

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fecil.com.hk>

(股份代號：00035)

截至二零一零年九月三十日止
六個月業績公佈

中期業績摘要

- 本公司擁有人應佔純利為港幣187,000,000元，較上一個財政年度同期之港幣170,000,000元增加10%；
- 收益為港幣782,000,000元，較上一個財政年度同期之港幣1,393,000,000元減少44%；
- 停車場及酒店收益較上一個財政年度同期分別增加128%及45%；
- 預售發展中物業於二零一零年九月三十日合共約為港幣2,100,000,000元；
- 本公司擁有人應佔權益為港幣6,260,000,000元(每股港幣3.28元)：較二零一零年三月三十一日之港幣6,060,000,000元增加3%。根據二零一零年六月三十日之估值，酒店資產重估盈餘港幣5,000,000,000元並無於財務報表中確認，此乃由於該等酒店資產乃採用成本模型會計處理法入賬；
- 酒店部於期終後成功分拆，經扣除首次公開發售開支後，本集團籌得資金約港幣1,100,000,000元。根據經修訂香港財務報告準則，約港幣450,000,000元溢利將確認及計入二零一一年財政年度下半年之儲備內。

中期業績

Far East Consortium International Limited(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績。本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一零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。

財務摘要

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零一零年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	
收益	782	1,393	↓44%
毛利	374	367	↑2%
本期間溢利	190	201	↓5%
擁有人應佔溢利	<u>187</u>	<u>170</u>	<u>↑10%</u>
每股盈利	<u>港幣9.8仙</u>	<u>港幣10仙</u>	
每股股息	<u>港幣2仙</u>	<u>港幣2仙</u>	

簡明綜合收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
收益	3	782,424	1,392,958
折舊及攤銷		(54,923)	(34,154)
其他銷售及服務成本		<u>(353,490)</u>	<u>(991,645)</u>
毛利		374,011	367,159
其他收入		11,762	18,697
行政支出		(174,874)	(160,234)
投資物業公平值增加		194,838	68,672
其他收益及虧損	4	(33,509)	13,858
分拆開支		(19,000)	–
分佔聯營公司業績		8,350	8,106
分佔共同控制實體業績		6,799	(1,452)
融資成本	5	<u>(84,214)</u>	<u>(55,249)</u>
除稅前溢利		284,163	259,557
所得稅開支	6	<u>(93,707)</u>	<u>(58,619)</u>
本期間溢利	7	<u>190,456</u>	<u>200,938</u>
可歸屬於：			
本公司擁有人		187,133	170,450
非控股權益		<u>3,323</u>	<u>30,488</u>
		<u>190,456</u>	<u>200,938</u>
每股盈利			
基本	9	<u>港幣9.8仙</u>	<u>港幣10.0仙</u>
攤薄		<u>港幣9.8仙</u>	<u>港幣9.8仙</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一零年九月三十日

	二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
	附註	
非流動資產		
投資物業	2,412,248	2,179,330
物業、廠房及設備	5,618,101	5,448,882
預付租賃款項	604,254	741,144
商譽	68,400	68,400
無形資產	6,000	7,244
聯營公司權益	188,710	181,620
共同控制實體權益	89,228	88,973
可供出售投資	72,468	308,056
分類為按公平值計入損益之金融資產	4,683	4,574
購買物業之按金	111,150	109,009
應收聯營公司款項	90,260	90,443
應收一間接受投資公司款項	119,995	119,995
已抵押存款	7,750	12,397
其他非流動資產	1,903	2,398
	9,395,150	9,362,465
流動資產		
待售物業		
已落成物業	150,451	198,363
待發展/發展中物業	2,002,647	1,688,234
其他存貨	8,165	6,452
預付租賃款項	13,186	19,116
應收賬款、按金及預付款項	262,924	228,936
應收一間共同控制實體款項	-	5,152
應收聯營公司款項	4,789	3,628
可收回稅項	15,203	15,082
可供出售投資	52,606	20,897
分類為按公平值計入損益之金融資產 (包括持作買賣)	14,435	19,561
衍生金融工具	240	1,708
已抵押存款	8,970	17,368
有限制銀行存款	138,279	269,829
投資銀行存款	670,670	636,644
銀行結餘及現金	602,337	655,298
	3,944,902	3,786,268

