



# 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



### 2014-15 INTERIM REPORT 中期報告

# 目錄

公司資料	2
中期業績2014－15	4
管理層討論及分析	5
其他資料	24
簡明綜合財務報表之審閱報告	35
簡明綜合損益表	36
簡明綜合損益及其他全面收益表	37
簡明綜合財務狀況表	38
簡明綜合權益變動表	41
簡明綜合現金流量表	43
簡明綜合財務報表附註	45

# 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，EMBA

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，  
B. ENG. (CIVIL)

### 獨立非執行董事

陳國偉

王敏剛，太平紳士

林廣兆

## 審核委員會

陳國偉(主席)

王敏剛

林廣兆

## 提名委員會

邱達昌(主席)

陳國偉

王敏剛

林廣兆

## 薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

王敏剛

## 執行委員會

邱達昌

孔祥達

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  
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  
華僑永亨銀行有限公司  
大眾銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

#### 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  
Bank of Western Australia  
Commonwealth Bank of Australia  
Limited  
Westpac Banking Corporation

#### 中國內地

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行  
大新銀行(中國)有限公司  
星展銀行(中國)有限公司  
滙豐銀行(中國)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
永亨銀行(中國)有限公司

#### 英國

華僑銀行有限公司

### 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  
皇后大道東183號  
合和中心22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2014-15

## 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」)截至二零一四年九月三十日止六個月(「二零一五年財政年度上半年」)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二零一四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二零一四年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣3仙(二零一三年九月三十日：港幣3仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零一五年一月五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二零一五年一月五日(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二零一五年一月十五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／或新股票將於二零一五年二月二十七日或前後寄發。

# 管理層討論及分析

## 財務及業務回顧

### 財務回顧

#### 1. 中期業績

本公司於二零一五年財政年度上半年之綜合收益約為港幣2,900,000,000元，較截至二零一三年九月三十日止六個月（「二零一四年財政年度上半年」）增加61.3%。收益明細載於下表：

主要業務	二零一五年 財政年度 上半年 港幣百萬元	二零一四年 財政年度 上半年 港幣百萬元	增幅
銷售物業 <sup>(i)</sup>	<b>1,817</b>	863	110.5%
酒店業務及管理	<b>715</b>	591	21.0%
停車場業務及設施管理	<b>321</b>	299	7.4%
出租物業	<b>30</b>	29	3.4%
其他	<b>12</b>	13	-
總收益	<b>2,895</b>	1,795	61.3%

附註：

(i) 於二零一四年財政年度上半年之物業銷售已予調整，以計入銷售新加坡Dorsett Residences住宅之收益約港幣498,000,000元，此乃帝盛於二零一四年財政年度上半年之部分收益。

於二零一五年財政年度上半年，銷售物業收益約為港幣1,817,000,000元，較上個財政期間增加110.5%。香港寶御及墨爾本Hudson at Upper West Side(第二期)為二零一五年財政年度上半年物業銷售之主要貢獻來源。

## 管理層討論及分析

於二零一五年財政年度上半年，酒店業務及管理收益約為港幣715,000,000元，較二零一四年財政年度上半年增加21.0%。升幅主要源於各間新開業酒店。

於二零一五年財政年度上半年，停車場業務及設施管理收益約為港幣321,000,000元，升幅為7.4%，主要源於停車場管理組合擴張。

二零一五年財政年度上半年的物業租賃相關收益與二零一四年財政年度上半年相若，約為港幣30,000,000元，升幅為3.4%。

二零一五年財政年度上半年之毛利約為港幣865,000,000元，較二零一四年財政年度上半年上升29.0%。二零一五年財政年度上半年之本公司股東應佔純利約為港幣401,000,000元，較二零一四年財政年度上半年下跌34.7%。

二零一四年財政年度上半年錄得與相關新加坡當局強制收購新加坡Pearl's Centre有關之一次性收益約港幣259,000,000元，而二零一五年財政年度上半年並無再次錄得有關收益。就此一次性項目調整後，二零一五年財政年度上半年之本公司股東應佔純利上升13.3%。

## 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

下表載列本集團於二零一四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。

	於二零一四年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一四年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款及債券		
一年內到期	<b>2,625</b>	2,848
一至兩年內到期	<b>1,823</b>	2,717
兩至五年內到期	<b>4,835</b>	3,918
五年以上到期	<b>553</b>	356
銀行貸款及債券總額	<b>9,836</b>	9,839
投資證券	<b>1,447</b>	1,012
銀行及現金結餘	<b>2,318</b>	1,970
流動資金狀況	<b>3,765</b>	2,982
負債淨額 <sup>(i)</sup>	<b>6,071</b>	6,857
總權益賬面值	<b>9,983</b>	9,951
加：酒店重估盈餘	<b>10,954</b>	10,954
就酒店重估盈餘調整之總權益	<b>20,937</b>	20,905
資產負債比率淨額 (負債淨額與權益總額比例)	<b>29.0%</b>	32.8%

附註：

(i) 負債淨額代表銀行貸款及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。



## 管理層討論及分析

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定息證券。綜合財務狀況表所示投資證券主要指定息證券。就於二零一四年三月三十一日未確認的酒店重估盈餘約港幣10,954,000,000元作出調整後，本集團於二零一四年九月三十日的綜合權益總額約為港幣20,937,000,000元。與二零一四年九月三十日之負債淨額相比，本集團的資產負債比率為29.0%。

本公司綜合財務狀況表之銀行貸款及債券總額之賬面值包括根據既定還款日期毋須於一年內償還的為數約港幣660,000,000元(於二零一四年三月三十一日：港幣1,463,000,000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。

於二零一四年九月三十日，未動用銀行融資約為港幣2,100,000,000元(均為承諾銀行融資)，當中約港幣1,000,000,000元涉及建築發展，而餘額約港幣1,100,000,000元則用作本集團之企業用途。連同本集團未來物業發展項目竣工所產生之銷售所得款項及流動資金狀況(見上文所述)，本集團將獲得強勢財務實力及信貸融資，以用於其經營業務之未來資金需求。

## 管理層討論及分析

### 3. 每股資產淨值

	於二零一四年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一四年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	<b>8,804</b>	8,750
加：酒店重估盈餘 (已就少數股東權益作出調整)	<b>8,114</b>	8,114
資產淨值總額	<b>16,918</b>	16,864
已發行股份數目(「百萬股」)	<b>1,856</b>	1,850
經調整每股資產淨值	<b>港幣9.12元</b>	港幣9.12元

就於二零一四年三月三十一日之酒店資產重估盈餘約港幣10,954,000,000元(於二零一三年三月三十一日：港幣9,459,000,000元)及少數股東權益作出調整後，於二零一四年九月三十日，本公司之每股資產淨值約為港幣9.12元。

# 管理層討論及分析

## 4. 毛利分析

	物業分部 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場業務 及設施管理 港幣千元	其他及 未分配項目 港幣千元	總計 港幣千元
二零一五年財政年度上半年 收益	1,846,713	714,615	321,126	12,569	2,895,023
毛利	448,438	342,466	63,743	10,831	865,478
折舊及攤銷	-	120,852	11,618	-	132,470
經調整毛利	448,438	463,318	75,361	10,831	997,948
毛利率—二零一五年財政年度 上半年	24.3%	64.8%	23.5%	86.2%	34.5%
二零一四年財政年度上半年 收益	394,677	1,088,858	298,777	12,237	1,794,549
新加坡Dorsett Residences之調整 <sup>(i)</sup>	498,392	(498,392)	-	-	-
經調整收益	893,069	590,466	298,777	12,237	1,794,549
毛利	142,690	456,260	60,740	11,340	671,030
新加坡Dorsett Residences之調整 <sup>(i)</sup>	144,345	(144,345)	-	-	-
折舊及攤銷	-	78,257	9,666	-	87,923
經調整毛利	287,035	390,172	70,406	11,340	758,953
毛利率—二零一四年財政年度 上半年	32.1%	66.1%	23.6%	92.7%	42.3%

