



# 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

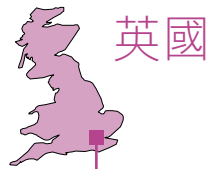
Stock Code 股份代號 : 035

## INTERIM REPORT

# 2015-16 中期報告



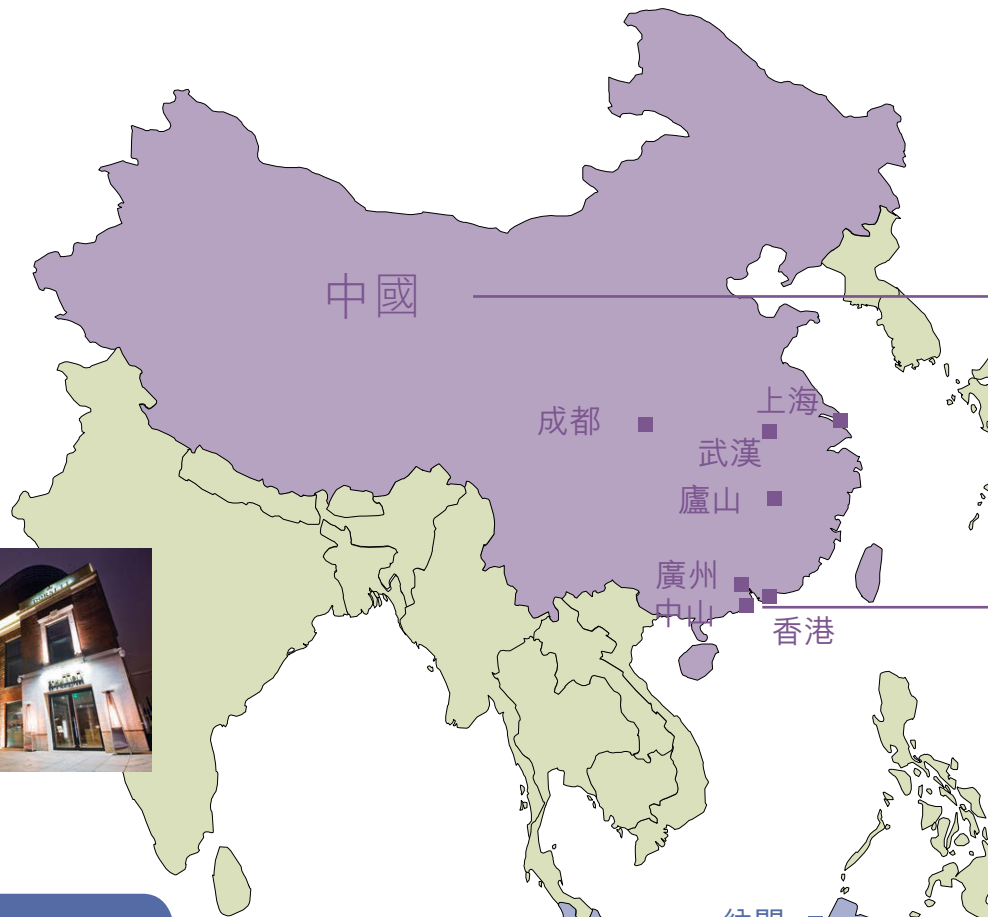




## 英國

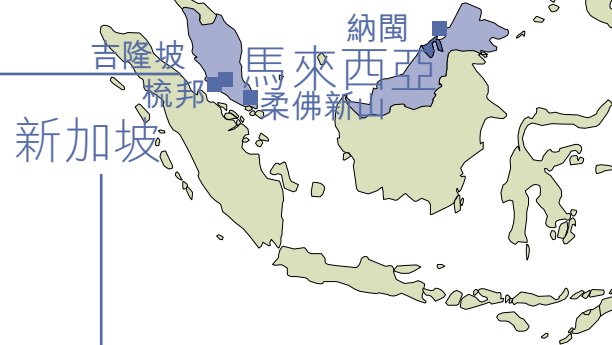
### 英國

- 3間發展中自置酒店
- 1間自置營運酒店
- 物業發展



### 馬來西亞

- 物業發展
- 5間自置營運酒店
- 停車場業務及設施管理
- 1間發展中自置酒店

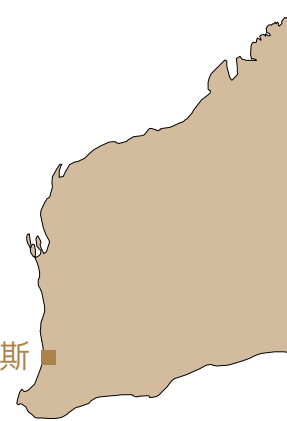


### 新加坡

- 物業發展
- 投資物業
- 1間自置營運酒店

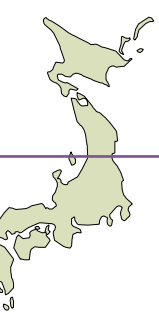


### 柏斯



# 多元化及均衡的業務組合

遠東發展之業務足跡遍及亞太及歐洲



## 中國

- 物業發展
- 投資物業
- 4間自置營運酒店
- 1間發展中自置酒店



## 香港

- 物業發展
- 投資物業
- 9間自置營運酒店
- 1間發展中自置酒店



澳洲

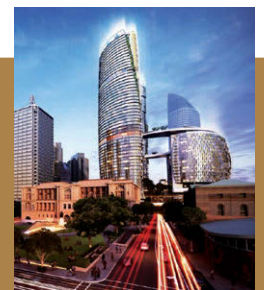
布里斯本

墨爾本

紐西蘭

## 澳洲及紐西蘭

- 物業發展
- 投資物業
- 6間發展中酒店
- 停車場業務及設施管理
- 博彩娛樂







## 目錄

- 3 公司資料
- 4 中期業績2015-16
- 6 管理層討論及分析
- 24 其他資料
- 32 簡明綜合財務報表之審閱報告
- 33 簡明綜合損益表
- 34 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 35 簡明綜合財務狀況表
- 37 簡明綜合權益變動表
- 39 簡明綜合現金流量表
- 40 簡明綜合財務報表附註



# 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

## 主要來往銀行

香港

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

南洋商業銀行有限公司

華僑永亨銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

大華銀行有限公司

## 馬來西亞

Public Bank Berhad

## 新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

聯昌銀行

## 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)

5.875% 2016年到期之人民幣債券

(編號: 85915)

帝盛6.0% 2018年到期之人民幣債券

(編號: 85917)

香港聯合交易所有限公司

## 網址

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

## 微信二維碼







# 中期業績 2015–16

## 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」)截至二零一五年九月三十日止六個月(「二零一六年財政年度上半年」)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二零一五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二零一五年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣3仙(二零一四年九月三十日：港幣3仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零一五年十二月三十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十二月三十日(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二零一六年一月八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／或新股票將於二零一六年二月十五日或前後寄發。







## 管理層 討論及分析







# 管理層討論及分析

## 財務及業務回顧

### 財務回顧

#### 1. 收益分析

本公司於二零一六年財政年度上半年之綜合收益約為港幣1,900,000,000元，較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」）減少35.9%。收益明細載於下表：

主要業務	二零一六年 財政年度 上半年 港幣百萬元	二零一五年 財政年度 上半年 港幣百萬元	減幅
銷售物業	889	1,817	51.1%
酒店業務及管理	634	715	11.3%
停車場業務及設施管理	299	321	6.9%
出租物業	26	30	13.3%
其他	9	12	—
總收益	1,857	2,895	35.9%

於二零一六年財政年度上半年，銷售物業收益約為港幣889,000,000元，較上個財政期間減少51.1%。於二零一六年財政年度上半年期間，墨爾本Upper West Side, Midtown(第三期)及上海御環兩個項目已經落成。收益減少主要由於二零一六年財政年度上半年落成之住宅發展項目入賬減少。於二零一六年財政年度下半年，預計香港尚嶺及上海君悅庭之若干單位將會竣工。御環之餘下預售單位將於二零一六年財政年度下半年交付予客戶。

於二零一六年財政年度上半年，酒店業務及管理收益約為港幣634,000,000元，較二零一五年財政年度上半年減少11.3%。減幅主要源於香港市場的平均房租及入住率下跌以及馬來西亞的平均房租(以港幣計算)減少。

於二零一六年財政年度上半年，停車場業務及設施管理收益約為港幣299,000,000元，減幅為6.9%，於二零一六年財政年度上半年，約4,300個車位添加至停車場管理組合。然而，該業績由澳元及馬來西亞元相比港幣貶值的影響所抵銷。假設匯率不變，來自該分部的收益增加14.3%。

