



# 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

2013-14  
INTERIM  
REPORT  
中期報告



# 目錄

公司資料	2
中期業績摘要	4
管理層討論及分析	5
其他資料	21
簡明綜合財務報表之審閱報告	32
簡明綜合損益表	33
簡明綜合損益及其他全面收益表	34
簡明綜合財務狀況表	35
簡明綜合權益變動表	38
簡明綜合現金流量表	40
簡明綜合財務報表附註	42

# 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

羅文錦律師樓

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

## 公司資料

### 主要來往銀行

#### 香港

交通銀行股份有限公司  
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

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  
華僑銀行有限公司  
大華銀行有限公司

#### 中國內地

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行  
交通銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
大新銀行(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)  
5.875% 2016年到期之  
人民幣債券(編號: 85915)  
香港聯合交易所有限公司

### 網址

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

# 中期業績摘要

## 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」)截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一三年九月三十日止期間之財務報表業績後，方始建議董事會批准。

## 中期股息

董事會宣佈派付截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣3仙(二零一二年九月三十日：港幣2仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零一四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。中期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此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二零一四年一月二日(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二零一四年一月十日或前後向股東寄發連同選擇表格(如適用)之通函。股息單及／或新股票將於二零一四年二月十四日或前後寄發。

# 管理層討論及分析

## 財務及業務回顧

### 財務回顧

#### 1. 中期業績

於二零一三年四月一日至二零一三年九月三十日期間(「二零一四年中期期間」)，本公司之股東應佔純利約為港幣613,000,000元，較上個財政年度同期增長約0.5%。於上年度中期期間，出售一間持有位於香港堅尼地城香港帝盛酒店之附屬公司之港幣445,000,000元收益及撥回稅項約為港幣192,000,000元。儘管於二零一四年中期期間並無該等項目，本集團仍能維持本公司之股東應佔純利，乃由於(i)新加坡Dorsett Residences落成；(ii)出售澳洲Upper West Side第一期的剩餘單位；(iii)強制收購新加坡珠光大廈之補償之收益約為港幣259,000,000元；及(iv)主要位於新加坡、澳洲及香港的投資物業之公平值增加約為港幣267,000,000元。

於二零一四年中期期間綜合收益增加98.8%至約港幣1,795,000,000元。

主要業務	二零一四年 中期期間 收益 港幣百萬元	二零一三年 中期期間 收益 港幣百萬元	增幅
物業發展	365	32	1,040.6%
帝盛集團	1,089	554	96.6%
停車場	299	281	6.4%
物業投資	29	32	(9.4%)
其他(包括財務投資)	13	4	225%
收益總額	1,795	903	98.8%

## 管理層討論及分析

物業發展項目銷售增加1,040.6%至約港幣365,000,000元，主要原因是確認出售澳洲Upper West Side第一期及中國內地上海錦秋花園的餘下單位。

帝盛集團之收益達約港幣1,089,000,000元，較二零一三年中期期間增加96.6%，主要由於一項住宅物業發展項目（新加坡Dorsett Residences）落成而貢獻收益約港幣498,000,000元及酒店業務銷售額主要因客房數目增加而上升。

於二零一四年中期期間，停車場收益達約港幣299,000,000元，增加6.4%，主要由於穩步發展。與物業投資有關的收益減少約港幣3,000,000元。

於二零一四年中期期間的毛利約為港幣671,000,000元，較二零一三年中期期間增長62.9%。毛利增加乃主要由於住宅物業發展項目（即新加坡Dorsett Residences、澳洲Upper West Side第一期及中國內地上海錦秋花園的餘下單位）的銷售額增加。

行政開支增加港幣26,000,000元至約港幣251,000,000元，主要由於酒店經營相關的員工成本增加所致。

於二零一四年中期期間，融資成本增加港幣58,000,000元至約港幣135,000,000元，主要由於本公司於二零一三年三月及帝盛集團於二零一三年四月發行債券相關的利息成本增加。

## 管理層討論及分析

### 2. 流動資金、財務資源及資產負債比率淨額

下表載列本集團於二零一三年九月三十日之銀行及現金結餘、投資證券(因其易套現的性質而被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸以及權益。

	於二零一三年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一三年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、債券及借貸		
一年內到期	<b>3,876</b>	4,714
一至兩年內到期	<b>1,283</b>	1,266
兩至五年內到期	<b>4,613</b>	1,749
五年以上到期	<b>96</b>	171
	<b>9,868</b>	7,900
投資證券	<b>(1,605)</b>	(138)
銀行及現金結餘	<b>(2,436)</b>	(3,132)
負債淨額 <sup>(i)</sup>	<b>5,827</b>	4,630
總權益賬面值	<b>9,508</b>	9,150
加：酒店重估盈餘	<b>9,459</b>	9,459
就酒店重估盈餘調整之總權益	<b>18,967</b>	18,609
資產負債比率淨額(債務淨額與權益額比例)	<b>30.7%</b>	24.9%

附註：

(i) 銀行貸款、債券及借貸總額減投資證券、銀行及現金結餘

為更好地管理本集團的流動資金狀況，本集團已將部份現金分配至購入有價債務證券。簡明綜合財務狀況表所示投資證券主要指債務證券。

## 管理層討論及分析

就於二零一三年三月三十一日未確認的酒店重估盈餘約港幣9,459,000,000元作出調整後，本集團於二零一三年九月三十日的綜合權益總額約為港幣18,967,000,000元，較二零一三年三月三十一日增加1.9%。於二零一三年九月三十日與負債淨額<sup>(i)</sup>相比，本集團的資產負債比率為30.7%。

借貸之賬面值包括根據既定還款日期表毋須於一年內償還的為數約港幣1,647,000,000元(二零一三年三月三十一日：港幣1,115,000,000元)的款項。然而，由於對手方有決定權要求即時還款，故已列作流動負債。

於二零一三年四月，帝盛集團發行於二零一八年到期本金總額為人民幣850,000,000元之五年期債券，固定年利率為6厘。帝盛集團已就有關債券訂立人民幣兌美元之貨幣掉期合約，致使實際年利率降至約5.0厘。是次發行之所得款項淨額約人民幣840,000,000元(約港幣1,050,000,000元)將用作未來收購事項及擴充以及作一般公司用途。

於二零一三年六月，帝盛集團訂立一項金額為港幣1,750,000,000元之五年貸款融資，以為帝盛集團於二零一三年九月到期之現有銀團貸款再次融資。新貸款融資僅須抵押兩項香港酒店資產，於再次融資後將會令市值約港幣2,800,000,000元的四項香港酒店資產解除限制並不受產權負擔所限。

於二零一三年七月，本集團獲得額外信貸融資81,000,000澳元，為興建其於澳洲墨爾本的項目提供資金。

本公司相信其擁有充足財務能力及信貸融資以滿足其經營業務的任何資金需求。

## 管理層討論及分析

### 3. 資產淨值(已就酒店重估盈餘作出調整)

	於二零一三年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一三年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	<b>8,328</b>	8,013
加：酒店重估盈餘(已就少數股東權益作出調整)(港幣9,459,000,000元乘以73.25%)	<b>6,929</b>	6,929
資產淨值總額	<b>15,257</b>	14,942
已發行股份數目(「百萬股」)	<b>1,773</b>	1,769
經調整每股資產淨值	<b>港幣8.61元</b>	港幣8.45元

### 4. 資本開支

本集團的資本開支包括收購、開發及翻新酒店物業的開支。於二零一四年中期期間，本集團的資本開支約為港幣574,200,000元，主要由於收購中國內地江西廬山賓館物業、收購倫敦Sherpherd's Bush的建築物Walkabout及用於Dorsett Shepherds Bush London、香港荃灣帝盛酒店及香港荃灣絲麗酒店的建築工程。該等資本開支乃透過結合銀行借貸及內部資源撥付。

## 管理層討論及分析

### 5. 或然負債

- (a) 截至二零一三年九月三十日止六個月期間，Management Corporation Strata Title No. 512(「MCST 512」)就授予本公司於新加坡之附屬公司Tang City Holdings Pte. Ltd.(「Tang City」)的徵收官補償而提出上訴通知，並於新加坡向Tang City展開訴訟(訴訟編號847/2013)，就根據強制收購對新加坡物業(即珠光大廈)的聲稱未經批准加建建築面積索償有關利益及／或收入達23,500,000新加坡元(相等於港幣144,700,000元)。截至本報告日期，並未頒佈最終判決。經取得律師的法律意見後，董事認為MCST 512之上訴及其訴訟(訴訟編號847/2013)並無充分理據，故得直機會不大。因此，並無於簡明綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。
- (b) 截至二零一零年三月三十一日止年度，香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,400,000元之訴訟。該承建商就有關索償向香港特區酒店提出港幣25,800,000元之反索償。香港特區酒店於上個期間被出售，惟本集團承諾盡一切努力完結該訴訟。被告及原告雙方均已於二零一三年九月及十月遞交結案陳詞及回覆。截至本報告日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師，董事認為，該訴訟勝數甚大。因此，並無於簡明綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