		二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	344,926	423,593
財務租約承擔		797	1,256
應付董事款項		-	892
應付關連公司款項		47,043	46,061
應付聯營公司款項		17,951	17,952
應付少數股東款項		30,030	29,462
已收客戶按金		53,411	81,811
衍生金融工具		190	208
應繳稅項		268,841	249,473
有抵押銀行及其他借貸		1,380,058	1,235,783
		2,143,247	2,086,491
流動資產淨值		1,801,655	1,699,777
總資產減流動負債		11,196,805	11,062,242
資本及儲備			
股本		190,836	190,638
股份溢價		2,750,970	2,746,668
儲備		3,321,171	3,122,823
本公司擁有人應佔權益		6,262,977	6,060,129
非控股權益		101,055	95,780
權益總額		6,364,032	6,155,909
非流動負債			
衍生金融工具		90,504	44,266
可換股債券之負債部分		682,187	675,013
應付一間共同控制實體款項		13,682	13,682
遞延稅項		384,983	350,193
財務租約承擔		406	505
有抵押銀行及其他借貸		3,661,011	3,822,674
		4,832,773	4,906,333
		11,196,805	11,062,242

附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

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

編製簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟下述者除外。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零一零年四月一日開始之本集團財政年度生效之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號作出之修訂，作為香港財務報告準則(二零零八年)之改進之一部分
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則(二零零九年)之改進
香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

除上文所披露有關修訂香港會計準則第17號作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對現行及過往會計期間之本集團中期財務資料構成任何重大影響。

修訂香港會計準則第17號租賃

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號租賃已就租賃土地之分類作出修訂。於修訂香港會計準則第17號前，本集團須將租賃土地分類為經營租約，並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。該修訂規定租賃土地須按香港會計準則第17號所載一般原則分類，即不論租賃資產擁有權所附絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人。

根據修訂香港會計準則第17號之過渡條文，本集團按有關租約開始時存在之資料，重新評估於二零一零年四月一日未屆滿之租賃土地分類。符合財務租約分類之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類至物業、廠房及設備，導致於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日先前賬面值分別為港幣1,203,562,000元及港幣1,208,997,000元之預付租賃款項重新分類至物業、廠房及設備。因此，物業、廠房及設備之賬面值分別由二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之港幣3,141,956,000元及港幣4,239,885,000元增加至港幣4,345,518,000元及港幣5,448,882,000元。

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併已自二零一零年四月一日應用。採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)之影響：

- 此項準則允許就非控股權益(前稱「少數股東」權益)之計量選擇按個別交易基準進行；
- 此項準則改變或然代價之確認及後續會計規定；及
- 此項準則規定收購相關成本與業務合併分開入賬。

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致本集團有關本集團附屬公司所有權權益增減之會計政策有所變動。於過往年度，在香港財務報告準則並無明確規定之情況下，現有附屬公司權益增加按與收購附屬公司相同之方式處理，並確認當中商譽或廉價購入收益(視乎情況而定)。不涉及失去控制權之附屬公司權益減少之影響(即已收取代價與應佔已出售資產淨值賬面值間之差額)於損益中確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，該等權益增減全部均於權益內處理，並不影響商譽或損益。

在因某項交易、事件或其他情況而失去附屬公司控制權之情況下，該經修訂準則規定本集團按賬面值取消確認所有資產、負債及非控股權益。於前附屬公司之任何保留權益按失去控制權當日之公平值確認。失去控制權之任何損益按所得款項(如有)與該等調整間之差額於損益確認。

由於香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)適用之本中期期間並無進行業務合併或附屬公司所有權權益並無增減，應用香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)對現行或過往會計期間之本集團綜合財務報表並無構成任何影響。然而，本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之財務資料將受到部分出售本集團於若干附屬公司之權益所影響。

