營公司業績		(6,413)	2,281
融資成本	7	(222,218)	(123,823)
除稅前溢利		983,148	832,349
所得稅開支	8	(197,081)	(196,829)
本期間溢利	9	786,067	635,520
可歸屬於：			
本公司股東		714,787	616,113
非控股權益			
— 永續資本票據持有人		7,700	—
— 分佔附屬公司資產淨值		63,580	19,407
		786,067	635,520
每股盈利	10		
— 基本(港幣仙)		30.4	26.8
— 攤薄(港幣仙)		30.4	26.8

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	786,067	635,520
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	(716,885)	(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
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	55,193	(40,081)
本期間其他全面開支	(661,692)	(882,099)
本期間全面收益(開支)總額	124,375	(246,579)
以下人士應佔全面收益(開支)總額：		
本公司股東	58,832	(250,699)
非控股權益		
— 永續資本票據持有人	7,700	-
— 分佔附屬公司資產淨值	57,843	4,120
	124,375	(246,579)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	5,308,517	5,426,396
物業、廠房及設備	12	9,448,232	9,690,089
預付租賃款項		-	483,454
使用權資產		998,251	-
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益	13	1,121,940	1,061,726
合營公司權益		698,097	661,069
投資證券	14	1,076,881	1,081,626
衍生金融工具		31,866	2,366
購買物業、廠房及設備之按金		136,455	94,426
應收聯營公司款項		62,864	66,831
應收合營公司款項		61,833	64,808
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收貸款		277,092	233,253
已抵押存款		16,094	15,280
遞延稅項資產		47,962	49,640
		<b>19,474,479</b>	<b>19,119,359</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		2,058,154	2,754,840
發展中物業		11,557,692	9,695,682
其他存貨		20,660	11,222
預付租賃款項		-	13,782
應收賬款、按金及預付款項	15	595,153	467,846
託管客戶按金		142,812	196,665
應收貸款		17,283	20,244
合約資產	16	1,002,115	215,565
合約成本	17	311,333	360,748
應收合營公司款項		220,614	114,494
應收聯營公司款項		27,231	24,452
可收回稅項		266,866	68,940
投資證券	14	3,506,848	3,340,828
衍生金融工具		2,208	4,646
已抵押存款		17,110	20,660
有限制銀行存款		169,868	175,725
金融機構存款		25,033	1,561
銀行結餘及現金		2,569,745	2,470,604
		<b>22,510,725</b>	<b>19,958,504</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	18	1,412,239	1,531,578
合約負債		211,696	974,166
財務租約承擔		—	6,697
租賃負債		53,849	—
應付關聯公司款項		—	623
應付聯營公司款項		8,394	28,057
應付一間非全資附屬公司之一名股東款項		7,583	7,786
衍生金融工具		275	—
應付股息		420,070	—
應繳稅項		455,273	313,698
銀行及其他借貸	19	3,561,400	4,235,896
		6,130,779	7,098,501
<b>流動資產淨值</b>		16,379,946	12,860,003
<b>總資產減流動負債</b>		35,854,425	31,979,362
<b>非流動負債</b>			
財務租約承擔		—	12,476
租賃負債		468,485	—
應付非全資附屬公司之股東款項		395,216	392,024
票據及債券		3,587,304	3,509,499
銀行及其他借貸	19	14,880,257	13,602,647
遞延稅項負債		890,506	795,228
其他負債		11,028	35,226
		20,232,796	18,347,100
<b>資產淨值</b>		15,621,629	13,632,262
<b>資本及儲備</b>			
股本	20	233,372	235,169
股份溢價		4,416,453	4,479,650
儲備		8,337,019	8,698,257
本公司股東應佔權益		12,986,844	13,413,076
非控股權益			
— 永續資本票據持有人	21	2,357,756	—
— 分佔附屬公司資產淨值		277,029	219,186
<b>權益總額</b>		15,621,629	13,632,262

第44至80頁之簡明綜合財務報表於二零一九年十一月二十八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

截至二零一九年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔										非控股權益			
	按公平值										總額	永續 資本票據 持有人	分佔 附屬公司 資產淨值	總額
	計入													
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資產重估 儲備	其他全面 收益儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	資產淨值	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	港幣千元	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,714	85,714	-	3,132	88,846
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	7,436,984	13,056,526	-	176,202	13,232,728
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	616,113	616,113	-	19,407	635,520
換算海外業務之匯兌差額 指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	(844,785)	-	-	-	-	(844,785)	-	(15,287)	(860,072)
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	7,642,329	12,349,635	-	180,322	12,529,957