## 管理層討論及分析

### 6. 資本承擔

	於二零一三年 九月三十日 港幣千元	於二零一三年 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的資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	<b>649,194</b>	768,622
其他	<b>17,069</b>	12,180
	<b>666,263</b>	780,802
已獲授權但未訂約的資本開支：		
開發及翻新酒店物業	<b>23,114</b>	27,673
其他	<b>16,474</b>	16,474
	<b>39,588</b>	44,147
	<b>705,851</b>	824,949

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 1. 物業部

本集團物業部業務包括物業投資及物業開發。

物業投資包括位於上海、香港、新加坡及墨爾本的零售及辦公樓宇投資。於二零一四年中期期間，約港幣267,000,000元的投資物業公平值收益獲確認。於二零一三年九月三十日，投資物業估值達約港幣2,767,000,000元(二零一三年三月三十一日：港幣2,432,000,000元)。投資物業估值增加主要由於位於新加坡Dorsett Residences的零售物業及澳洲墨爾本的Upper West Side第一期落成。

於二零一三年四月，本集團接納新加坡政府地稅徵收官根據新加坡土地收購法案就強制收購本集團於新加坡珠光大廈之權益之補償建議。連同特惠付款，補償總額約為89,000,000新加坡元。根據補償建議，本集團就強制收購有關的補償錄得收益約港幣259,000,000元

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。為迎合本集團之當地發展需要，本集團已就該等地區之物業發展成立強大地方團隊。多元化物業發展項目組合使本集團善用不同地區之物業週期之優勢。有關策略致使本集團發展項目之土地成本基礎相對較低。本集團的物業發展項目側重於中產階級日益富裕之亞太區之大眾住宅市場。

於二零一四年中期期間，本集團購入若干新地盤(所在的不同地區見下文)，令發展項目組合增加。於二零一三年九月三十日，本集團物業發展項目組合之建築面積(「建築面積」)達約12,000,000平方呎(「平方呎」)，足以支持本集團未來六至七年的物業發展。

## 管理層討論及分析

於二零一三年九月三十日，開發中物業之累計已訂約預售額約港幣4,700,000,000元。由於收益僅於物業發展之出售完成時確認，預售額並未於綜合損益表中反映。此外，與預售相關的大額現金流量將僅於項目落成時產生。

於二零一三年九月三十日，已訂約物業銷售值(未予確認)之分析如下：

發展項目	位置	港幣百萬元	預期 落成年度 財政年度
Upper West Side第一期	澳洲	43	二零一三／四年
Upper West Side第二期	澳洲	1,811	二零一五年
Upper West Side第三期	澳洲	792	二零一六年
寶御	香港	518	二零一五年
晉嶺	香港	169	二零一五年
清水灣道684號	香港	160	二零一四年
The Royal Crest	中國內地	601	二零一四年
Dorsett Place Waterfront Subang <sup>(i)</sup>	馬來西亞	649	二零一七年
總計		4,743	

附註：

- (i) 由合營企業帝盛集團與Mayland Valiant各自分佔一半溢利之基準進行之合營企業項目。

本集團目前於各地區擁有處於不同發展階段之15個進行中的項目，建築面積約為4,800,000平方呎。於二零一三年九月三十日後，本集團開始銷售下列項目：(i)中國內地上海的View Pavilion；(ii)澳洲墨爾本的Manhattan at Upper West Side；及(iii)馬來西亞吉隆坡的Dorsett Residences Bukit Bintang。

## 管理層討論及分析

### 澳洲

Upper West Side項目為本集團於澳洲的重點項目，屬於墨爾本商業中心區之高層住宅發展項目。整個發展項目之建築面積超過1,300,000平方呎，將分四期落成。於二零一三年四月，本集團購入毗鄰現有Upper West Side發展項目之一幅地盤面積約12,000平方呎之土地並已加入至住宅發展項目組合。於二零一三年六月，本集團以75,000,000澳元再收購另一幅地盤面積約1.176公頃的土地(在現有Upper West Side發展項目的對面)。因應上述兩項收購事項，本集團發展項目預期將新增約3,400個住宅單位。

Upper West Side第一期包括700個住宅單位，於二零一三年九月三十日，97%以上之住宅單位已出售。Upper West Side第二期(即「Madison at Upper West Side」)包括584個住宅單位。於二零一三年九月三十日，第二期之已訂約預售金額為約港幣1,811,000,000元，佔第二期發展項目約98%。預期第二期將於截至二零一五年三月三十一日止財政年度落成。

Upper West Side第三期(即「Midtown at Upper West Side」)包括282個住宅單位。於二零一三年九月三十日，第三期之已訂約預售金額為約港幣792,000,000元，佔第三期發展項目約94%。建築工程已開始且該發展項目預期將於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。

Upper West Side第四期(即「Manhattan at Upper West Side」)包括641個住宅單位。預售已於二零一三年十月開始且預期將於截至二零一七年三月三十一日止財政年度完成。

## 管理層討論及分析

### 中國內地

本集團之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。該發展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。其中一期項目(名為「The Royal Crest」)包括288個低層住宅單位(建築面積約270,000平方呎)，已於上一財政年度推出並全部預售。預售總額為約港幣601,000,000元。該發展項目預計將於本財政年度落成。

於二零一三年十月，本集團推出錦秋花園另一期(名為View Pavilion)進行預售。該期View Pavilion包括306個高層住宅，預期將於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。包括479個高層住宅單位及90個高尚住宅單位的16期及包括180個高層住宅單位及42個高尚住宅單位的The Royal Crest II將隨後推出。

花地家園項目位於廣州荔灣區，建築面積為約1,000,000平方呎。興建工程已展開並正興建五幢住宅樓宇約600個高層住宅。待批准，計劃於二零一五年財政年度上半年進行預售，並預期於二零一六年財政年度落成。

### 香港

本集團一直積極於香港建立其發展項目組合。本集團繼續透過收購重新發展用地以及參與政府招標增加其土地儲備。

於二零一二年十一月收購一幅位於九龍黃大仙且建築面積約為91,000平方呎的住宅發展地盤後，本集團於二零一三年十月通過政府招標以港幣143,000,000元收購一幅位於新界沙頭角的住宅建設地盤。該發展項目的建築面積約130,000平方呎，計劃興建不少於240個低層住宅單位。目前，該發展項目尚處於規劃階段。

## 管理層討論及分析

寶御為一項位於九龍紅磡的住宅物業發展項目。該發展項目包括124個高層住宅，建築面積約66,000平方呎。於二零一三年九月三十日，預售金額達約港幣518,000,000元，佔該發展項目的約75%。預期該發展項目將於二零一五年財政年度落成。

晉嶺為一項位於九龍深水埗的住宅物業發展項目。該住宅發展項目的建築面積約39,000平方呎。於二零一三年九月三十日，預售金額達港幣169,000,000元，佔該發展項目的35%。預期該發展項目將於二零一五年財政年度落成。

清水灣道684號為一項位於新界西貢的住宅發展項目。該項目包括4幢別墅，總建築面積約20,000平方呎。該項目於二零一三年十月透過出售一間附屬公司以港幣160,000,000元出售。

本集團位於香港薄扶林山道90-100號的發展項目的建築面積約45,000平方呎。本集團於完成收購該地盤之完整業權後，該項目現正施工。

最近接獲有關位於新界元朗豐樂圍的住宅發展項目的批准。該住宅發展項目的總建築面積約為1,600,000平方呎，興建約1,958個住宅單位。本集團擁有該發展項目約25.33%之權益。

### 馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰Dorsett Regency Kuala Lumpur的住宅發展項目。該發展項目包括252個高層住宅單位，建築面積約220,000平方呎。該發展項目的營銷活動於二零一三年十月開始。預期該發展項目將於二零一七年三月三十一日止財政年度落成。

Dorsett Place Waterfront Subang為帝盛與Mayland Valiant各自擁有50%權益的合營企業。該發展項目毗鄰位於吉隆坡的Grand Dorsett Subang，包括1,989個高層住宅單位。該發展項目的總建築淨面積約為1,000,000平方呎，於二零一三年九月三十日的預售額為約港幣649,000,000元，佔該發展項目的總銷售額約30%。預期該發展項目將於截至二零一七年財政年度落成。

## 管理層討論及分析

### 2. 酒店業務及管理－帝盛酒店集團有限公司

本集團透過其擁有73.91%股權(截至本報告日期)的上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)及其附屬公司，統稱(「帝盛集團」)經營其酒店業務。下表載列帝盛擁有之酒店於中期期間之經營數據。

	截至九月三十日 止六個月	
	二零一三年	二零一二年
<b>香港</b>		
入住率	<b>94%</b>	93%
平均房租(港幣元)	<b>887</b>	941
平均每間客房收入(港幣元)	<b>831</b>	876
收益(港幣百萬元)	<b>330</b>	349
<b>馬來西亞</b>		
入住率	<b>67%</b>	66%
平均房租(港幣元)	<b>516</b>	507
平均每間客房收入(港幣元)	<b>343</b>	337
收益(港幣百萬元)	<b>149</b>	140
<b>中國內地</b>		
入住率	<b>51%</b>	72%
平均房租(港幣元)	<b>555</b>	547
平均每間客房收入(港幣元)	<b>281</b>	393
收益(港幣百萬元)	<b>80</b>	65
<b>新加坡</b>		
入住率	<b>59%</b>	—
平均房租(港幣元)	<b>1,242</b>	—
平均每間客房收入(港幣元)	<b>736</b>	—
收益(港幣百萬元)	<b>26</b>	—
<b>本集團合計</b>		
入住率	<b>75%</b>	81%
平均房租(港幣元)	<b>749</b>	768
平均每間客房收入(港幣元)	<b>561</b>	621
收益(港幣百萬元)	<b>585</b>	554