於業務合併時收購之無形資產

無形資產於符合無形資產之定義及其公平值能可靠計量時予以確認。於業務合併時收購之無形資產與商譽分開識別及確認，並於初步確認時按公平值計量。於初步確認後，有限使用年期之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限使用年期之無形資產攤銷乃以直線法就其估計可使用年期撥備。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則(二零一零年)之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較資料所獲有限豁免 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號「財務工具」引入金融資產分類及計量新規定。該準則規定，香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產，按攤銷成本或公平值計量。尤其是(i)以收取合約現金流量為目的並於業務模式下持有之債務投資及(ii)持有只為支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團金融資產之分類及計量。此外，香港財務報告準則第9號(經修訂)於二零一零年十一月加入分類及計量金融負債及終止確認之規定。香港財務報告準則第9號將自二零一三年一月一日起生效，並獲准提早應用。

本公司董事現正評估潛在影響，迄今之結論為應用新訂及經修訂香港財務報告準則將對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

3. 分部資料

向本集團主要經營決策者(即本公司執行董事)就分配資源及評估表現報告之資料重點為香港、中國、澳洲、馬來西亞及新加坡各地區之物業發展、物業投資、酒店業務、停車場業務及金融產品投資。

下表為本期間內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析。分部溢利或虧損為各分部之除稅前溢利或虧損，當中並無計及中央行政成本、董事薪金、分類為按公平值計入損益之金融負債公平值變動收益及融資成本之分配。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	14,515	791,631	5,829	47,424
— 香港	3,930	22,943	2,130	20,886
— 中國	128,772	182,529	102,513	93,278
— 馬來西亞	—	—	—	(20)
	147,217	997,103	110,472	161,568
物業投資				
— 香港	12,034	15,082	136,747	82,953
— 中國	5,711	5,257	(925)	4,530
— 新加坡	11,925	10,383	60,655	22,147
	29,670	30,722	196,477	109,630
酒店業務				
— 香港	211,096	132,912	61,634	24,289
— 馬來西亞	127,805	115,969	25,420	28,125
— 中國	45,261	15,199	7,400	(19,779)
— 新加坡	—	—	(6,422)	—
	384,162	264,080	88,032	32,635
停車場業務				
— 澳洲及紐西蘭	202,718	91,175	21,118	12,512
— 馬來西亞	8,095	1,088	4,232	478
	210,813	92,263	25,350	12,990
金融產品投資	9,433	5,610	835	31,965
其他業務	1,129	3,180	(17,330)	(6,297)
分部收益/分部溢利	782,424	1,392,958	403,836	342,491
未分配企業開支			(35,459)	(28,636)
分類為按公平值計入損益之 金融負債公平值變動收益			—	951
融資成本			(84,214)	(55,249)
除稅前溢利			284,163	259,557

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

	於二零一零年 九月三十日 港幣千元	於二零一零年 三月三十一日 港幣千元
物業發展		
— 中國	1,526,618	1,701,343
— 香港	469,908	472,180
— 澳洲	590,539	527,185
— 馬來西亞	283,049	241,823
	2,870,114	2,942,531
物業投資		
— 香港	1,425,203	1,271,166
— 新加坡	509,050	421,950
— 中國	2,890	2,604
	1,937,143	1,695,720
酒店業務		
— 香港	2,986,504	2,839,156
— 中國	1,525,094	1,443,151
— 馬來西亞	1,055,644	1,000,083
— 新加坡	472,695	419,092
	6,039,937	5,701,482
停車場業務		
— 澳洲及紐西蘭	665,629	635,552
— 馬來西亞	42,773	151,004
	708,402	786,556
金融產品投資	170,155	423,401
其他業務	341,293	307,101
分部資產	12,067,044	11,856,791
未分配企業資產	1,273,008	1,291,942
	13,340,052	13,148,733

並無披露分部負債，此乃由於該等資料並非由主要經營決策者定期審閱。

4. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
出售可供出售投資之收益	53,575	22,672
分類為按公平值計入損益之金融資產		
公平值變動收益	3,241	4,461
分類為按公平值計入損益之金融負債		
公平值變動收益	-	951
衍生金融工具公平值變動虧損	(66,873)	(2,026)
應收一間共同控制實體款項撥備	(5,152)	(12,200)
發展中其他樓宇減值虧損	(18,300)	-
	<u>(33,509)</u>	<u>13,858</u>