出租物業收益減少約港幣4,000,000元，主要因為新加坡Pearl Centre於上個財政年度已出售。

總體而言，來自非香港業務之貢獻受外幣兌港幣之貨幣不利變動所影響。下表闡述港幣兌本集團主要營業國家當地貨幣之匯率：

	貨幣匯率影響					
	二零一五年 九月三十日 港幣	二零一五年 三月三十一日 港幣	變動百分比	二零一四年 九月三十日 港幣	二零一四年 三月三十一日 港幣	變動百分比
港幣兌澳元	5.41	5.92	-8.6%	5.41	6.75	-19.9%
港幣兌人民幣	1.22	1.25	-2.4%	1.22	1.26	-3.2%
港幣兌馬來西亞元	1.74	2.09	-16.7%	1.74	2.37	-26.6%
港幣兌英鎊	11.72	11.46	2.3%	11.72	12.58	-6.8%
港幣兌新加坡元	5.42	5.63	-3.7%	5.42	6.09	-11.0%



2. 毛利分析

	物業發展 港幣千元	酒店業務 及管理 港幣千元	停車場 業務及 設施管理 港幣千元	其他及 未分配 項目 港幣千元	合計 港幣千元
<b>二零一六年財政年度上半年</b>					
收益	889,203	634,058	299,018	34,785	1,857,064
毛利	298,625	251,928	57,222	20,793	628,568
折舊及攤銷	–	141,387	9,091	–	150,478
經調整毛利	298,625	393,315	66,313	20,793	779,046
毛利率	33.6%	62.0%	22.2%	59.8%	42.0%
<b>二零一五年財政年度上半年</b>					
收益	1,816,697	714,615	321,126	42,585	2,895,023
毛利	433,013	342,466	63,743	26,256	865,478
折舊及攤銷	–	120,852	11,618	–	132,470
經調整毛利	433,013	463,318	75,361	26,256	997,948
毛利率	23.8%	64.8%	23.5%	61.7%	34.5%

## 管理層討論及分析

### 3. 流動資金、財務資源及資產負債淨額

下表載列本集團於二零一五年九月三十日之銀行及現金結餘、投資證券(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行貸款及借貸以及權益。

	於 二零一五年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零一五年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款及債券		
一年內到期	2,124	3,821
一至兩年內到期	2,230	530
兩至五年內到期	4,036	5,167
五年以上到期	1,016	301
銀行貸款及債券總額	9,406	9,819
投資證券	1,416	1,151
銀行及現金結餘	2,384	2,336
流動資金狀況	3,800	3,487
債務淨額 <sup>(i)</sup>	5,606	6,332
權益總額賬面值	9,928	10,261
加：酒店重估盈餘	11,042	10,976
就酒店重估盈餘調整之權益總額	20,970	21,237
淨資產負債比率(債務淨額對經調整權益總額)	26.7%	29.8%

附註：

(i) 債務淨額指銀行貸款及債券總額減投資證券、銀行及現金結餘。

為更妥善管理本集團的流動資金狀況，本集團將部分現金調撥至有價投資證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券及定息基金投資。

本集團於二零一五年九月三十日之流動資金狀況為港幣3,800,000,000元。於截至二零一五年九月三十日止六個月，債務減少約港幣726,000,000元至港幣5,600,000,000元。

於二零一五年五月三十一日，未確認酒店重估盈餘約為港幣11,042,000,000元(於二零一五年三月三十一日為港幣10,976,000,000元)，就此作出調整後，本集團於二零一五年九月三十日之綜合權益總額約為港幣20,970,000,000元。與二零一五年九月三十日之債務淨額相比，本集團之淨資產負債比率為26.7%，較本集團於二零一五年三月三十一日的29.8%有所改善。



本公司綜合財務狀況表內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款項約港幣950,000,000元(於二零一五年三月三十一日為港幣521,000,000元)。然而，由於對手方可酌情要求即時還款，故已列作流動負債。

於二零一五年九月三十日，未提取銀行信貸約為港幣4,100,000,000元，全為已承諾銀行信貸，當中約港幣2,000,000,000元涉及建築發展，而餘下約港幣2,100,000,000元則用作本集團之企業用途。該銀行信貸連同本集團即將完成之物業發展項目產生之銷售所得款項讓本集團處於良好財務狀況，不但可為其現有業務及營運提供資金，亦能進一步擴張其業務。

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。於二零一六年財政年度上半年，本集團的資本開支約為港幣104,000,000元，主要與倫敦Dorsett City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有關。資本開支乃透過結合銀行借貸及內部資源兩者撥付。

5. 資本承擔

	於 二零一五年 九月三十日 港幣百萬元	於 二零一五年 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	423,799	259,477
其他	66,877	83,761
	<b>490,676</b>	<b>343,238</b>
就下列項目已獲授權但未訂約的資本開支：		
開發及翻新酒店物業	-	210,346
其他	11,069	11,069
	<b>11,069</b>	<b>221,415</b>
	<b>501,745</b>	<b>564,653</b>

6. 結算日後事項－私有化帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)

私有化帝盛的協議安排已於二零一五年九月二十九日在法院會議及股東特別大會獲帝盛獨立股東通過，並經開曼群島大法院批准，及已於二零一五年十月十四日生效。為收購帝盛已發行股本約26.03%之帝盛少數股東股份，合共153,772,358股本公司股份，相當於經擴大股本約7.42%，已於二零一五年十月十四日配發及發行，而總現金代價約港幣394,000,000元已於二零一五年十月二十六日支付予計劃股東。撤銷帝盛股份於聯交所之上市地位已自二零一五年十月十六日下午四時正起生效。帝盛債券繼續於聯交所上市。除非本節另有界定或文意另有規定外，日期為二零一五年八月三十一日之綜合計劃文件(經由本公司、帝盛及Willow Bliss Limited聯合刊發日期為二零一五年九月八日之公佈修訂)所界定詞彙與本節所用者具有相同涵義。

預期本公司將受惠於帝盛之成功私有化，詳情如下：

(1) 提高本公司資產淨值(「資產淨值」)

	私有化前 港幣百萬元	私有化後 港幣百萬元
於二零一五年九月三十日股東應佔權益	8,855	8,855
於二零一五年五月三十一日酒店重估盈餘 (港幣 11,042,000,000 元 x 73.97%)	8,168	8,168
於二零一五年五月三十一日其他資產 重估盈餘(主要為土地及停車場)	3,027	3,027
加帝盛少數股東權益	–	967
加於二零一五年五月三十一日來自少數股東的酒店重估盈餘 (港幣 11,042,000,000 元 x 26.03%)	–	2,874
減分派予帝盛少數股東之現金	–	(394)
<b>總資產淨額</b>	<b>20,050</b>	<b>23,497</b>
<b>已發行的股份總數(百萬股)</b>	<b>1,918</b>	<b>2,071</b>
於二零一五年九月三十日經調整 每股資產淨額(港幣)	10.45	11.35
<b>每股資產淨值升幅(港幣)</b>		<b>0.90</b>

(2) 達致更靈活的融資能力

帝盛有7項酒店資產，該等資產概不附帶產權負擔，並可提供額外借貸融資約港幣1,300,000,000元。於二零一五年九月三十日，流動資金狀況(銀行及現金以及投資證券)約為港幣1,400,000,000元。於二零一五年九月三十日，未提取之銀行融資約為港幣1,100,000,000元。此額外融資／撥款能力令本集團處於更有利位置，能開拓潛力更大的商機及投入資金於內部回報率更高的項目。

(3) 增加股份流通量

根據私有化行動，本公司153,772,358股股份已獲發行，相當於經擴大股本約7.42%。預期該等額外股份將增加買賣流通量。

(4) 消除控股公司折讓

預期私有化事項將會消除控股公司折讓，從而改善本公司之價值。

(5) 免除若干已重疊的企業職能

合併實體將精簡集團架構，並透過免除若干已重疊的企業職能節約成本。



7. 結算日後事項－訂立有關發展澳洲布里斯本Queen's Wharf項目之綜合度假村發展協議及住宅發展協議於二零一五年十一月十六日，該財團(由本集團、Echo Entertainment Group Limited(「Echo」)及周大福企業有限公司(「周大福」)成立之合營企業)已就交付澳洲布里斯本Queen's Wharf項目與昆士蘭州訂立發展協議。此舉乃依循該財團於二零一五年七月二十日獲昆士蘭州選為首選中標者而作出。

#### 綜合度假村部分

綜合度假村部分(「綜合度假村部分」)由本集團、周大福及Echo以25%、25%及50%之比例擁有，而彼等將按各自權益向該部分注資。

預期綜合度假村部分的投資總額約為1,930,000,000澳元。預期資本部分佔投資總額約40%(即773,000,000澳元)，而餘下約60%將由銀行融資撥付。由於本集團於綜合度假村部分擁有25%權益，預期本集團須就投資總額資本部分注資約193,250,000澳元。付款將自簽立項目文件起直至項目完成止期間內逐步作出。

#### 住宅部分

住宅部分(「住宅部分」)由本集團及周大福分別按50%及50%之比例擁有，而彼等將按各自權益向該部分注資。

連同本集團就住宅部分的部分地價，預期本集團資本承擔總額約為225,750,000澳元。本集團擬從本集團之內部資源撥付其資本承擔部分。

#### 有關項目的資料

該項目位於澳洲昆士蘭布里斯本，由綜合度假村部分及住宅部分組成，總面積約為9.4公頃，涵蓋位於布里斯本海濱黃金地段的3座由約2,000個單位組成之住宅大廈、5間世界級酒店(包括由Echo擁有的麗思卡爾頓酒店)、高檔餐飲及商業商舖以及一間賭場。於總體規劃獲最終批准後，預期項目之總核心發展建築面積(「總建築面積」)為544,600平方米(「平方米」)，其中約167,000平方米與住宅部分有關。