## 管理層討論及分析

於二零一四年中期期間，帝盛集團錄得整體平均每間客房收入（「平均每間客房收入」）港幣561元，即下降9.7%，乃由於中國內地新開業的成都帝盛君豪酒店的表現不佳及香港平均每間客房收入因平均房租（「平均房租」）下降而下跌所致。然而，下降部份被馬來西亞的平均每間客房收入微升及新開業的新加坡帝盛酒店的平均每間客房收入的強勁表現所抵銷。

帝盛集團的主要市場及收益貢獻來源香港的平均每間客房收入因遊客人次增長放緩、有關零團費旅行團的規例的不利衝擊、其旗艦酒店麗都酒店及蘭桂坊酒店進行翻新及酒店客房存量供應增長而受影響。儘管面臨重重挑戰，本集團團隊在銷售及營銷活動方面同心協力及專心致志的努力，使入住率（「入住率」）微增1%至94%。然而，平均房租下降5.7%至港幣887元，因此，香港的平均每間客房收入下降5.1%至港幣831元。

馬來西亞的平均每間客房收入輕微提高1.8%至港幣343元，主要由於Dorsett Grand Labuan表現穩健。與同期相比，馬來西亞業務入住率輕微提高1%及平均房租提高1.8%。中國內地的平均每間客房收入下降28.5%至港幣281元，僅因新開業的成都帝盛君豪酒店表現不佳所致，並部份被上海帝盛及武漢帝盛的平均每間客房收入有強勁的表現所抵銷。

帝盛集團持續擴充其酒店組合及網絡覆蓋範圍。於二零一三年八月，帝盛集團訂立一項交易，以人民幣176,000,000元收購一處位於中國內地江西省的酒店物業。該酒店物業毗鄰著名的九江市廬山國家公園，其為中國內地最著名的旅遊目的地之一。該交易於二零一三年十月完成，而帝盛集團將於二零一四年一月正式經營該擁有約300間客房的酒店。為配合帝盛集團的「華人足跡」策略，以獲取不斷增長的中國海外遊客市場份額，於二零一三年九月，帝盛集團訂立一項交易收購緊鄰目前正施工的Dorsett Shepherds Bush London酒店的「Walkabout」酒吧及餐廳建築。帝盛集團擬將該物業改造為酒店客房，將可補充快將開業的Dorsett Shepherds Bush London酒店的業務。

## 管理層討論及分析

Dorsett Shepherds Bush London及香港荃灣絲麗酒店計劃於未來六個月內開業。Dorsett Shepherds Bush London包括317間客房，而荃灣絲麗酒店包括547間客房，加上於二零一三年八月於中國內地廬山收購的酒店，現時經營中的客房數目於未來六個月將增加超過1,100間。

於二零一三年九月三十日，帝盛集團經營17間自有酒店(8間位於香港、5間位於馬來西亞、3間位於中國內地及1間位於新加坡)，擁有約4,900間客房，並管理香港兩項第三方酒店管理合約，涉及約240間客房。

帝盛集團擁有8間發展中酒店(2間位於香港、3間位於中國內地及3間位於英國)。當所有發展中酒店投入營運時，帝盛集團將經營25間自有酒店，擁有超過7,400間客房。

繼二零一四年中期後，帝盛集團(與其關連方)訂立酒店管理合約，並管理馬來西亞4間酒店，合共擁有約1,000間客房。該酒店管理合約將提供平台進一步擴張帝盛集團於東南亞的網絡並於未來提供穩定的收入流。四份酒店管理合約其中一份為關於Sri Jati服務式公寓，由本集團(非帝盛集團)擁有。Sri Jati將會重建為擁有154間客房之酒店。

### 3. 停車場分部

停車場分部管理位於澳洲、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。於二零一三年九月三十日，停車場組合包括由本集團管理的288個停車場，擁有超過51,000個車位。當中20個為自置停車場，擁有約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。第三方擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業及辦公樓宇。

於二零一四年中期期間，本集團管理的停車場新增加約10個，而停車位增加約1,500個。該分部錄得平穩增長並預期將繼續向本集團貢獻經常性收入。停車場分部已擴展其業務至包括樓宇及物業管理，並探求透過合資公司安排將其停車場業務擴展至中國內地的機會。

# 管理層討論及分析

## 前景

多個主要經濟體採納高度寬鬆的利率政策及量化寬鬆政策後，全球經濟顯現復蘇跡象。流動性及低利率的環境間接令亞洲經濟受益。就物業分部而言，於香港、新加坡及中國內地政府實施降溫政策後，市場趨於穩定。

長遠來看，預期美國將於未來數月削減量化寬鬆規模。在此背景下，本集團將於業務管理中保持審慎的方式，如尋求於建築工程開始前達致一定的預售水平。本集團亦將勤勉及有選擇性尋求有吸引力的商機以擴充其住宅及酒店發展項目組合，從而保持其增長勢頭。

鑒於本集團的住宅發展及酒店組合現時表現強勁，本集團預期其住宅發展及酒店分部將於未來幾年保持穩健。本集團將繼續尋求促進其停車場分部穩步增長（包括擴充至其他新地區）。

管理層堅信，憑藉良好的地區多元化及平衡的業務組合，本集團將可順利度過業務周期的挑戰，並為其股東帶來長期可持續增長。

# 其他資料

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零一三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

於二零一三年九月三十日，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	0.77%
	配偶權益	557,000 <sup>(i)</sup>	0.03%
	控制的法團權益	719,250,057 <sup>(i)</sup>	40.57%
孔祥達	實益擁有人	2,000,273	0.11%
	共同權益	386,329 <sup>(ii)</sup>	0.02%
陳志興	實益擁有人	1,722,982	0.10%
邱達成	實益擁有人	10,733	0.00%
	控制的法團權益	5,365,703 <sup>(iii)</sup>	0.30%
邱達強	實益擁有人	44,561	0.00%
	控制的法團權益	3,877,218 <sup>(iv)</sup>	0.22%

## 其他資料

附註：

- (i) 719,237,736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) 孔祥達先生之共同權益指於其與其妻子共同持有之386,329股股份中之權益。
  - (iii) 511,745股及976,740股股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及Chiu Capital N V Limited持有，3,877,218股股份由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
  - (iv) 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。
- \* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一三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	10,400,000	0.59%
陳志興	實益擁有人	6,300,000	0.36%

根據聯交所證券上市規則(「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二零一三年九月三十日之已發行股份。

### A.3債權證

於二零一三年九月三十日，丹斯里拿督邱達昌透過其控制法團Precious Stone Properties Limited持有由本公司發行之5.875% 2016年到期之人民幣債券，本金額為人民幣12,700,000元。

## 其他資料

### 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*
邱達昌	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41.4%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。

## 其他資料

- (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 Limited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二零一三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二零一三年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零一三年九月三十日，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。

## 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。

下表披露於二零一四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					行使期*	
			於二零一三年 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	於二零一三年 九月三十日 尚未行使		
董事 孔祥達	08.05.2009	1,500	1,850,000	-	(1,850,000)	-	-	16.09.2009-15.09.2019	
			1,850,000	-	(150,000)	-	1,700,000	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	
	27.03.2013	2,550	750,000	-	-	-	750,000	01.03.2014-28.02.2020	
			1,000,000	-	-	-	1,000,000	01.03.2015-28.02.2020	
			1,250,000	-	-	-	1,250,000	01.03.2016-28.02.2020	
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.03.2017-28.02.2020	
				12,400,000	-	(2,000,000)	-	10,400,000	
	陳志興	21.10.2004	2,075	500,000	-	(500,000)	-	-	01.01.2007-20.10.2014
1,800,000				-	(1,000,000)	-	800,000	01.01.2008-20.10.2014	
2,000,000				-	-	-	2,000,000	01.01.2009-20.10.2014	
27.03.2013		2,550	525,000	-	-	-	525,000	01.03.2014-28.02.2020	
			700,000	-	-	-	700,000	01.03.2015-28.02.2020	
			875,000	-	-	-	875,000	01.03.2016-28.02.2020	
			1,400,000	-	-	-	1,400,000	01.03.2017-28.02.2020	
			7,800,000	-	(1,500,000)	-	6,300,000		

## 其他資料

承授人類別	授出日期	每股價 行使價 港幣	購股權數目					行使期*
			於二零一三年 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	於二零一三年 九月三十日 尚未行使	
其他僱員(合共)	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	-	(150,000)	-	925,000	01.01.2007-20.10.2014
			2,275,000	-	(250,000)	-	2,025,000	01.01.2008-20.10.2014
			2,975,000	-	-	-	2,975,000	01.01.2009-20.10.2014
	25.08.2006	3,290	450,000	-	-	-	450,000	01.01.2009-24.08.2016
			500,000	-	-	-	500,000	01.01.2010-24.08.2016
	27.03.2013	2,550	1,125,000	-	-	-	1,125,000	01.03.2014-28.02.2020
			1,500,000	-	-	-	1,500,000	01.03.2015-28.02.2020
			1,875,000	-	-	-	1,875,000	01.03.2016-28.02.2020
			3,000,000	-	-	-	3,000,000	01.03.2017-28.02.2020
				15,450,000	-	(400,000)	-	15,050,000
<b>總計</b>			<b>35,650,000</b>	<b>-</b>	<b>(3,900,000)</b>	<b>-</b>	<b>31,750,000</b>	