5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
下列項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	58,624	63,795
— 毋須於五年內悉數償還	20,517	11,119
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	813	1,026
可換股債券之利息開支	23,755	5,691
財務租約	15	46
前期費用攤銷	6,284	6,235
其他	3,385	311
	<u>113,393</u>	<u>88,223</u>
減：資本化金額	<u>(29,179)</u>	<u>(32,974)</u>
	<u>84,214</u>	<u>55,249</u>

6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
所得稅開支包括：		
本期間：		
香港	7,849	5,227
中國	46,428	43,447
其他司法權區	6,257	4,056
	<u>60,534</u>	<u>52,730</u>
過往期間撥備不足(超額撥備)：		
香港	646	(2,089)
中國	269	—
	<u>915</u>	<u>(2,089)</u>
遞延稅項	<u>32,258</u>	<u>7,978</u>
	<u>93,707</u>	<u>58,619</u>

各地區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

香港利得稅乃按組成本集團各獨立公司於兩段期間之估計應課稅溢利以16.5%計算。

中國企業所得稅乃按稅率25%撥備。中國企業所得稅支出包括土地增值稅港幣26,831,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月：港幣27,201,000元)。

澳洲及新加坡稅項乃按當地法定稅率分別30%及17%撥備。

7. 本期間溢利

截至九月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
港幣千元 港幣千元

本期間溢利已扣除下列各項：

應收一間共同控制實體款項之撥備	5,152	12,200
應收賬款及貸款撥備	-	153
預付租賃款項攤銷	9,682	1,119
物業、廠房及設備折舊	51,130	40,805
發展中其他樓宇減值虧損	18,300	-
分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,650	1,714
購股權開支	6,451	1,593

並計入：

銀行利息收入	2,172	1,966
應收賬款及貸款撥備撥回	12,429	-
來自下列各項之股息收入：		
持作買賣投資	332	16
可供出售投資	369	1,056
	701	1,072

8. 股息

截至九月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
港幣千元 港幣千元

本期間確認為分派之股息：

截至二零一零年三月三十一日止年度 末期股息每股港幣4仙(二零零九年：截至二零零九年 三月三十一日止年度末期股息每股港幣2仙)	76,092	37,663
--	--------	--------

於二零一零年九月三十日後，董事宣派中期股息每股港幣2仙(二零零九年：港幣2仙)。股東可選擇收取本公司新股替代現金。

截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息總額當中，港幣62,291,000元(二零零九年：港幣7,876,000元)乃以現金支付，而港幣13,801,000元(二零零九年：港幣29,787,000元)則以於二零一零年八月二十七日發行股份之方式償付。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	187,133	170,450
可換股債券之影響		
—分類為按公平值計入損益之金融負債之 可換股債券公平值變動收益	—	(951)
—可換股債券之利息支出	—	5,691
	<u>187,133</u>	<u>175,190</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>187,133</u>	<u>175,190</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,904,117	1,702,335
可攤薄潛在普通股之影響		
—兌換可換股債券	—	88,655
—購股權	3,218	—
	<u>1,907,335</u>	<u>1,790,990</u>

由於行使可換股債券將導致每股盈利增加，故計算截至二零一零年九月三十日止六個月每股攤薄盈利時，並無假設尚未行使可換股債券獲兌換。

由於本公司購股權之行使價高於其股份之平均市價，故計算截至二零零九年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，並無假設尚未行使購股權獲行使。

10. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款港幣89,596,000元(二零一零年三月三十一日：港幣107,374,000元)以及其他應收賬款減撥備港幣27,657,000元(二零一零年三月三十一日：港幣51,977,000元)。

應收貿易賬款主要包括租賃物業及酒店業務之應收款項。租金於出付催收票據時支付。本集團並不容許向該等客戶給予信貸。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅遊代理及公司客戶之平均信貸期為30至60日。

以下為於報告日期應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 九月三十日 港幣千元
零至60日	80,162	95,597
61至90日	5,049	4,926
超過90日	4,385	6,851
	<u>89,596</u>	<u>107,374</u>

11. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款港幣94,946,000元(二零一零年三月三十一日：港幣131,586,000元)。以下為於報告日期應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	51,708	57,736
61至90日	9,046	30,528
超過90日	34,192	43,322
	<u>94,946</u>	<u>131,586</u>

中期股息

董事會(「董事會」)宣派截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2仙(「中期股息」)。中期股息將派發予於二零一零年十二月二十九日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部分應得代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此配發之新股份上市及買賣，方可作實。為確定將予配發之新股份數目，新股份之市值將為本公司現有股份截至二零一一年一月四日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價。以股代息計劃之一切詳情將載於二零一一年一月十日或前後寄發予股東之通函(連同選擇表格)。股息單或新股票將於二零一一年二月十六日或前後寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年十二月二十九日至二零一一年一月四日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年十二月二十八日下午四時正前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

管理層討論及分析

營運及財務回顧

財務回顧

1. 中期業績

二零一一年財政年度上半年之營業額減少44%至港幣782,000,000元(二零一零年上半年：港幣1,393,000,000元)，主要由於物業發展項目落成減少，以致物業銷售減少港幣850,000,000元。然而，酒店部及停車場部之營業額分別增加45%及128%至港幣120,000,000元及港幣118,000,000元。於二零一一年財政年度上半年，酒店部之收益由上一個財政年度同期港幣264,000,000元增至港幣384,000,000元。期內，由於停車場部乃於二零零九年七月收購，故停車場部於整段期間作出貢獻。於二零一一年財政年度上半年，停車場部收益由上一個財政年度同期之港幣92,000,000元增加至港幣210,000,000元。

於本期間，毛利較上一個財政年度同期增加港幣6,900,000元至港幣374,000,000元(二零一零年上半年：港幣367,000,000元)。毛利率由26%大幅增加至48%，主要受酒店部利潤顯著上升及銷售上海加州花園物業所帶動。

二零一一年上半年之本公司擁有人應佔純利為港幣187,000,000元，較上一個財政年度同期增加10%，貢獻主要源自酒店部、銷售上海加州花園項目之存貨、投資物業公平值增加以及出售「可供出售」投資之收益。

於二零一一年上半年產生多項一次性開支，即有關分拆酒店部之首次公開發售開支港幣19,000,000元、撇銷澳門項目開支港幣18,000,000元及應收款項減值虧損撥備港幣5,000,000元。此外，本集團於期內亦錄得利率掉期之非現金公平值減少港幣43,000,000元。

期內之融資成本為港幣84,000,000元，較去年同期增加港幣29,000,000元。融資成本增加主要由於二零一零年三月所發行港幣800,000,000元可換股債券產生之利息成本增加港幣24,000,000元(當中港幣10,000,000元為非現金撥備)。

2. 流動資金、財務資源及資產負債比率淨額

本集團之借款及資產抵押

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
銀行及其他貸款	5,041,069	5,058,457
可換股債券	682,187	675,013
財務租約承擔	1,203	1,761
衍生金融工具	90,694	44,474
	<u>5,815,153</u>	<u>5,779,705</u>
以上借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年以內	1,381,045	1,237,247
一年後到期款項	4,434,108	4,542,458
	<u>5,815,153</u>	<u>5,779,705</u>
分析為：		
有抵押	5,042,272	5,060,218
無抵押	772,881	719,487
	<u>5,815,153</u>	<u>5,779,705</u>
資產淨值(銀行結餘及現金除外)	4,842,721	4,480,990
銀行結餘及現金	1,420,256	1,579,139
本集團擁有人應佔權益	6,262,977	6,060,129
於二零一零年六月三十日之酒店 重估盈餘(並無於綜合財務狀況表確認)	4,987,000	4,987,000
	<u>11,249,977</u>	<u>11,047,129</u>
資產負債比率淨額	70%	69%
資產負債比率淨額(就酒店重估盈餘調整)	39%	38%

於二零一零年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣6,260,000,000元(二零一零年三月三十一日：港幣6,060,000,000元)，增加港幣203,000,000元或3%。於二零一零年九月三十日，銀行結餘及現金為港幣1,400,000,000元(二零一零年三月三十一日：港幣1,600,000,000元)。