附註：

- (i) 物業分部之收益及毛利於二零一四年財政年度上半年已予調整，以計入新加坡Dorsett Residences住宅之銷售額，此乃帝盛於二零一四年財政年度上半年之部分收益及毛利。

## 管理層討論及分析

### 5. 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。於二零一五財政年度上半年，本集團的資本開支約為港幣189,000,000元，主要由於完成收購廬山賓館物業、倫敦Dorsett Shepherds Bush、香港荃灣帝盛酒店及香港荃灣絲麗酒店的建築工程以及香港麗悅酒店之翻新工程。該等資本開支乃透過結合銀行借貸及內部資源撥付。

### 6. 資本承擔

	於二零一四年 九月三十日 港幣百萬元	於二零一四年 三月三十一日 港幣百萬元
就下列項目已訂約但未於簡明綜合 財務報表中作出撥備的資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	<b>314,601</b>	153,281
其他	<b>104,554</b>	107,679
	<b>419,155</b>	260,960
已獲授權但未訂約的資本開支：		
開發及翻新酒店物業	<b>339,009</b>	22,750
其他	<b>16,474</b>	16,474
	<b>355,483</b>	39,224
	<b>774,638</b>	300,184

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 1. 物業分部

本集團物業分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。二零一五財政年度上半年，約港幣191,000,000元的投資物業公平值估值收益獲確認。於二零一四年九月三十日，投資物業估值達約港幣3,000,000,000元(二零一四年三月三十一日：港幣2,700,000,000元)。投資物業估值增加主要由於位於香港寶御的零售物業及澳洲墨爾本Hudson at Upper West Side(第二期)落成。

本集團於澳洲、上海、廣州、香港、倫敦及吉隆坡擁有多元化住宅物業發展項目組合。為於多個市場進行物業發展，本集團已就該等各個市場成立強大地方團隊。該業務的地區化策略使得本集團善用不同市場之物業週期之優勢。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大多側重於大眾住宅市場，讓本集團受惠於日益富裕之中產階級。

於二零一五年財政年度上半年，本集團收購兩項額外住宅發展用地，即(i)藉政府招標購得香港大圍之用地及(ii)鄰近現時倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall地盤之Manilla Street地盤。兩個地盤令本集團物業發展項目組合更為豐富。本集團亦訂立協議，收購澳洲柏斯Elizabeth Quay之發展地盤。

於二零一四年九月三十日，本集團物業發展項目組合之可售樓面面積達約11,000,000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

於二零一四年九月三十日，發展中住宅物業之累計已訂約預售總值約有港幣5,400,000,000元。所有該等物業預期於三年內竣工及交付。由於收益僅於物業發展出售完成時確認，上述預售金額並未於綜合收益表中反映。此外，與預售有關之大部分現金流量僅於該等項目竣工及交付時產生。

於二零一四年九月三十日，發展中住宅物業之已訂約預售價值之明細如下。

發展項目	位置	港幣百萬元	預期 落成年度 財政年度
Midtown at Upper West Side (第三期)	澳洲	782	二零一六年
Manhattan at Upper West Side (第四期)	澳洲	1,953	二零一七年
The FIFTH	澳洲	820	二零一八年
御環	中國內地	643	二零一五年
晉嶺	香港	380	二零一五年
尚嶺	香港	454	二零一六年
Dorsett Bukit Bintang	馬來西亞	389	二零一七年
預售價值總值		5,421	

於二零一五年財政年度上半年，本集團預售三項住宅發展項目，其總可售樓面面積約為530,000平方呎，該等項目為香港尚嶺、澳洲墨爾本The FIFTH及馬來西亞吉隆坡Dorsett Bukit Bintang。該等三個項目之開發總值預期超過港幣3,000,000,000元。

## 管理層討論及分析

於本財政年度下半年，視乎市況及批准，本集團計劃預售兩個項目，該等項目為上海錦秋花園(第16期)及柏斯Elizabeth Quay。總可售樓面面積及開發總值預期分別約為1,000,000平方呎及超過港幣5,000,000,000元。

目前，本集團於各地區合共持有20個正在進行的住宅發展項目，涉及總可售樓面面積約為6,100,000平方呎，各發展項目處於不同階段。

### 澳洲

Upper West Side項目為於墨爾本商業中心區之高層住宅發展項目。該發展項目分為四期。第一期及第二期已竣工及交付，包括逾1,200個住宅單位。第三期(「Midtown at Upper West Side」)及第四期(「Manhattan at Upper West Side」)已推出預售。於二零一四年九月三十日，第三期及第四期之預售價值分別約為港幣782,000,000元及港幣1,953,000,000元，分別佔預期開發總值99.7%及98.5%。第三期預期於截至二零一六年三月三十一日止財政年度竣工，而第四期則於截至二零一七年三月三十一日止財政年度竣工。

The FIFTH地盤鄰近現時之Upper West Side發展項目，提供402個高層住宅單位。於二零一四年九月三十日，其預售價值約達港幣820,000,000元，佔預期開發總值58.8%。該項目預期於截至二零一八年三月三十一日止財政年度竣工。

於二零一三年六月，本集團收購另一幅住宅發展用地，其鄰近Upper West Side發展項目，可售樓面面積約為2,200,000平方呎(「250 Spencer Street地盤」)。該項目預期可提供約3,000個住宅單位，且很可能建有酒店部分。該項目將分階段發展，目前處於總體規劃階段。

## 管理層討論及分析

於二零一四年六月，本集團獲選為柏斯市Elizabeth Quay豪華住宅及酒店項目的發展商。倘規劃許可證獲批准，該綜合用途發展項目預期包括住宅部份（可售樓面面積約為320,000平方呎）及五星級麗思卡爾頓酒店（設有超過200間客房、商業或零售面積約20,000平方呎，以及車位等其他配套設施）。該發展項目現時處於規劃階段，並正在辦理手續以取得規劃許可證之批准及其他相關當局之批准。待取得相關批文後，預售計劃於二零一五年財政年度下半年開展。

依循本集團增強經常收入基礎的整體策略規劃，本集團於二零一四年十月與Chow Tai Fook Enterprises Limited（周大福企業有限公司）（「周大福」）及Echo Entertainment Group Limited（「Echo」）簽訂一份聯合競投協議，合組財團出標競投Queen's Wharf Brisbane用地的娛樂區域及綜合度假村發展項目。周大福及本集團各自將提供發展綜合度假村所需資金的25%，並攜手承辦Queen's Wharf Brisbane項目的住宅及其他相關部分。Echo將提供發展綜合度假村所需資金的50%，並根據長期博彩營運商協議作為度假村的博彩營運商。此潛在發展項目位於布里斯本商業中心區，地盤面積約9.4公頃。財團對該地段的願景為建設豪華酒店、住宅單位、世界級賭場、商業及零售區域及其他配套設施。標書已於二零一四年十月提交。

### 中國內地

本集團於上海開發錦秋花園，此乃城鎮開發項目，涉及多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。目前，三個住宅項目（即御環、第16期及御尚II）正在施工。預期該三個項目將發展合共1,000個單位，包括住宅單位及獨立洋房，總可售面積約1,300,000平方呎。

御環共有306個高層住宅單位。於二零一四年九月三十日，預售價值約為港幣643,000,000元，佔預期開發總值61.3%。御環預期於截至二零一五年三月三十一日止財政年度落成。



## 管理層討論及分析

第16期提供479個住宅單位及90間獨立洋房。預期第16期將於本財政年度下半年預售。該項目預期於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。御尚II提供180個住宅單位及42間獨立洋房。預計御尚II將於截至二零一七年三月三十一日止財政年度內落成。

在廣州，本集團之發展項目遠東御江豪庭為一項五幢住宅樓宇之發展項目，提供約600個高層住宅單位，總可售面積約700,000平方呎。該發展項目預期於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。