現時預計昆士蘭州將於二零一七年前將該項目地段的土地移交該財團。該用地內的建築工程預計將於二零一七年展開，而綜合度假村部分預期將於二零二二年開幕。

Echo將於綜合度假村部分經營賭場，以換取按照綜合度假村部分所賺取收益及盈利計算之費用。本集團及周大福將就直接轉介至賭場之貴賓業務賺取介紹費。

現時預期賭場牌照及綜合度假村地段租期以及租賃期將為99年，其中將包括涉及布里斯本商業中心區60公里範圍並由綜合度假村開展營運起計25年之賭場獨家經營期。博彩稅稅率與現行水平一致。獲批電子博彩機數目最多為2,500台。其將擁有無限數目賭桌(包括電子衍生工具)，及將訂立合約安排，以保證綜合度假村開幕起計10年期間內之主要牌照條件。

該項目將本集團在國際酒店營運及綜合用途發展項目方面的豐富經驗、周大福於中國內地及亞洲市場廣泛之貴賓客戶基礎以及Echo在綜合度假村之營運經驗融匯結合。該項目將令本集團於澳洲布里斯本發展綜合度假村及住宅項目，標誌著本集團就擴展業務至澳洲的新策略地段邁出重要一步。該項目預期為本集團之經常性現金流帶來重大貢獻，並加強住宅發展組合之實力。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零一五年十一月十六日之公佈。

### 8. 結算日後事項－收購新加坡一幅住宅用地

於二零一五年十一月十七日，本集團以投標價約377,000,000新加坡元(不包括消費稅)投得亞歷山景的住宅發展用地。該物業發展項目包括一塊租期99年的租賃土地。該用地的准許建築面積為41,153平方米，由住宅發展項目連同1樓的商業發展項目組成(包括一個超級市場)。該用地位於新加坡紅山地鐵站附近發展成熟的住宅區，毗鄰商業休閒設施，如新加坡中巴魯廣場、女皇鎮購物中心及宜家(亞歷山景店)。

該發展項目將由合營企業負責，當中本集團擁有70%權益。在新加坡收購該物業作發展將為本集團提供擴張及拓展物業發展組合的良機，亦可擴大住宅項目組合。

## 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。於二零一六年財政年度上半年，已確認約港幣127,000,000元的投資物業公平值估值收益。投資物業估值上升主要由於在中國內地、香港及澳洲的投資物業公平價值增加。於二零一六年財政年度上半年，若干價值約為港幣83,000,000元的辦公室因自用規定已由投資物業轉換及重新分類為物業、廠房及設備。於二零一五年九月三十日，投資物業估值達約港幣3,200,000,000元(二零一五年三月三十一日為港幣3,200,000,000元)。

本集團擁有多元化的住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、上海、廣州、香港、倫敦及吉隆坡。為於不同市場進行物業發展，本集團已就該等市場各自設立實力雄厚之當地團隊。對此項業務採取分區策略使本集團善用不同市場之不同物業週期帶來之優勢。有關策略令本集團發展項目享有較低土地成本基礎。本集團大部分物業發展項目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。

於二零一五年九月三十日，發展中住宅物業之累計預售總值約港幣7,500,000,000元，其中已訂約預售價值約港幣5,600,000,000元及登記預售價值(見下文附註)約港幣1,800,000,000元。由於收益僅於物業發展銷售完成時確認，上述預售所得款項並未於綜合收益表中反映。本集團預計於該等項目竣工時將產生大額現金流。



於二零一五年九月三十日，發展中住宅物業之累計預售總值明細如下。

發展項目	位置	港幣百萬元	預計完工之 財政年度
Manhattan at Upper West Side (第四期)	墨爾本	1,588	二零一七年財政年度
The FIFTH	墨爾本	1,103	二零一八年財政年度
尚嶺	香港	629	二零一六年財政年度
鑽嶺	香港	756	二零一九年財政年度
君悅庭	上海	1,095	二零一六/一七年財政年度
御環(餘下部分)	上海	178	二零一六年財政年度
Dorsett Bukit Bintang	吉隆坡	279	二零一七年財政年度
累計合約預售價值		5,628	
The Towers at Elizabeth Quay	柏斯	1,835 <sup>(i)</sup>	二零二零年財政年度
預售總值		7,463	

附註：

- (i) 金額指登記預售。登記預售指透過支付預訂費用預訂公寓以表達對該公寓的購買意向。概無訂立買賣協議，亦不保證此意向表達最終會達致就預訂公寓訂立買賣協議。

於二零一六年財政年度上半年，本集團預售香港鑽嶺及上海君悅庭(第二期)。於二零一六年財政年度下半年，視乎市況及預售許可批准，本集團擬加推三個項目，即廣州遠東御江豪庭、上海御尚II及墨爾本West Side Place(大樓一)。該等項目的預期開發總值(「開發總值」)及可售樓面面積分別約港幣9,500,000,000元及約2,300,000平方呎(「平方呎」)。

## 管理層討論及分析

現時，本集團於該等地區持有21個正在進行的住宅物業發展項目，涉及預計應佔可售樓面面積約6,600,000平方呎，各發展項目處於不同階段。項目詳情列載如下。

發展項目	應佔可售樓面面積 <sup>(i)</sup> 平方呎	開發總值 <sup>(ii)</sup> 港幣百萬元	狀況/ 預計推出	預計完成之 財政年度
<b>墨爾本</b>				
Manhattan at Upper West Side (第四期)	388,000	1,588	已推出	二零一七年財政年度
The FIFTH	284,000	1,117	已推出	二零一八年財政年度
West Side Place				
—大樓一	524,000	2,766	二零一六年財政年度	規劃
—大樓二	500,000	2,890	規劃	規劃
—大樓三	400,000	2,312	規劃	規劃
—大樓四	576,000	3,328	規劃	規劃
柏斯— The Towers at Elizabeth Quay	320,000	2,591	已推出	二零二零年財政年度
布里斯本— Queen's Wharf Brisbane <sup>(iii)</sup>	706,000	3,756	規劃	規劃
<b>上海</b>				
君悅庭	712,000	2,675	已推出	二零一六/一七年財政年度
御尚II	259,000	915	二零一六年財政年度	二零一七/一八年財政年度
御環 (餘下單位)	61,000	189	已推出	二零一六年財政年度
廣州—遠東御江豪庭	688,000	2,098	二零一六年財政年度	二零一七/一八年財政年度
<b>香港</b>				
丹桂村	48,000	800	二零一七年財政年度	二零一七/一八年財政年度
尚嶺	36,000	765	已推出	二零一六年財政年度
大圍	33,000	407	規劃	規劃
沙頭角	99,000	795	二零一七年財政年度	二零一八/一九年財政年度
鑽嶺	64,000	1,060	二零一六年財政年度	二零一九年財政年度
深水埗	28,000	497	規劃	規劃
吉隆坡— Dorsett Bukit Bintang	215,000	731	已推出	二零一七年財政年度
倫敦— Alpha Square	387,000	4,535	規劃	規劃
新加坡—亞歷山景 <sup>(iv)</sup>	290,000	2,682	規劃	規劃
<b>總計</b>	<b>6,618,000</b>	<b>38,497</b>		

附註：

- (i) 數字指概約可售住宅樓面面積，可能因應發展規劃定案而變動。
- (ii) 所示金額指預期開發總值，可能因市況而變動。
- (iii) 該住宅發展項目之總樓面面積約為1,400,000平方呎。本集團於該發展項目擁有50%權益。
- (iv) 該發展項目乃於二零一五年九月三十日後收購。總可售樓面面積約410,000平方呎。本集團於該發展項目擁有70%權益。



除可售樓面面積為約6,600,000平方呎之開發項目外，本集團土地儲備的樓面面積為約4,800,000平方呎。該等土地儲備包括(其中包括)上海及廣州住宅土地以及香港元朗豐樂園合營項目。物業發展項目組合合共為約11,000,000平方呎，本集團具備條件於未來數年持續增長。

#### 澳洲

Manhattan at Upper West Side(第四期)已推出預售，當中共有641個住宅單位，截至二零一五年九月三十日，已售罄。預售價值約港幣1,588,000,000元。預期該項目於截至二零一七年三月三十一日止財政年度竣工。

The FIFTH工地鄰近現時之Upper West Side發展項目，提供402個住宅單位。於二零一五年九月三十日，其預售價值約達港幣1,100,000,000元，佔預期開發總值98.8%。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。

West Side Place為綜合用途住宅發展項目，鄰近Upper West Side發展項目。其包括有關住宅單位之可售樓面面積約2,000,000平方呎、一間有約240間酒店房之酒店、零售部分及其他設施部分。該發展項目現時處於總體規劃階段，並預期分階段發展。視乎市況，本集團計劃於接近本財政年度結束時將大樓1(包括660個住宅單位)推出預售。

