



# 遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

Stock Code 股份代號 : 035



# 2012-13

Interim Report 中期報告

# 目錄

公司資料	2-3
中期業績摘要	4
管理層討論及分析	5-18
其他資料	19-30
簡明綜合財務報表之審閱報告	31
簡明綜合收益表	32
簡明綜合全面收益表	33
簡明綜合財務狀況表	34-37
簡明綜合權益變動表	38-40
簡明綜合現金流量表	41-42
簡明綜合財務報表附註	43-66

# 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

陳志興

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，  
B. ENG. (CIVIL)

### 非執行董事

邱達強

### 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

陳志興

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

張偉雄

## 董事總經理

孔祥達

## 首席營運總裁

陳志興

## 首席財務總監兼公司秘書

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

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

## 主要來往銀行

### 香港

國泰世華銀行  
 中信銀行(國際)有限公司  
 創興銀行有限公司  
 大新銀行有限公司  
 星展銀行(香港)有限公司  
 恒生銀行有限公司  
 中國工商銀行(亞洲)有限公司  
 南洋商業銀行有限公司  
 大眾銀行(香港)有限公司  
 香港上海滙豐銀行有限公司  
 永亨銀行有限公司

### 馬來西亞

AmBank (M) Berhad  
 OCBC Bank (Malaysia) Berhad  
 Public Bank Berhad

### 新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

### 澳洲

Australia and New Zealand Banking  
 Group Limited  
 Commonwealth Bank of Australia  
 Limited  
 Westpac Banking Corporation

### 中國內地

中國農業銀行股份有限公司  
 中國建設銀行股份有限公司  
 星展銀行(中國)有限公司  
 滙豐銀行(中國)有限公司  
 上海浦東發展銀行股份有限公司

上海農村商業銀行股份有限公司  
 永亨銀行(中國)有限公司

## 註冊地點

開曼群島

## 註冊辦事處

P.O. Box 1043, Ground Floor,  
 Caledonian House, Mary Street,  
 George Town,  
 Grand Cayman, Cayman Islands,  
 British West Indies

## 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  
 灣仔  
 皇后大道東28號  
 金鐘匯中心26樓

## 上市資料

普通股(編號:035)  
 2015年到期之可換股債券  
 (編號:4317)  
 香港聯合交易所有限公司

## 網址

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

附註：本中期報告乃原先以英文編製，其後翻譯成中文。倘如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

# 中期業績摘要

## 中期業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」或「遠東」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一二年九月三十日止六個月(「二零一三年中期期間」)之未經審核綜合業績。本公司審核委員會已審閱本集團於二零一三年中期期間之財務報表業績後，方始建議董事會批准。

## 中期股息

董事會宣佈派付二零一三年中期期間之中期股息每股港幣2仙(二零一二年中期期間：港幣1仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零一三年一月二日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)派付中期股息。中期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金代替全部或部分應得代息股份(「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」)批准據此將予配發之新股份上市及買賣後，方可作實。就釐定將予配發之新股份數目而言，新股份市值將按本公司現有股份於二零一三年一月二日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃所有詳情將載於預期於二零一三年一月十一日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及／或新股票將於二零一三年二月八日或前後寄發。

# 管理層討論及分析

## 財務及業務回顧

### 財務回顧

#### 1. 中期業績

於二零一二年四月一日至二零一二年九月三十日期間(「二零一三年中期期間」)，本公司之股東應佔純利約為港幣610,000,000元，較上個財政年度同期增長約626%。有關增長主要由於(i)酒店經營業績增長；(ii)出售一間持有位於香港堅尼地城之香港帝盛酒店之附屬公司之收益；(iii)投資物業公平值收益增加；及(iv)撥回土地增值稅(「土地增值稅」)超額撥備所致。

於二零一三年中期期間，綜合收益增加9.1%至約港幣903,000,000元。經常收入業務(物業投資、酒店業務及停車場業務)之收益增加9.7%至約港幣867,000,000元，相當於二零一三年中期期間的綜合收益約96.0%。物業發展銷售金額約為港幣32,000,000元。餘下收益乃來自財務投資。

經常收入業務	二零一三年 中期期間 收益 港幣百萬元	二零一二年 中期期間 收益 港幣百萬元	增幅
帝盛集團	554	499	11.0%
停車場	281	259	8.5%
物業投資	32	32	—
經常收入業務合計	867	790	9.7%

本集團酒店部(帝盛酒店集團有限公司(「帝盛集團」))之收益約為港幣554,000,000元，較上個財政年度同期增加11.0%。有關增加主要由於二零一三年中期期間之平均每間客房收入(「平均每間客房收入」)增加以及客房數目增加所致。

停車場收益約為港幣281,000,000元，於二零一三年中期期間增加8.5%。與物業投資有關的收益約為港幣32,000,000元，與上個財政年度同期相若。

本集團繼續維持及管理多個住宅、辦公室及商業投資物業、一系列停車場物業及多元化的酒店物業投資組合，構成本集團盈利基礎的主要部分，並成為經常收入業務之主要增長動力。經常收入業務將繼續為本集團提供穩定的收入及現金流。

於二零一三年中期期間，住宅物業之銷售額主要來自位於香港紅磡之東海雅園。展望未來，於澳洲、上海、香港、新加坡及馬來西亞之計劃落成物業發展項目預期於未來三年至四年內為本集團的物業發展業務帶來驕人業績。

二零一三年中期期間之毛利合共約為港幣412,000,000元，較上個財政年度同期增加5.2%。本集團於二零一三年中期期間之整體毛利率為45.6%（二零一二年中期期間：47.4%）。於二零一三年中期期間，帝盛集團之毛利率維持在約57.2%之相若水平。於二零一三年中期期間，本集團停車場業務之毛利率為21.2%（二零一二年中期期間：23.0%）。於二零一三年中期期間，本集團物業發展及物業投資之毛利率分別為47.6%及55.4%，而於二零一二年中期期間分別為68.7%及52.5%。

二零一三年中期期間之行政支出較上個財政年度同期增加28.2%至約港幣287,000,000元。有關增加主要由於出售於新加坡Parkway Centre的權益有關的銷售佣金、預售本集團的物業發展項目有關的營銷及廣告開支增加以及經營酒店前期開支增加所致。

於二零一三年中期期間，融資成本約為港幣77,000,000元，較上個財政年度同期減少11.5%。有關減少主要由於與本金額為港幣649,500,000元並由本公司於二零一二年三月贖回的可換股債券有關的利息成本減少所致。可換股債券融資成本減幅較融資成本的增幅（因計入二零一三年中期期間的收益表的新增貸款）為大。

投資物業於二零一三年中期期間之公平值收益約為港幣126,000,000元，較上個財政年度同期增加港幣56,000,000元。

本集團於二零一三年中期期間錄得所得稅開支正數淨值約港幣109,000,000元。主要原因為於二零一三年中期期間撥回中國土地增值稅超額撥備所致。

## 2. 流動資金、財務資源及資產負債比率淨額

下表載列本集團截至二零一二年九月三十日之銀行及現金結餘、銀行貸款及借貸以及權益。

	二零一二年 九月三十日 港幣百萬元	二零一二年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行及現金結餘	<b>2,293</b>	1,744
銀行貸款、可換股債券及借貸	<b>7,135</b>	6,416
總權益賬面值	<b>8,798</b>	8,500
加：酒店重估盈餘	<b>7,236</b>	7,750
就酒店重估盈餘調整之總權益	<b>16,034</b>	16,250
資產負債比率淨額	<b>30.2%</b>	28.8%

於二零一二年九月三十日，本集團之綜合權益總額為港幣87.98億元，較二零一二年三月三十一日增加3.5%。調整於二零一三年中期期間出售之酒店資產後，酒店物業於二零一二年三月三十一日之公平值超過其賬面值約港幣72.36億元。有關款項並無於本集團之綜合財務狀況表確認。經計及上述重估盈餘，本集團於二零一二年九月三十日之資產負債比率淨額為30.2%（二零一二年三月三十一日：28.8%）。



於二零一二年九月三十日，本集團之未提取信貸融資合共約為港幣10億元。於二零一二年十月三十日，本集團獲得額外融資172,000,000澳元，以為興建其於澳洲墨爾本項目之工程撥資。

本集團相信其擁有充足財務資源及信貸融資以應付其經營業務的任何財務需求。

### 3. 資本開支

本集團現時在香港、新加坡、中國內地及英國有多項酒店物業發展項目。於二零一三年財政年度下半年，本集團酒店組合擴充之資本開支預期約港幣682,400,000元。資本開支以現有財務資源、銀行融資及經營業務所得內部資金撥付。

## 業務回顧

### 1. 物業部

本集團之物業部業務包括物業投資及物業發展。

物業投資包括位於上海、香港、新加坡及墨爾本的零售店舖及辦公室樓宇之投資。於二零一三年中期期間，物業投資的收益及毛利分別約達港幣32,000,000元及港幣18,000,000元。於二零一二年五月，本集團以約53,400,000新加坡元（約港幣327,000,000元）出售新加坡Parkway Centre的51個分層單位。有關出售為本集團提供額外的現金流量，令其可重新調配資源於其他增值投資機會。