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔										非控股權益			
	按公平值										總額	永續 資本票據 持有人	分佔 附屬公司 資產淨值	總額
	計入													
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資產重估 儲備	其他全面 收益儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	資本票據 持有人	附屬公司 資產淨值	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	港幣千元	
於二零一九年四月一日	235,169	4,479,650	29,820	54,727	(298,100)	(791,334)	-	984	1,057,764	8,644,396	13,413,076	-	219,186	13,632,262
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	714,787	714,787	7,700	63,580	786,067	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(711,148)	-	-	-	(711,148)	-	(5,737)	(716,885)	
按公平值計入其他全面收益之 股本工具公平值變動	-	-	-	-	55,193	-	-	-	-	55,193	-	-	55,193	
本期間其他全面收益(開支)	-	-	-	-	55,193	(711,148)	-	-	-	(655,955)	-	(5,737)	(661,692)	
本期間全面收益(開支)總額	-	-	-	-	55,193	(711,148)	-	-	714,787	58,832	7,700	57,843	124,375	
確認為分派之股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(420,070)	(420,070)	-	-	(420,070)	
發行永續資本票據	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,350,056	-	2,350,056	
購回及註銷之股份	(1,797)	(63,197)	-	-	-	-	-	-	-	(64,994)	-	-	(64,994)	
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	233,372	4,416,453	29,820	54,727	(242,907)	(1,502,482)	-	984	1,057,764	8,939,113	12,986,844	2,357,756	277,029	15,621,629

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

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動所用之現金淨額</b>	<b>(1,980,435)</b>	(1,670,749)
<b>投資活動</b>		
收購及發展物業、廠房及設備之開支	(291,198)	(67,687)
購買股本證券	(81,576)	(1,493,722)
購買債務證券	(2,816,789)	(1,449,297)
購買結構性存款	-	(166,205)
出售投資基金所得款項	265,096	473,168
購買投資基金	(128,131)	(615,384)
出售債務證券所得款項	2,556,379	1,128,361
出售股本證券所得款項	65,096	110,999
於一間聯營公司之投資	(105,480)	(56,895)
於合營公司之投資	(43,441)	(63,011)
存放已抵押銀行存款	(17,464)	(11,250)
解除已抵押銀行存款	20,200	5,821
存放有限制銀行存款	(3,013)	-
解除有限制銀行存款	8,870	1,515,238
預付一間合營公司之墊款	(103,144)	(73,838)
收購附屬公司，扣除購入的銀行結餘及現金	-	(277,327)
其他投資活動	(1,429)	10,615
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(676,024)</b>	(1,030,414)
<b>融資活動</b>		
新籌得銀行借貸	5,347,117	7,797,579
償還銀行借貸	(4,386,668)	(4,833,427)
償還其他負債	(24,198)	-
已付利息	(388,994)	(306,517)
發行債券	80,000	-
償還債券	-	(1,012,905)
償還租賃負債	(29,851)	-
支付購回股份款項	(64,994)	(45,424)
發行永續資本票據，扣除交易成本	2,350,056	-
非全資附屬公司之股東之墊款	2,989	65,201
其他融資活動	(20,286)	(24,877)
<b>融資活動所得之現金淨額</b>	<b>2,865,171</b>	1,639,630
<b>現金及現金等值物增加(減少)淨值</b>	<b>208,712</b>	(1,061,533)
<b>期初之現金及現金等值物</b>	<b>2,472,165</b>	3,043,562
匯率變動之影響	(86,099)	(90,835)
<b>期末之現金及現金等值物</b>	<b>2,594,778</b>	1,891,194
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金	2,569,745	1,891,074
金融機構存款	25,033	120
	<b>2,594,778</b>	1,891,194

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 1. 一般事項

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，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

除應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致會計政策有所變化外，截至二零一九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，與編製本集團截至二零一九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二零一九年四月一日或之後開始之年度期間強制生效之下列新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之預付款項特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文所述外，於本期間應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策之影響及變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

##### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策主要變動

本集團根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用下列會計政策。

##### 租賃之定義

倘合約賦予權利可控制一段時間內已識別資產之用途以交換代價，則該合約屬於或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義於初始或修改日期評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

##### 作為承租人

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團就租期為自開始日期起計12個月或以內且不包含購買選擇權的物業租賃應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線法於租期內確認為開支。

##### 使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。除分類為投資物業及按公平值模式計量者外，使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆卸及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況時產生的成本估計。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策之影響及變動(續)

##### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策主要變動(續)

作為承租人(續)