位於柏斯的The Towers at Elizabeth Quay為綜合用途發展項目，其包括可售樓面面積約320,000平方呎之住宅單位、設有逾200間客房之豪華麗思卡爾頓酒店、約20,000平方呎之商業或零售區域以及其他配套設施。試售於二零一五年初開始，該項目於二零一五年九月三十日之登記預售價值達約港幣1,800,000,000元，佔預期開發總值70.9%。該發展項目預期於二零二零年三月三十一日止財政年度落成。

於二零一五年十一月，已就交付布里斯本Queen's Wharf項目與昆士蘭州簽訂綜合度假村發展協議及住宅發展協議。該項目位於澳洲昆士蘭布里斯本Queen's Wharf，總面積約為9.4公頃，並由綜合度假村部分及住宅發展部分組成。預期該項目建有3座樓面面積約130,000平方米，由約2,000個單位組成之住宅大樓。本集團於住宅發展部分擁有50%權益。該住宅部分現時處於總體規劃階段。預期該發展項目於竣工後將為本集團提供可觀收益及現金流。

#### 中國內地

過去數年，本集團一直發展上海一項主要城鎮項目錦秋花園。該發展項目包括多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。目前，兩個住宅項目(即君悅庭及御尚II)正在施工。該兩個項目將提供約800個住宅單位及總可售樓面面積約1,000,000平方呎之獨立洋房。

君悅庭共有479個住宅單位及90間獨立洋房。於二零一五年九月三十日，預售價值約達港幣1,100,000,000元，佔預期開發總值約40.9%。預期君悅庭將於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度分階段落成。

御尚II共有180個住宅單位及42間獨立洋房。項目預期於本財政年度下半年推出預售。御尚II預計於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度分階段落成。

御環(餘下單位)包括可售樓面面積約61,000平方呎，預期開發總值約為港幣189,000,000元。該發展項目預期於二零一六年財政年度下半年交付。

在廣州，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。待取得所需銷售同意後，該項目將於本財政年度下半年開始預售。該發展項目預期於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度分階段落成。

### 香港

本集團在香港積極經營其發展項目組合。本集團繼續透過收購重建用地、參與政府招標及向市區重建局(「市區重建局」)就項目投標，增加其土地儲備。

目前，本集團在香港的發展項目組合中擁有6個住宅發展項目。

尚嶺包括106個住宅單位，可售樓面面積約36,000平方呎。於二零一五年九月三十日，預售價值約達港幣629,000,000元，佔預期開發總值82.1%。項目預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。

鑽嶺為重建項目，並包括234個住宅單位，可售樓面面積約64,000平方呎。項目已於二零一六年財政年度上半年推出預售。於二零一五年九月三十日，其預售價值約達港幣756,000,000元，佔預期開發總值71.3%。項目預計於截至二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

位於丹桂村的住宅發展工地包括24間獨立洋房，可售樓面面積約48,000平方呎。項目預期於截至二零一七年三月三十一日止財政年度推出預售。項目預計於截至二零一七年及二零一八年三月三十一日止財政年度落成。

位於沙頭角的住宅發展地盤乃透過政府招標方式投得。該發展項目包括263個低層住宅單位，可售樓面面積約99,000平方呎。項目預計於截至二零一七年三月三十一日止財政年度下半年推出預售，並預計於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止財政年度落成。

另一個位於大圍的住宅發展地盤亦透過政府招標方式投得。該發展項目包括可售樓面面積約33,000平方呎的住宅部分及建築面積約5,800平方呎的商業部份。該項目處於規劃階段。

位於深水埗的住宅發展地盤乃透過市區重建局所收購。該住宅發展項目將包括72個住宅單位(主要為一房住宅單位)，可售樓面面積約28,000平方呎。該項目處於規劃階段。

### 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215,000平方呎。於二零一五年九月三十日，預售價值約達港幣279,000,000元，佔預期開發總值38.1%。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。本集團擬合併該兩個地盤，倘規劃獲批准，將發展綜合用途大樓，包括住宅(可售樓面面積約387,000平方呎)及酒店(提供約300間客房)。本集團擬繼續於英國收購及擴充其土地儲備。

### 新加坡

近日本集團成功投得位於新加坡紅山地鐵站附近的亞歷山景住宅用地。於發展規劃定案後，預計該發展項目將包括可售樓面面積約410,000平方呎。該項目由合營企業所有，當中本集團擁有70%權益。



2. 酒店業務及管理

帝盛已被私有化，並於二零一五年十月十四日生效。帝盛於二零一六年財政年度上半年之綜合未經審核收益表載列如下。

截至六個月	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 九月三十日 港幣千元
收益		
酒店業務	622,080	704,891
投資	11,978	9,724
	634,058	714,615
折舊及攤銷	(141,387)	(120,852)
經營成本	(240,743)	(251,297)
毛利	251,928	342,466
毛利率	39.7%	47.9%
其他收入	3,772	3,674
行政支出	(171,646)	(197,017)
營業前開支	–	(8,578)
其他收益及虧損	51,404	27,279
融資成本	(90,703)	(79,408)
除稅前溢利	44,755	88,416
利得稅開支	(17,431)	(23,439)
期內溢利	27,324	64,977

## 管理層討論及分析

下表載列所呈報息稅折舊攤銷前利潤與經常性息稅折舊攤銷前利潤之對賬。

截至六個月	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一四年 九月三十日 港幣千元
除稅前溢利	44,755	88,416
就下列項目調整：		
利息收入	(1,431)	(1,040)
融資成本	90,703	79,408
折舊及攤銷	141,387	120,852
經呈報息稅折舊攤銷前利潤	275,414	287,636
營業前開支	-	8,578
投資物業公平值收益	(48,466)	(47,177)
來自證券及金融產品投資的股息及利息（扣除財資 管理開支）	(11,942)	(2,072)
衍生金融工具公平值變動	(1,348)	-
投資證券公平值變動	22,923	4,512
經常性息稅折舊攤銷前利潤	236,581	251,477
酒店收益	622,080	704,891
酒店之經常性息稅折舊攤銷前利潤率	38.0%	35.7%

二零一六年財政年度上半年帝盛酒店業務的關鍵收入指標如下：

	二零一六年 財政年度 上半年	二零一五年 財政年度 上半年
<b>香港</b>		
入住率	85.7%	93.6%
平均房租（港幣）	679	831
平均每間客房收入（港幣）	582	778
收益（港幣百萬元）	300	385
<b>馬來西亞</b>		
入住率	66.2%	63.4%
平均房租（港幣）	364	542
平均每間客房收入（港幣）	241	344
收益（港幣百萬元）	102	142
<b>中國大陸</b>		
入住率	51.1%	51.4%
平均房租（港幣）	528	541
平均每間客房收入（港幣）	270	278
收益（港幣百萬元）	103	103
<b>新加坡</b>		
入住率	80.9%	77.2%
平均房租（港幣）	1,057	1,218
平均每間客房收入（港幣）	855	940
收益（港幣百萬元）	48	53
<b>英國</b>		
入住率	90.0%	56.0%
平均房租（港幣）	1,136	1,173
平均每間客房收入（港幣）	1,022	657
收益（港幣百萬元）	69	22
<b>合計</b>		
入住率	73.2%	74.8%
平均房租（港幣）	641	753
平均每間客房收入（港幣）	469	563
收益（港幣百萬元）	622	705

於二零一六年財政年度上半年，本集團酒店業務收益總額減少約11.7%至港幣622,000,000元，其中約港幣300,000,000元源自香港產生之收益，佔本集團酒店業務收益總額48.2%。



香港維持作為本集團酒店業績的主要貢獻者。香港的入住率(「入住率」)及平均房租(「平均房租」)分別由93.6%減少至85.7%及由港幣831元減少至港幣679元，導致香港平均每間客房收入(「平均每間客房收入」)由港幣778元減少至港幣582元。該等減幅乃歸因於二零一六年財政年度上半年訪港過夜遊客人次減少及港幣相比主要亞洲國家的貨幣升值，削弱香港旅遊市場的競爭力。面對香港充滿挑戰的酒店業務環境，本集團已調整其分銷策略，並推出多項銷售及推廣活動，以減少該等不利影響。

於二零一六年財政年度上半年，馬來西亞及新加坡的入住率分別增加2.8%及3.7%，惟彼等之平均房租下跌，主要由於馬來西亞零吉及新加坡元相比港幣有所貶值。假設匯率不變，馬來西亞之平均每間客房收入(按本土貨幣計算)減少13.1%，而新加坡則錄得增幅0.7%。

在中國內地，相比二零一五年財政年度上半年，二零一六年財政年度上半年的入住率維持相若水平。平均房租及平均每間客房收入分別錄得2.4%及2.9%減幅，主要由於廬山東林莊仍處於開業初期，因此拖低中國內地整體酒店業績。

在英國，Dorsett Shepherds Bush於二零一四年六月開幕。其業務表現於二零一六年財政年度上半年錄得重大改善。入住率由56.0%大幅攀升至90.0%。假設匯率不變，平均房租(按本土貨幣計算)增加6.4%及平均每間客房收入增加70.8%。