### 香港

本集團在香港積極經營發展項目組合。本集團繼續透過收購重建用地以及參與政府招標增加其土地儲備。

繼收購黃大仙一個住宅重建地盤及於上個財政年度透過政府招標方式投得位於沙頭角的住宅發展地盤後，於二零一五年財政年度上半年，本集團透過政府招標方式，以作價港幣148,000,000元投得位於大圍的一個住宅發展地盤。大圍地盤包括住宅部份(可售樓面面積約33,000平方呎)及商業部份(樓面面積約5,800平方呎)。

於二零一五年財政年度上半年，住宅發展項目寶御準時竣工。於二零一五年財政年度上半年，該發展項目錄得收益約港幣508,000,000元(佔開發總值74.2%)。於二零一四年九月三十日，另一項住宅發展項目晉嶺即將落成，預售金額約為港幣380,000,000元，佔預期開發總值86.9%。預期該項目將對二零一五年財政年度之業績有所貢獻。

港島區山道之尚嶺提供106個住宅單位，可售樓面面積約36,000平方呎。項目於二零一四年五月展開預售。於二零一四年九月三十日，預售價值約達港幣454,000,000元，佔預期開發總值60.2%。該項目預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度竣工。

## 管理層討論及分析

於二零一三年十一月就發展元朗豐樂圍之住宅發展項目獲城市規劃委員會發出規劃許可。該住宅發展項目之總樓面面積約為1,600,000平方呎。本集團於該發展項目擁有25.33%權益。該發展項目正處於規劃階段。

### 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，可售樓面面積約220,000平方呎。於二零一四年九月三十日，預售價值約達港幣389,000,000元，佔預期開發總值43.7%。該項目預計於截至二零一七年三月三十一日止財政年度竣工。

### 英國倫敦

本集團於二零一四年一月以16,700,000英鎊作價收購金絲雀碼頭Marsh Wall的一個住宅發展地盤。於二零一四年六月，本集團亦收購毗鄰Marsh Wall地盤之另一個地盤，其位於Manilla Street，作價6,500,000英鎊。本集團擬合併該兩個地盤，倘規劃獲批准，即可於該合併地盤開發綜合用途大樓，包括住宅(可售樓面面積約380,000平方呎)及酒店(提供約300間客房)。本集團借助發展項目組合的增長勢頭，加上其累積的專業知識，將繼續於倫敦收購及擴充其土地儲備。

## 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74.01%股權(截至本公佈日期)的上市附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)經營其酒店業務。二零一五財政年度上半年酒店運營的關鍵收入指標如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
<b>香港</b>		
可出租客房晚數	<b>462,534</b>	368,236
已入住客房晚數	<b>433,036</b>	344,794
入住率 <sup>(i)</sup>	<b>93.6%</b>	93.6%
平均房租(港幣元) <sup>(i)</sup>	<b>831</b>	887
平均每間客房收入(港幣元) <sup>(i)</sup>	<b>778</b>	831
對等平均每間客房收入(港幣元) <sup>(i)(ii)</sup>	<b>830</b>	831
收益(港幣百萬元)	<b>385</b>	330
<b>馬來西亞</b>		
可出租客房晚數	<b>253,089</b>	259,311
已入住客房晚數	<b>160,484</b>	172,515
入住率 <sup>(i)</sup>	<b>63.4%</b>	66.5%
平均房租(港幣元) <sup>(i)</sup>	<b>542</b>	516
平均每間客房收入(港幣元) <sup>(i)</sup>	<b>344</b>	343
收益(港幣百萬元)	<b>142</b>	149
<b>中國內地</b>		
可出租客房晚數	<b>233,363</b>	174,216
已入住客房晚數	<b>119,999</b>	88,121
入住率	<b>51.4%</b>	50.6%
平均房租(港幣元)	<b>541</b>	555
平均每間客房收入(港幣元)	<b>278</b>	281
對等平均每間客房收入(港幣元) <sup>(ii)</sup>	<b>311</b>	281
收益(港幣百萬元)	<b>103</b>	80

## 管理層討論及分析

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
<b>新加坡</b>		
可出租客房晚數	<b>52,155</b>	33,016
已入住客房晚數	<b>40,256</b>	19,560
入住率	<b>77.2%</b>	59.2%
平均房租(港幣元)	<b>1,218</b>	1,242
平均每間客房收入(港幣元)	<b>940</b>	736
收益(港幣百萬元)	<b>53</b>	26
<b>英國</b>		
可出租客房晚數	<b>28,808</b>	不適用
已入住客房晚數	<b>16,146</b>	不適用
入住率	<b>56.0%</b>	不適用
平均房租(港幣元)	<b>1,173</b>	不適用
平均每間客房收入(港幣元)	<b>657</b>	不適用
收益(港幣百萬元)	<b>22</b>	不適用
<b>本集團合計</b>		
可出租客房晚數	<b>1,029,949</b>	834,779
已入住客房晚數	<b>769,921</b>	624,990
入住率 <sup>(i)</sup>	<b>74.8%</b>	74.9%
平均房租(港幣元) <sup>(i)</sup>	<b>753</b>	749
平均每間客房收入(港幣元) <sup>(i)</sup>	<b>563</b>	561
對等平均每間客房收入(港幣元) <sup>(i)(ii)</sup>	<b>573</b>	561
收益(港幣百萬元)	<b>705</b>	585

附註：

(i) 僅包括本集團所擁有的酒店。

(ii) 對等指對等比較，不包括並無於本及上一個財政年度六個月期間整段期間營運之酒店之業績。

## 管理層討論及分析

於二零一五年財政年度上半年，本集團酒店業務錄得收益總額約港幣715,000,000元，其中約港幣10,000,000元源自證券與金融產品投資所收取之股息及利息收入。餘下收益約港幣705,000,000元源自酒店業務及管理，較去年同期增長20.5%。本集團平均每間客房收入（「平均每間客房收入」）為港幣563元，微升0.4%，其歸因於對等平均每間客房收入提升2.2%及部分被新開業酒店的平均每間客房收入所抵銷。本集團的入住率（「入住率」）下跌0.1個百分點至74.8%，而平均房租（「平均房租」）則微升0.5%至港幣753元。於二零一五年財政年度上半年，香港為帝盛之主要市場及收益貢獻來源，其收益總額增加16.5%至約港幣385,000,000元，主要由於荃灣帝盛酒店開業，以致客房存量增加。香港錄得整體平均每間客房收入港幣778元，即下降6.3%，乃由於整體平均房租下跌6.3%至港幣831元，而整體入住率維持在93.6%。撇除新開業的荃灣帝盛酒店，儘管佔領中環運動導致二零一四年九月的遊客人次增長放緩，對等平均每間客房收入與去年同期相若，僅微跌0.1%至港幣830元。然而，鑑於佔領中環運動持續，本港旅遊市場前景不明，且受到不利影響，本集團對本曆年餘下數月抱持審慎態度。

馬來西亞的收益總額微跌4.8%至約港幣142,000,000元，主要由於餐飲收益下跌，以及Dorsett Regency Kuala Lumpur若干客房因翻新停用以致客房收益微跌。撇除翻新的影響，平均每間客房收入微升0.1%至港幣344元，主要由於Dorsett Grand Labuan及Dorsett Grand Subang表現強勁。

中國內地市場的收益總額增加29.1%至約港幣103,000,000元。增長乃由於上海、武漢及成都酒店的表現改善所帶動。中國內地的整體平均每間客房收入下跌1.0%至港幣278元，乃主要由於新開業的廬山東林莊表現欠佳，惟部分被其餘酒店的平均每間客房收入增幅所抵銷。撇除廬山東林莊，對等平均每間客房收入改善10.6%至港幣311元。新加坡業務的收益總額增加107.3%至約港幣53,000,000元，乃由於入住率改善，令平均每間客房收入大幅增加27.7%至港幣940元。

## 管理層討論及分析

本集團二零一四年六月底在倫敦開設首間酒店Dorsett Shepherds Bush，經過短暫營業後，業務漸上軌道，並於二零一四年九月錄得強勁增長。Dorsett Shepherds Bush於其營運首季貢獻收益總額約港幣22,000,000元，入住率為56%，平均房租為港幣1,173元及平均每間客房收入為港幣657元。預期該酒店來年將進入增長期，並帶來更強勁的貢獻。