於二零一三年中期期間確認之投資物業估值盈餘約為港幣126,000,000元。於二零一二年九月三十日，投資物業之估值約達港幣22.96億元（二零一二年三月三十一日：港幣24.56億元）。投資物業之估值減少主要由於將新加坡之商用物業（即Pearl Centre）由投資物業重新分類為非流動資產之其他資產所致。重新分類之原因為本集團於二零一二年八月二十九日接獲一份土地收購通知，訂明新加坡政府當地機構擬收購Pearl Centre所在地塊作重新發展之用。

於二零一三年中期期間，物業發展之收益及毛利分別約為港幣32,000,000元及港幣15,000,000元，主要由於出售香港東海雅園之住宅物業所致。於二零一二年九月三十日，與發展中物業有關之累計已訂約預售金額約達港幣66億元。已訂約預售金額有關之大部分現金流量並無於資產負債表反映。大部分款項預期於各項目完成後及悉數結算時收回。

於二零一二年九月三十日已訂約物業預售金額之明細載列如下：

發展項目	位置	港幣百萬元	預期落成年度
Upper West Side第一期	澳洲	2,399 <sup>(i)</sup>	二零一三／四年
Upper West Side第二期	澳洲	2,263 <sup>(i)</sup>	二零一五年
上海錦秋花園之 The Royal Crest	中國內地	419	二零一四年
寶御	香港	454	二零一五年
Dorsett Regency Residences <sup>(ii)</sup>	新加坡	504	二零一四年
Subang之Dorsett Place Waterfront <sup>(iii)</sup>	馬來西亞	566	二零一七年
合計		6,605	

附註：

- (i) 包括商品及服務稅
- (ii) 項目由帝盛集團進行
- (iii) 帝盛集團與Mayland Valiant按各自分佔一半溢利之基準進行合營企業項目。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一一年十月十四日之通函。

根據香港財務報告準則，收益僅可於完成出售於當地物業發展項目時予以確認。因此，上述已訂約預售金額並未反映於簡明綜合收益表中。

本集團於澳洲、上海、廣州、香港、吉隆坡及新加坡擁有多元化物業發展項目組合。為迎合本集團之發展需要，本集團已於當地成立強大的團隊。多元化物業發展項目組合使本集團可採納記錄不同地區之物業週期並於低迷週期以較低成本購買土地之策略。大部分物業發展項目側重於本集團可受惠於中產階級日益富裕的亞太區的中高檔住宅市場。

### 澳洲

本集團於澳洲的主要物業發展項目為Upper West Side，位於墨爾本商業中心區。Upper West Side為總建築面積（「建築面積」）約1,300,000平方呎之住宅發展項目，有逾2,000個單位，將分四期落成。

第一期有700個單位，建築面積約400,000平方呎，大部分單位已於二零一二年九月三十日預售。第一期預期將於未來十二個月內落成。第二期Madison at Upper West Side包括584個單位，建築面積約370,000平方呎，約95%的單位已於二零一二年九月三十日預售。Madison at Upper West Side預期將於二零一五年財政年度落成。於二零一二年九月三十日，第一期及第二期的已訂約預售價值分別約為港幣24億元及港幣23億元。第三期Midtown at Upper West Side的建築面積約為180,000平方呎，其中282個單位已於二零一二年十一月推出以供預售。第四期項目現正處於規劃及設計階段。

### 中國內地

#### 上海

上海錦秋花園為城鎮開發項目，已建成及售出約4,000個住宅單位。於二零一二年九月三十日，餘下的開發項目的建築面積約為4,800,000平方呎。該項目為多元化住宅組合，包括低層住宅、高層住宅及獨立洋房。於二零一二年五月，本集團根據名為「The Royal Crest」的新一期項目推出建築面積約270,000平方呎的288個低層住宅單位的預售計劃。於二零一二年九月三十日，The Royal Crest的預售價值約為港幣419,000,000元，佔該期預售價值約71%。The Royal Crest的下一期項目的建築面積約為250,000平

方呎(約180個單位及42間洋房)，預期將會推出以供於未來12個月內預售。The Royal Crest的第二期預期將於二零一四年財政年度落成。上海錦秋花園之建築面積約為960,000平方呎之另外兩期新項目仍在興建中。該兩期新發展項目包括約90間洋房及785個單位，預期將分別於二零一四年及二零一五年財政年度落成。

#### 廣州

花地家園為一項位於荔灣區的住宅物業發展項目，建築面積約為1,000,000平方呎。該項目之土地工程已展開且預期將於二零一四年財政年度推出預售。預期將於二零一五年財政年度落成。

#### 香港

##### 西貢清水灣道684號

該項目為一項住宅改建項目，將6幢舊別墅改建成4幢別墅，建築面積約為20,000平方呎。該發展項目位於西貢區，現已落成並可供出售。

##### 寶御

該項目為一項住宅物業發展項目，位於紅磡新圍街1-11A號。工程已於二零一二年財政年度展開。此發展項目包括124個高層單位，建築面積約為66,000平方呎。於二零一二年九月三十日，預售價值約為港幣454,000,000元。預期將於二零一五年財政年度落成。

##### 深水埗西洋菜街北287-293號

此住宅發展項目的建築面積約為39,000平方呎。土地工程已於上一財政年度展開。預期將於未來12個月進行預售。預期於二零一五年財政年度落成。

##### 薄扶林山道90-100號

根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，本集團已於二零一二年財政年度下半年完成餘下單位的公開拍賣後全面收購整個發展地盤。此發展項目的建築面積約為45,000平方呎，現時正處於計劃階段。

### 元朗洪水橋丹桂村3927號地段

此住宅物業發展項目的建築面積約為48,000平方呎。本集團現時計劃在該發展項目中興建超過20幢獨立洋房。預期於二零一五年財政年度落成。

### 馬來西亞

#### Lot no. 470, Jalan Imbi, Kuala Lumpur

此住宅發展項目的建築面積約為210,000平方呎。此發展項目靠近吉隆坡的購物區，鄰近Dorsett Regency Kuala Lumpur Hotel。該發展項目預期於二零一六年財政年度落成。

#### Dorsett Place Waterfront Subang

該項目為帝盛集團與Mayland Valiant各自擁有50%權益的合營企業項目，將發展兩棟17層高的公寓大樓，擁有約1,989間酒店套房，並附帶可提供1,329個停車位的停車場。該發展項目的總建築淨面積約為1,000,000平方呎，現已開始施工且預期於二零一七年財政年度落成。

### 新加坡

#### Dorsett Regency Residences

該發展項目指位於New Bridge Road的較大的Dorsett Hotel發展項目的住宅部分，包括68套服務式公寓。預售金額達約港幣504,000,000元，預期於二零一四年財政年度落成。

## 2. 酒店業務及管理 — 帝盛酒店集團有限公司

二零一三年中期期間，收益及毛利分別約為港幣554,000,000元及港幣317,000,000元，較上個財政年度同期分別增加11.1%及9.5%。於二零一三年中期期間，帝盛集團所擁有的酒店的平均每間客房收入較上個財政年度同期增加4.9%至港幣621元。平均房租較上個財政年度同期增加5.8%，而入住率則下降1.2%。入住率下降部分由於觀塘帝盛酒店於二零一二年八月開業。二零一三年中期期間，帝盛集團的經營溢利約為港幣101,000,000元（二零一二年中期期間：港幣94,000,000元）。

下表載列本集團擁有之酒店於中期期間之營運數據。

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零一二年	二零一一年	
<b>香港</b>			
入住率	<b>93%</b>	95%	-2.1%
平均房租(港幣元)	<b>941</b>	857	9.8%
平均每間客房			
收入(港幣元)	<b>876</b>	813	7.7%
收益(港幣百萬元)	<b>349</b>	309	12.9%
<b>馬來西亞</b>			
入住率	<b>66%</b>	73%	-9.6%
平均房租(港幣元)	<b>507</b>	505	0.4%
平均每間客房			
收入(港幣元)	<b>337</b>	371	-9.2%
收益(港幣百萬元)	<b>140</b>	143	-2.1%
<b>中國內地</b>			
入住率	<b>72%</b>	50%	44%
平均房租(港幣元)	<b>547</b>	587	-6.8%
平均每間客房			
收入(港幣元)	<b>393</b>	294	33.7%
收益(港幣百萬元)	<b>65</b>	47	38.3%
<b>集團總計</b>			
入住率	<b>81%</b>	82%	-1.2%
平均房租(港幣元)	<b>768</b>	726	5.8%
平均每間客房			
收入(港幣元)	<b>621</b>	592	4.9%
收益(港幣百萬元)	<b>554</b>	499	11.0%

於二零一二年九月，本集團完成出售持有位於香港堅尼地城的香港帝盛酒店的香港(特區)酒店有限公司(「HKSAR」)。於港幣800,000,000元的所得款項中，已透過託管方式保留總數港幣15,000,000元，以待取得有關該酒店物業內部改建之若干批文。倘於二零一三年三月二十八日前取得該項批文，則該筆保留款項可獲確認為收益，否則買方將沒收該筆款項。於二零一三年中期期間就上述出售事項確認之收益為港幣445,000,000元。