邁向未來，預期酒店分部之重點發展策略將為增加酒店房間。於二零一五年九月三十日，本集團經營20間自置酒店共約6,000房間(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)及12間發展中自置酒店。該12間酒店為：

酒店數目	地點	房間數目 <sup>(i)</sup>	酒店經營者 <sup>(ii)</sup>
1	香港	410	由帝盛管理
1	中國內地	416	由帝盛管理
3	倫敦	624	由帝盛管理
1	吉隆坡	150	由帝盛管理
1	墨爾本	240	由麗思卡爾頓管理
1	柏斯	200	由麗思卡爾頓管理
4	布里斯本 <sup>(iii)</sup>	1,004	由帝盛及其他品牌經營者管理
12		3,044	

倘該組合的所有酒店均開始營運，則本集團將擁有32間自置酒店，有逾9,000間房間。本集團設法繼續擴展其酒店組合及其網絡覆蓋範圍，以配合其「華人足跡」策略。

附註：

- (i) 客房數目可能有變，視乎計劃批准以及總規劃及建築計劃落實而定。
- (ii) 酒店經營者可能有變，視乎經營協議及其他條款落實而定。
- (iii) 為布里斯本Queen's Wharf的一部分，其中本集團擁有25%權益(綜合度假村部分)。除由Echo擁有的麗思卡爾頓酒店外，四間酒店合共1,004間酒店客房將於此部分內建設。

### 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務及物業管理服務。

停車場業務涉及第三方停車場及自置停車場。於二零一六年財政年度上半年，停車場業務錄得穩定增長，於紐西蘭收購一個合共473個車位之停車場。於二零一五年九月三十日，本集團停車場組合包括351個停車場，約有70,700個車位。當中24個為自置停車場（19個位於澳洲、3個位於紐西蘭及2個位於吉隆坡），提供約6,700個車位。其餘停車場組合包括位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞的約64,000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。

此分部將業務拓展至涵蓋澳洲（主要位於布里斯本、墨爾本及阿德萊德）以及馬來西亞Johor Bahru物業管理服務。預期停車場業務及設施管理業務將穩步增長。於二零一五年九月三十日，本集團有36項設施管理服務合約。

### 展望

展望將來，憑藉豐厚的財務資本，本集團認為其已處於最有利位置，帶來長期增長。帝盛現由本集團全資擁有，並將讓本集團更全面受惠於亞洲旅遊業的龐大增長潛力。此外，布里斯本Queen's Wharf項目不但為本集團多元化的活動作出貢獻，其亦將大幅提高經常性現金流。

本集團流動資金狀況良好，金額達港幣3,800,000,000元。連同可動用未提取信貸融資港幣4,100,000,000元，本集團坐擁強大競爭資金以刺激增長。淨資產負債比率26.7%反映本集團資產實力雄厚。

累計預售總額港幣7,500,000,000元及一個港幣38,000,000,000元之發展項目組合，顯示本集團擁有清晰可見的未來潛在盈利能力。

本公司將繼續執行其地區多元化策略，以達致持續增長。憑著近期增添的澳洲布里斯本Queen's Wharf項目及新加坡亞歷山景的住宅用地，預期本公司之穩定收入來源將為股東創造長期價值。

# 其他資料

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零一五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

於二零一五年九月三十日，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、相關股份或債券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，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

### 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	15,103,101	0.79%
	配偶權益	582,830 <sup>(i)</sup>	0.03%
	控制的法團權益	921,686,327 <sup>(ii)</sup>	48.06%
孔祥達	實益擁有人	6,243,033	0.33%
	共同權益	404,245 <sup>(iii)</sup>	0.02%
陳志興	實益擁有人	2,010,000	0.10%
邱達成	實益擁有人	3,266	0.00%
	控制的法團權益	5,537,593 <sup>(iii)</sup>	0.29%

附註：

- (i) 921,672,654股及13,673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) 1,660,375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二零一五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	5,000,000	0.26%
陳志興	實益擁有人	3,500,000	0.18%

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。

## A.3 債權證

於二零一五年九月三十日，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有由本公司發行之5.875% 2016年到期之人民幣債券之權益，本金額為人民幣37,700,000元，其中人民幣30,700,000元由其控制法團Precious Stone Properties Limited持有，及人民幣7,000,000元由其配偶吳惠平女士持有。

B. 相聯法團

B.1 於普通股之長倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	擁有權益之 普通股數目	佔相關已發行 股本之概約 百分比*
邱達昌	帝盛	配偶權益	8,861 <sup>(i)</sup>	0.00%
		控制的法團權益	1,562,531,011 <sup>(i)</sup>	74.38%
孔祥達	帝盛	共同權益	4,242 <sup>(ii)</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	32	0.00%
		控制的法團權益	79,698 <sup>(iii)</sup>	0.00%
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park Group Pty. Ltd.	酌情信託之受益人	825 <sup>(iv)</sup>	8.25%

附註：

(i) 8,651,361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48.9%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) 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。

(iii) 21,540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。

(iv) 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二零一五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	2,269,091	0.11%
陳志興	實益擁有人	2,836,364	0.14%

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二零一五年九月三十日之已發行股份。

## B.3 帝盛之債權證

於二零一五年九月三十日，丹斯里拿督邱達昌被視為擁有帝盛發行之6.0% 2018年到期之人民幣債券之權益，本金額為人民幣18,780,000元，當中人民幣11,780,000元由本公司全資附屬公司Singford Holdings Limited持有（丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約48.9%之權益），而當中人民幣7,000,000元則由其妻子吳惠平女士持有。

除上文所披露者外，於二零一五年九月三十日，概無本公司董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。



## 購股權計劃

## (A) 遠東購股權計劃

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。

下表披露於截至二零一五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					於 二零一五年 九月三十日 尚未行使	行使期*
			於 二零一五年 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 二零一五年 九月三十日 尚未行使		
<b>董事</b>									
孔祥達	08.05.2009	1.500	1,550,000	-	(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	
			8,400,000	-	(3,400,000)	-	5,000,000		
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		
<b>其他僱員(合共)</b>	25.08.2006	3.290	450,000	-	-	-	450,000	01.01.2009-24.08.2016	
			500,000	-	-	-	500,000	01.01.2010-24.08.2016	
	27.03.2013	2.550	1,125,000	-	(450,000)	-	675,000	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	
			8,450,000	-	(450,000)	-	8,000,000		
<b>總計</b>			20,350,000	-	(3,850,000)	-	16,500,000		

\* 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3.62元(截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣2.97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。

於截至二零一五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					行使期*
			於 二零一五年 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 二零一五年 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	11.10.2012-10.10.2015
			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
			1,818,182	-	-	-	1,818,182	
賴偉強	11.10.2010	2.20	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
			1,272,728	-	-	-	1,272,728	
孔祥達	11.10.2010	2.20	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
			2,269,091	-	-	-	2,269,091	
陳志興	11.10.2010	2.20	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
			2,836,364	-	-	-	2,836,364	
其他僱員 (合共)	11.10.2010	2.20	1,554,541	-	-	(109,090)	1,445,451	11.10.2012-10.10.2015
			1,554,541	-	-	(109,090)	1,445,451	11.10.2013-10.10.2016
			1,554,541	-	-	(109,090)	1,445,451	11.10.2014-10.10.2017
			1,554,557	-	-	(109,094)	1,445,463	11.10.2015-10.10.2018
			6,218,180	-	-	(436,364)	5,781,816	
總計			14,414,545	-	-	(436,364)	13,978,181	

\* 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。

### 主要股東權益

於二零一五年九月三十日，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	921,672,654 <sup>(i)</sup> (長倉)	48.06%
邱德根先生 <sup>(ii)</sup>	實益擁有人	13,022,647 (長倉)	0.68%
	控制的法團權益	140,942,693 <sup>(iii)</sup> (長倉)	7.35%
	配偶權益	1,624,301 <sup>(iii)</sup> (長倉)	0.08%

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。邱德根先生於二零一五年三月十七日去世，彼於本公司普通股之權益構成其部分遺產。

\* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一五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)於二零一五年九月三十日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。



## 遵守《企業管治守則》

於截至二零一五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二零一五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

於截至二零一五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。

## 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二零一五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

本公司將由二零一五年十二月二十三日(星期三)至二零一五年十二月三十日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格獲派中期股息，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一五年十二月二十二日(星期二)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。

## 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司獲通知下列董事資料變更：

- (1) 撤回帝盛股份(前股份代號：2266)之上市地位，自二零一五年十月十六日下午四時正起生效。本公司執行董事丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生及陳志興先生為帝盛之非執行董事。
- (2) 本公司執行董事陳志興先生辭任恒鼎實業國際發展有限公司(一間於聯交所上市之公司，股份代號：1393)之獨立非執行董事，自二零一五年十一月七日起生效。
- (3) 陳志興先生由本公司執行董事調任為非執行董事，並辭任本公司首席營運總裁，自二零一六年一月一日起生效。

承董事會命  
Far East Consortium International Limited  
首席財務總監兼公司秘書  
張偉雄

香港，二零一五年十一月二十五日

# 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60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，其中包括於二零一五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