於二零一五年財政年度上半年，兩間本集團所擁有的酒店開業，即中國內地廬山東林莊及倫敦Dorsett Shepherds Bush。廬山東林莊於二零一四年六月開業。該酒店物業鄰近九江市著名旅遊景點廬山國家公園，其乃中國內地旅遊勝地之一。該酒店提供297間客房。倫敦Dorsett Shepherds Bush同時於二零一四年六月開業。其位於西倫敦中心區，提供317間客房，將為本集團於倫敦進一步發展之據點。此外，本集團為馬來西亞Silka Cheras開展酒店管理合約，該酒店提供319間客房。

於二零一四年九月三十日，帝盛經營20間自置酒店（9間位於香港、5間位於馬來西亞、4間位於中國內地、1間位於新加坡及1間位於倫敦），擁有約6,000間客房，另擁有5間正在興建之酒店（1間位於香港、2間位於中國內地、2間位於英國）。當所有開發中酒店投入營運時，本集團將營運25間自置酒店，擁有約7,400間客房。帝盛繼續擴張酒店業務及覆蓋網絡。預期帝盛來年將繼續有上佳貢獻。

## 管理層討論及分析

### 3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場及設施管理業務包括停車場業權及業務以及物業管理服務。

停車場業務涉及管理第三方停車場及自置停車場。停車場業務錄得穩定增長。於二零一四年九月三十日，業務組合包括321個停車場，擁有約55,000個車位。當中21個停車場由本集團擁有（19個位於澳洲及2個位於馬來西亞吉隆坡），提供約5,700個車位（約3,500個位於澳洲及2,200個位於馬來西亞吉隆坡）。其餘停車場組合包括位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞之約49,300個車位，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。

於二零一四財政年度上半年收購物業管理服務公司後，此分部擁有10份有關澳洲之物業管理合約（主要位於布里斯本、墨爾本及阿德萊德），以及1份有關馬來西亞Johor Bahru之合約。

## 管理層討論及分析

### 前景

本集團維持業務組合均衡及分區多元化。分區策略令本集團及時作出收購，於不同地區之物業週期佔盡先機。本集團於過去幾年已奠定穩建根基，中期增長清晰明朗。

展望將來，本集團將繼續審慎積極增強住宅物業發展組合及其酒店資產組合，亦將物色合適擴展機遇，例如澳洲Queen's Wharf Brisbane發展項目。

憑著本集團大量住宅發展項目組合及預售，本集團穩踞有利位置，繼續透過股息分派及提升資產淨值，一如既往為股東帶來長遠價值。



# 其他資料

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零一四年九月三十日之僱員人數約為3,400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

於二零一四年九月三十日，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

#### 4.1 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	14,384,757	0.77%
	配偶權益	582,830 <sup>(i)</sup>	0.03%
	控制的法團權益	772,847,787 <sup>(i)</sup>	41.63%
孔祥達	實益擁有人	4,093,033	0.22%
	共同權益	404,245 <sup>(ii)</sup>	0.02%
陳志興	實益擁有人	2,800,000	0.15%
邱達成	實益擁有人	3,111	0.00%
	控制的法團權益	5,458,621 <sup>(iii)</sup>	0.29%

## 其他資料

附註：

- (i) 772,834,763股及13,024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，582,830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404,245股股份中之權益。
  - (iii) 1,581,403股股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N V Limited持有，3,877,218股股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- \* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一四年九月三十日之已發行股份。

### 4.2 於相關股份之長倉一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	8,400,000	0.45%
陳志興	實益擁有人	3,500,000	0.19%

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二零一四年九月三十日之已發行股份。

### 4.3 債權證

於二零一四年九月三十日，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30,700,000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	佔相關已發行	
			擁有權益之 普通股數目	股本之概約 百分比*
邱達昌	帝盛	配偶權益	8,861 <sup>(i)</sup>	0.00%
		控制的法團權益	1,562,124,494 <sup>(i)</sup>	74.46%
	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	4,242 <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	31	0.00%
		控制的法團權益	79,380 <sup>(iv)</sup>	0.00%
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park Group Pty. Ltd.	酌情信託之受益人	825 <sup>(v)</sup>	8.25%

附註：

- (i) 8,244,844股帝盛股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Sumptuous Assets Limited持有。1,553,879,650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42.4%權益，因此被視作擁有該等帝盛股份權益。8,861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4,242股帝盛股份中之權益。
  - (iv) 21,222股帝盛股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N V Limited持有，58,158股帝盛股份由邱達成先生與其弟邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
  - (v) 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二零一四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	0.17%

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二零一四年九月三十日之已發行股份。

除上文所披露者外，於二零一四年九月三十日，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。

下表披露於截至二零一四年九月三十日止六個月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*	
			於二零一四年		於期內 授出	於期內 行使	於期內失效 / 註銷		於二零一四年 九月三十日 尚未行使
			四月一日 尚未行使	於二零一四年 九月三十日 尚未行使					
<b>董事</b>									
孔祥達	08.05.2009	1,500	1,700,000	-	(1,700,000)	-	-	16.09.2010-15.09.2019	
			1,850,000	-	(300,000)	-	1,550,000	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		
			10,400,000	-	(2,000,000)	-	8,400,000		
陳志興	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	
			3,500,000	-	-	-	3,500,000		

## 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*
			於二零一四年 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	於二零一四年 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
			325,000	-	(325,000)	-	-	01.01.2006-20.10.2014
			475,000	-	(475,000)	-	-	01.01.2007-20.10.2014
			1,575,000	-	(1,575,000)	-	-	01.01.2008-20.10.2014
			2,475,000	-	(2,125,000)	-	350,000	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
				13,550,000	-	(4,750,000)	-	8,800,000
<b>總計</b>			27,450,000	-	(6,750,000)	-	20,700,000	

\* 購股權的有效期為自授出日期起至行使期開始。

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2.97元(截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣2.63元)。

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23。

### (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

於截至二零一四年九月三十日止六個月期間，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					
			於二零一四年			於二零一四年		
			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	九月三十日 尚未行使	行使期*
<b>帝盛董事</b>								
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	
<b>賴偉強</b>								
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	
<b>孔祥達</b>								
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	
<b>陳志興</b>								
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					於二零一四年 九月三十日 尚未行使	行使期*
			於二零一四年 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	於二零一四年 九月三十日 尚未行使		
其他僱員(合共)	11.10.2010	2.20	1,554,541	-	-	-	1,554,541	11.10.2011-10.10.2014	
			1,554,541	-	-	-	1,554,541	11.10.2012-10.10.2015	
			1,554,541	-	-	-	1,554,541	11.10.2013-10.10.2016	
			1,554,541	-	-	-	1,554,541	11.10.2014-10.10.2017	
			1,554,557	-	-	-	1,554,557	11.10.2015-10.10.2018	
			7,772,721	-	-	-	7,772,721		
<b>總計</b>			18,018,174	-	-	-	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23。

### 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

於二零一四年九月三十日，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	772,834,763 <sup>(i)</sup> (長倉)	41.63%
邱德根先生	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.70%
	控制的法團權益	140,942,693 <sup>(ii)</sup> (長倉)	7.59%
	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二零一四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)於二零一四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》

於截至二零一四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條守則條文之偏離除外。

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

### 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，彼等全體已確認於截至二零一四年九月三十日止六個月期間一直遵守標準守則載列之規定準則。

本公司亦已就很可能得悉本公司及／或其證券之未經刊發內幕資料之僱員進行證券交易採納標準守則之原則。本公司並不知悉有本集團僱員違反標準守則之原則之事宜。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一四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二零一四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

本公司將由二零一四年十二月二十九日(星期一)至二零一五年一月五日(星期一)(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，必須於二零一四年十二月二十四日(星期三)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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，二零一四年十一月二十六日

# 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36至74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，其中包括於二零一四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