使用權資產(續)

使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)計提折舊。

本集團將不符合投資物業及存貨定義之使用權資產於簡明綜合財務狀況表以單獨項目呈列。符合投資物業及存貨定義之使用權資產分別於投資物業及待售物業呈列。

待售物業

發展中待售物業及已落成待售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號後按照使用權資產之會計政策計量外，發展中物業及持作待售已落成物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減完成銷售之估計成本及作出銷售之必要成本。

租賃土地及樓宇

就包括租賃土地及樓宇部分在內之物業權益付款而言，倘有關付款無法於租賃土地與樓宇部分之間可靠分配，則整項物業呈列為本集團的物業、廠房及設備。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時的公平值調整被視作額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，本集團採用租賃開始日期的增量借款利率。

租賃付款包括固定付款減任何應收租賃優惠。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策之影響及變動(續)

##### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策主要變動(續)

作為承租人(續)

租賃負債(續)

於開始日期後，租賃負債按累增利息及租賃付款進行調整。

於租期發生變動時，本集團重新計量租賃負債(並對相關使用權資產進行相應調整)，在該情況下，相關租賃負債通過使用重新評估日期的經修訂折現率折現經修訂租賃付款重新計量。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減乃歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團對租賃交易整體應用香港會計準則第12號*所得稅*的規定。使用權資產與租賃負債的暫時差額以淨額計算。由於使用權資產折舊超過租賃負債本金部分租賃付款的金額導致可扣除臨時淨差額。

作為出租人

分配代價至合約組成部分

於二零一九年四月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號*來自客戶合約之收益*(「香港財務報告準則第15號」)分配合約代價至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分按其相對單獨售價自租賃組成部分區分。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認時對公平值之調整被視為承租人之額外租賃付款。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策之影響及變動(續)

##### 3.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策主要變動(續)

###### 作為出租人(續)

###### 租賃修訂

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂入賬列為新租賃，當中考慮任何有關原租賃的預付或應計租賃付款作為新租賃的租賃付款的一部分。

##### 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要

###### 租賃之定義

本集團選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包括租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包括租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃的定義。

###### 作為承租人

本集團已於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號。本集團應用追溯調整法而並無重列比較資料，並將累計影響於首次應用日期確認。與本集團經營租賃有關之使用權資產，乃按租賃負債首次應用香港財務報告準則第16號C8(b)(iii)條過渡時的金額計量，並就任何預付或應計租賃負債的金額作出調整。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策之影響及變動(續)

##### 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要(續)

###### 作為承租人(續)

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- i. 通過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值審閱之替代方法，以評估租賃是否屬有償；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一折現率。

於確認先前分類為經營租賃之租賃負債時，本集團應用首次應用日期相關集團實體之增量借款利率。相關集團實體於香港、上海、英國、捷克共和國、澳洲、紐西蘭及馬來西亞應用之加權平均增量借款利率介乎2.10%至4.90%。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策之影響及變動(續)

## 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要(續)

作為承租人(續)

	附註	於二零一九年 四月一日 港幣千元
於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔		412,222
於首次應用日期確認有關經營租賃承擔之租賃負債		350,361
加：合理確定將予行使之續租選擇權		200,072
減：確認豁免		
— 短期租賃		(9,013)
— 確認豁免		
— 低價值資產		(65)
應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃之租賃負債		541,355
加：於二零一九年三月三十一日確認之財務租約承擔	(b)	19,173
於二零一九年四月一日之租賃負債		560,528
分析為		
流動		41,351
非流動		519,177
		560,528

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策之影響及變動(續)

## 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要(續)

作為承租人(續)

於二零一九年四月一日之使用權資產賬面值包括以下各項：

	附註	使用權資產 港幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃之使用權資產		541,355
自預付租賃款項重新分類	(a)	497,236
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房及設備的款項 — 先前為財務租約項下之資產	(b)	23,664
		1,062,255
按類別：		
租賃土地		497,236
租賃物業		541,355
辦公室設備		23,664
		1,062,255

(a) 於二零一九年三月三十一日，就於中國、馬來西亞及新加坡之租賃土地前期付款被分類為預付租賃款項。於應用香港財務報告準則第16號後，預付租賃款項的流動及非流動部分分別為港幣13,782,000元及港幣483,454,000元被重新分類至使用權資產。

(b) 就先前為財務租約項下之資產，本集團將於二零一九年四月一日仍在租約內的相關資產之賬面值港幣23,664,000元重新歸類為使用權資產。此外，本集團將於二零一九年四月一日財務租約承擔港幣6,697,000元及港幣12,476,000元重新分類至租賃負債作流動負債及非流動負債。