\* 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簡明綜合財務報表附註24。

### (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。

## 其他資料

於二零一四年中期期間，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					行使期*
			於二零一三年 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	於二零一三年 九月三十日 尚未行使	
帝盛董事 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	
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	
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	
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	

## 其他資料

承授人類別	授出日期	每股 行使價 港幣	購股權數目					行使期*
			於二零一三年 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	於二零一三年 九月三十日 尚未行使	
其他僱員(合共)	11.10.2010	2.20	1,663,631	-	-	(109,090)	1,554,541	11.10.2011-10.10.2014
			1,663,631	-	-	(109,090)	1,554,541	11.10.2012-10.10.2015
			1,663,631	-	-	(109,090)	1,554,541	11.10.2013-10.10.2016
			1,663,631	-	-	(109,090)	1,554,541	11.10.2014-10.10.2017
			1,663,651	-	-	(109,094)	1,554,557	11.10.2015-10.10.2018
			8,318,175	-	-	(545,454)	7,772,721	
<b>總計</b>			18,563,628	-	-	(545,454)	18,018,174	

\* 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簡明綜合財務報表附註24。

### 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。

## 其他資料

### 主要股東權益

於二零一三年九月三十日，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	719,237,736 <sup>(i)</sup> (長倉)	40.57%
邱德根先生	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.73%
	受控法團權益	140,942,693 <sup>(ii)</sup> (長倉)	7.95%
	配偶權益	1,624,301 <sup>(ii)</sup> (長倉)	0.09%

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) 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裘錦蘭女士持有。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一三年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一三年九月三十日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

## 其他資料

### 遵守《企業管治守則》

於截至二零一三年九月三十日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》(「企管守則」)所載的守則條文(「守則條文」)，惟下文所述企管守則第A.2.1、A.6.7及E.1.2條守則條文之偏離除外。

守則條文第A.2.1條：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：由於彼等業務工作，本公司非執行董事及兩名獨立非執行董事未能出席於二零一三年八月二十九日舉行之股東週年大會。

守則條文第E.1.2條：由於其不得推卻之業務工作，丹斯里拿督邱達昌(本公司主席兼行政總裁)未能出席於二零一三年八月二十九日舉行之股東週年大會。鑒於彼缺席股東週年大會，丹斯里拿督邱達昌已安排熟知本公司業務及事務的其他董事及管理層出席大會並與股東進行溝通。

### 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，彼等全體已確認於二零一四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

截至二零一三年九月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 其他資料

### 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。審核委員會已審閱截至二零一三年九月三十日止六個月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

本公司將由二零一三年十二月二十四日(星期二)至二零一四年一月二日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格獲派中期股息，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，必須於二零一三年十二月二十三日(星期一)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。

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，二零一三年十一月二十七日

# 簡明 綜合財務報表之審閱報告

## Deloitte.

### 德勤

致Far East Consortium International Limited董事會

#### 緒言

吾等已審閱載列於第33至76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，其中包括於二零一三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

二零一三年十一月二十七日

# 簡明 綜合損益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
收益	4	<b>1,794,549</b>	902,628
銷售及服務成本		<b>(1,035,596)</b>	(418,877)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		<b>(87,923)</b>	(71,797)
毛利		<b>671,030</b>	411,954
其他收入		<b>31,184</b>	13,353
出售一間附屬公司之收益	25	–	445,086
其他收益及虧損	5	<b>495,031</b>	123,258
行政支出			
– 酒店業務及管理		<b>(148,275)</b>	(135,181)
– 其他		<b>(102,432)</b>	(89,802)
開業前開支			
– 酒店業務及管理		<b>(2,786)</b>	(8,484)
銷售及市場推廣開支		<b>(36,629)</b>	(53,945)
分佔聯營公司業績		<b>3,243</b>	26,294
分佔合營企業業績		<b>(1,453)</b>	(4,066)
融資成本	6	<b>(135,016)</b>	(76,786)
除稅前溢利		<b>773,897</b>	651,681
所得稅(開支)抵免	7	<b>(68,931)</b>	108,962
本期間溢利	8	<b>704,966</b>	760,643
可歸屬於：			
本公司股東		<b>613,077</b>	610,421
非控股權益		<b>91,889</b>	150,222
		<b>704,966</b>	760,643
每股盈利	9		
– 基本(港幣仙)		<b>34.6</b>	32.6
– 攤薄(港幣仙)		<b>34.5</b>	32.6

# 簡明

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<b>704,966</b>	760,643
其他全面收益(開支)		
其後可重新分類至損益的項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<b>(123,507)</b>	(21,359)
可供出售投資重估增加	<b>938</b>	2,445
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約 公平值調整(附註22)	<b>45,676</b>	-
因出售可供出售投資而重新分類至損益	<b>2,766</b>	(2,260)
由對沖儲備重新分類至損益(附註22)	<b>(44,429)</b>	-
本期間其他全面開支	<b>(118,556)</b>	(21,174)
本期間全面收益總額	<b>586,410</b>	739,469
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>502,188</b>	596,897
非控股權益	<b>84,222</b>	142,572
	<b>586,410</b>	739,469

# 簡明 綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	<b>2,766,960</b>	2,431,917
物業、廠房及設備	11	<b>7,045,577</b>	6,653,119
預付租賃款項		<b>582,833</b>	595,036
其他資產	12	–	296,250
商譽		<b>68,400</b>	68,400
聯營公司權益	13	<b>318,851</b>	315,608
合營企業權益		<b>45,662</b>	47,115
投資證券	14	<b>11,704</b>	146,604
指定為對沖工具之衍生金融工具	22	<b>29,247</b>	–
購買物業、廠房及設備之按金		<b>184,218</b>	133,864
應收聯營公司款項		<b>70,784</b>	70,744
應收一間合營企業款項		<b>27,608</b>	27,295
應收一間受投資公司款項		<b>119,995</b>	119,995
其他應收款項	16	<b>31</b>	45
已抵押存款		<b>6,130</b>	34,788
遞延稅項資產		<b>36,129</b>	5,000
		<b>11,314,129</b>	10,945,780
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		<b>90,671</b>	295,582
待發展／發展中物業		<b>5,068,440</b>	4,142,719
其他存貨		<b>8,999</b>	9,034
預付租賃款項		<b>16,112</b>	16,034
應收賬款、按金及預付款項	15	<b>586,376</b>	412,836
其他應收款項	16	<b>649,054</b>	142,365
可收回稅項		<b>69,569</b>	87,212
投資證券	14	<b>1,605,344</b>	137,982
衍生金融工具	17	<b>3,184</b>	5,354
已抵押存款		<b>147,285</b>	141,516
有限制銀行存款		<b>228,067</b>	257,117
金融機構存款		<b>91,822</b>	100,000
定期存款		–	12,500
銀行結餘及現金		<b>1,968,972</b>	2,620,653
		<b>10,533,895</b>	8,380,904
分類為持作出售之資產	18	<b>91,924</b>	91,410
		<b>10,625,819</b>	8,472,314

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 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>1,013,605</b>	837,209
已收客戶按金		<b>754,138</b>	958,346
財務租約承擔		<b>847</b>	158
應付關連公司款項		<b>46,517</b>	62,660
應付聯營公司款項		<b>14,214</b>	12,453
應付附屬公司非控股股東款項		<b>30,070</b>	30,070
應付股息		<b>195,009</b>	–
應付非控股權益股息		<b>42,800</b>	–
衍生金融工具	17	<b>6,008</b>	20,290
應繳稅項		<b>196,735</b>	185,506
有抵押銀行及其他借貸	20	<b>3,875,142</b>	4,713,839
		<b>6,175,085</b>	6,820,531
流動資產淨值		<b>4,450,734</b>	1,651,783
總資產減流動負債		<b>15,764,863</b>	12,597,563
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行及其他借貸	20	<b>3,672,026</b>	1,904,089
財務租約承擔		<b>3,933</b>	1,010
可換股債券		<b>31,744</b>	31,169
債券	21	<b>2,284,660</b>	1,250,000
指定為對沖工具之衍生金融工具	22	<b>–</b>	7,593
遞延稅項負債		<b>264,259</b>	253,242
		<b>6,256,622</b>	3,447,103
資產淨值		<b>9,508,241</b>	9,150,460

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	23	<b>177,281</b>	176,891
股份溢價		<b>2,624,478</b>	2,617,925
儲備		<b>5,526,397</b>	5,217,714
本公司股東應佔權益		<b>8,328,156</b>	8,012,530
非控股權益		<b>1,180,085</b>	1,137,930
<b>權益總額</b>		<b>9,508,241</b>	9,150,460

第33至第76頁之簡明綜合財務報表於二零一三年十一月二十七日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