二零一五年十一月二十五日

# 簡明綜合損益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
收益	5	1,857,064	2,895,023
銷售及服務成本		(1,078,018)	(1,897,075)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(150,478)	(132,470)
毛利		628,568	865,478
其他收入		12,051	23,402
其他收益及虧損	6	130,889	147,658
行政支出			
— 酒店業務及管理		(171,646)	(197,017)
— 其他		(118,583)	(140,575)
營業前開支			
— 酒店業務及管理		—	(8,578)
銷售及市場推廣開支		(54,218)	(51,908)
分佔聯營公司業績		7,532	3,540
分佔合營公司業績		2,904	(1,453)
融資成本	7	(114,798)	(102,396)
除稅前溢利		322,699	538,151
所得稅開支	8	(48,325)	(116,811)
本期間溢利	9	274,374	421,340
可歸屬於：			
本公司股東		263,242	400,592
非控股權益		11,132	20,748
		274,374	421,340
每股盈利	10		
— 基本(港幣仙)		13.7	21.6
— 攤薄(港幣仙)		13.7	21.4

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	274,374	421,340
本期間其他全面開支		
其後可重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之匯兌差額	(323,973)	(95,096)
可供出售投資重估增加	–	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)	(21,417)	(49,118)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	–	224
對沖儲備重新分類至損益(附註21)	–	(10,000)
	(345,390)	(153,972)
本期間全面(開支)收益總額	(71,016)	267,368
以下人士應佔全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(46,895)	262,733
非控股權益	(24,121)	4,635
	(71,016)	267,368



# 簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	3,196,449	3,154,315
物業、廠房及設備	12	7,481,386	7,491,993
預付租賃款項		516,153	541,476
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益	13	334,025	326,510
合營公司權益		43,627	40,708
投資證券	14	692	692
購買物業、廠房及設備之按金		134,104	130,385
應收聯營公司款項		70,724	70,734
應收一間合營公司款項		26,779	27,248
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項	16	30,699	25,319
已抵押存款		2,287	2,564
遞延稅項資產		26,594	30,537
		12,051,914	12,030,876
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		147,827	200,730
待發展／發展中物業		5,188,452	5,251,611
其他存貨		8,420	8,936
預付租賃款項		15,075	15,519
應收賬款、按金及預付款項	15	958,592	809,999
其他應收款項	16	111,568	121,985
可收回稅項		11,377	14,461
投資證券	14	1,415,132	1,150,244
衍生金融工具	17	77	2,058
已抵押存款		145,499	272,982
有限制銀行存款		198,250	51,158
金融機構存款		11,331	11,303
銀行結餘及現金		2,173,939	2,273,734
		10,385,539	10,184,720

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	740,637	737,344
已收客戶按金		1,374,644	575,482
財務租約承擔		2,120	4,038
應付關連公司款項		18,155	45,785
應付聯營公司款項		12,813	10,009
應付附屬公司非控股股東款項		26,867	28,286
債券	20	1,220,000	1,250,000
衍生金融工具	17	45,858	31,542
應付股息		249,286	—
應繳稅項		259,636	333,053
有抵押銀行借貸	19	1,852,490	3,087,051
		<b>5,802,506</b>	<b>6,102,590</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,583,033</b>	<b>4,082,130</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>16,634,947</b>	<b>16,113,006</b>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行借貸	19	5,343,731	4,467,939
財務租約承擔		5,759	4,622
債券	20	982,296	1,005,274
衍生金融工具	17	65,509	58,939
遞延稅項負債		309,233	315,303
		<b>6,706,528</b>	<b>5,852,077</b>
<b>資產淨值</b>		<b>9,928,419</b>	<b>10,260,929</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	191,759	191,374
股份溢價		2,988,226	2,982,364
儲備		5,675,081	5,969,912
本公司股東應佔權益		<b>8,855,066</b>	<b>9,143,650</b>
非控股權益		<b>1,073,353</b>	<b>1,117,279</b>
<b>權益總額</b>		<b>9,928,419</b>	<b>10,260,929</b>

第33至第60頁之簡明綜合財務報表於二零一五年十一月二十五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

截至二零一五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股 權益	總額
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	資產重估 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	滙兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零一四年四月一日(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
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400,592	400,592	20,748	421,340
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	224	-	-	-	-	-	224	-	224
對沖儲備重新分類至損益(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	(10,000)	-	-	(10,000)	-	(10,000)
本期間其他全面收益(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
行使購股權時之已發行股份	675	12,182	-	-	-	-	-	-	-	-	12,857	-	12,857
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	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
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	555,947	555,947	20,661	576,608
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	(291,677)	-	-	-	-	(291,677)	(59,316)	(350,993)
可供出售投資重估減少	-	-	-	-	(11)	-	-	-	-	-	(11)	-	(11)
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)	-	-	-	-	-	-	-	(55,279)	-	-	(55,279)	(12,632)	(67,911)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	-	-	-	-	11	-	-	-	-	-	11	-	11
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	-	-	-	-	-	(291,677)	-	(45,279)	-	-	(336,956)	(71,948)	(408,904)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	(291,677)	-	(45,279)	-	555,947	218,991	(51,287)	167,704
發行股份代替現金股息	5,692	166,625	-	-	-	-	-	-	-	-	172,317	-	172,317
行使購股權時之已發行股份	35	691	-	-	-	-	-	-	-	-	726	-	726
轉換可換股債券時之已發行股份	21	590	-	-	-	-	-	-	-	-	611	-	611
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	2,534	-	-	-	2,534	297	2,831
轉撥至保留溢利之購股權失效	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,978	1,978	(1,978)	-
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57,018)	(57,018)	-	(57,018)
應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,224)	(13,224)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,764	3,764
視作出售一間附屬公司權益而不喪失控制權	-	-	-	-	-	-	-	-	(746)	-	(746)	746	-
於二零一五年三月三十一日(經審核)	191,374	2,982,364	25,500	13,808	-	(93,121)	24,722	(86,246)	1,481,473	4,603,776	9,143,650	1,117,279	10,260,929

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股 權益	總額	
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	滙兌儲備	購股權儲備	對沖儲備	其他儲備	保留溢利			總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	263,242	263,242	11,132	274,374
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(290,430)	-	-	-	-	(290,430)	(33,543)	(323,973)
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)	-	-	-	-	-	-	-	(19,707)	-	-	(19,707)	(1,710)	(21,417)
本期間其他全面開支	-	-	-	-	-	(290,430)	-	(19,707)	-	-	(310,137)	(35,253)	(345,390)
本期間全面開支總額	-	-	-	-	-	(290,430)	-	(19,707)	-	263,242	(46,895)	(24,121)	(71,016)
行使購股權時之已發行股份	385	5,862	-	-	-	-	-	-	-	-	6,247	-	6,247
確認股本結算之股份付款開支	-	-	-	-	-	-	1,350	-	-	-	1,350	(8,871)	(7,521)
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(249,286)	(249,286)	-	(249,286)
應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,934)	(10,934)
於二零一五年九月三十日(未經審核)	191,759	2,988,226	25,500	13,808	-	(383,551)	26,072	(105,953)	1,481,473	4,617,732	8,855,066	1,073,353	9,928,419

其他儲備乃主要來自(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；(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

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得之現金淨額	568,029	813,882
<b>投資活動</b>		
收購及發展物業、廠房及設備開支	(123,412)	(161,044)
出售可供出售投資所得款項	–	3,053
存放已抵押銀行存款	(62,572)	(171,293)
解除已抵押銀行存款	190,332	135,233
存放有限制銀行存款	(147,092)	(8,839)
其他投資活動	(25,453)	(40,665)
投資活動所用之現金淨額	(168,197)	(243,555)
<b>融資活動</b>		
新籌得銀行借貸	2,197,743	1,728,009
償還銀行借貸	(2,410,341)	(1,720,339)
已付利息	(188,734)	(217,342)
其他融資活動	(30,294)	(20,090)
融資活動所用之現金淨額	(431,626)	(229,762)
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(31,794)	340,565
期初之現金及現金等值物	2,285,037	1,907,921
匯率變動之影響	(67,973)	(2,271)
期末之現金及現金等值物	2,185,270	2,246,215
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金	2,173,939	2,235,040
金融機構之存款	11,331	11,175
	2,185,270	2,246,215

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

## 1. 一般資料

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

## 2. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16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，截至二零一五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，與編製本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之全年財務報表所遵循者貫徹一致。

### 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂

本集團首次於本中期間應用由香港會計師公會頒佈，且與編製本集團簡明綜合財務報表相關之下列香港財務報告準則之修訂：

香港財務報告準則之修訂

香港財務報告準則二零一零至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則之修訂

香港財務報告準則二零一一至二零一三年週期之年度改進

香港會計準則第19號之修訂

界定福利計劃：僱員供款

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

## 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、停車場業務及設施管理、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)。