自二零一九年四月一日起，被分類為待售物業之租賃土地根據香港財務報告準則第16號按成本減累計折舊及任何減值計量。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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16號租賃對會計政策之影響及變動(續)

##### 3.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生之過渡及影響概要(續)

###### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須就作為出租人之租賃作出任何過渡調整，惟須自首次應用日期按香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，而比較資料不予重列。

於應用香港財務報告準則第16號後，已訂立但於首次應用日期後開始且與現有租賃合約項下相同相關資產有關之新租賃合約按猶如現有租賃於二零一九年四月一日修訂之方式入賬。應用有關準則對本集團截至二零一九年九月三十日止六個月期間之簡明綜合損益表及於二零一九年九月三十日之簡明綜合財務狀況表並無重大影響。

於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租賃按金被視為租賃(香港會計準則第17號適用)項下之權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款，並已作出調整以反映過渡之折現影響。應用有關準則對本集團截至二零一九年九月三十日止六個月期間之簡明綜合損益表及於二零一九年九月三十日之簡明綜合財務狀況表並無重大影響。

應用香港財務報告準則第16號之過渡條文對本集團於二零一九年四月一日之保留溢利及簡明綜合財務狀況表並無重大影響。

### 4. 分部資料

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載按各地理位置劃分之業務性質：

- 物業發展(包括由相同管理團隊開發及管理之投資物業)
- 物業投資
- 酒店業務及管理(包括由酒店管理團隊所管理納入酒店建築部分之投資物業)
- 停車場業務及設施管理
- 博彩業務
- 證券與金融產品投資
- 提供按揭服務

博彩業務亦包括於澳洲從事博彩業務之The Star Entertainment Group Limited(「The Star」)之投資(分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具)。鑒於擴大提供按揭貸款業務，有關業務過往呈列為其他業務之一部分，故提供按揭服務呈列作新增可報告分部，因此比較數字已予重新呈列。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 4. 分部資料(續)

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。

	分部收益 截至九月三十日止六個月		分部溢利(虧損) 截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	1,180,259	102,222	206,734	12,525
— 香港(「香港」)	1,106,695	441,880	397,933	128,483
— 馬來西亞	16,245	19,522	6,502	9,595
— 中華人民共和國其他地區(不包括香港) (「中國」)	132,570	512,344	100,820	327,319
— 新加坡	1,250,106	391,508	269,239	52,825
— 英國(「英國」)	458	555	1,724	(4,102)
	3,686,333	1,468,031	982,952	526,645
物業投資				
— 澳洲	4,309	4,242	2,307	2,241
— 香港	18,673	21,257	12,693	88,113
— 中國	8,590	8,303	(13,249)	(12,189)
	31,572	33,802	1,751	78,165
酒店業務及管理				
— 澳洲	-	-	(6,526)	-
— 香港	310,190	382,072	6,706	77,711
— 馬來西亞	104,582	119,060	11,451	13,914
— 中國	118,776	134,498	(2,284)	11,228
— 新加坡	47,359	47,228	8,418	14,919
— 英國	132,478	133,539	41,801	29,642
— 歐洲大陸(英國除外)	63,177	49,264	1,859	4,380
	776,562	865,661	61,425	151,794
停車場業務及設施管理				
— 澳洲及紐西蘭	366,366	332,271	17,447	26,972
— 歐洲	28,714	22,895	2,709	2,310
— 馬來西亞	1,943	2,607	115	232
	397,023	357,773	20,271	29,514
博彩業務				
— 澳洲	24,860	34,642	24,849	34,637
— 捷克共和國	118,704	88,461	7,345	2,423
	143,564	123,103	32,194	37,060
證券及金融產品投資	70,289	65,316	97,934	(58,941)
提供按揭服務				
— 澳洲	11,018	12,027	10,813	43,856
— 香港	4,774	769	4,852	756
	15,792	12,796	15,665	44,612
分部收益/分部溢利	5,121,135	2,926,482	1,212,192	808,849
折讓價收購收益			-	116,890
未分配企業收入及開支			(6,826)	30,433
融資成本			(222,218)	(123,823)
除稅前溢利			983,148	832,349
所得稅開支			(197,081)	(196,829)
本期間溢利			786,067	635,520

並無分部於其他分部之交易中獲得任何收益。

概無任何單一顧客為本集團收益總額帶來超過10%之貢獻。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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。