於二零一二年八月，本集團開始經營擁有361間客房之觀塘帝盛酒店。擁有556間客房之成都帝盛君豪酒店亦進行試營。就出售擁有209間客房之香港帝盛酒店作出調整，二零一三年中期期間之客房數目增加淨額為約700間。

為了進一步加強帝盛集團之酒店品牌知名度及強化競爭優勢，本集團對整體品牌架構作出數項高層次變動。自二零一二年八月三十一日，帝盛集團之英文名稱由「Kosmopolito Hotels International Limited」更改為「Dorsett Hospitality International Limited」，而中文名稱則由「麗悅酒店集團有限公司」更改為「帝盛酒店集團有限公司」。更改帝盛集團名稱是品牌定位的重要一部分，這將加強品牌知名度以提升銷售效率；並對於本公司透過發展、收購及管理合約作進一步拓展極為重要。

為加強品牌架構，帝盛集團亦已綜合其酒店組合，將其酒店重新分類為三個品牌，以涵蓋不同的市場部分—精品系列「d. Collection」，於鄰近各城市樞紐的精挑細選的黃金地段經營的多間高檔而有非凡魅力的酒店；帝盛酒店及度假村，包括提供細緻及熱誠服務體驗的高端帝盛君豪酒店及屬中心地段現代城市酒店的中檔帝盛酒店；及經濟型「絲麗酒店」，因便利、快捷的服務及有吸引力的房租而著稱。

於二零一二年九月三十日，帝盛集團經營16間自有酒店(8間位於香港、5間位於馬來西亞及3間位於中國內地)，擁有約4,600間客房。帝盛集團亦根據經營合約於香港管理兩間酒店，即The Mercer by Kosmopolito及香港帝盛酒店。根據管理合約管理的客房總數約為260間。

帝盛集團擁有7間發展中的酒店(2間位於香港、2間位於中國內地、2間位於英國及1間位於新加坡)。於落成時，該7間酒店的客房總數約為2,400間。上述7間酒店預期將於未來三年投入營運。

於二零一二年三月三十一日，根據獨立估值計算得出之重估盈餘約為港幣7,750,000,000元。於二零一三年中期期間，就出售香港帝盛酒店作出調整後，餘下組合之重估盈餘約為港幣7,236,000,000元。該款項並無計入財務報表。

### 3. 停車場部

二零一三年中期期間之收益約為港幣281,000,000元，較上一個財政年度同期增加8.5%。毛利率為21.2%，與上一個財政年度同期之水平相若。停車場部錄得穩步增長，並預計繼續為本集團帶來經常收入。

停車場部管理位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞吉隆坡Hartamas購物商場的第三方停車場及自置停車場。於二零一二年九月三十日，停車場組合包括由本集團管理的261個停車場，合共約47,000個車位。當中20個為自置停車場，包括約5,600個車位。其餘的停車場乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。於二零一三年中期期間，本集團管理的新停車場數合共淨增加約10個，惟管理的車位總數減少約1,500個。管理的車位減少主要由於終止一份盈利能力較弱的停車場合約。本集團預期，隨著其管理組合之合約增多，停車場部會繼續增長。

於二零一二年五月三十日，根據本集團與持有停車場部的附屬公司Care Park Group Pty Ltd（「Care Park」）之少數股東訂立之股東協議所載條款之安排，本集團增購Care Park已發行股本總額之2.3%，代價約為港幣11,300,000元。交易後，本集團於Care Park之股權增加至76.05%。股權增加令本集團更受惠於Care Park之增長。

#### 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，HKSAR就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向該附屬公司提出金額為港幣25,841,000元之反索償。HKSAR於本期間被出售，惟本集團承諾將盡一切努力完結該訴訟。審訊已於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月。董事經諮詢律師後認為有機會勝訴。因此，並無於簡明綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。



資本承擔

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元
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	<b>741,325</b>	585,760
其他	<b>22,656</b>	4,421
	<b>763,981</b>	590,181
就下列項目已獲授權但未訂約之資本 開支：		
開發及翻新酒店物業	<b>24,463</b>	319,593
其他	<b>15,678</b>	19,274
	<b>40,141</b>	338,867
	<b>804,122</b>	929,048

其他財務及營運資料

1. 以每股港幣1.23元購回230,000,000股(佔已發行股本之11.7%)股份

於二零一二年七月底，本集團完成向Penta Investment Advisers Limited購回230,000,000股股份且所購回股份已註銷。股份購回為本公司動用其盈餘現金以增加其每股盈利之良機。

2. 於二零一二年九月三十日之資產淨值(就酒店重估盈餘調整)

	港幣百萬元
股東應佔本集團權益	<b>7,672</b>
增添：酒店重估盈餘 (港幣7,236,000,000元 x 73.25%)	<b>5,300</b>
<b>資產淨值總額</b>	<b>12,972</b>
已發行股份數目(「百萬」)	<b>1,730</b>
每股資產淨值(「資產淨值」) (就酒店重估盈餘調整)	<b>港幣7.50元</b>

二零一二年九月三十日後之重大物業交易事項

1. 收購香港九龍黃大仙之重新發展用地

於二零一二年十一月八日，本集團訂立協議以收購All Greatness Limited，其已於二零一二年十月就收購建於香港九龍黃大仙(「黃大仙」)之新九龍內地段第5035號之物業不可分割份數之90%訂立物業協議。

根據物業協議，倘於完成日期或於二零一二年十二月二十日之前並未完成收購黃大仙用地之90%所有權，本集團有權不進行交易。待完成收購黃大仙用地之不可分割份數之90%後，本集團認為有合理機會收購黃大仙用地之全部擁有權，無論透過與黃大仙用地餘下少數擁有人進一步磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》進行之公開拍賣。配合本集團之物業發展策略，本集團有意於收購100%擁有權後將黃大仙用地重新發展為住宅物業。發展項目之建築面積可能約為90,000平方呎。

### 2. 完成收購英國倫敦之酒店用地

於二零一二年十月二十六日，帝盛集團完成收購位於英國倫敦 9-13 Aldgate, High Street 之名為 The Matrix Building 之物業，代價約為港幣 180,000,000 元。該樓宇之總內部面積約為 67,000 平方呎。The Matrix Building 目前用作辦公大樓，且帝盛集團有意將其重建成酒店。將 The Matrix Building 改造成酒店及完成興建 Dorsett London (於二零一二年財政年度收購該地盤) 後，帝盛集團將於倫敦擁有兩間酒店，令本集團於英國享有更大的規模經營效益。

### 前景

全球主要經濟體系之政府已採取刺激措施且多家中央銀行均採取低利率政策，以刺激疲弱的環球經濟，並對亞洲物業分部整體產生利好影響。另一方面，中國內地、香港及新加坡政府已制訂有關措施，以抑制物業分部過熱。

在此環境下，本集團將盡力持續改善其業務及財務表現。本集團將繼續努力發展其現有的住宅發展項目組合及其現時的酒店發展項目。本集團亦將確保停車場業務穩健發展。

憑藉良好的現金狀況，本集團處於有利地位，可擴充其住宅發展項目及酒店投資組合。本集團亦將通過出售小型酒店並投資於營運效率較高的大型酒店，繼續實施資金再利用的策略。此舉亦將令本集團可釋放大量重估盈餘，並可改善股東的整體回報。

從目前預售及預期將會推出的新項目來看，本集團預期物業發展業務於未來幾年將有強勁表現。

管理層堅信，由於地區多元化及於酒店、物業發展及投資以及停車場方面的平衡業務投資組合，本集團將可順利度過業務嚴峻期，並為其股東帶來持續長遠增長。

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零一二年九月三十日之僱員人數約為3,000人。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、適合於各員工個別需要之在職及外部培訓。

## 董事權益

於二零一二年九月三十日，董事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」)第十五部)之股份中擁有已載入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司之權益如下：

### 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	13,607,249	0.79%
	配偶權益	557,000 <sup>(i)</sup>	0.03%
	控制的法團權益	685,862,201 <sup>(i)</sup>	39.65%
邱達成	實益擁有人	10,373	0.00%
	控制的法團權益	5,301,849 <sup>(ii)</sup>	0.31%
邱達強	實益擁有人	44,561	0.00%
	控制的法團權益	3,877,218 <sup>(iii)</sup>	0.22%
孔祥達	實益擁有人	261	0.00%
	共同權益	369,756 <sup>(iv)</sup>	0.02%
陳志興	實益擁有人	208,586	0.01%

附註：

- (i) 685,849,880股及12,321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，557,000股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
  - (ii) 1,424,631股及3,877,218股股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
  - (iii) 該等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之控制之法團權益內。
  - (iv) 孔祥達先生之共同權益指於其與其妻子共同持有之369,756股股份中之權益。
- \* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一二年九月三十日之已發行股份。

#### A.2於相關股份之長倉 — 實物結算非上市股權衍生工具

董事姓名	身份	已授出 購股權所涉 相關股份數目	佔本公司 已發行 股本之概約 百分比*
孔祥達	實益擁有人	7,400,000	0.43%
陳志興	實益擁有人	4,300,000	0.25%