二零一四年十一月二十六日

# 簡明 綜合損益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	<b>2,895,023</b>	1,794,549
銷售及服務成本		<b>(1,897,075)</b>	(1,035,596)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		<b>(132,470)</b>	(87,923)
毛利		<b>865,478</b>	671,030
其他收入		<b>23,402</b>	31,184
其他收益及虧損	6	<b>147,658</b>	495,031
行政支出			
— 酒店業務及管理		<b>(197,017)</b>	(148,275)
— 其他		<b>(140,575)</b>	(102,432)
開業前開支			
— 酒店業務及管理		<b>(8,578)</b>	(2,786)
銷售及市場推廣開支		<b>(51,908)</b>	(36,629)
分佔聯營公司業績		<b>3,540</b>	3,243
分佔合營企業業績		<b>(1,453)</b>	(1,453)
融資成本	7	<b>(102,396)</b>	(135,016)
除稅前溢利		<b>538,151</b>	773,897
所得稅開支	8	<b>(116,811)</b>	(68,931)
本期間溢利	9	<b>421,340</b>	704,966
可歸屬於：			
本公司股東		<b>400,592</b>	613,077
非控股權益		<b>20,748</b>	91,889
		<b>421,340</b>	704,966
每股盈利	10		
— 基本(港幣仙)		<b>21.6</b>	34.6
— 攤薄(港幣仙)		<b>21.4</b>	34.5

# 簡明

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利	<b>421,340</b>	704,966
<b>本期間其他全面開支</b>		
其後可重新分類至損益的項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<b>(95,096)</b>	(123,507)
可供出售投資重估增加	<b>18</b>	938
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約 公平值調整(附註21)	<b>(49,118)</b>	45,676
因出售可供出售投資而重新分類至損益 (附註6)	<b>224</b>	2,766
由對沖儲備重新分類至損益(附註21)	<b>(10,000)</b>	(44,429)
	<b>(153,972)</b>	(118,556)
本期間全面收益總額	<b>267,368</b>	586,410
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	<b>262,733</b>	502,188
非控股權益	<b>4,635</b>	84,222
	<b>267,368</b>	586,410

# 簡明 綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	2,960,736	2,677,607
物業、廠房及設備	12	7,656,257	7,406,966
預付租賃款項		575,021	579,274
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益	13	319,724	316,184
合營企業權益		42,503	43,956
投資證券	14	8,442	11,477
指定為對沖工具之衍生金融工具	21	-	35,122
購買物業、廠房及設備之按金		199,737	391,826
應收聯營公司款項		70,774	70,774
應收一間合營企業款項		27,359	27,295
應收一間受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項	16	5,317	17
已抵押存款		2,862	2,831
遞延稅項資產		41,995	33,644
		<b>12,099,122</b>	<b>11,785,368</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		175,408	56,734
待發展／發展中物業		5,129,882	5,598,333
預付租賃款項		15,973	15,947
其他存貨		9,909	9,896
應收賬款、按金及預付款項	15	831,648	653,594
其他應收款項	16	118,571	685,751
可收回稅項		987	21,312
投資證券	14	1,447,118	1,011,640
衍生金融工具	17	-	2,238
已抵押存款		210,018	173,989
有限制銀行存款		71,407	62,568
金融機構存款		11,175	78,591
銀行結餘及現金		2,235,040	1,829,330
		<b>10,257,136</b>	<b>10,199,923</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	18	<b>759,528</b>	1,137,842
已收客戶按金		<b>973,857</b>	515,027
財務租約承擔		<b>5,920</b>	3,159
應付關連公司款項		<b>11,699</b>	45,785
應付聯營公司款項		<b>13,845</b>	11,358
應付附屬公司非控股股東款項		<b>29,422</b>	29,422
應付股息		<b>222,716</b>	–
應付非控股權益股息		<b>27,169</b>	–
可換股債券		<b>33,116</b>	32,978
衍生金融工具	17	<b>270</b>	1,841
應繳稅項		<b>240,480</b>	208,502
有抵押銀行借貸	19	<b>3,244,258</b>	4,252,487
		<b>5,562,280</b>	6,238,401
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>4,694,856</b>	3,961,522
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>16,793,978</b>	15,746,890
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行借貸	19	<b>4,245,296</b>	3,270,918
財務租約承擔		<b>2,745</b>	4,001
債券	20	<b>2,272,083</b>	2,252,691
指定為對沖工具之衍生金融工具	21	<b>13,996</b>	–
遞延稅項負債		<b>276,640</b>	268,450
		<b>6,810,760</b>	5,796,060
<b>資產淨值</b>			
		<b>9,983,218</b>	9,950,830



# 簡明綜合財務狀況表

於二零一四年九月三十日

	附註	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	<b>185,626</b>	184,951
股份溢價		<b>2,814,458</b>	2,802,276
儲備		<b>5,804,173</b>	5,762,676
本公司股東應佔權益		<b>8,804,257</b>	8,749,903
非控股權益		<b>1,178,961</b>	1,200,927
<b>權益總額</b>		<b>9,983,218</b>	9,950,830

第36至第74頁之簡明綜合財務報表於二零一四年十一月二十六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

截至二零一四年九月三十日止六個月

	本公司股東權益											非控股權益	
	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	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	總額	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
於二零一三年四月一日(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
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交叉貨幣掉期合約公平值調整(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	40,358	-	-	40,358	5,318	45,676
因出售可供出售投資而重新分類至損益(附註6)	-	-	-	-	2,766	-	-	-	-	-	2,766	-	2,766
由對沖儲備重新分類至損益(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	(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
行使認購股權時發行之股份	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)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300,980	300,980	20,089	321,069
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(41,141)	-	-	-	-	(41,141)	2,242	(38,899)
可供出售投資重估減少	-	-	-	-	(244)	-	-	-	-	-	(244)	-	(244)
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期合約公平值調整	-	-	-	-	-	-	-	3,699	-	-	3,699	2,175	5,874
因出售可供出售投資而重新分類至損益	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	2
由對沖儲備重新分類至損益	-	-	-	-	-	-	-	16,807	-	-	16,807	293	17,100
本期間其他全面開支	-	-	-	-	(242)	(41,141)	-	20,506	-	-	(20,877)	4,710	(16,167)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	(242)	(41,141)	-	20,506	-	300,980	280,103	24,799	304,902
發行股份代替現金股息	7,240	169,306	-	-	-	-	-	-	-	-	176,546	-	176,546
行使認購股權時發行之股份	430	8,492	-	-	-	-	-	-	-	-	8,922	-	8,922
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	4,894	-	-	-	4,894	617	5,511
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,133)	(55,133)	-	(55,133)
應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,264)	(13,264)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	6,415	-	6,415	(6,415)	-
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,105	15,105
於二零一四年三月三十一日(經審核)	184,951	2,802,276	25,500	13,808	(242)	285,469	20,708	10,221	1,482,219	3,924,993	8,749,903	1,200,927	9,950,830

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	本公司股東應佔												非控股			
	股本	股份溢價	資本贖回		資產重估		投資重估		匯兌儲備	購回儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利	總額	權益	總額
			儲備	儲備	儲備	儲備	港幣千元	港幣千元								
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400,592	400,592	20,748	421,340	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(86,913)	-	-	-	-	-	-	(86,913)	(8,183)	(95,096)	
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	18	-	18	
指定為現金流對沖之交叉貨幣掉期 合約公平值調整(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	(41,188)	-	-	-	-	(41,188)	(7,930)	(49,118)	
因出售可供出售投資而重新分類至 損益(附註6)	-	-	-	-	224	-	-	-	-	-	-	-	224	-	224	
由對沖儲備重新分類至損益(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	(10,000)	-	-	-	-	(10,000)	-	(10,000)	
本期間其他全面開支	-	-	-	-	242	(86,913)	-	(51,188)	-	-	-	-	(137,859)	(16,113)	(153,972)	
本期間全面收益總額	-	-	-	-	242	(86,913)	-	(51,188)	-	-	-	400,592	262,733	4,635	267,368	
行使認購股權所發行之股份	675	12,182	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,857	-	12,857	
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	1,480	-	-	-	-	-	1,480	599	2,079	
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(222,716)	(222,716)	-	(222,716)	
應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,200)	(27,200)	
於二零一四年九月三十日(未經審核)	185,626	2,814,458	25,500	13,808	-	198,556	22,188	(40,967)	1,482,219	4,102,869	8,804,257	1,178,961	9,983,218			