	於二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	5,389,133	5,145,514
— 香港	4,329,207	2,521,993
— 馬來西亞	507,242	524,652
— 中國	2,412,935	2,446,147
— 新加坡	5,776,501	5,780,657
— 英國	1,318,742	1,117,764
	19,733,760	17,536,727
物業投資		
— 澳洲	273,996	270,049
— 香港	2,471,451	2,464,766
— 中國	2,862	5,566
	2,748,309	2,740,381
酒店業務及管理		
— 澳洲	1,754,460	1,537,990
— 香港	3,269,146	3,236,558
— 馬來西亞	825,142	851,487
— 中國	1,857,037	2,007,458
— 新加坡	565,225	586,652
— 英國	1,161,103	1,200,863
— 歐洲(英國除外)	306,780	290,935
	9,738,893	9,711,943
停車場業務及設施管理		
— 澳洲	1,286,868	894,177
— 歐洲	439,953	446,390
— 馬來西亞	140,587	137,797
	1,867,408	1,478,364
博彩業務		
— 澳洲	1,056,926	1,091,762
— 捷克共和國	298,509	308,965
	1,355,435	1,400,727
提供按揭服務		
— 澳洲	458,334	478,695
— 香港	275,296	233,947
	733,630	712,642
證券及金融產品投資	3,207,938	3,019,617
其他業務	5,053	5,297
分部資產	39,390,426	36,605,698
未分配資產	2,594,778	2,472,165
資產總值	41,985,204	39,077,863

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

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 5. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
出售物業	3,656,563	1,448,650
酒店收益		
— 房間收益	631,552	726,741
— 食物與飲料	120,214	123,000
停車場收入		
— 停車收益	357,468	317,437
— 管理費	40,006	39,782
博彩收益	101,140	75,326
提供物業管理服務	8,590	8,492
其他業務	13,263	1,559
<b>來自客戶合約之收益</b>	<b>4,928,796</b>	<b>2,740,987</b>
出租物業	81,397	72,741
貸款利息收入	4,774	769
金融工具之利息收入及股息收入	106,168	111,985
	<b>5,121,135</b>	<b>2,926,482</b>
來自客戶合約之收益之確認時間		
— 按時間點	2,641,567	1,242,968
— 隨時間流逝	2,287,229	1,498,019
	<b>4,928,796</b>	<b>2,740,987</b>

按地理位置劃分之收益與附註4之分部披露相符。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 5. 收益(續)

下列為來自客戶合約之收益與披露於分部資料之金額之對賬。

	截至二零一九年九月三十日止六個月				綜合入賬 港幣千元
	分部收益 港幣千元	租賃物業及 停車場收入 港幣千元	調整 酒店房間 收益及 食物與飲料 港幣千元	利息及 股息收入 港幣千元	
出售物業	3,686,333	(29,770)	-	-	3,656,563
酒店業務	776,562	(29,096)	(115,914)	-	631,552
停車場業務	397,023	451	-	-	397,474
博彩業務	143,564	-	(17,563)	(24,861)	101,140
提供物業管理服務	-	8,590	-	-	8,590
食物與飲料	-	-	120,214	-	120,214
其他業務	-	-	13,263	-	13,263
來自客戶合約之收益	5,003,482	(49,825)	-	(24,861)	4,928,796
出租物業	31,572	49,825	-	-	81,397
提供按揭服務	15,792	-	-	(11,018)	4,774
金融工具之利息及股息收入	70,289	-	-	35,879	106,168
收益總額	5,121,135	-	-	-	5,121,135

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 5. 收益(續)

	截至二零一八年九月三十日止六個月				綜合入賬 港幣千元
	分部收益 港幣千元	租賃物業及 停車場收入 港幣千元	調整 酒店房間 收益及 食物與飲料 港幣千元	利息及 股息收入 港幣千元	
出售物業	1,468,031	(19,381)	-	-	1,448,650
酒店業務	865,661	(29,055)	(109,865)	-	726,741
停車場業務	357,773	(554)	-	-	357,219
博彩業務	123,103	-	(13,135)	(34,642)	75,326
提供物業管理服務	-	8,492	-	-	8,492
食物與飲料	-	-	123,000	-	123,000
其他業務	-	1,559	-	-	1,559
<b>來自客戶合約之收益</b>	<b>2,814,568</b>	<b>(38,939)</b>	<b>-</b>	<b>(34,642)</b>	<b>2,740,987</b>
出租物業	33,802	38,939	-	-	72,741
提供按揭服務	12,796	-	-	(12,027)	769
金融工具之利息及股息收入	65,316	-	-	46,669	111,985
<b>收益總額</b>	<b>2,926,482</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,926,482</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	(16,356)	110,573
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產公平值變動	28,151	(117,059)
衍生金融工具公平值變動	23,888	6,539
出售物業、廠房及設備(虧損)收益	(284)	255
匯兌收益淨額	47,708	30,543
信貸虧損撥備	(6,180)	(4,855)
折讓價收購收益(附註22(a))	-	116,890
	<b>76,927</b>	<b>142,886</b>