根據上市規則須予披露的上述購股權的詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

- \* 百分比指擁有權益之相關股份數目除以本公司於二零一二年九月三十日之已發行股份。

## B. 相聯法團

## B.1 於普通股之長倉

董事姓名	相聯 法團名稱	身份	擁有權益之	佔相關
			普通股 數目	已發行股本之 概約百分比*
邱達昌	帝盛酒店集團 有限公司(「帝盛」)	配偶權益	8,355 <sup>(i)</sup>	0.00%
		控制的法團權益	1,472,773,254 <sup>(i)</sup>	73.64%
	愛德企業有限公司	控制的法團權益	250,000 <sup>(ii)</sup>	25.00%
孔祥達	帝盛	共同權益	4,000 <sup>(iii)</sup>	0.00%
陳志興	帝盛	實益擁有人	3,000	0.00%
邱達成	帝盛	實益擁有人	30	0.00%
		控制的法團權益	78,423 <sup>(iv)</sup>	0.00%
邱達強	帝盛	控制的法團權益	58,158 <sup>(v)</sup>	0.00%
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park Group Pty. Ltd.	酌情信託之 受益人	825 <sup>(vi)</sup>	8.25%

附註：

- (i) 7,773,254股帝盛股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Sumptuous Assets Limited持有。1,465,000,000股帝盛股份由本公司的全資附屬公司Ample Bonus Limited持有，其中丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約40.47%權益，因此被視作擁有該等帝盛股份權益。8,355股帝盛股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 此等愛德企業有限公司股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Commodious Property Limited持有。
- (iii) 孔祥達先生之共同權益指於其與其妻子共同持有之4,000股帝盛股份中之權益。
- (iv) 20,265股及58,158股帝盛股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (v) 此等帝盛股份由邱達成先生及邱達強先生控制的公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之控制的法團權益內。
- (vi) 此等 Care Park Group Pty. Ltd. 股份由 Chartbridge Pty Ltd 以 The Craig Williams Family Trust之受託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為The 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相關法團各自於二零一二年九月三十日之已發行股份。

**B.2 於帝盛之相關股份之長倉 — 實物結算非上市股權衍生工具**

董事姓名	身份	已授出 購股權所涉 相關股份數目	佔帝盛 已發行股本之 概約百分比*
孔祥達	實益擁有人	2,836,363	0.14%
陳志興	實益擁有人	3,545,454	0.18%

根據上市規則須予披露的上述購股權的詳情披露於下文「購股權計劃」一節。

\* 百分比指擁有權益之相關股份數目除以帝盛於二零一二年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零一二年九月三十日，概無本公司董事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。

**購股權計劃**

**(a) 遠東購股權計劃**

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股份。

本公司於二零零二年八月二十八日採納的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，本公司根據本公司股東於二零一二年八月三十一日通過之決議案採納新的購股權計劃。

下表披露於二零一三年中期期間本公司購股權之變動情況：

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目				於二零一二年 九月三十日 尚未行使	行使期*
			於二零一二年 四月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效/ 註銷		
<b>董事</b>								
孔祥達	08.05.2009	1,500	1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2009-15.09.2019
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2010-15.09.2019
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2011-15.09.2019
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2012-15.09.2019
			7,400,000	-	-	-	7,400,000	
陳志興	21.10.2004	2,075	500,000	-	-	-	500,000	01.01.2007-20.10.2014
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	01.01.2008-20.10.2014
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.01.2009-20.10.2014
			4,300,000	-	-	-	4,300,000	
<b>高級管理層</b>								
莫貴標 <sup>a</sup>	21.10.2004	2,075	1,200,000	-	-	-	1,200,000	01.01.2007-20.10.2014
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	01.01.2008-20.10.2014
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.01.2009-20.10.2014
			5,000,000	-	-	-	5,000,000	
<b>其他僱員(合共)</b>	21.10.2004	2,075	250,000	-	-	-	250,000	01.11.2004-20.10.2014
			425,000	-	-	-	425,000	01.01.2006-20.10.2014
			1,075,000	-	-	-	1,075,000	01.01.2007-20.10.2014
			2,275,000	-	-	-	2,275,000	01.01.2008-20.10.2014
			2,975,000	-	-	-	2,975,000	01.01.2009-20.10.2014
			7,000,000	-	-	-	7,000,000	
<b>其他僱員(合共)</b>	25.08.2006	3,290	450,000	-	-	-	450,000	01.01.2009-24.08.2016
			500,000	-	-	-	500,000	01.01.2010-24.08.2016
			950,000	-	-	-	950,000	
<b>總計</b>			24,650,000	-	-	-	24,650,000	



附註：

(i) 莫貴標先生於二零一二年八月三十一日舉行之帝盛之股東週年大會結束時退任並不再擔任帝盛之董事。

\* 購股權的有效期為自授出日期起至行使期開始。

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22。

### (b) 帝盛購股權計劃

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

於二零一三年中期期間，帝盛購股權計劃之購股權變動詳情如下：

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目					
			於二零一二年 四月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效/ 註銷	於二零一二年 九月三十日 尚未行使	行使期*
帝盛董事 莫貴標 <sup>a</sup>	11.10.2010	2.20	709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2011-10.10.2014
			709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2012-10.10.2015
			709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2013-10.10.2016
			709,090	-	-	(709,090)	-	11.10.2014-10.10.2017
			709,094	-	-	(709,094)	-	11.10.2015-10.10.2018
			3,545,454	-	-	(3,545,454)	-	
賴偉強	11.10.2010	2.20	318,181	-	-	-	318,181	11.10.2011-10.10.2014
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2012-10.10.2015
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2013-10.10.2016
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2014-10.10.2017
			318,185	-	-	-	318,185	11.10.2015-10.10.2018
			1,590,909	-	-	-	1,590,909	
邱詠筠	11.10.2010	2.20	454,545	-	-	-	454,545	11.10.2011-10.10.2014
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2012-10.10.2015
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2013-10.10.2016
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2014-10.10.2017
			454,547	-	-	-	454,547	11.10.2015-10.10.2018
			2,272,727	-	-	-	2,272,727	
孔祥達	11.10.2010	2.20	567,272	-	-	-	567,272	11.10.2011-10.10.2014
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2012-10.10.2015
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2013-10.10.2016
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2014-10.10.2017
			567,275	-	-	-	567,275	11.10.2015-10.10.2018
			2,836,363	-	-	-	2,836,363	

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目					行使期*
			於二零一二年		於期內		於期內	
			四月一日 尚未行使	授出	授出	行使	失效/ 註銷	
陳志興	11.10.2010	2.20	709,090	-	-	-	709,090	11.10.2011-10.10.2014
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2012-10.10.2015
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2013-10.10.2016
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2014-10.10.2017
			709,094	-	-	-	709,094	11.10.2015-10.10.2018
			3,545,454	-	-	-	3,545,454	
僱員(合共)	11.10.2010	2.20	1,772,721	-	-	-	1,772,721	11.10.2011-10.10.2014
			1,772,721	-	-	-	1,772,721	11.10.2012-10.10.2015
			1,772,721	-	-	-	1,772,721	11.10.2013-10.10.2016
			1,772,721	-	-	-	1,772,721	11.10.2014-10.10.2017
			1,772,745	-	-	-	1,772,745	11.10.2015-10.10.2018
			8,863,629	-	-	-	8,863,629	
總計			22,654,536	-	-	(3,545,454)	19,109,082	

附註：

- (i) 莫貴標先生於二零一二年八月三十一日舉行之帝盛之股東週年大會結束時退任並不再擔任帝盛之董事。

\* 購股權的有效期為自授出日期起至行使期開始。

帝盛購股權計劃及帝盛所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註22。

### 董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，本期間任何時間，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

於二零一二年九月三十日，按照根據證券及期貨條例第336條之規定須予以存置之登記冊所記錄股份或淡倉權益登記冊及據本公司董事所知，除上文所述本公司董事權益外，就本公司董事所知，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	持有權益的 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	685,849,880 <sup>(i)</sup> (長倉)	39.65%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	276,654,697 <sup>(ii)</sup> (長倉)	15.99%
邱德根先生	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.75%
	受控法團權益	140,942,693 <sup>(iii)</sup> (長倉)	8.15%
	配偶權益	1,624,301 <sup>(iii)</sup> (長倉)	0.09%
Penta Asia Long/ Short Fund, Ltd.	實益擁有人	103,542,305 <sup>(iv)</sup> (長倉)	5.99%

附註：

- (i) Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事權益」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) Penta Management (BVI) Ltd.之受控法團Penta Asia Domestic Partners, L.P.及Old Peak Ltd.持有本公司股份長倉，而Penta Management (BVI) Ltd.受Penta Investment Advisers Limited控制。於該等股份中，13,415,764股股份之權益為非上市現金結算衍生工具。
- (iii) 140,942,693股股份由邱德根先生控制的多間公司持有，1,624,301股股份由邱德根先生配偶邱婁錦蘭女士持有。

(iv) 於該等股份中，4,204,555股股份之權益為非上市現金結算衍生工具。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一二年九月三十日之已發行股份。