\_\_\_\_\_  
董事

\_\_\_\_\_  
董事

# 簡明 綜合權益變動表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔												總額 港幣千元	
	股本		資本贖回		資產重估		投資重估		儲備		其他儲備			總額 港幣千元
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一二年四月一日(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	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	610,421	610,421	150,222	760,643	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(13,709)	-	-	-	-	(13,709)	(7,650)	(21,359)	
可供出售投資重估減少	-	-	-	-	2,445	-	-	-	-	-	2,445	-	2,445	
因出售可供出售投資而重新分類至權益	-	-	-	-	(2,260)	-	-	-	-	-	(2,260)	-	(2,260)	
本期間其他全面開支	-	-	-	-	185	(13,709)	-	-	-	-	-	(13,524)	(7,650)	(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	(23,000)	(265,225)	23,000	-	-	-	-	-	-	(23,000)	(288,225)	-	(288,225)	
收購附屬公司之額外收益	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,097)	-	(3,097)	(12,254)	(15,351)	
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	-	134	-	-	134	1,557	1,691	
轉撥至保留溢利之購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,161	1,161	(1,161)	-	
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(86,488)	(86,488)	-	(86,488)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	292,625	292,625	25,102	317,727	
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	745	-	-	-	-	-	745	-	745	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	29,996	-	-	-	-	29,996	7,591	37,587	
指定為現金流對沖之交易貨幣 掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	(7,593)	-	-	(7,593)	-	(7,593)	
因出售可供出售投資而重新分類至權益	-	-	-	-	(578)	-	-	-	-	-	(578)	-	(578)	
由對沖儲備重新分類至權益	-	-	-	-	-	-	-	(6,000)	-	-	(6,000)	-	(6,000)	
本期間其他全面收益	-	-	-	-	167	29,996	-	(13,593)	-	-	16,570	7,591	24,161	
本期間全面收益總額	-	-	-	-	167	29,996	-	(13,593)	-	292,625	309,195	32,693	341,888	
發行股份代替現金股息 - 扣除開支	3,415	50,664	-	-	-	-	-	-	-	-	54,079	-	54,079	
行使認購股權時之已發行股份	500	9,875	-	-	-	-	-	-	-	-	10,375	-	10,375	
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	-	2,001	-	-	2,001	1,034	3,035	
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,122)	(35,122)	-	(35,122)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,400)	(21,400)	
於二零一三年三月三十一日(經審核)	176,891	2,617,925	25,500	13,808	(3,704)	444,511	14,559	(13,593)	1,475,804	3,260,829	8,012,530	1,137,930	9,150,460	

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔												總額	非控股權益	總額
	股本	股份溢價	資本儲備	資產重估儲備	投資重估儲備	匯兌儲備	購股權儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	非控股權益			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	613,077	613,077	91,889	704,966		
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(117,901)	-	-	-	-	(117,901)	(5,606)	(123,507)			
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	938	-	-	-	-	-	938	-	938		
指定為現金流對沖之文差貨幣對照合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	40,358	-	-	40,358	5,318	45,676		
因出售可供出售投資而重新分類至權益	-	-	-	-	2,766	-	-	-	-	-	2,766	-	2,766		
由對沖儲備重新分類至權益	-	-	-	-	-	-	-	(37,050)	-	-	(37,050)	(7,379)	(44,429)		
本期間其他全面開支	-	-	-	-	3,704	(117,901)	-	3,308	-	-	(110,889)	(7,667)	(118,556)		
本期間全面收益總額	-	-	-	-	3,704	(117,901)	-	3,308	-	613,077	502,188	84,222	586,410		
行使認購股權時已發行股份	390	6,553	-	-	-	-	-	-	-	-	6,943	-	6,943		
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	1,255	-	-	-	1,255	982	2,237		
轉撥至保留溢利之購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249	249	(249)	-		
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(195,009)	(195,009)	-	(195,009)		
應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42,800)	(42,800)		
於二零一三年九月三十日(未經審核)	177,281	2,624,478	25,500	13,808	-	326,610	15,814	(10,285)	1,475,804	3,679,146	8,328,156	1,180,085	9,508,241		

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；(b)減持非全資擁有上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)權益之收益及(c)已付代價超過收購間接附屬公司 Care Park Group Pty Limited額外權益應佔資產淨值之超額部分。

# 簡明 綜合現金流量表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所用現金淨額		<b>(2,059,101)</b>	(300,255)
<b>投資活動</b>			
收購及發展物業、廠房及設備開支		<b>(574,202)</b>	(539,866)
收購物業、廠房及設備之已附按金		<b>(50,354)</b>	7,501
出售一間附屬公司之現金流入淨額	25	–	765,691
收購可供出售投資		–	(65,955)
出售可供出售投資所得款項		<b>151,170</b>	74,253
已抵押銀行存款存放		<b>(28,240)</b>	(69,686)
解除已抵押銀行存款		<b>51,129</b>	206,125
受限制銀行存款存款解除(存放)		<b>29,050</b>	(135,722)
出售持作出售資產所得款項		–	325,867
其他投資活動		<b>59,073</b>	(13,565)
投資活動(所用)所得之現金淨額		<b>(362,374)</b>	554,643

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
	附註	
<b>融資活動</b>		
發行債券所得款項，扣除交易成本	<b>1,050,172</b>	–
購回債券	<b>(48,172)</b>	–
新籌得銀行及其他借貸	<b>3,183,289</b>	1,530,876
償還銀行及其他借貸	<b>(2,185,340)</b>	(818,702)
購回股份	–	(288,225)
已付利息	<b>(226,395)</b>	(127,309)
其他融資活動	<b>(7,517)</b>	1,611
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>1,766,037</b>	298,251
<b>現金及現金等值物(減少)增加淨額</b>	<b>(655,438)</b>	552,639
<b>期初之現金及現金等值物</b>	<b>2,720,653</b>	1,374,980
<b>匯率變動之影響</b>	<b>(4,421)</b>	(3,030)
<b>期終之現金及現金等值物</b>	<b>2,060,794</b>	1,924,589
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金	<b>1,968,972</b>	1,924,589
金融機構之存款	<b>91,822</b>	–
	<b>2,060,794</b>	1,924,589

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一三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，截至二零一三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，與編製本集團截至二零一三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。

### 應用新增或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，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈與編製本集團簡明綜合財務報表相關之以下新增或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則 第12號之修訂	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
香港財務報告準則第10號 香港財務報告準則第11號 香港財務報告準則第12號 香港財務報告準則第13號 香港會計準則第1號之修訂 香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	綜合財務報表 號合營安排 披露於其他實體之權益 公平值計量 呈列其他全面收益項目 僱員福利
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資
香港(國際財務報告詮釋 委員會)-詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號建立一個有關公平值計量及相關披露之單一指引，並取代過往刊載於其他香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號已作出相對性修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，並應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數例外情況。香港財務報告準則第13號載有「公平值」之新定義，將公平值界定為於現行市況下之計量日期在主要(或在最有利之)市場中進行有序交易所出售資產可收取或轉讓負債所支付之價格。香港財務報告準則第13號下之公平值平倉價，不論該價格能否直接觀察或利用其他評估方法而估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包含作出廣泛披露之規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已按未來適用法採用新公平值計量及披露規定。公平值資料於附註30披露。

董事認為香港財務報告準則第13號不會對簡明綜合財務報表呈列之數目造成重大影響，而會導致須於簡明綜合財務報表作出更多披露。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 香港會計準則第1號之修訂呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號之修訂為全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」改名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂保留以單一報表或兩份獨立但連續報表呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂要求於其他全面收益部份作出額外披露，其他全面收益項目分為兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於達成特定條件時，其後可能重新分類至損益的項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準予以分配，該等修訂並不會變更按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目之選擇權。該等修訂已追溯應用，因此其他全面收益項目之呈列已以反映該等變動。

除上述者外，於本中期期間，應用其他新增或經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露資料並無重大影響。

## 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本集團(不包括帝盛及其附屬公司)之物業發展、物業投資及停車場業務、帝盛及其附屬公司之營運(包括酒店經營及管理、物業發展及證券與金融產品投資)、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)。

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)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

### 分部收益及溢利(續)

	分部收益		分部溢利	
	截至 二零一三年 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 二零一三年 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)
物業發展				
— 澳洲	300,365	864	147,658	(5,673)
— 香港(「香港」)	13,781	25,680	(7,072)	6,665
— 馬來西亞	86	279	(1,297)	(1,503)
— 中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	51,150	5,338	35,461	1,008
	365,382	32,161	174,750	497
物業投資				
— 香港	16,536	15,457	88,175	139,301
— 中國	6,735	6,581	(16,947)	(13,817)
— 新加坡	6,024	10,162	254,638	(12,570)
	29,295	32,200	325,866	112,914
帝盛及其附屬公司之營運(包括 酒店經營及管理、物業發展及 證券與金融產品投資)				
— 香港	336,063	349,333	63,607	559,912
— 馬來西亞	149,174	140,336	29,412	23,728
— 中國	79,684	64,728	(19,119)	(10,321)
— 新加坡(附註)	523,937	—	274,147	(3,857)
— 英國(「英國」)	—	—	508	(120)
	1,088,858	554,397	348,555	569,342
停車場業務				
— 澳洲	290,383	272,180	29,930	22,492
— 馬來西亞	8,394	8,889	3,125	4,042
	298,777	281,069	33,055	26,534
證券及金融產品投資	12,235	2,799	(15,600)	(722)
其他業務	2	2	(3,436)	(5,113)
分部收益/分部溢利	1,794,549	902,628	863,190	703,452
未分配企業開支			(30,213)	(29,163)
融資成本			(59,080)	(22,608)
除稅前溢利			773,897	651,681