## 7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	301,232	231,703
票據及債券利息	73,694	71,542
減：交叉貨幣掉期合約之利息收入淨額	-	(1,223)
前期費用攤銷	7,930	3,480
租賃負債利息	9,962	-
其他	4,106	1,015
總利息成本	<b>396,924</b>	<b>306,517</b>
減：資本化金額：		
— 待售物業(發展中物業)	(159,596)	(182,694)
— 業主佔用(物業、廠房及設備)	(15,110)	-
	<b>222,218</b>	<b>123,823</b>

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3.28%至4.50% (截至二零一八年九月三十日止六個月：2.54%至6.17%)之資本化率。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	55,789	17,375
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	29,106	58,071
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	17,677	82,006
澳洲所得稅	20,351	11,464
馬來西亞所得稅	2,735	4,759
新加坡所得稅	-	1,183
英國所得稅	-	3,234
捷克共和國所得稅	1,830	-
	127,488	178,092
遞延稅項	69,593	18,737
	197,081	196,829

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實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

澳洲、馬來西亞、新加坡、英國及捷克共和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%、19%及19%。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 9. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 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
物業、廠房及設備折舊	186,971	192,251
使用權資產折舊	36,261	-
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	606	640
並計入：		
銀行利息收入	6,515	10,360

## 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714,787,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣616,113,000元)及股份數目計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 千股 (未經審核)	二零一八年 千股 (未經審核)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	2,347,546	2,296,952
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司購股權	-	626
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	2,347,546	2,297,578

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
本期間確認為分派之股息：		
截至二零一九年三月三十一日止年度末期股息每股港幣18仙 (截至二零一八年九月三十日止六個月：		
截至二零一八年三月三十一日止年度末期股息港幣18仙)	420,070	410,768

二零一九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3.276元，此乃截至二零一九年九月二十三日(包括該日)止連續五個交易日之平均每股收市價。截至二零一九年十月十七日，股東將選擇以現金或部分以現金及部分以代息股份方式收取股息。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二零二零年一月七日名列股東名冊之本公司股東派付中期股息每股港幣4.0仙(截至二零一八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

於截至二零一九年九月三十日止期間，本集團收購為數港幣46,810,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣76,144,000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244,389,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣30,594,000元)之發展開支。

投資物業於二零一九年九月三十日及二零一九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
英國	Chestertons Global Limited	英國皇家特許測量師學會會員

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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**

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市投資，按成本減減值	880,699	824,459
分佔收購後業績，扣除已收股息	241,241	237,267
	<b>1,121,940</b>	1,061,726

**14. 投資證券**

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>(i) 按公平值計入損益之金融資產</b>		
(a) 持作買賣之投資		
上市股本證券	89,485	79,874
(b) 按公平值計入損益之債務工具		
上市債務證券	1,246,530	2,076,376
非上市債務證券	301,875	409,959
	<b>1,548,405</b>	2,486,335
(c) 按公平值計入損益之股本證券		
非上市股本證券	17,945	14,483
(d) 投資基金	624,147	774,618

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 14. 投資證券(續)

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>(ii) 按公平值計入其他全面收益之金融資產</b>		
按公平值計入其他全面收益之債務工具		
上市債務證券	1,197,438	-
非上市債務證券	47,373	-
	<b>1,244,811</b>	-
<b>(iii) 按公平值計入其他全面收益之股本工具</b>		
非上市股本證券	2,010	2,133
於海外上市之股本證券	1,056,926	1,065,011
	<b>1,058,936</b>	1,067,144
總計	<b>4,583,729</b>	4,422,454
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	1,076,881	1,081,626
流動資產	3,506,848	3,340,828
	<b>4,583,729</b>	4,422,454

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 15. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款，扣除信貸虧損撥備	127,811	138,809
公用事業及其他按金	67,847	78,852
預付款項及其他應收款項	194,423	195,492
其他可收回稅項	55,530	34,693
就購買物業支付之按金及印花稅	149,542	20,000
	<b>595,153</b>	467,846