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

截至二零一五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 截至九月三十日止六個月		分部溢利 截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
— 澳洲	683,924	1,300,924	184,886	245,450
— 香港	33,677	507,872	(29,650)	149,721
— 馬來西亞	—	—	(246)	(11,495)
— 中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	170,849	7,901	101,453	(9,690)
— 英國	753	—	(4,667)	—
	889,203	1,816,697	251,776	373,986
物業投資				
— 香港	18,222	18,509	56,765	136,225
— 中國	7,074	6,849	(15,755)	(15,628)
— 新加坡	445	4,658	(2,768)	(9,652)
	25,741	30,016	38,242	110,945
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	312,360	394,737	5,289	59,245
— 馬來西亞	102,184	142,066	7,920	19,935
— 中國	102,516	102,865	11,474	9,712
— 新加坡	48,413	52,963	11,498	13,082
— 英國	68,585	21,984	8,574	(13,558)
	634,058	714,615	44,755	88,416
停車場業務及設施管理				
— 澳洲	292,491	312,758	24,059	25,285
— 馬來西亞	6,527	8,368	3,173	3,297
	299,018	321,126	27,232	28,582
證券及金融產品投資	8,496	11,440	(16,728)	(5,820)
其他業務	548	1,129	35,939	13,596
分部收益/分部溢利	1,857,064	2,895,023	381,216	609,705
未分配企業開支 融資成本			(32,964) (25,553)	(48,565) (22,989)
除稅前溢利 所得稅開支			322,699 (48,325)	538,151 (116,811)
本期間溢利			274,374	421,340

截至二零一五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。

##### 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。分部資產為各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金以及金融機構存款)所持有之資產。

	於二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	1,647,929	1,845,047
— 香港	1,540,025	1,405,863
— 馬來西亞	351,873	394,732
— 中國	2,828,812	2,626,878
— 英國	355,706	300,056
	6,724,345	6,572,576
物業投資		
— 香港	2,915,667	2,751,823
— 中國	3,050	4,578
— 新加坡	85,246	86,638
	3,003,963	2,843,039
帝盛及其附屬公司之營運(包括酒店業務及管理、 物業發展及投資以及證券與金融產品投資)		
— 香港	4,706,755	4,868,673
— 馬來西亞	833,693	968,052
— 中國	2,280,148	2,223,323
— 新加坡	809,618	827,573
— 英國	995,796	942,576
	9,626,010	9,830,197



截至二零一五年九月三十日止六個月

#### 4. 分部資料(續) 分部資產(續)

	於二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
停車場業務及設施管理		
— 澳洲	572,170	559,266
— 馬來西亞	137,599	143,847
	709,769	703,113
證券及金融產品投資	670,034	468,957
其他業務	212,405	179,811
分部資產	20,946,526	20,597,693
未分配企業資產	1,490,927	1,617,903
資產總值	22,437,453	22,215,596

主要經營決策者並無定期審閱有關分部負債之資料，因此，並無呈列分部負債資料。

#### 5. 收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
出售物業	874,840	1,801,646
出租物業	62,494	39,645
酒店業務及管理	592,113	704,891
停車場業務及設施管理	299,667	320,817
提供物業管理服務	6,502	6,421
金融工具之利息收入及股息收入	20,476	21,164
其他業務	972	439
	1,857,064	2,895,023

截至二零一五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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	127,122	191,105
出售可供出售投資之虧損	-	(224)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(51,705)	2,426
衍生金融工具公平值變動	2,391	2,152
匯兌收益(虧損)淨額	56,337	(47,801)
呆壞賬撥備	(3,256)	-
	130,889	147,658

## 7. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
利息：		
銀行借貸	125,854	156,250
可換股債券	-	612
財務租約	5	5
債券利息	66,023	68,715
減：交叉貨幣掉期合約之利息收入淨額	(10,626)	(13,547)
前期費用攤銷	2,766	2,481
其他	1,045	5,311
總利息成本	185,067	219,827
減：發展中物業資本化金額：		
— 投資物業	(1,684)	(1,679)
— 業主佔用物業	(8,640)	(24,790)
— 待售物業	(59,945)	(90,962)
	114,798	102,396

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%(截至二零一四年九月三十日止六個月：5.875%至6%)之撥充資本比率。

截至二零一五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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	8,860	34,556
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	22,173	26
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	8,408	–
澳洲所得稅	59,761	85,723
馬來西亞所得稅	2,875	3,163
新加坡所得稅	117	–
	102,194	123,468
過往年度超額撥備		
– 中國土地增值稅	–	(69)
– 香港利得稅	(61,586)	–
	(61,586)	(69)
遞延稅項	7,717	(6,588)
	48,325	116,811

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

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

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅按視作稅率徵收。

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%。

截至二零一五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	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	5,528	5,636
物業、廠房及設備折舊	158,393	135,293
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	786	699
並計入：		
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	—	3,635
可供出售投資	—	87
	—	3,722
銀行利息收入	3,326	3,195

## 10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按本期間本公司股東應佔綜合溢利港幣263,242,000元(截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣400,592,000元)及股份數目計算如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 千股 (未經審核)	二零一四年 千股 (未經審核)
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,915,651	1,851,968
可攤薄潛在普通股之影響		
— 本公司購股權	5,079	19,200
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,920,730	1,871,168

由於本公司之間接附屬公司帝盛之購股權行使價高於帝盛股份於兩段期間之平均市價，故於計算兩段期間時並無假設該等購股權獲行使。



截至二零一五年九月三十日止六個月

## 11. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
本期間確認為分派之股息：		
截至二零一五年三月三十一日止年度末期股息每股港幣13仙 (截至二零一四年九月三十日止六個月： 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)	249,286	222,716

向股東宣派二零一五年末期股息乃按以股代息方式向股東宣派，股東可選擇收取現金代替全部或部分以股代息股份，股價為每股港幣2.828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，董事向於二零一五年十二月三十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（截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣3仙）。股東可選擇以現金方式收取本期間擬派發及已派之股息代替本公司新股份。

## 12. 投資物業／物業、廠房及設備

於截至二零一五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79,880,000元（截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣68,065,000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130,129,000元（截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣120,586,000元），並將收購物業、廠房及設備按金港幣233,591,000元於截至二零一四年九月三十日止六個月轉撥至酒店物業。

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 DTZ Australia (VIC) 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

已落成投資物業（屬公平值層級第三級）的估值已參考類似地點同類物業之市場交易價或參考於有關市場所得可比較租金後估計之未來租金的資本化後達致。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。

截至二零一五年九月三十日止六個月

12. 投資物業／物業、廠房及設備(續)

發展中投資物業(屬公平值層級第三級)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而釐定。

13. 聯營公司權益

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市投資，按成本減減值	86,539	86,539
分佔收購後業績，扣除已收股息	247,486	239,971
	334,025	326,510

14. 投資證券

(A) 可供出售投資

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
非上市：		
股本證券	4	4
會所會籍	688	688
	692	692

截至二零一五年九月三十日止六個月

14. 投資證券(續)  
 (B) 按公平值計入損益之金融資產

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
持作買賣投資(附註28)		
於香港上市之股本證券	7,227	—
上市債務證券	675,149	576,837
非上市債務證券	33,489	64,468
投資基金	667,127	456,199
	1,382,992	1,097,504
指定按公平值計入損益之金融資產(附註28)		
結構性存款	32,140	52,740
	1,415,132	1,150,244
總額	1,415,824	1,150,936
就報告目的之分析如下：		
非流動資產	692	692
流動資產	1,415,132	1,150,244
	1,415,824	1,150,936

截至二零一五年九月三十日止六個月

15. 應收賬款、按金及預付款項

	於二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	173,602	154,654
預付承包商墊款	10,275	9,139
公用事業及其他按金	13,146	35,153
權益持有人應收款項	573,785	417,096
預付款項及其他應收款項	187,784	193,957
	958,592	809,999

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及出售物業之應收款項。租金於出示催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予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。應收貿易賬款中包括12,040,000新加坡元(「新加坡元」)(相當於港幣65,257,000元)(二零一五年三月三十一日：12,040,000新加坡元(相當於港幣67,906,000元))，指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)移交本集團。

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：

	於二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	94,387	76,427
61至90日	1,371	4,388
90日以上	77,844	73,839
	173,602	154,654

截至二零一五年九月三十日止六個月

## 16. 其他應收款項

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收補償	81,604	84,791
應收貸款	60,663	62,513
	142,267	147,304
減：一年內到期並列作流動資產之款項	(111,568)	(121,985)
一年後到期款項	30,699	25,319

於二零一三年四月二十四日，本集團自新加坡政府有關當局（「新加坡政府」）收訖合共88,900,000新加坡元（相當於港幣554,736,000元）之補償，此乃關於強制收購本集團於新加坡之若干物業。截至二零一五年九月三十日，本集團已自新加坡政府收取73,844,000新加坡元（相當於港幣473,124,000元）（二零一五年三月三十一日：73,844,000新加坡元（相當於港幣454,776,000元）），而本集團將收取之餘額15,056,000新加坡元（相當於港幣81,604,000元）（二零一五年三月三十一日：15,056,000新加坡元（相當於港幣84,791,000元））則計入其他應收款項。