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；及(d)已收購間接附屬公司帝盛之額外權益應佔資產淨值超逾代價之部分。

# 簡明 綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得(所用)現金淨額	<b>813,882</b>	(2,059,101)
<b>投資活動</b>		
收購及發展物業、廠房及設備開支	<b>(161,044)</b>	(574,202)
收購物業、廠房及設備之已付按金	–	(50,354)
出售可供出售投資所得款項	<b>3,053</b>	151,170
已抵押銀行存款存放	<b>(171,293)</b>	(28,240)
解除已抵押銀行存款	<b>135,233</b>	51,129
有限制銀行存款存放	<b>(8,839)</b>	–
解除有限制銀行存款	–	29,050
其他投資活動	<b>(40,665)</b>	59,073
投資活動所用之現金淨額	<b>(243,555)</b>	(362,374)

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
<b>融資活動</b>		
發行債券所得款項，扣除交易成本	–	1,050,172
購回債券	–	(48,172)
新籌得銀行借貸	<b>1,728,009</b>	3,183,289
償還銀行借貸	<b>(1,720,339)</b>	(2,185,340)
已付利息	<b>(217,342)</b>	(226,395)
其他融資活動	<b>(20,090)</b>	(7,517)
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(229,762)</b>	1,766,037
<b>現金及現金等值物增加(減少)淨額</b>	<b>340,565</b>	(655,438)
<b>期初之現金及現金等值物</b>	<b>1,907,921</b>	2,720,653
匯率變動之影響	<b>(2,271)</b>	(4,421)
<b>期終之現金及現金等值物</b>	<b>2,246,215</b>	2,060,794
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金	<b>2,235,040</b>	1,968,972
金融機構之存款	<b>11,175</b>	91,822
	<b>2,246,215</b>	2,060,794

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司之上市公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

## 2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定編製。

## 3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟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，截至二零一四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，與編製本集團截至二零一四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。

**應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新詮釋及修訂**

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香港財務報告準則之新詮釋及修訂：

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 3. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新詮釋及修訂(續)

香港財務報告準則第10號、香港 財務報告準則第12號及香港財務 報告準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號	非金融資產之可收回金額之披露
香港會計準則第39號	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間應用香港財務報告準則新詮釋及修訂對該等簡明綜合財務報表所載列之呈報金額及／或披露資料並無重大影響。

### 4. 分部資料

#### 分部收益及溢利

本集團按主要經營決策者定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於下文所述各地區之物業發展、物業投資、酒店業務及管理、停車場業務、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

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 4. 分部資料(續)

### 分部收益及溢利(續)

	分部收益		分部溢利	
	截至 二零一四年 九月三十日 六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一三年 九月三十日 六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一四年 九月三十日 六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一三年 九月三十日 六個月 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	1,300,924	300,365	245,450	147,658
— 香港(「香港」)	507,872	13,781	149,721	(7,072)
— 馬來西亞	-	86	(11,495)	(1,297)
— 中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	7,901	51,150	(9,690)	35,461
	1,816,697	365,382	373,986	174,750
物業投資				
— 香港	18,509	16,536	136,225	88,175
— 中國	6,849	6,735	(15,628)	(16,947)
— 新加坡	4,658	6,024	(9,652)	254,638
	30,016	29,295	110,945	325,866
帝盛及其附屬公司之營運 (包括酒店業務及管理、 物業發展及投資及證券與 金融產品投資)				
— 香港	394,737	336,063	59,245	63,607
— 馬來西亞	142,066	149,174	19,935	29,412
— 中國	102,865	79,684	9,712	(19,119)
— 新加坡(附註)	52,963	523,937	13,082	274,147
— 英國	21,984	-	(13,558)	508
	714,615	1,088,858	88,416	348,555
停車場業務				
— 澳洲	312,758	290,383	25,285	29,930
— 馬來西亞	8,368	8,394	3,297	3,125
	321,126	298,777	28,582	33,055
證券及金融產品投資	11,440	12,235	(5,820)	(15,600)
其他業務	1,129	2	13,596	(3,436)
分部收益/分部溢利	2,895,023	1,794,549	609,705	863,190
未分配企業開支			(48,565)	(30,213)
融資成本			(22,989)	(59,080)
除稅前溢利			538,151	773,897
所得稅開支			(116,811)	(68,931)
本期間溢利			421,340	704,966



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 4. 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元及港幣275,215,000元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。

	於二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	<b>1,515,036</b>	2,197,602
— 香港	<b>1,706,694</b>	1,632,401
— 馬來西亞	<b>394,367</b>	383,806
— 中國	<b>2,613,355</b>	2,261,219
— 英國	<b>321,791</b>	223,138
	<b>6,551,243</b>	6,698,166
物業投資		
— 香港	<b>2,499,312</b>	2,149,237
— 中國	<b>3,029</b>	4,657
— 新加坡	<b>93,313</b>	507,150
	<b>2,595,654</b>	2,661,044

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 4. 分部資料(續)

### 分部收益及溢利(續)

	於二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
帝盛及其附屬公司之營運 (包括酒店業務及管理、物業發展 及投資及證券與金融產品投資)		
— 香港	<b>4,868,536</b>	5,082,139
— 馬來西亞	<b>1,082,596</b>	1,071,002
— 中國	<b>2,277,451</b>	2,286,087
— 新加坡	<b>893,161</b>	880,293
— 英國	<b>1,033,096</b>	934,554
	<b>10,154,840</b>	10,254,075
停車場業務		
— 澳洲	<b>657,437</b>	683,177
— 馬來西亞	<b>148,821</b>	149,807
	<b>806,258</b>	832,984
證券及金融產品投資 其他業務	<b>633,804</b> <b>145,031</b>	507,243 315,136
分部資產	<b>20,886,830</b>	21,268,648
未分配企業資產	<b>1,469,428</b>	716,643
資產總值	<b>22,356,258</b>	21,985,291

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

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 5. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售物業	<b>1,801,646</b>	850,197
出租物業	<b>39,645</b>	36,316
酒店業務及管理	<b>704,891</b>	584,792
停車場業務	<b>320,817</b>	299,134
提供物業管理服務	<b>6,421</b>	6,200
金融工具之利息收入	<b>21,164</b>	13,676
其他業務	<b>439</b>	4,234
	<b>2,895,023</b>	1,794,549

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 6. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	<b>191,105</b>	135,702
出售可供出售投資之虧損	<b>(224)</b>	(2,766)
按公平值計入損益之金融資產 公平值變動	<b>2,426</b>	(44,354)
衍生金融工具公平值變動	<b>2,152</b>	9,891
匯兌虧損淨額	<b>(47,801)</b>	(22,668)
來自新加坡相關政府機構之 補償款項之收益(附註)	–	258,960
將已落成物業轉移至投資物業 所產生之收益	–	130,870
於損益確認已對沖項目時由對沖 儲備重新分類至損益之收益	–	27,329
部分購回債券之收益	–	2,067
	<b>147,658</b>	495,031

附註： 於二零一三年四月二十四日，本集團接納新加坡政府相關機關(「新加坡政府」)就強制收購本集團位於新加坡的若干物業而提供的賠償金額合共88,900,000新加坡元(「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。截至二零一四年九月三十日，本集團自新加坡政府獲得賠償73,844,000新加坡元(相當於港幣454,776,000元)(二零一四年三月三十一日：6,645,000新加坡元(相當於港幣40,601,000元))而本集團將獲得的餘額15,056,000新加坡元(相當於港幣91,693,000元)(二零一四年三月三十一日：82,255,000新加坡元(相當於港幣505,868,000元)計入其他應收款項(附註16)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一三年 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>142,301</b>	147,729
— 毋須於五年內悉數償還	<b>13,949</b>	8,532
其他須於五年內悉數償還之貸款	—	1,794
可換股債券	<b>612</b>	1,120
財務租約	<b>5</b>	8
債券利息	<b>68,715</b>	68,570
減：交叉貨幣掉期合約之利息收入淨額	<b>(13,547)</b>	(13,623)
前期費用攤銷	<b>2,481</b>	8,531
其他	<b>5,311</b>	3,384
總利息成本	<b>219,827</b>	226,045
減：發展中物業資本化金額：		
— 投資物業	<b>(1,679)</b>	(1,570)
— 業主佔用物業	<b>(24,790)</b>	(22,996)
— 待售物業	<b>(90,962)</b>	(66,463)
	<b>102,396</b>	135,016