除上文披露者外，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一二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。

### 遵守《企業管治守則》

於截至二零一二年九月三十日止六個月，本公司一直遵守聯交所《證券上市規則》(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治守則》(「企管守則」)的守則條文(「守則條文」)，惟下列情況偏離企管守則第A.2.1及A.6.7條守則條文的規定除外。

守則條文第A.2.1條：丹斯里拿督邱達昌先生同時擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，此結構為本集團提供實力雄厚之長期領導層，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，有關事宜對本集團業務前景有利。

守則條文第A.6.7條：由於無法避免之業務工作，本公司非執行董事及其中一名獨立非執行董事未能出席於二零一二年七月二十日舉行之股東特別大會，而本公司非執行董事未能出席於二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會。

### 上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之標準守則作為本身有關董事進行證券交易之標準守則。經本公司向所有董事作出特定查詢後，彼等全體已確認於二零一三年中期期間一直遵守標準守則載列之規定準則。

### 購買、出售或贖回上市證券

本公司於二零一三年中期期間完成以每股港幣1.23元的價格自Penta Investment Advisers Limited 於場外購回合共230,000,000股本公司股份，詳情如下：

回購月份	股份數目	每股價格 港幣元	已付總代價 港幣元
二零一二年七月	230,000,000	1.23	282,900,000

除上文披露者外，本公司及其任何附屬公司於回顧期間概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 審核委員會

審核委員會由本公司全體三名獨立非執行董事組成，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。審核委員會已審閱二零一三年中期期間本集團之未經審核綜合中期業績。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一二年十二月二十四日(星期一)至二零一三年一月二日(星期三)(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。為符合資格獲派中期股息，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年十二月二十一日(星期五)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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

### 董事資料變動

本公司已獲告知以下須根據上市規則第13.51B(1)條刊發有關董事資料的變動：

- (1) 邱達成先生(本公司執行董事)辭任聯交所上市公司遠東酒店實業有限公司(股份代號：37)之非執行董事，自二零一二年十一月二十九日起生效。
- (2) 王敏剛先生(本公司之獨立非執行董事)獲委任為聯交所上市公司美高梅中國控股有限公司(股份代號：2282)之獨立非執行董事，自二零一二年十二月一日起生效。

承董事會命

**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**

首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

香港，二零一二年十一月二十八日

# 簡明綜合財務報表之 審閱報告

## Deloitte. 德勤

致Far East Consortium International Limited董事會

### 緒言

吾等已審閱載列於第32至66頁之Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，其中包括於二零一二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收益表、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主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合以上規則之有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任是根據吾等之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

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

### 結論

按照吾等之審閱，吾等並不知悉任何事項，令吾等相信該等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

二零一二年十一月二十八日



# 簡明 綜合收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>902,628</b>	827,041
銷售及服務成本		<b>(418,877)</b>	(371,160)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		<b>(71,797)</b>	(64,277)
毛利		<b>411,954</b>	391,604
其他收入		<b>13,353</b>	10,490
出售一間附屬公司之收益	23	<b>445,086</b>	—
其他收益及虧損	4	<b>123,258</b>	30,992
行政支出		<b>(287,412)</b>	(224,218)
分佔聯營公司業績		<b>26,294</b>	11,983
分佔共同控制實體業績		<b>(4,066)</b>	5,127
融資成本	5	<b>(76,786)</b>	(86,767)
除稅前溢利		<b>651,681</b>	139,211
所得稅抵免(開支)	6	<b>108,962</b>	(28,344)
本期間溢利	7	<b>760,643</b>	110,867
可歸屬於：			
本公司股東		<b>610,421</b>	84,458
非控股權益		<b>150,222</b>	26,409
		<b>760,643</b>	110,867
每股盈利	8		
— 基本(港幣仙)		<b>32.6</b>	4.4
— 攤薄(港幣仙)		<b>32.6</b>	4.4

# 簡明 綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<b>760,643</b>	110,867
其他全面收益(開支)：		
可供出售投資重估增加(減少)	<b>2,445</b>	(32,735)
換算海外業務之匯兌差額	<b>(21,359)</b>	(65,826)
因出售可供出售投資而重新 分類至損益	<b>(2,260)</b>	(2,809)
本期間其他全面開支	<b>(21,174)</b>	(101,370)
本期間全面收益總額	<b>739,469</b>	9,497
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>596,897</b>	(18,142)
非控股權益	<b>142,572</b>	27,639
	<b>739,469</b>	9,497

# 簡明 綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>2,296,189</b>	2,456,469
物業、廠房及設備	10	<b>6,153,951</b>	5,988,002
預付租賃款項		<b>593,108</b>	597,485
其他資產	11	<b>299,094</b>	—
商譽		<b>68,400</b>	68,400
其他無形資產		<b>815</b>	2,100
聯營公司權益	12	<b>273,391</b>	256,158
共同控制實體權益		<b>86,567</b>	90,966
可供出售投資	13	<b>6,784</b>	16,190
按公平值計入損益之金融 資產	14	<b>16,502</b>	7,750
購買物業、廠房及設備之 按金		<b>141,814</b>	149,315
應收聯營公司款項		<b>70,744</b>	70,784
應收一間共同控制實體款項		<b>26,936</b>	26,936
應收一間接受投資公司款項		<b>119,995</b>	119,995
其他應收款項	15	<b>143,641</b>	141,407
已抵押存款		<b>27,983</b>	25,252
		<b>10,325,914</b>	10,017,209

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		<b>86,079</b>	100,699
待發展／發展中物業		<b>4,673,051</b>	3,797,152
其他存貨		<b>16,249</b>	10,719
預付租賃款項		<b>15,798</b>	18,867
應收賬款、按金及預付款項	16	<b>373,127</b>	280,570
可收回稅項		<b>67,824</b>	11,386
可供出售投資	13	<b>22,216</b>	18,694
按公平值計入損益之			
金融資產	14	<b>31,822</b>	458
衍生金融工具	17	<b>11,792</b>	10
已抵押存款		<b>203,502</b>	342,672
有限制銀行存款		<b>136,693</b>	971
銀行結餘及現金		<b>1,924,589</b>	1,374,980
		<b>7,562,742</b>	5,957,178
分類為持作出售之資產	18	<b>90,742</b>	418,928
		<b>7,653,484</b>	6,376,106

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	19	<b>664,853</b>	606,298
財務租約承擔		<b>157</b>	218
應付關連公司款項		<b>61,657</b>	46,165
應付聯營公司款項		<b>14,119</b>	12,877
應付附屬公司非控股股東 款項		<b>30,070</b>	30,070
應付股息		<b>86,488</b>	—
應付非控股權益股息		<b>53,500</b>	—
已收客戶按金		<b>657,907</b>	197,140
衍生金融工具	17	<b>22,255</b>	1,245
應繳稅項		<b>218,516</b>	345,774
有抵押銀行及其他借貸	20	<b>4,579,473</b>	1,764,289
		<b>6,388,995</b>	3,004,076
有關分類為持作出售之資產 之負債	18	—	2,994
		<b>6,388,995</b>	3,007,070
流動資產淨值		<b>1,264,489</b>	3,369,036
總資產減流動負債		<b>11,590,403</b>	13,386,245

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行及其他借貸	20	<b>2,523,507</b>	4,620,800
財務租約承擔		<b>774</b>	474
遞延稅項負債		<b>237,684</b>	234,888
可換股債券		<b>30,833</b>	30,074
		<b>2,792,798</b>	4,886,236
<b>資產淨值</b>			
		<b>8,797,605</b>	8,500,009
<b>資本及儲備</b>			
股本	21	<b>172,976</b>	195,976
股份溢價		<b>2,557,386</b>	2,822,611
儲備		<b>4,941,640</b>	4,433,033
本公司股東應佔權益		<b>7,672,002</b>	7,451,620
非控股權益		<b>1,125,603</b>	1,048,389
<b>權益總額</b>			
		<b>8,797,605</b>	8,500,009

第32至第66頁之簡明綜合財務報表於二零一二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：

董事

董事

# 簡明綜合 權益變動表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔												非控股 權益				
	股本		資本贖回 儲備		資產重估 儲備		投資重估 儲備		可換股 債券權益 儲備		其他儲備				保留溢利		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	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年 四月一日(經審核)	191,826	2,770,185	2,500	13,808	(1,320)	405,012	11,940	23,967	1,478,901	2,129,769	7,026,588	892,205	7,918,793				
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	84,458	84,458	26,409	110,867				
可供出售投資 重估減少	—	—	—	—	(32,735)	—	—	—	—	—	(32,735)	—	(32,735)				
換算海外業務之 滙兌差額	—	—	—	—	—	(67,056)	—	—	—	—	(67,056)	1,230	(65,826)				
因出售可供出售 投資而重新分類 至撥益	—	—	—	—	(2,809)	—	—	—	—	—	(2,809)	—	(2,809)				
本期間其他全面開支	—	—	—	—	(35,544)	(67,056)	—	—	—	—	(102,600)	1,230	(101,370)				
本期間全面收益總額	—	—	—	—	(35,544)	(67,056)	—	—	—	84,458	(18,142)	27,639	9,497				
購回可換債券	—	—	—	—	—	—	—	(3,253)	—	1,270	(1,983)	—	(1,983)				
購回可換股債務權益 部分之遞延稅項撥回	—	—	—	—	—	—	—	537	—	—	537	—	537				
確認股本結算之 股份付款	—	—	—	—	—	—	337	—	—	—	—	337	2,162	2,499			
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(95,913)	(95,913)	—	(95,913)				
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,520)	(21,520)				
於二零一一年 九月三十日 (未經審核)	191,826	2,770,185	2,500	13,808	(36,864)	337,956	12,277	21,251	1,478,901	2,119,584	6,911,424	900,486	7,811,910				