## 17. 衍生金融工具

	資產		負債	
	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
指定根據對沖會計處理(附註21)				
交叉貨幣掉期合約	—	—	(103,242)	(81,832)
指定根據非對沖會計處理				
利率掉期合約	—	—	(4,944)	(4,518)
上市股本證券及外幣之認購／認沽期權	77	790	(2,692)	(3,737)
遠期外匯合約	—	1,268	(489)	(394)
	77	2,058	(111,367)	(90,481)
就報告目的之分析如下：				
流動	77	2,058	(45,858)	(31,542)
非流動	—	—	(65,509)	(58,939)
	77	2,058	(111,367)	(90,481)



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

### 18. 應付賬款及應計費用

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	132,246	205,746
— 其他	74,930	70,857
	207,176	276,603
建築成本及資本資產的應付保固金	222,564	104,937
租金及預訂按金及預先收取墊款	25,135	49,389
購買證券之應付經紀款項	—	10,540
其他應付款項及應計費用	285,762	295,875
	740,637	737,344

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	126,827	198,730
61至90日	3,953	1,590
超過90日	76,396	76,283
	207,176	276,603

截至二零一五年九月三十日止六個月

## 19. 已抵押銀行借貸

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
銀行貸款	7,211,712	7,572,750
減：前期費用	(15,491)	(17,760)
	7,196,221	7,554,990
就報告目的之分析如下：		
流動負債	1,852,490	3,087,051
非流動負債	5,343,731	4,467,939
	7,196,221	7,554,990
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	903,825	2,566,620
一年以上但不超過兩年	2,224,609	525,747
兩年以上但不超過五年	3,067,185	4,179,277
五年以上	1,016,093	301,106
	7,211,712	7,572,750

由於交易對方擁有要求立即償還之酌情權，賬面值港幣950,278,000元(二零一五年三月三十一日：港幣521,021,000元)之借貸(包括根據計劃還款日期毋須於一年內償還之款項)已列作流動負債。

所有銀行借貸均按介乎1.43%至8.19%(二零一五年三月三十一日：1.36%至8.65%)之浮動年利率計息。

截至二零一五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，發行價相當於人民幣（「人民幣」）1,000,000,000元（相當於港幣1,250,000,000元）的本金額，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，發行價相當於人民幣850,000,000元（相當於港幣1,062,500,000元）的本金額，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。

於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日，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（於二零一五年九月三十日及二零一五年三月三十一日分別相當於港幣2,202,296,000元及港幣2,255,274,000元）。

## 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。根據於二零一五年九月三十日及二零一五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。根據於二零一五年九月三十日及二零一五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。

於截至二零一五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21,417,000元（截至二零一四年九月三十日止六個月：港幣49,118,000元）已於其他全面收益中確認。當對沖項目已於至二零一四年九月三十日止六個月期間損益中確認時，金額為港幣10,000,000元的收益已由對沖儲備重新分類至期內之損益。

截至二零一五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
發行及繳足：		
於二零一四年四月一日(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(未經審核)	1,856,264,438	185,626
發行股份代替現金股息	56,918,279	5,692
於行使購股權時以每股港幣2.075元發行	350,000	35
發行股份代替可換股債券時以每股港幣2.94元發行	204,081	21
於二零一五年三月三十一日(經審核)	1,913,736,798	191,374
於行使購股權時以每股港幣2.55元發行	450,000	45
於行使購股權時以每股港幣1.50元發行	3,400,000	340
於二零一五年九月三十日	1,917,586,798	191,759

## 23. 購股權計劃

本公司有一項購股權計劃，據此，董事及全職僱員可獲授予購股權以認購本公司之股份。購股權計劃之詳情載於本公司二零一五年年報內。

	二零一五年 四月一日至 二零一五年 九月三十日 千股 (未經審核)	二零一四年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 千股 (經審核)
於期初／年初	20,350	27,450
期內／年內行使	(3,850)	(7,100)
於期末／年末	16,500	20,350

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。

截至二零一五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7,211,712,000元(二零一五年三月三十一日：港幣7,572,750,000元)之未償還銀行借貸乃以下列本集團之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：

	二零一五年 九月三十日 港幣千元	二零一五年 三月三十一日 港幣千元
投資物業	2,756,627	2,619,115
物業、廠房及設備	5,592,934	5,336,021
預付租賃款項	526,117	551,288
待售物業	2,740,013	3,132,363
銀行存款	147,786	275,546
<b>總額</b>	<b>11,763,477</b>	<b>11,914,333</b>

此外，於報告期間結算日，若干附屬公司之股份已抵押，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.(「TCH」)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(相當於港幣127,327,000元)。於報告期末後，高等法院作出對TCH有利之裁決，並解除MCST 512對TCH之索償。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14,356,000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。

截至二零一五年九月三十日止六個月

## 26. 資本承擔

	二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	423,799	259,477
其他	66,877	83,761
	490,676	343,238
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	—	210,346
其他	11,069	11,069
	11,069	221,415
	501,745	564,653

## 27. 關連方交易

(a) 期內，本集團與關連方訂立以下交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
聯營公司提供樓宇管理服務	1,913	1,776

於報告期間結算日，與聯營公司、合營公司、附屬公司非控股股東、接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。



截至二零一五年九月三十日止六個月

## 27. 關連方交易(續)

(b) 董事及其他主要管理人員於期內之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元 (未經審核)	二零一四年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	16,555	14,883
離職後福利	192	199
股份付款開支	736	1,775
	17,483	16,857

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。

## 28. 金融工具之公平值

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。下表列載之資料，乃關於釐定該等金融資產及金融負債公平值之方法(特別是估值技巧及所用之輸入數據)，以及公平值計量歸屬之公平值分層等級(第一至第三級)，此分類乃基於公平值計量所用輸入數據之可觀察程度。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場的報價(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技巧。

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產(負債)	公平值		公平值分層	估值技巧及主要輸入數據
	於二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
1) 分類為按公平值計入損益之金融資產 之上市股本證券	7,227	-	第一級	活躍市場所報買入價
2a) 分類為按公平值計入損益之金融資產之 上市債務證券	675,149	576,837	第一級	活躍市場所報買入價

截至二零一五年九月三十日止六個月

## 28. 金融工具之公平值(續)

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產(負債)	公平值		公平值分層	估值技巧及主要輸入數據
	於二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
2b) 分類為按公平值計入損益之金融資產之非上市債務證券	33,489	64,468	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據以不同類型債券之孳息曲線為主要數據作出估計
3) 分類為按公平值計入損益之金融資產之投資基金	667,127	456,199	第二級	相關投資基金所報贖回價，已參考基金之相關資產(主要為上市證券)
4) 分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款	32,140	52,740	第三級	折現現金流量  未來現金流量乃根據資本市場工具及銀行投資之債務工具之預期回報率，以及反映銀行信貸風險之折現率作出估計
5) 分類為衍生金融工具上市股本證券及外幣之認購/認沽期權	資產 - 77 負債 - (2,692)	資產 - 790 負債 - (3,737)	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據銀行就外幣及股本證券之預期回報率，以及反映銀行信貸風險之折現率作出估計
6) 分類為衍生金融工具之外幣遠期合約	- 負債 - (489)	資產 - 1,268 負債 - (394)	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據遠期匯率(來自於報告期末之可觀察遠期匯率)及訂約遠期匯率，並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現，以作出估計
7) 分類為衍生金融工具之利率掉期合約	(4,944)	(4,518)	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據遠期利率(來自於報告期末之可觀察孳息曲線)及訂約利率，並按反映不同對手方之信貸風險之折現率折現，以作出估計

截至二零一五年九月三十日止六個月

## 28. 金融工具之公平值(續)

計入簡明綜合財務狀況表之金融資產(負債)	公平值		公平值分層	估值技巧及主要輸入數據
	於二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)		
8) 分類為衍生金融工具及指定為對沖工具之 交叉貨幣掉期	(103,242)	(81,832)	第二級	折現現金流量  未來現金流量乃根據遠期匯率及利率 (來自於報告期末之可觀察遠期匯率及利率) 及訂約遠期匯率及利率，並按反映不同 對手方之信貸風險之折現率折現， 以作出估計

截至二零一五年九月三十日止六個月期間，第一、二及三級之間並無轉撥。

### 第三級金融資產公平值計量之對賬

按公平值計入損益之金融資產

	二零一五年 四月一日至 二零一五年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一五年 四月一日至 二零一五年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
於期初/年初	52,740	7,750
購入	-	171,000
轉出	(20,600)	(126,010)
於期末/年末	32,140	52,740

就分類為按公平值計入損益之金融資產之結構存款而言，概無就相關不可觀察數據變動之影響披露敏感度分析，因為管理層認為有關風險對本集團而言屬微小。

## 29. 報告期後事項

於二零一五年九月三十日後，

- 本集團私有化帝盛經已完成。帝盛的股份於聯交所之上市地位已於二零一五年十月十六日起撤銷；
- 本集團為澳洲之物業發展項目成立合營公司；及
- 本集團透過其於新加坡成立之合營公司收購新加坡一幅住宅用地。



**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)



FECIL WeChat QR code  
遠東發展微信二維碼