於本期間已撥充資本之借貸成本(源於本集團一般借貸組合)之計算方法為對合資格資產開支應用介乎每年5.875%至6%(截至二零一三年九月三十日止六個月期間：無)之撥充資本比率。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	34,556	26,423
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	26	8,653
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	–	2,369
澳洲所得稅	85,723	11,817
馬來西亞所得稅	3,163	1,531
新加坡所得稅	–	25,080
	<b>123,468</b>	75,873
過往年度超額撥備		
— 中國土地增值稅	(69)	–
— 新加坡所得稅	–	(427)
	<b>(69)</b>	(427)
遞延稅項	<b>(6,588)</b>	(6,515)
	<b>116,811</b>	68,931

香港利得稅乃按組成本集團之各個別公司本期間估計應課稅溢利減承前稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法之實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

澳洲、馬來西亞及新加坡的國內法定稅率為本期間估計應課稅溢利的30%、25%及17%。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 9. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間溢利已扣除下列各項：		
預付租賃款項攤銷	<b>5,636</b>	5,649
折舊	<b>135,293</b>	87,111
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司 業績列賬)	<b>699</b>	641
購股權開支	<b>2,079</b>	2,237
並計入：		
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	<b>3,635</b>	5,995
可供出售投資	<b>87</b>	85
	<b>3,722</b>	6,080
銀行利息收入	<b>3,195</b>	4,242

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 10. 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本期間應佔綜合溢利港幣400,592,000元(截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣613,077,000元)及股份數目計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千股 (未經審核)	二零一三年 千股 (未經審核)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,851,968</b>	1,770,155
可攤薄潛在普通股之影響 — 本公司購股權	<b>19,200</b>	4,690
計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數	<b>1,871,168</b>	1,774,845

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，故於計算兩個期間之每股攤薄盈利時並無假設該等債券獲兌換。此外，其間接附屬公司帝盛之購股權之行使價高於帝盛之股份於兩個期間之平均市價，故於進行上述兩個期間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

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間確認為分派之股息：		
截至二零一四年三月三十一日止年度		
末期股息每股港幣12仙		
(截至二零一三年九月三十日止		
六個月：截至二零一三年三月三十一日		
止年度末期股息港幣11仙)	<b>222,716</b>	195,009

向股東宣派二零一四年末期股息之方式為以股代息計劃，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價為每股港幣3.03元。該等新股份與本公司現有股份享有相同地位。

於報告期間結算日後，本公司董事向於二零一五年一月五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(截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣3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。

### 12. 投資物業／物業、廠房及設備

於截至二零一四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68,065,000元(截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣71,086,000元)。此外，本集團就發展若干酒店物業產生發展支出為數港幣120,586,000元(截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣523,103,000元)，並將收購物業、廠房及設備按金港幣233,591,000元(截至二零一三年九月三十日止六個月：無)轉撥至酒店物業。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 12. 投資物業／物業、廠房及設備(續)

於報告期末，已落成投資物業及發展中投資物業之公平值按下列與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師於該等日期之估值釐定：

投資物業的位置	獨立合資格專業估值師	資格
澳洲	CBRE Valuations Pty Limited	澳洲地產協會會員
香港／中國	戴德梁行有限公司	香港測量師學會會員
新加坡	Savills Valuation and Professional Services (S) Ltd.	新加坡測量師及估值師學會會員

達致已落成投資物業之估值時，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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 13. 聯營公司權益

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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
分佔收購後業績，扣除已收股息	<b>233,185</b>	229,645
	<b>319,724</b>	316,184

### 14. 投資證券

#### (i) 可供出售投資

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
上市股本證券：(附註28) 香港	-	3,035
非上市：		
股本證券	<b>4</b>	4
俱樂部會籍	<b>688</b>	688
	<b>692</b>	692
	<b>692</b>	3,727

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
持作買賣投資(附註28)		
於海外上市之股本證券	–	5,429
上市債務證券	<b>840,667</b>	245,616
投資基金	<b>480,451</b>	760,595
	<b>1,321,118</b>	1,011,640
指定按公平值計入損益之 金融資產(附註28)		
結構性存款	<b>133,750</b>	7,750
	<b>1,454,868</b>	1,019,390
總額	<b>1,455,560</b>	1,023,117
就申報用途之分析：		
非流動資產	<b>8,442</b>	11,477
流動資產	<b>1,447,118</b>	1,011,640
	<b>1,455,560</b>	1,023,117

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 15. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	<b>169,907</b>	162,886
預付承包商墊款	<b>7,763</b>	5,909
公用事業及其他按金	<b>105,582</b>	69,145
權益持有人應收款項	<b>386,715</b>	242,164
預付款項及其他應收款項	<b>161,681</b>	173,490
	<b>831,648</b>	653,594

應收貿易賬款主要代表出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。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。本集團給予公司客戶及旅遊代理之信貸期為14至60日。

銷售物業所得款項乃按照買賣協議之付款條款結算。應收貿易賬款中有12,040,000新加坡元(相等於港幣73,326,000元)，指由買家已支付並於託管賬戶持有之部分所得款項。資金將於新加坡政府機關發出相關證明文件後(預計於報告期間結算日後一年內)匯予本集團。

以下為於報告期間結算日，應收貿易賬款按發票日期(與各自收益確認日期相若)之賬齡分析：

	於二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	<b>85,253</b>	77,229
61至90日	<b>3,293</b>	3,776
90日以上	<b>81,361</b>	81,881
	<b>169,907</b>	162,886

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 16. 其他應收款項

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收補償(附註6)	<b>91,693</b>	505,868
應收承兌票據及應計利息	–	149,626
第二按揭貸款	<b>32,195</b>	30,303
	<b>123,888</b>	685,797
減：一年內到期並列作流動資產之款項		
— 其他應收款項	<b>(118,571)</b>	(685,751)
— 應收賬款、按金及預付款項	–	(29)
一年後到期款項	<b>5,317</b>	17

### 17. 衍生金融工具

	二零一四年九月三十日		二零一四年三月三十一日	
	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)
上市股本證券及外幣 認購/認沽權	–	(270)	<b>2,238</b>	(1,841)

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 18. 應付賬款及應計費用

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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>169,514</b>	115,442
— 其他	<b>66,108</b>	67,488
	<b>235,622</b>	182,930
建築成本及資本資產的應付保固金	<b>141,069</b>	145,661
租金及預訂按金及預先收取墊款	<b>33,586</b>	50,928
其他應付款項及應計費用	<b>349,251</b>	395,335
收購位於澳洲之待發展物業之代價結餘	—	360,903
購買證券之應付經紀款項	—	2,085
	<b>759,528</b>	1,137,842

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
零至60日	<b>191,639</b>	146,821
61至90日	<b>4,500</b>	1,832
超過90日	<b>39,483</b>	34,277
	<b>235,622</b>	182,930

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 19. 已抵押銀行借貸

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
銀行借貸	<b>7,507,504</b>	7,543,836
減：前期費用	<b>(17,950)</b>	(20,431)
	<b>7,489,554</b>	7,523,405
就報告目的之分析如下：		
流動負債	<b>3,244,258</b>	4,252,487
非流動負債	<b>4,245,296</b>	3,270,918
	<b>7,489,554</b>	7,523,405
根據貸款協議所載之計劃還款日期，借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年以內	<b>2,585,347</b>	2,809,980
一年以上但不超過兩年	<b>556,281</b>	1,462,728
兩年以上但不超過五年	<b>3,812,436</b>	2,915,286
五年以上	<b>553,440</b>	355,842
	<b>7,507,504</b>	7,543,836