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

### 分部收益及溢利(續)

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。

附註：截至二零一三年九月三十日止六個月本分部之分部收益及分部溢利包括金額分別為港幣498,392,000元(二零一二年：零)及港幣275,215,000元(二零一二年：零)之新加坡物業銷售額。

### 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以及金融機構存款)之分配。

	於二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	<b>2,139,401</b>	1,196,815
— 香港	<b>1,386,826</b>	1,220,918
— 馬來西亞	<b>369,397</b>	373,007
— 中國	<b>2,490,810</b>	2,430,818
	<b>6,386,434</b>	5,221,558
物業投資		
— 香港	<b>2,219,408</b>	2,151,464
— 中國	<b>3,325</b>	6,887
— 新加坡	<b>507,200</b>	297,758
	<b>2,729,933</b>	2,456,109

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

### 分部資產(續)

	於二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
帝盛及其附屬公司之營運(包括酒店經營及管理、物業發展及證券與金融產品投資)		
— 香港	<b>5,029,298</b>	3,640,069
— 馬來西亞	<b>1,054,110</b>	1,077,778
— 中國	<b>2,169,609</b>	2,059,279
— 新加坡	<b>937,495</b>	943,753
— 英國	<b>654,247</b>	558,740
	<b>9,844,759</b>	8,279,619
停車場業務		
— 澳洲	<b>653,845</b>	721,398
— 馬來西亞	<b>150,669</b>	154,050
	<b>804,514</b>	875,448
證券及金融產品投資	<b>856,922</b>	300,204
其他業務	<b>317,807</b>	294,022
分部資產	<b>20,940,369</b>	17,426,960
未分配企業資產	<b>999,579</b>	1,991,134
資產總值	<b>21,939,948</b>	19,418,094

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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 4. 收益

收益乃指來自出售物業所得款項總額、出租物業之租金總額、酒店業務及管理收入、停車場業務、提供物業管理服務、金融工具之利息收入及其他業務，載列如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售物業	<b>850,197</b>	28,848
出租物業	<b>36,316</b>	29,281
酒店業務及管理	<b>584,792</b>	554,397
停車場業務	<b>299,134</b>	280,885
提供物業管理服務	<b>6,200</b>	6,416
金融工具之利息收入	<b>13,676</b>	2,799
其他業務	<b>4,234</b>	2
	<b>1,794,549</b>	902,628

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 5. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
來自新加坡相關政府機構之補償款項 之收益(附註)	<b>258,960</b>	—
將已落成物業轉移至投資物業 所產生之收益(附註11)	<b>130,870</b>	—
投資物業公平值變動	<b>135,702</b>	125,950
出售可供出售投資之(虧損)收益	<b>(2,766)</b>	2,260
部分購回債券之收益(附註21)	<b>2,067</b>	—
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	<b>(44,354)</b>	4,495
衍生金融工具公平值變動	<b>9,891</b>	(9,447)
滙兌收益淨額	<b>4,661</b>	—
	<b>495,031</b>	123,258

附註：於二零一三年四月二十四日，本集團接納新加坡相關機關(「新加坡政府」)就強制收購本集團位於新加坡的若干物業(「強制收購新加坡物業」)而提供的賠償金額合共88,900,000新加坡元(相等於港幣554,736,000元)。於二零一三年四月二十四日，該等物業的已取消確認賬面值(之前重新分類為其他資產)為港幣295,776,000元。本集團接納的賠償金額與賬面值的差額於損益中確認。截至二零一三年九月三十日，本集團自新加坡政府獲得賠償6,645,000新加坡元(相等於港幣40,601,000元)而本集團將獲得的餘額82,255,000新加坡元(相等於港幣506,690,000元)計入其他應收款項(附註16)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 6. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
下列項目之利息：		
銀行借款		
— 須於五年內悉數償還	<b>147,729</b>	108,508
— 毋須於五年內悉數償還	<b>8,532</b>	9,349
其他須於五年內悉數償還之貸款	<b>1,794</b>	6,428
可換股債券	<b>1,120</b>	1,086
財務租約	<b>8</b>	11
債券利息	<b>68,570</b>	—
減：交叉貨幣掉期合約之利息收入淨額	<b>(13,623)</b>	—
前期費用攤銷	<b>8,531</b>	12,757
其他	<b>3,384</b>	2,404
總利息成本	<b>226,045</b>	140,543
減：發展中物業資本化金額：		
— 投資物業	<b>(1,570)</b>	(1,368)
— 業主佔用物業	<b>(22,996)</b>	(24,713)
— 以供銷售物業	<b>(66,463)</b>	(37,676)
	<b>135,016</b>	76,786

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 7. 所得稅開支(抵免)

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
所得稅開支(抵免)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	26,423	26,011
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	8,653	49,204
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	2,369	1,283
澳洲所得稅	11,817	1,047
馬來西亞所得稅	1,531	3,126
新加坡所得稅	25,080	-
	<b>75,873</b>	80,671
過往年度超額撥備		
中國土地增值稅(附註)	-	(192,268)
新加坡所得稅	(427)	(161)
	<b>(427)</b>	(192,429)
遞延稅項	<b>(6,515)</b>	2,796
	<b>68,931</b>	(108,962)

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。

企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法之實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅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。

澳大利亞、馬來西亞及新加坡的國內法定稅率為年內估計應課稅溢利的30%、25%及17%。

附註：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已於過往年度售出及於綜合財務報表中確認為收益的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，已於上一期間撥回。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 8. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利已扣除下列各項：		
預付租賃款項攤銷	5,649	6,756
減：就業主佔用發展中物業撥充 資本之款項	–	(1,883)
	5,649	4,873
無形資產攤銷	–	1,285
折舊	87,111	78,810
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司 業績列賬)	641	483
購股權開支	2,237	1,691
並計入：		
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	5,995	165
可供出售投資	85	169
	6,080	334
銀行利息收入	4,242	1,107

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按本公司股東於期內應佔綜合溢利港幣613,077,000元(二零一二年九月三十日：港幣610,421,000元)及如下股份數目計算：

	千股	千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,770,155</b>	1,875,549
可攤薄潛在普通股之影響		
— 公司購股權	<b>4,690</b>	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,774,845</b>	1,875,549

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，故於計算截至二零一三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。

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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 10. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
本期間確認為分派之股息：		
截至二零一三年三月三十一日止年度末期 股息每股港幣11仙(截至二零一二年 九月三十日止六個月：截至二零一二年 三月三十一日止年度末期股息港幣5仙)	<b>195,009</b>	86,488

於報告期間結算日後，董事向於二零一四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3仙(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣2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。

### 11. 投資物業／物業、廠房及設備

於截至二零一三年九月三十日止期間，本集團收購若干物業、廠房及設備為數港幣71,086,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣223,794,000元)，及就發展若干酒店物業產生發展支出為數港幣523,103,000元(截至二零一二年九月三十日止六個月：港幣301,367,000元)。此外，當經營租約開始證明用途已有所轉變時，本集團將賬面值為港幣59,125,000元的若干物業存貨按公平值港幣188,802,000元轉撥至投資物業。由物業存貨轉撥至投資物業產生的為數港幣130,870,000元的收益其後已於簡明綜合損益表確認(附註5)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 11. 投資物業／物業、廠房及設備(續)

於轉撥之日及二零一三年九月三十日在香港及香港境外之已落成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.、Jones Lang La Salle Property Consultants Pte Ltd.及Savills Valuation and Professional Services(s) Pte. Ltd.於該等日期之估值釐定。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銷售交易和同類已完工物業市場價值的分析。

## 12. 其他資產

於二零一二年八月二十九日，本集團接獲新加坡政府就強制收購(見附註5)新加坡物業發出的土地收購通知。預期新加坡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47,400,000新加坡元(相當於港幣296,250,000元)由投資物業轉撥至其他資產，並於相關物業於二零一三年三月三十一日的會計處理中被視為成本。本集團自接納新加坡政府提出之補償後已放棄有關物業，並取消確認其賬面值，因此於簡明綜合損益表確認為數港幣258,960,000元的補償收益(附註5)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 13. 聯營公司權益

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市投資，按成本	<b>86,539</b>	86,539
分佔收購後儲備，扣除已收股息	<b>232,312</b>	229,069
	<b>318,851</b>	315,608

### 14. 投資證券

#### (i) 可供出售投資

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
上市股本證券：		
香港	<b>3,262</b>	3,172
海外	-	7,865
	<b>3,262</b>	11,037
非上市：		
股本證券	<b>4</b>	4
債務證券	-	98,571
俱樂部會籍	<b>688</b>	688
投資基金	-	41,120
	<b>692</b>	140,383
	<b>3,954</b>	151,420

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 14. 投資證券(續)