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔												非控股 權益	總額
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	可換股 債券權益					總額			
						匯兌儲備	購取權儲備	儲備	其他儲備	保留溢利		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	港幣千元	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	363,644	363,644	140,014	503,658	
可供出售投資 重估增加	—	—	—	—	14,972	—	—	—	—	—	14,972	—	14,972	
換算海外業務之 滙兌差額	—	—	—	—	—	90,268	—	—	—	—	90,268	16,937	107,205	
因出售可供出售投資 而重新分類至損益	—	—	—	—	17,836	—	—	—	—	—	17,836	—	17,836	
本期間其他全面收益	—	—	—	—	32,808	90,268	—	—	—	—	123,076	16,937	140,013	
本期間全面收益總額	—	—	—	—	32,808	90,268	—	—	—	363,644	486,720	156,951	643,671	
發行股份代替現金 股息，扣除開支	4,150	52,426	—	—	—	—	—	—	—	—	56,576	—	56,576	
購回/贖回可換股債券	—	—	—	—	—	—	—	(25,075)	—	36,476	11,401	—	11,401	
購回/贖回可換股債券 權益部分之遞延 稅項撥回	—	—	—	—	—	—	—	3,824	—	—	3,824	—	3,824	
確認股本結算之 股份付款	—	—	—	—	—	—	147	—	—	—	147	2,736	2,883	
轉撥至保留溢利之 購股權失效	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,024	1,024	(1,024)	—	
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,496)	(19,496)	—	(19,496)	
已付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(10,760)	(10,760)	
於二零一二年 三月三十一日 (經審核)	195,976	2,822,611	2,500	13,808	(4,056)	428,224	12,424	—	1,478,901	2,501,232	7,451,620	1,048,389	8,500,009	



# 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔												非控股權益	總額
	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	購股權儲備	可換股債券權益			保留溢利	總額		
								儲備	儲備	儲備				
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	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	610,421	610,421	150,222	760,643	
可供出售投資重估增加	—	—	—	—	2,445	—	—	—	—	—	—	2,445	2,445	
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	(13,709)	—	—	—	—	—	(13,709)	(21,359)	
因出售可供出售投資而重新分類至損益	—	—	—	—	(2,260)	—	—	—	—	—	—	(2,260)	(2,260)	
本期間其他全面開支	—	—	—	—	185	(13,709)	—	—	—	—	—	(13,524)	(21,174)	
本期間全面收益總額	—	—	—	—	185	(13,709)	—	—	—	610,421	596,897	142,572	739,469	
購回股份，扣除開支收購附屬公司之額外收益	(23,000)	(265,225)	23,000	—	—	—	—	—	—	(23,000)	(288,225)	—	(288,225)	
確認股本結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	134	1,557	
轉撥至保單溢利之購股權失效	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,161	1,161	(1,161)	—	
應付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(86,488)	(86,488)	—	(86,488)	
應付非控股權益股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(53,500)	(53,500)	
於二零一二年九月三十日 (未經審核)	172,976	2,557,386	25,500	13,808	(3,871)	414,515	12,558	—	1,475,804	3,003,326	7,672,002	1,125,603	8,797,605	

其他儲備乃(a)於一九九一年集團重組時產生，指所收購附屬公司資產淨值超出本公司就收購所發行股份之面值；及(b)減持間接附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)(前稱麗悅酒店集團有限公司)權益之收益及(c)收購間接附屬公司 Care Park Group Pty Limited 非控股權益之超額部分。

# 簡明綜合 現金流量表

截至二零一二年九月三十日止六個月

附註	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
<b>經營業務所用現金淨額</b>	<b>(300,255)</b>	(123,270)
<b>投資活動</b>		
收購及發展物業、廠房及 設備開支	<b>(539,866)</b>	(508,769)
出售一間附屬公司之 現金流入淨額	23 <b>765,691</b>	—
收購可供出售投資	<b>(65,955)</b>	(79,700)
出售可供出售投資所得款項	<b>74,253</b>	73,128
已抵押銀行存款存放	<b>(69,686)</b>	(110,615)
解除已抵押銀行存款	<b>206,125</b>	83,203
受限制銀行存款存放	<b>(135,722)</b>	(10,061)
出售持作出售資產所得款項	<b>325,867</b>	—
其他投資活動	<b>(6,064)</b>	(36,337)
<b>投資活動所得(所用) 之現金淨額</b>	<b>554,643</b>	(589,151)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年九月三十日止六個月

附註	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
<b>融資活動</b>		
新籌得銀行及其他借貸	<b>1,530,876</b>	332,584
償還銀行及其他借貸	<b>(818,702)</b>	(267,659)
購回股份	<b>(288,225)</b>	—
已付利息	<b>(127,309)</b>	(113,109)
購回可換股債券	—	(26,161)
其他融資活動	<b>1,611</b>	429
<b>融資活動所得(所用)現金 淨額</b>	<b>298,251</b>	(73,916)
<b>現金及現金等值物 增加(減少)淨額</b>	<b>552,639</b>	(786,337)
<b>期初之現金及現金等值物</b>	<b>1,374,980</b>	1,986,347
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(3,030)</b>	3,125
<b>期終之現金及現金等值物</b>	<b>1,924,589</b>	1,203,135
<b>現金及現金等值物結餘分析 銀行結餘及現金</b>	<b>1,924,589</b>	1,203,135

# 簡明綜合 財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

## 1. 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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定編製。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算(按適用情況)除外。

除下文所述者外，截至二零一二年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所使用之會計政策和計算方法，與編製本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用之會計政策及計算方法完全一致。

應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 轉讓金融資產之修訂

於本中期期間，應用上述經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表之已呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

## 3. 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、酒店經營及管理以及停車場業務、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次按貸款)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

下表為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。分部溢利(虧損)即各分部未分配中央行政成本、董事薪金及若干融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。

	分部收益		分部溢利	
	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	864	1,939	(5,673)	3,264
— 香港(「香港」)	25,680	8,281	6,665	3,088
— 馬來西亞	279	—	(1,503)	—
— 中華人民共和國其他地區 (「中國」)	5,338	19,218	1,008	4,657
	32,161	29,438	497	11,009
物業投資				
— 香港	15,457	13,806	139,301	89,555
— 中國	6,581	6,208	(13,817)	(2,901)
— 新加坡	10,162	12,470	(12,570)	4,842
	32,200	32,484	112,914	91,496
酒店經營及管理				
— 香港	349,333	308,647	559,912	111,988
— 馬來西亞	140,336	143,066	23,728	23,936
— 中國	64,728	47,277	(10,321)	(13,635)
— 新加坡	—	—	(3,857)	(3,921)
— 英國(「英國」)	—	—	(120)	(12)
	554,397	498,990	569,342	118,356
停車場業務				
— 澳洲	272,180	249,826	22,492	17,425
— 馬來西亞	8,889	9,183	4,042	4,566
	281,069	259,009	26,534	21,991
證券及金融產品投資	2,799	6,735	(722)	(32,470)
其他業務	2	385	(5,113)	(6,872)
分部收益/分部溢利	902,628	827,041	703,452	203,510
未分配企業開支			(29,163)	(24,179)
融資成本			(22,608)	(40,120)
除稅前溢利			651,681	139,211

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

## 3. 分部資料(續)

## 分部資產

以下為於報告期間結算日本集團按可呈報分部劃分之資產分析。分部資產為各分部持有之資產，當中並無計及企業資產(主要為銀行結餘及現金)之分配。

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	2,153,202	1,513,133
— 香港	784,301	730,396
— 馬來西亞	386,599	382,398
— 中國	2,044,868	1,772,613
	<b>5,368,970</b>	4,398,540
物業投資		
— 香港	1,981,580	1,730,192
— 中國	4,661	3,671
— 新加坡	301,378	605,411
	<b>2,287,619</b>	2,339,274
酒店經營及管理		
— 香港	4,109,648	3,592,814
— 馬來西亞	1,078,121	1,071,588
— 中國	2,037,307	1,927,506
— 新加坡	884,919	694,845
— 英國	394,325	261,043
	<b>8,504,320</b>	7,547,796

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

#### 分部資產(續)

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
停車場業務		
— 澳洲	<b>710,447</b>	707,176
— 馬來西亞	<b>155,585</b>	155,996
	<b>866,032</b>	863,172
證券及金融產品投資	<b>60,299</b>	50,763
其他業務	<b>342,035</b>	352,437
分部資產	<b>17,429,275</b>	15,551,982
未分配企業資產	<b>550,123</b>	841,333
資產總值	<b>17,979,398</b>	16,393,315