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659,836,000元(二零一四年三月三十一日：港幣1,462,938,000元))之賬面值已列作流動負債。

所有銀行貸款均按介乎0.91%至8.65%(二零一四年三月三十一日：0.91%至8.65%)之浮動年利率計息。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 20. 債券

#### 二零一六年債券

於二零一三年三月四日，本公司向獨立第三方發行該等債券，發行價相等於本金額，到期日為二零一六年三月四日（「二零一六年債券」）。二零一六年債券按年利率5.875%計息，並須每半年派息一次。

#### 二零一八年債券

於二零一三年四月三日，帝盛向獨立第三方發行該等債券，發行價相等於本金額，到期日為二零一八年四月三日（「二零一八年債券」）。二零一八年債券按年利率6%計息，並須每半年派息一次。

於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日，二零一六年債券及二零一八年債券未償還本金總額為人民幣1,810,340,000元（於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日分別相當於港幣2,272,083,000元及港幣2,252,691,000元）。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 21. 指定為對沖工具之衍生金融工具

本集團訂立交叉貨幣掉期合約，以減低其就附註20內所載本集團發行之人民幣債券承受之外幣匯率波動風險。於發行二零一六年債券及二零一八年債券後，該等交叉貨幣掉期合約指定為對沖工具以對沖二零一六年債券及二零一八年債券造成之現金流量波動。

二零一六年債券以人民幣列值及結算，按年票息率5.875%計息，並須每半年派息一次。根據於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日尚未交割之交叉貨幣掉期合約，本集團將每半年就名義款額人民幣1,000,000,000元按固定年利率5.875%收取利息及就名義款額合共160,543,987美元(「美元」)按固定年利率介於4.65%至4.675%支付利息，到期日為二零一六年三月四日。已就交叉貨幣掉期合約進行磋商，以配合二零一六年債券之結付期。

二零一八年債券以人民幣列值及結算，按年票息率6%計息，並須每半年派息一次。根據於二零一四年九月三十日及二零一四年三月三十一日尚未交割之交叉貨幣掉期合約，本集團將每半年就名義款額人民幣810,340,000元按固定年利率6%收取利息及就名義款額合共130,555,987美元按固定年利率介於4.952%至4.97%支付利息，到期日為二零一八年四月三日。已就交叉貨幣掉期合約進行磋商，以配合二零一八年債券之結付期。

於截至二零一四年九月三十日止六個月，交叉貨幣掉期合約所產生之公平值虧損港幣49,118,000元(截至二零一三年九月三十日止六個月：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，金額為港幣10,000,000元(截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣44,429,000元)的收益已由對沖儲備重新分類至期內之損益。

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 22. 股本

	每股面值 港幣0.10元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定：	4,000,000,000	400,000
已發行及繳足股本：		
於二零一三年四月一日(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(未經審核)	1,772,809,536	177,281
以發行股份代替現金股息	72,404,902	7,240
於行使購股權時以每股港幣2.075元 發行	4,300,000	430
於二零一四年三月三十一日(經審核)	1,849,514,438	184,951
於行使購股權時以每股港幣2.075元 發行	4,750,000	475
於行使購股權時以每股港幣1.50元 發行	2,000,000	200
於二零一四年九月三十日	1,856,264,438	185,626

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 23. 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，本公司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二零一四年年報內。

#### 本公司

於本期間，本公司並無授出任何購股權，而本公司已發行之購股權亦無失效。

	二零一四年 四月一日至 二零一四年 九月三十日 千股 (未經審核)	二零一三年 四月一日至 二零一四年 三月三十一日 千股 (經審核)
於期初／年初 期內行使	<b>27,450</b> <b>(6,750)</b>	35,650 (8,200)
於期終／年末	<b>20,700</b>	27,450

#### 帝盛

帝盛於本期間內並無授出購股權。帝盛之購股權於期內／年內變動如下：

	二零一四年 四月一日至 二零一四年 九月三十日 千股 (未經審核)	二零一三年 四月一日至 二零一四年 三月三十一日 千股 (經審核)
於期初／年初 期內／年內失效	<b>18,018</b> -	18,564 (546)
於期終／年末	<b>18,018</b>	18,018

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 24. 資產抵押

於報告期間結算日，合共港幣7,507,504,000元(二零一四年三月三十一日：港幣7,543,836,000元)之未償還銀行借貸乃以下列本集團資產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。

	二零一四年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 三月三十一日 港幣千元
投資物業	<b>2,549,169</b>	2,083,704
物業、廠房及設備	<b>5,777,567</b>	5,482,237
預付租賃款項	<b>582,975</b>	588,919
待售物業	<b>2,483,564</b>	2,571,939
銀行存款	<b>212,880</b>	176,820
總額	<b>11,606,155</b>	10,903,619

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。

### 25. 或然負債

(a) 截至二零一四年三月三十一日止年度，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

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 25. 或然負債(續)

- (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」，本公司之前附屬公司)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。香港特區酒店於截至二零一三年三月三十一日止年度被出售，惟本集團承諾盡一切努力完結該訴訟。審訊於二零一二年七月三十日開始，並進一步延期至二零一三年八月八日及二零一三年八月十九日之間。香港特區酒店及承建商雙方均已於二零一三年九月及二零一三年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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 26. 資本承擔

	二零一四年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	<b>314,601</b>	153,281
其他	<b>104,554</b>	107,679
	<b>419,155</b>	260,960
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	<b>339,009</b>	22,750
其他	<b>16,474</b>	16,474
	<b>355,483</b>	39,224
	<b>774,638</b>	300,184

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
由聯營公司提供樓宇管理服務	<b>1,776</b>	1,404

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。

(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	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
短期福利	<b>14,883</b>	10,573
離職後福利	<b>199</b>	205
股份付款	<b>1,775</b>	1,076
	<b>16,857</b>	11,854

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。



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

### 28. 金融工具之公平值計量

本集團金融資產(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(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。

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產 (負債)	公平值		公平值 等級制度	估值方法及主要輸入數據
	於二零一四年 九月三十日 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 港幣千元		
1a) 分類為可供出售投資之上市股權證券	-	3,035	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	-	5,429	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	<b>840,667</b>	245,616	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

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 28. 金融工具之公平值計量(續)

本集團金融資產(負債)的公平值乃以經常性基準按公平值計算(續)

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產 (負債)	公平值		公平值 等級制度	估值方法及主要輸入數據
	於二零一四年 九月三十日 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 港幣千元		
3) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	<b>480,451</b>	760,595	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
4) 分類為按公平值計入損益之金融資產之結構性存款	<b>133,750</b>	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
5) 分類為衍生金融工具之上市股本證券及外幣認購/認沽權	<b>(270)</b>	2,238 (1,841)	第二級	期權定價模式  估值乃基於交易對手就類似工具而定的波幅水平、即期及遠期匯率而作出

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年九月三十日止六個月

## 28. 金融工具之公平值計量(續)

本集團金融資產(負債)的公平值乃以經常性基準按公平值計算(續)

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產 (負債)	公平值		公平值 等級制度	估值方法及主要輸入數據
	於二零一四年 九月三十日 港幣千元	於二零一四年 三月三十一日 港幣千元		
6) 分類為衍生金融工具並指定為對 沖工具之交叉貨幣掉期	(13,996)	35,122	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(於報告期間結算日可 觀察之遠期匯率及利率)及已 訂約遠期匯率及利率作出估 算，以反映不同交易對手之信 貸風險之比率折現

截至二零一四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

#### 按公平值計入損益之金融資產

	港幣千元
於二零一三年四月一日、二零一四年三月三十一日及 二零一四年四月一日	7,750
購買	126,000
於二零一四年九月三十日	133,750

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，披露折現現金流量項下相關不可觀察數據變動影響之敏感度分析，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)