### (ii) 按公平值計入損益之金融資產

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
持作買賣投資		
於海外上市之股本證券	13,313	23,386
上市債務證券	392,538	—
非上市債務證券	10,630	—
可換股債券	35,902	—
投資基金	1,152,961	—
指定按公平值計入損益之金融資產		
上市債務證券	—	102,030
結構性存款	7,750	7,750
	<b>1,613,094</b>	133,166
總額	<b>1,617,048</b>	284,586
就申報用途之分析：		
非流動資產	11,704	146,604
流動資產	1,605,344	137,982
	<b>1,617,048</b>	284,586

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。投資基金代表匯集投資，由不同市場的股本證券及債務證券組成。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 15. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	<b>156,410</b>	79,902
預付承包商墊款	<b>14,519</b>	14,029
公用事業及其他按金	<b>16,004</b>	22,270
可收回增值稅	<b>5,383</b>	6,331
權益持有人應收款項	<b>203,276</b>	108,498
預付款項及其他應收款項	<b>190,784</b>	166,806
出售一間附屬公司所得款項結餘 (附註25)	-	15,000
	<b>586,376</b>	412,836

應收貿易賬款包括出租物業、使用酒店設施及出售物業之應收款項。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。本集團給予其公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14至60日。

出售物業所得款項乃按照買賣協議之付款條款結算。為數12,040,000新加坡元(相當於港幣74,289,000元)的應收貿易賬款，相當於已由物業買家結算並存入託管賬戶的所得款項部分，而該筆資金將於預期政府部門於報告期間結算日後一年內發出相關證書後匯予本集團。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 15. 應收賬款、按金及預付款項(續)

以下為應收貿易賬款(經扣除呆賬撥備)於報告期間結算日根據買賣協議所載之付款期或按發票日期之賬齡分析：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	<b>145,830</b>	70,863
61至90日	<b>3,814</b>	2,818
90日以上	<b>6,766</b>	6,221
	<b>156,410</b>	79,902

### 16. 其他應收款項

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收補償(附註5)	<b>506,690</b>	-
應收承兌票據及應計利息	<b>142,365</b>	142,365
第二按揭貸款	<b>30</b>	74
	<b>649,085</b>	142,439
減：一年內到期並列作流動資產之款項		
— 其他應收款項	<b>(649,054)</b>	(142,365)
— 應收賬款、按金及預付款項	-	(29)
	<b>31</b>	45

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 16. 其他應收款項(續)

為數82,255,000新加坡元(相當於港幣506,690,000元)的補償於根據強制收購而交出新加坡物業業權契據及於二零一四年八月移交有關物業擁有權予新加坡政府時到期結算。

本金總額為17,500,000美元(相等於港幣135,625,000元)之承兌票據相當於於二零一零年二月向一名獨立第三方出售若干香港境外物業之應收代價之餘額。該等票據連同首年按年利率2厘，其後按年利率4厘計算之應計利息將於二零一四年二月到期。該等票據由已出售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。

第二按揭貸款及應收利息乃由借款人之物業作抵押。貸款按優惠利率計息，截至二零一三年九月三十日之實際年利率為5.00%(二零一三年三月三十一日：5.00%)，且須根據其各自之還款期分期償還。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 17. 衍生金融工具

	二零一三年九月三十日		二零一三年三月三十一日	
	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	-	(323)	-	(680)
外幣之認購／認沽期權	3,184	(5,685)	5,534	(10,774)
交叉貨幣掉期合約	-	-	-	(8,836)
	<b>3,184</b>	<b>(6,008)</b>	5,534	(20,290)
就申報用途之分析：				
流動資產	3,184	-	5,534	-
流動負債	-	(6,008)	-	(20,290)
	<b>3,184</b>	<b>(6,008)</b>	5,534	(20,290)

## 18. 分類為持作出售之資產

分類為持作出售之資產及有關負債包括：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
分類為持作出售之資產：		
其他物業、廠房及設備(附註)	<b>91,924</b>	91,410

附註：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資產。該等物業已於報告期間結算日後售予一名獨立第三方。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 19. 應付賬款及應計費用

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 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	<b>154,428</b>	152,576
– 其他	<b>79,517</b>	72,690
	<b>233,945</b>	225,266
建築成本及資本資產的應付保固金	<b>118,272</b>	94,711
租金及預訂按金及預先收取墊款	<b>34,450</b>	49,304
有關收購物業之應付代價	<b>323,550</b>	–
購買股份之應付經紀款項	–	43,951
其他應付款項及應計費用	<b>303,388</b>	423,977
	<b>1,013,605</b>	837,209

以下為於報告期間結算日應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	<b>153,509</b>	140,680
61至90日	<b>6,681</b>	1,374
超過90日	<b>73,755</b>	83,212
	<b>233,945</b>	225,266

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 20. 已抵押銀行及其他借貸

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款	<b>7,577,350</b>	6,571,300
其他貸款	-	62,500
	<b>7,577,350</b>	6,633,800
減：前期費用	<b>(30,182)</b>	(15,872)
	<b>7,547,168</b>	6,617,928
就申報用途之分析：		
流動負債	<b>3,875,142</b>	4,713,839
非流動負債	<b>3,672,026</b>	1,904,089
	<b>7,547,168</b>	6,617,928

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：

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應要求或一年以內	<b>2,236,406</b>	3,614,915
一年以上但不超過兩年	<b>2,203,390</b>	1,757,649
兩年以上但不超過五年	<b>2,900,561</b>	1,090,249
五年以上	<b>236,993</b>	170,987
	<b>7,577,350</b>	6,633,800

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 20. 已抵押銀行及其他借貸(續)

本期期內，本集團訂立按香港銀行同業拆息加息差計息之港幣1,750,000,000元的貸款融通，並須於二零一八年六月償還。

由於交易對手方擁有要求立即償還之酌情權，借貸(包括根據計劃還款日期毋須於一年內償還之款項港幣1,647,313,000元(二零一三年三月三十一日：港幣1,114,796,000元))之賬面值已列作流動負債。

賬面值合共港幣7,547,168,000元(二零一三年三月三十一日：港幣6,602,928,000元)之銀行貸款及其他貸款按介乎1.1%至8.65%(二零一三年三月三十一日：1.1%至8.53%)之浮動年利率計息。於二零一三年三月三十一日，餘下賬面值為港幣15,000,000元之銀行貸款按固定年利率8.53%計息。

### 21. 債券

#### 二零一六年債券

於二零一三年三月四日，本公司按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一六年三月四日到期之三年期及本金總額為人民幣1,000,000,000元(相當於港幣1,250,000,000元)之債券(「二零一六年債券」)。二零一六年債券以人民幣列值及結算，按年利率5.875%計息，並須於每年三月四日及九月四日每半年派息一次。二零一六年債券之詳情載於本公司二零一三年年報。

#### 二零一八年債券

於二零一三年四月三日，帝盛按本金額100%之發行價向獨立第三方發行於二零一八年四月三日期之五年期及本金總額為人民幣850,000,000元(相當於港幣1,062,500,000元)之債券(「二零一八年債券」)。二零一八年債券以人民幣列值及結算，按年利率6%計息，並須於每年四月三日及十月三日每半年派息一次。

本集團發行之債券採用實際利率法按攤銷成本計量。交易成本計入票據之賬面值並使用實際利率法於票據期間攤銷。

本期期內，帝盛購回部分本金額為人民幣39,660,000元(相當於港幣49,972,000元)而賬面值為人民幣39,832,000元(相當於港幣50,239,000元)之二零一八年債券，代價為港幣48,172,000元。有關購回部分二零一八年債券之收益港幣2,067,000元已於損益中確認(附註5)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 22. 指定為對沖工具之衍生金融工具

於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團訂立交叉貨幣掉期合約，以對沖外幣波動造成之現金流量波動。本集團已指定該等交叉貨幣掉期合約對沖二零一六年債券及二零一八年債券之人民幣貨幣波動風險（見附註21）。交叉貨幣掉期合約之條款已經協商以配合二零一六年債券及二零一八年債券之條款。

就載於附註21之回購部分二零一八年債券而言，本集團已撤銷現有對沖關係。本集團繼而指定該等交叉貨幣掉期合約之部分金額對沖本集團為數人民幣810,340,000元之二零一八年債券本金餘額造成之現金流量波動。

於二零一三年九月三十日之交叉貨幣掉期合約之主要條款載列如下：

- (1) 合約日期：二零一三年二月二十六日  
生效日期：二零一三年三月四日  
名義款額：人民幣250,000,000元  
到期日：二零一六年三月四日  
應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及基於40,178,074.98美元按固定年利率4.65%支付利息  
已兌換本金額：40,178,074.98美元
- (2) 合約日期：二零一三年二月二十五日  
生效日期：二零一三年三月四日  
名義款額：人民幣750,000,000元  
到期日：二零一六年三月四日  
應付利息：每半年基於人民幣名義款額按固定年利率5.875%收取利息及基於120,365,912.37美元按固定年利率4.675%支付利息  
已兌換本金額：120,365,912.37美元

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 22. 指定為對沖工具之衍生金融工具(續)