主要經營決策者並未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。

## 4. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	125,950	69,999
出售可供出售投資之收益	2,260	2,809
按公平值計入損益之金融資產 公平值變動	4,495	(14,440)
衍生金融工具公平值變動	(9,447)	(27,376)
	123,258	30,992

## 5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
下列項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	108,508	73,816
— 毋須於五年內悉數償還	9,349	23,568
其他須於五年內悉數償還之 貸款	6,428	698
可換股債券	1,086	23,242
財務租約	11	16
前期費用攤銷	12,757	6,923
其他	2,404	1,590
總利息成本	140,543	129,853
減：發展中物業資本化金額：		
— 以供銷售物業	(37,676)	(32,656)
— 業主佔用物業	(24,713)	(9,788)
— 投資物業	(1,368)	(642)
	76,786	86,767



## 6. 所得稅(抵免)開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅	26,011	7,971
中國企業所得稅(「企業 所得稅」)	49,204	6,292
中國土地增值稅(「土地 增值稅」)	1,283	3,542
澳洲所得稅	1,047	4,783
馬來西亞所得稅	3,126	1,690
新加坡所得稅	—	178
其他司法權區	—	487
	<b>80,671</b>	24,943
過往年度超額撥備		
— 中國土地增值稅	(192,268)	—
— 新加坡所得稅	(161)	—
	<b>(192,429)</b>	—
遞延稅項	2,796	3,401
	<b>(108,962)</b>	28,344

香港利得稅乃按組成本集團之各獨立公司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中國企業所得稅法及中國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，中國土地增值稅就所售物業之土地增值按累進稅率介乎30%至60%，經扣除可扣稅項目後徵收。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

於截至二零一二年九月三十日止期間，中國地方稅務機關同意按視作稅率計算本集團若干物業發展項目之中國土地增值稅，其中按累進稅率計算之中國土地增值稅已於過往年度之財務報表中作出撥備。就此產生之中國土地增值稅超額撥備為港幣192,268,000元，已於本期間撥回。

## 7. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 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	6,756	6,851
減：就業主佔用發展中物業撥充 資本之款項	(1,883)	(1,872)
	<b>4,873</b>	4,979
無形資產攤銷	1,285	1,286
折舊	78,810	70,123
應佔聯營公司稅項(已於分佔 聯營公司業績列賬)	483	450
購股權開支	1,691	2,499
並計入：		
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	165	1,235
可供出售投資	169	495
	<b>334</b>	1,730
銀行利息收入	1,107	2,779

## 8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<b>610,421</b>	84,458
	千股	千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股 加權平均數	<b>1,875,549</b>	1,918,263
可攤薄潛在普通股之影響 — 購股權	—	785
計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數	<b>1,875,549</b>	1,919,048

由於尚未行使之可換股債券獲兌換將導致每股盈利有所增加，故於計算截至二零一二年九月三十日止期間之每股攤薄盈利時並無假設該等債券獲兌換。此外，由於本公司及其間接附屬公司帝盛之購股權之行使價高於本公司及帝盛之股份於本期間之平均市價，故於進行上述計算時並無假設該等購股權獲行使。

## 8. 每股盈利(續)

由於尚未行使之可換股債券獲兌換將導致每股盈利有所增加，故於計算截至二零一一年九月三十日止期間之每股攤薄盈利時並無假設該等債券獲兌換。此外，由於帝盛之購股權之行使價高於帝盛之股份之平均市價，故於進行上述計算時並無假設該等購股權獲行使。

## 9. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
本期間確認為分派之股息：		
截至二零一二年三月三十一日 止年度末期股息每股 港幣5仙(截至二零一一年 九月三十日止六個月：		
截至二零一一年三月三十一日 止年度末期股息港幣5仙)	<b>86,488</b>	95,913

於報告期間結算日後，董事向於二零一三年一月二日名列股東名冊之本公司股東宣派中期股息每股港幣2仙(截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣1仙)。股東可選擇以獲發現金方式收取本期間建議派發及派付之股息代替本公司新股份。

## 10. 投資物業／物業、廠房及設備

期內，本集團收購若干物業、廠房及設備為數港幣223,794,000元(截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣298,048,000元)，及就發展若干酒店物業產生發展支出為數港幣301,367,000元(截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣218,836,000元)。此外，於接獲新加坡相關政府部門於二零一二年八月二十九日發出之土地收購通知後，本集團已於二零一二年八月二十九日將若干位於新加坡之公平值為港幣299,094,000元之投資物業轉撥至其他資產(見附註11)。

### 10. 投資物業／物業、廠房及設備(續)

於二零一二年九月三十日在香港及香港境外之投資物業之公平值按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 及 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Limited 於該等日期之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員，而 Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 及 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Limited 為皇家特許測量師學會會員。達致有關估值時，已參考於同類地點類似物業成交價之市場資料或經參考相關市場可資比較租金估計之日後租金資本化後得出。於估值時，物業內所有可出租單位的市場租金乃參照本集團的可出租單位以及毗鄰相似物業的該等出租單位已取得的租金作出。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業的收益率作出並結合估值師根據各物業的特質進行調整。

發展中投資物業的估值乃採納直接比較法，並參考市場上可資比較物業達致，並已作出調整，以計及發展成本的差額及適當撥備，及於估值日就完成發展項目將會支銷的間接成本以及發展商於估值日發展物業而面臨的相關風險，以及開發商在物業開發完工時所期待的回報，該回報乃根據估值師戴德梁行有限公司對有關地區的近期土地交易和同類已完工物業市場價值的分析。

### 11. 其他資產

於二零一二年八月二十九日，本集團接獲新加坡相關政府部門（「政府」）發出的土地收購通知。據此，政府強制收購位於新加坡的若干物業。預期政府將於二零一四年八月佔用該等物業。因此，相關物業已按其於轉撥之日的公平值港幣299,094,000元（見附註10）由投資物業轉撥至其他資產，並於相關物業其後的會計處理中被視為成本。其他資產則按成本減減值虧損（如有）列賬。

## 12. 聯營公司權益

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市投資，按成本	90,026	95,600
分佔收購後儲備，扣除已收股息	183,365	160,558
	<b>273,391</b>	256,158

## 13. 可供出售投資

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
上市股本證券：		
香港	3,074	3,457
海外	—	795
	<b>3,074</b>	4,252
非上市證券：		
股本證券	3,022	10,949
債務證券	—	301
俱樂部會籍	688	688
投資基金	22,216	18,694
	<b>25,926</b>	30,632
	<b>29,000</b>	34,884
就申報用途之分析：		
非流動資產	6,784	16,190
流動資產	22,216	18,694
	<b>29,000</b>	34,884

除非上市股本證券因董事認為其公平值無法可靠地計量而按成本扣除減值列值外，可供出售投資以公平值列賬。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

### 13. 可供出售投資(續)

上市股本證券之公平值乃根據相關證券交易所提供之市場買入報價釐定。債務證券之公平值乃根據基於折現未來現金流量之公認定價模式採用市場利率釐定。投資基金之公平值根據對手方之買入報價釐定，並基於相關上市證券之市價計算。

### 14. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
持作買賣投資		
於香港上市之股本證券	6,302	162
於中國上市之股本證券	3,090	296
紙黃金	8,916	—
	<b>18,308</b>	458
指定按公平值計入 損益之金融資產		
債務證券	13,514	—
結構性投資	16,502	7,750
	<b>48,324</b>	8,208
就申報用途之分析：		
非流動資產	16,502	7,750
流動資產	31,822	458
	<b>48,324</b>	8,208

**14. 按公平值計入損益之金融資產(續)**

持作買賣投資之公平值乃根據相關證券交易所提供之市場買入報價釐定，而紙黃金之公平值乃根據二零一二年九月三十日之所報市價釐定。債務證券及結構性投資於初步確認時由本集團指定為按公平值計入損益之金融資產。公平值乃根據公認定價模式，按採用可觀察現行市場交易之價格或利率之折現未來現金流量釐定。主要假設包括相關上市股份價格及市場利率。

**15. 其他應收款項**

其他應收款項包括本金總額為美金17,500,000元(相當於港幣135,625,000元)之承兌票據，即於二零一零年二月向一名獨立第三方出售若干位於香港境外之物業之應收代價之餘額。該等票據連同首年按年利率2厘及其後按年利率4厘累計之利息將於二零一四年二月到期。該等票據由已出售相關物業之優先按揭留置權及質押買方於持有物業之實體之股本權益作抵押。

**16. 應收賬款、按金及預付款項**

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	<b>73,520</b>	73,300
預付承包商墊款	<b>27,480</b>	26,085
公用事業及其他按金	<b>79,028</b>	28,771
可退回增值稅	<b>5,419</b>	1,104
預付款項及其他應收款項	<b>187,680</b>	151,310
	<b>373,127</b>	280,570

應收貿易賬款主要包括出租物業及使用酒店設施之應收款項。本集團不准許向物業租戶給予信貸期。租金於出付催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅遊代理及公司客戶之信貸期為30至60日。