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根據買賣協議之付款條款結付。

以下為於報告期間結算日，應收貿易賬款扣除信貸虧損撥備按發票日期(與各自收益確認日期相若)之賬齡分析：

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	108,771	112,476
61至90日	7,207	6,857
超過90日	11,833	19,476
	<b>127,811</b>	138,809

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

### 16. 合約資產

合約資產指隨時間確認之出售物業之未開票金額。

合約資產與本集團考慮工作績效及未開票之權利有關，因該等權利以集團之未來表現為條件。當權利成為無條件時，合約資產轉撥至應收貿易賬款。

本集團之若干銷售合約包括付款時間表，有關時間表規定一旦達成若干特定里程碑後即於建築期內收取階段付款。本集團要求若干客戶提供合約總值中特定百分比作為前期按金，為其信貸風險管理政策之一部分。

### 17. 合約成本

資本化之合約成本與向物業代理支付遞增銷售佣金有關，彼等之銷售活動導致客戶簽訂買賣協議，購買本集團於報告日期仍屬在建之物業。於有關物業銷售之收益確認期間，合約成本於綜合損益表中確認為銷售及市場推廣開支之一部分。

### 18. 應付賬款及應計費用

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	833,041	939,681
— 其他	99,939	122,873
	<b>932,980</b>	1,062,554
建築成本及資本資產之應付保固金	19,954	36,038
租金及預訂按金以及預先收取墊款	50,894	73,728
其他應付款項及應計費用	408,411	359,258
	<b>1,412,239</b>	1,531,578

以下為應付貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	833,104	1,005,701
61至90日	72,134	13,502
超過90日	27,742	43,351
	<b>932,980</b>	1,062,554

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 19. 銀行及其他借貸

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款	17,657,342	17,034,260
其他貸款	824,905	835,824
減：前期費用	[40,590]	[31,541]
	18,441,657	17,838,543
非流動負債	14,880,257	13,602,647
流動負債	3,561,400	4,235,896
	18,441,657	17,838,543
就報告目的之分析如下：		
有抵押	15,982,247	15,050,084
無抵押	2,500,000	2,820,000
	18,482,247	17,870,084
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	3,030,663	3,199,157
一年以上但不超過兩年	5,411,154	4,222,741
兩年以上但不超過五年	9,607,532	10,180,824
五年以上	432,898	267,362
	18,482,247	17,870,084

根據計劃還款日期，借貸之賬面值包括為數港幣545,269,000元(二零一九年三月三十一日：港幣1,044,413,000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

截至二零一九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：		
於二零一八年四月一日(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
購回及註銷股份	(2,769,000)	(277)
發行股份代替現金股息	62,023,162	6,202
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	1,500,000	150
於二零一九年三月三十一日(經審核)	2,351,690,302	235,169
購回及註銷股份	(17,970,000)	(1,797)
於二零一九年九月三十日(未經審核)	2,333,720,302	233,372

## 21. 永續資本票據

於二零一九年九月六日及二零一九年九月十一日，本集團間接全資附屬公司FEC Finance Limited(「FEC Finance」)發行250,000,000美元及50,000,000美元7.375厘擔保永續資本票據(「二零一九年永續資本票據」)，發行價為二零一九年永續資本票據總面值之100%。二零一九年永續資本票據由本公司根據1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃無條件及不可撤銷地擔保。分派二零一九年永續資本票據於每半年到期時在四月及十月支付(「分派支付日期」)，並可由FEC Finance選擇延期且不受限於分派次數。二零一九年永續資本票據並無固定到期日，FEC Finance可於二零二四年十月十八日或任何分派支付日期按其本金額選擇贖回票據。倘有任何未支付或延期的分派，本集團及FEC Finance不可宣派或支付股息，或就任何較低或同等級別之證券(包括本集團及FEC Finance的普通股)作出分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購該等證券。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 22. 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Trans World Corporation (「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。

於上一中期間確認之折讓價收購收益港幣116,890,000元是指預期於捷克共和國博彩監管及經營環境發生變動，收購方於被收購方之股東出售所產生之暫時資產公平值淨額中之權益超出部分。於上一中期間後，資產公平值淨額已確定，而折讓價收購收益則調整至港幣108,000,000元。

### (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，該項收購以資產收購入賬。

## 23. 購股權計劃

本公司擁有購股權計劃，據此董事及全職僱員可獲授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二零一九年年報。

	二零一九年 四月一日至 二零一九年 九月三十日 千股	二零一八年 四月一日至 二零一九年 三月三十一日 千股
於期／年初	-	1,500
於期／年內行使	-	(1,500)
於期／年末	-	-