- (3) 合約日期： 二零一三年三月二十五日  
生效日期： 二零一三年四月三日  
名義款額： 人民幣500,000,000元  
到期日： 二零一八年四月三日  
應付利息： 每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於80,606,158.31美元按固定年利率4.97%支付利息  
已兌換本金額： 80,606,158.31美元
- (4) 合約日期： 二零一三年三月二十七日  
生效日期： 二零一三年四月三日  
名義款額： 人民幣350,000,000元  
到期日： 二零一八年四月三日  
應付利息： 每半年基於人民幣名義款額按固定年利率6%收取利息及基於56,397,035.13美元按固定年利率4.952%支付利息  
已兌換本金額： 56,397,035.13美元

截至二零一三年九月三十日止六個月期間，交叉貨幣掉期合約所產生之公平值收益港幣45,676,000元已於其他全面收益中確認。當對沖項目已於損益中確認時，期內金額為港幣44,429,000元的收益已由對沖儲備重新分類至損益。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 23. 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：	4,000,000,000	400,000
已發行及繳足股本：		
於二零一二年四月一日		
（經審核）	1,959,757,076	195,976
購回股份	(230,000,000)	(23,000)
於二零一二年九月三十日		
（未經審核）	1,729,757,076	172,976
以每股港幣1.43元發行股份代替 現金股息	26,332,957	2,633
以每股港幣2.10元發行股份代替 現金股息	7,819,503	782
於行使購股權時以每股港幣 2.075元發行	5,000,000	500
於二零一三年三月三十一日		
（經審核）	1,768,909,536	176,891
於行使購股權時以每股港幣 2.075元發行	1,900,000	190
於行使購股權時以每股港幣 1.50元發行	2,000,000	200
於二零一三年九月三十日	1,772,809,536	177,281

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 24. 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二零一三年年報內。

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。本期期內，3,900,000(截至二零一二年九月三十日止六個月：零)份購股權獲行使。

緊接行使購股權之日前，本公司股份之加權平均收市價為港幣2.63元(截至二零一二年九月三十日止六個月：零)。

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二零一一年十月十一日至二零一五年十月十一日及二零一二年十月十一日至二零一八年十月十日如下：

	二零一三年 四月一日至 二零一三年 九月三十日 千股 (未經審核)	二零一二年 四月一日至 二零一三年 三月三十一日 千股 (經審核)
於期初／年初 期內／年內失效	<b>18,564</b> <b>(545)</b>	22,655 (4,091)
於期終／年末	<b>18,019</b>	18,564

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 25. 出售一間附屬公司

於二零一二年九月二十八日，本集團以代價港幣801,532,000元向一名獨立第三方(「買方」)出售其於香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)之全部股權。香港特區酒店為香港帝盛酒店之擁有人及經營人。

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
按金及預付款項	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)
產生之交易及其他直接成本	(18,902)
<b>已收及應收代價</b>	<b>766,098</b>
<b>出售資產淨值</b>	<b>(321,012)</b>
<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>

附註：根據就此項交易訂立之補充協議，在總代價港幣800,000,000元當中，為數港幣15,000,000元之款項將於獲取屋宇署批准香港帝盛酒店若干樓層之用途變更後償付。批文已於二零一三年三月二十八日取得，截至二零一三年三月，港幣15,000,000元之款項尚未償付並計入附註15所披露之「應收賬款、按金及預付款項」內。有關款項已於二零一三年四月三日收取。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 26. 資產抵押

於報告期間結算日，合共港幣7,577,350,000元(二零一三年三月三十一日：港幣6,633,800,000元)之未償還銀行及其他貸款乃以賬面值合共港幣10,770,215,000元(二零一三年三月三十一日：港幣11,239,210,000元)之本集團物業(按項目呈列作待售物業、投資物業、物業、廠房及設備、預付租賃款項及分類為持作出售之資產)之固定押記，及存款港幣153,415,000元(二零一三年三月三十一日：港幣176,304,000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。

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

### 27. 或然負債

(1) 截至二零一三年九月三十日止六個月期間，Management Corporation Strata Title No. 512(「MCST 512」)就本公司於新加坡之附屬公司Tang City Holdings Pte. Ltd.向新加坡高等法庭提出上訴通知，就根據強制收購對新加坡物業的未經批准加建建築面積索償有關利益及／或收入達23,492,000新加坡元(相等於港幣144,710,000元)。截至本報告日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師後，董事認為MCST 512之上訴並無充分理據，故得直機會不大。因此，並無於簡明綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 27. 或然負債(續)

- (2) 截至二零一零年三月三十一日止年度，香港特區酒店就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向香港特區酒店提出港幣25,841,000元之反索償。香港特區酒店於上個期間被出售，惟本集團承諾盡一切努力完結該訴訟。被告及原告雙方均已於二零一三年九月及十月遞交結案陳詞及回覆。截至本報告日期，並未頒佈最終判決。經諮詢律師，董事認為，該訴訟勝數甚大。因此，並無於簡明綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

### 28. 資本承擔

	二零一三年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 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：		
酒店物業收購、開發及翻新	649,194	768,622
其他	17,069	12,180
	<b>666,263</b>	780,802
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	23,114	27,673
其他	16,474	16,474
	<b>39,588</b>	44,147
	<b>705,851</b>	824,949

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 29. 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	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
由聯營公司提供樓宇管理服務	<b>1,404</b>	1,905
收購物業	-	8,500

於報告期間結算日，與聯營公司、合營企業、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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 29. 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	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	10,573	8,230
離職後福利	205	162
股份付款	1,076	1,557
	<b>11,854</b>	<b>9,949</b>

董事及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。

### 30. 金融工具之公平值計量

本集團金融資產及金融負債的公平值乃以經常性基準按公平值計算於各報告期間結算日，本集團若干金融資產及金融負債按公平值計量。下表提供有關該等金融資產及金融負債之公平值之釐定方式的資料(尤其是估值方法以及使用之輸入數據)，以及公平值計量根據公平值計量的輸入數據可觀察程度分類的公平值層級水平(第一至第三級)。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級公平值計量乃除第一級的報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(即價格衍生)可觀察的輸入數據。
- 第三級公平值計量乃自計入非根據可觀察數據(不可觀察輸入數據)之資產或負債的估值方法。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 30. 金融工具之公平值計量(續)

計入簡明 綜合財務狀況表 之金融資產/(負債)	於二零一三年 九月三十日 之公平值 港幣千元	公平值 等級制度	估值方法及 主要輸入數據
1a) 分類為可供出售投資 之上市股權證券	3,262	第一級	活躍市場中之買盤報價。
1b) 分類為按公平值計入 損益之金融資產之上 市股權證券	13,313	第一級	活躍市場中之買盤報價。
2) 分類為按公平值計入 損益之金融資產之上 市債務證券	392,538	第二級	折現現金流量。  未來現金流量乃基於運用不同種 類證券之孳息曲線作為主要參考 指數而估計得出。
3) 分類為按公平值計入 損益之金融資產之非 上市債務證券	10,630	第二級	折現現金流量。  未來現金流量乃基於運用不同種 類證券之孳息曲線作為主要參考 指數而估計得出。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

## 30. 金融工具之公平值計量(續)

計入簡明 綜合財務狀況表 之金融資產／(負債)	於二零一三年 九月三十日 之公平值 港幣千元	公平值 等級制度	估值方法及 主要輸入數據
4) 分類為按公平值計入 損益之金融資產之可 換股債券	35,902	第二級	折現現金流量。  未來現金流量乃基於相關運用上市股份之股價、可換股債券之行使價以及預期股息率和波動作為主要參考指數而估計得出。
5) 分類為按公平值計入 損益之金融資產之投資 基金	1,152,961	第二級	有關投資基金參考基金相關資產 (主要為上市證券)所報之贖回 價。
6) 分類為按公平值計入 損益之金融資產之結 構性存款	7,750	第三級	折現現金流量。  未來現金流量乃基於運用銀行投資之貨幣市場工具和債務工具之預期回報率以及反映銀行信貸風險之貼現率而估計得出。
7) 分類為衍生金融工具 之外幣認購／認沽權	資產- 3,184 負債- (5,685)	第二級	估值乃基於交易對手就期權價格 模式。  類似工具而定的波動水平、即期 及遠期匯率而作出。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一三年九月三十日止六個月

### 30. 金融工具之公平值計量(續)

計入簡明 綜合財務狀況表 之金融資產/(負債)	於二零一三年 九月三十日 之公平值 港幣千元	公平值 等級制度	估值方法及 主要輸入數據
8) 分類為衍生金融工具 之利率掉期	(323)	第二級	折現現金流量。  未來現金流量乃基於遠期利率 (於報告期結算日可觀察之孳息 曲線)及已訂約利率作出估算， 並以反映不同交易對手之信貸風 險之比率折現。
9) 分類為衍生金融工具 並指定為對沖工具之 交叉貨幣掉期	29,247	第二級	折現現金流量。  未來現金流量乃基於遠期匯率及 利率(於報告期結算日可觀察之 遠期匯率及利率)及已訂約遠期 利率作出估算，以反映不同交易 對手之信貸風險之比率折現。

截至二零一三年九月三十日止六個月期間，第一、二及三級之間並無轉移。

#### 金融資產第三級公平值計量之對賬

於二零一三年四月一日至二零一三年九月三十日期間，結構性存款之公平值並無變動。

並無就分類為按公平值計入損益之金融資產之結構性存款的折現現金流量的相關不可觀察數據變動的影響披露敏感度分析，原因為管理層認為有關風險對本集團並不重大。



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)