## 16. 應收賬款、按金及預付款項(續)

出售物業乃按照個別合約之付款條款結算，惟須於合法業權轉移前全數結清。

以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
30至60日	<b>64,189</b>	63,441
61至90日	<b>3,439</b>	4,192
超過90日	<b>5,892</b>	5,667
	<b>73,520</b>	73,300

## 17. 衍生金融工具

	二零一二年九月三十日		二零一二年三月三十一日	
	資產 港幣千元 (未經審核)	負債 港幣千元 (未經審核)	資產 港幣千元 (經審核)	負債 港幣千元 (經審核)
利率掉期	—	(931)	—	(1,198)
上市股本證券之 認購／認沽期權	—	—	10	(47)
外幣遠期合約	<b>11,792</b>	<b>(21,324)</b>	—	—
	<b>11,792</b>	<b>(22,255)</b>	10	(1,245)
就申報用途之分析：				
流動資產	<b>11,792</b>	—	10	—
流動負債	—	<b>(22,255)</b>	—	(1,245)
	<b>11,792</b>	<b>(22,255)</b>	10	(1,245)

衍生金融工具於報告期間結算日按公平值計量。衍生金融工具之公平值乃參考外幣之市場匯率及／或未完成合約之剩餘期限於報告日之利率，利用折現現金流量分析估算。

## 18. 分類為持作出售之資產及有關負債

分類為持作出售之資產及有關負債包括：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
分類為持作出售之資產：		
投資物業(附註a)	—	328,861
其他物業、廠房及設備(附註b)	<b>90,742</b>	90,067
	<b>90,742</b>	418,928
持作出售之資產有關負債：		
已收租金按金	—	2,994

附註：

- (a) 於二零一二年三月十六日，本公司訂立協議，以出售位於香港境外的投資物業，代價為港幣328,861,000元。該出售於本中期期間完成。
- (b) 截至二零一一年三月三十一日止年度，本公司決定出售根據中期租約持有之若干香港物業。先前計劃作業主佔用之該等物業自物業、廠房及設備重新分類為持作出售之非流動資產。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

### 19. 應付賬款及應計費用

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	205,045	195,985
— 其他	64,193	59,387
	<b>269,238</b>	255,372
建築成本及資本資產的 應付保固金	131,056	92,088
租金及預訂按金及預先收取墊款	60,937	52,765
其他應付款項及應計費用	203,622	206,073
	<b>664,853</b>	606,298

以下為於報告期間結算日應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	188,611	162,478
61至90日	10,569	5,747
超過90日	70,058	87,147
	<b>269,238</b>	255,372

## 20. 已抵押銀行及其他借貸

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
借貸包括：		
銀行貸款	<b>7,038,682</b>	6,414,242
其他貸款	<b>86,100</b>	—
	<b>7,124,782</b>	6,414,242
減：前期費用	<b>(21,802)</b>	(29,153)
	<b>7,102,980</b>	6,385,089
就申報用途之分析：		
流動負債	<b>4,579,473</b>	1,764,289
非流動負債	<b>2,523,507</b>	4,620,800
	<b>7,102,980</b>	6,385,089

## 20. 已抵押銀行及其他借貸(續)

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：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應要求或一年以內	<b>3,580,475</b>	1,260,081
一年以上但不超過兩年	<b>1,478,776</b>	3,399,021
兩年以上但不超過五年	<b>1,849,005</b>	1,495,793
五年以上	<b>216,526</b>	259,347
	<b>7,124,782</b>	6,414,242

由於交易對手方擁有要求立即償還之酌情權，借貸(包括毋須於一年內償還之款項港幣1,006,667,000元(二零一二年三月三十一日：港幣504,208,000元))之賬面值列作流動負債。

賬面值合共港幣157,805,000元(二零一二年三月三十一日：港幣129,022,000元)之銀行貸款按介乎6.40%至8.53%(二零一二年三月三十一日：5.75%至8.53%)之固定年利率計息。餘下銀行貸款及其他貸款按介乎1.10%至8.81%(二零一二年三月三十一日：0.62%至11.41%)之浮動年利率計息。

## 21. 股本

	每股面值 港幣0.1元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定：	<b>4,000,000,000</b>	400,000
已發行及繳足：		
於二零一一年四月一日 (經審核)及二零一一年 九月三十日(未經審核)	<b>1,918,262,559</b>	191,826
以每股港幣1.45元發行股份 代替現金股息	<b>31,330,600</b>	3,133
以每股港幣1.09元發行股份 代替現金股息	<b>10,163,917</b>	1,017
於二零一二年三月三十一日 (經審核)	<b>1,959,757,076</b>	195,976
購回本身股份	<b>(230,000,000)</b>	(23,000)
於二零一二年九月三十日	<b>1,729,757,076</b>	172,976

## 22. 購股權計劃

本公司及其附屬公司帝盛各有一項購股權計劃，據此，董事及全職僱員可獲授予購股權以認購本公司及帝盛之股份。購股權計劃之詳情載於本公司二零一二年年報內。

本公司並無授出任何購股權，而本公司發行之購股權於本期間內亦無失效或獲行使。

## 22. 購股權計劃(續)

帝盛於本期間內並無授出購股權。於二零一零年十月十一日，帝盛按初步行使價每股港幣2.20元授出購股權，有效期及行使期分別由二零一零年十月十一日至二零一五年十月十一日及二零一一年十月十一日至二零一八年十月十日如下：

	二零一二年 四月一日至 二零一二年 九月三十日 千股 (未經審核)	二零一一年 四月一日至 二零一二年 三月三十一日 千股 (經審核)
於期初／年初	<b>22,655</b>	29,700
期內／年內失效	<b>(3,545)</b>	(7,045)
於期終／年末	<b>19,110</b>	22,655

## 23. 出售一間附屬公司

於二零一二年九月二十八日，本集團透過向獨立第三方(「買方」)出售其於香港(特區)酒店有限公司(「HKSAR」)之全部股權而出售一間名為「香港帝盛酒店」之酒店，代價約為港幣800,000,000元。HKSAR為香港帝盛酒店之擁有人及經營人。

根據就是項交易訂立之補充協議，於總代價港幣800,000,000元中，一筆金額為港幣15,000,000元之款項(「相關款項」)將於獲得屋宇署關於更改香港帝盛酒店若干樓層之用途之批文後支付。倘未能於二零一三年三月二十八日前獲得批文，買方將沒收上述相關款項。

**23. 出售一間附屬公司(續)**

所出售資產淨值如下：

	港幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備	318,892
存貨	92
按金及預付款	2,495
銀行結餘及現金	407
應付賬款及應計費用	(874)
<b>出售資產淨值</b>	<b>321,012</b>
出售以下各項之收益：	
現金代價	800,000
或然代價	(15,000)
產生之交易成本	(18,902)
已收代價	766,098
出售資產淨值	(321,012)
<b>出售之收益</b>	<b>445,086</b>
出售一間附屬公司產生之現金流入淨額	
已收代價	766,098
出售銀行結餘及現金	(407)
	<b>765,691</b>

**24. 資產抵押**

於報告期間結算日，賬面總值合共港幣7,102,980,000元(二零一二年三月三十一日：港幣6,414,242,000元)之未償還銀行及其他借貸乃以賬面值合共港幣9,953,413,000元(二零一二年三月三十一日：港幣9,743,967,000元)之本集團物業(按項目呈列作投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項、其他資產、待售物業及持作出售之非流動資產)之固定押記及存款港幣231,485,000元(二零一二年三月三十一日：港幣367,924,000元)之抵押，連同物業業主之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

### 25. 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，HKSAR就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向該附屬公司提出港幣25,841,000元之反索償。HKSAR於本期間被出售，惟本集團承諾將盡一切努力完結該訴訟。審訊已於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月。董事經諮詢律師後認為有機會勝訴。因此，並無於簡明綜合財務報表內就潛在負債作出撥備。

### 26. 資本承擔

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	<b>741,325</b>	585,760
其他	<b>22,656</b>	4,421
	<b>763,981</b>	590,181
就下列項目已獲授權但未訂約之 資本開支：		
開發及翻新酒店物業	<b>24,463</b>	319,593
其他	<b>15,678</b>	19,274
	<b>40,141</b>	338,867
	<b>804,122</b>	929,048

## 27. 關連方交易

(a) 期內，本集團與關連方訂立下列交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
由聯營公司提供樓宇 管理服務	1,905	1,990
收購物業	8,500	—

於報告期間結算日，與聯營公司、共同控制實體、附屬公司之非控股股東、受投資公司及關連公司之結餘詳情載於簡明綜合財務狀況表及相關附註。

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

## 27. 關連方交易(續)

(b) 董事及其他主要管理人員於期內之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	8,230	16,837
離職後福利	162	200
股份付款	1,557	2,499
	<b>9,949</b>	19,536

董事及其他主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

## 28. 中期期間後之事項

於二零一二年十一月八日，本集團與獨立第三方訂立有條件協議，以收購一間從物業投資之公司之全部權益，代價為港幣4,091,000元，加上轉讓股東貸款港幣4,091,000元。



遠東發展有限公司  
Far East Consortium International Limited

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)