於本期間，本公司並無授出任何購股權。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 24. 已抵押／受限制資產

## 資產質押

本集團借貸以本集團資產質押作抵押，而各資產賬面值如下：

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
投資物業	3,499,253	2,416,776
物業、廠房及設備	7,062,530	5,612,513
預付租賃款項	-	497,236
使用權資產	473,117	-
待售物業	10,372,342	11,774,893
銀行存款	33,204	35,940
投資證券	756,209	1,073,723
總計	22,196,655	21,411,081

## 資產限制

此外，租賃負債港幣522,334,000元於二零一九年九月三十日與港幣525,134,000元之相關使用權資產一同確認。除出租人持有的租賃資產之擔保權益外，租賃協議不施加任何契約，而有關租賃資產不得用作借貸擔保。

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

	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	598,279	877,949
向一間合營企業提供信貸融資之承擔	83,000	65,000
其他	23,178	28,273
	704,457	971,222

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
聯營公司提供樓宇管理服務	2,381	1,039
自合營公司收取利息	11,945	-

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，彼等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) 本集團訂立三份(二零一八年九月三十日：三份)酒店管理服務合約，以向馬來西亞若干由本公司一名董事控制之公司提供酒店管理服務。截至二零一九年九月三十日止期間，本集團已根據該等合約收取港幣1,077,000元(截至二零一八年九月三十日止六個月：港幣723,000元)之酒店管理服務收入。
- (c) 期內董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元 (未經審核)	二零一八年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	10,447	8,648
離職福利	88	96
	10,535	8,744

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會按各人表現及市場趨勢釐定。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 27. 金融工具之公平值計量

## 按經常性基準以公平值計量之本集團金融工具公平值

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1至3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1級公平值計量指相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)所產生者。
- 第2級公平值計量指包括在第1級內可直接(即按價格)或間接(即由價格產生)觀察所得之資產或負債輸入數據(報價除外)所產生者。
- 第3級公平值計量指包括並非根據觀察所得市場數據之資產或負債輸入數據(非觀察所得輸入值)之估值方法所產生者。

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
	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	89,485	79,874	第1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	1,056,926	1,065,011	第1級	活躍市場所報買入價
1c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市股本證券	17,945	14,483	第3級	參考外部交易對方提供的非上市股本投資的資產淨值  就缺乏市場流動性折讓5.12%
1d) 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	2,010	2,133	第3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
1e) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之上市債務證券	1,197,438	-	第1級	活躍市場所報買入價

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 27. 金融工具之公平值計量(續)

## 按經常性基準以公平值計量之本集團金融工具公平值(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
	二零一九年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之上市債務證券	1,246,530	2,076,376	第1級	活躍市場所報買入價
2b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市債務證券	10,595	50,581	第2級	活躍市場所報買入價
2c) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市債務證券	291,280	359,378	第2級	發行予第三方之債務證券之最近交易價格
2d) 分類為按公平值計入其他全面收益之金融資產之非上市債務證券	47,373	-	第2級	發行予第三方之債務證券之最近交易價格
3) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	624,147	774,618	第2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) 分類為衍生金融工具之遠期外匯合約	資產 - 411	-	第2級	折現現金流量  未來現金流量乃根據所報遠期匯率作出估計
5) 分類為衍生金融工具之交叉貨幣掉期合約	資產 - 30,841	資產 - 4,465	第2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)及訂約遠期利率及利率,並按反映不同交易對手之信貸風險之折現率折現,以作出估計
6) 溢利保證安排產生之資產	資產 - 2,547	資產 - 2,547	第3級	收入法  將可供分配予擁有人之未來無債務現金流量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

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一九年九月三十日止六個月

## 27. 金融工具之公平值計量(續)

按經常性基準以公平值計量之本集團金融工具公平值(續)

金融資產第3級公平值計量之對賬

	分類為 溢利保證 安排產生之 資產(負債) 港幣千元	分類為 可供出售之 非上市 債務證券 港幣千元	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 港幣千元	分類為 按公平值 計入損益之 金融資產之 非上市 股本證券 港幣千元
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	-	-	[146,423]	2,000
添置	166,205	-	-	-
公平值變動	1,231	1,029	-	176
於二零一八年九月三十日	207,936	[4,847]	-	2,176
於二零一九年三月三十一日	-	2,547	-	2,133
添置	-	-	-	-
公平值變動	-	-	-	[123]
於二零一九年九月三十日	-	2,547	-	2,010





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](http://www.fecil.com.hk)

Follow us on WeChat  
關注我們的微信