於二零一零年九月三十日，本集團借貸淨額(銀行貸款、財務租約承擔、可換股債券及衍生金融工具總額減銀行結餘及現金)為港幣4,400,000,000元(二零一零年三月三十一日：港幣4,200,000,000元)，資產負債比率淨額為70%(二零一零年三月三十一日：69%)。

酒店資產於二零一零年六月三十日重估價值，就此產生之酒店部公平值增加港幣5,000,000,000元並無於綜合財務狀況表中確認。經調整酒店公平值增加後，於二零一零年九月三十日之資產負債比率淨額為39%。

3. 資本開支

本集團在亞太地區進行多項住宅物業發展及酒店物業發展項目。於二零一一年財政年度下半年，有關擴展酒店組合之資本開支預期約港幣750,000,000元。於二零一一年財政年度下半年，有關物業發展之資本開支(包括土地收購成本)預期約港幣500,000,000元。

本公司預期以現有現金資源、預售物業所得款項、銀行借貸及經營業務所得資金撥付資本開支及住宅物業發展所需。

業務回顧

1. 物業部

物業部業務包括物業發展及持有投資物業。

截至二零一零年九月三十日止期間，物業發展收入為港幣147,000,000元，較上一個財政年度同期減少85%。二零一零年財政年度至二零一一年財政年度同期之毛利由港幣187,000,000元下跌至港幣90,000,000元。

於二零一一年財政年度上半年，多個項目已經預售，包括澳洲Upper West Side第一期以及新加坡Dorsett Residence，預售價值超過港幣2,000,000,000元。來自該等項目之收益將於未來數年相關物業落成及向買方交吉時確認。

於二零一零年九月七日，本集團就收購位於香港紅磡新圍街包括住宅及商用單位之一項物業訂立協議，代價為港幣325,000,000元。該物業位於九龍心臟地帶。本集團計劃將物業重新發展為建築面積約66,000平方呎之商住兩用物業。預期於二零一二年財政年度推出預售，項目預計將於二零一四年財政年度落成。此發展項目彰顯本集團之新焦點集中於服務式住宅／住宅發展項目。

於吉隆坡，本集團已於二零一零年十月獲得發展許可證，就Grand Dorsett Subang項目興建約2,000個住宅單位。物業建築面積約1,127,000平方呎，毗鄰吉隆坡Grand Dorsett Subang Hotel。此發展項目由麗悅擁有及處於規劃階段。

此外，本集團於二零一零年十月就以約港幣80,000,000元收購一幅位於吉隆坡建築面積約330,000平方呎之土地訂立協議。此發展項目為住宅／服務式住宅物業發展項目，現處於規劃階段。

為本公司業務添置上述三個發展項目佔現時發展中建築面積約10%，反映本集團近期致力開拓住宅物業發展業務。本集團預期住宅發展項目將於未來數年帶來重大收益。

住宅物業發展

中國

本公司主要收入來源之一為銷售上海加州花園之物業。加州花園為建築面積約15,000,000平方呎之住宅發展項目，包括超過10,000個不同類型之中層、低層及高層住宅單位以及獨立洋房。於二零一零年九月三十日，有待發展之建築面積約為7,000,000平方呎。餘下範圍預期於未來五至六年內可帶來可觀收益。

於二零一一年財政年度上半年，有關已落成發展項目餘下存貨之收益港幣129,000,000元及邊際利潤68%已予確認，而上一個財政年度同期之收益及邊際利潤則分別為港幣182,000,000元及55%。於二零一一年上半年已售出及交吉36個住宅單位及獨立洋房。現階段涵蓋建築面積約12,000,000平方呎，現正處於多個發展進程，預期此發展項目全新一期將於二零一二年財政年度開始預售，並於二零一三年財政年度落成。

澳洲

於二零一一年財政年度上半年，收益下跌至港幣14,000,000元，較二零一零年上一個財政年度同期減少港幣777,000,000元。去年之收益主要來自已經售罄之Northbank項目。

期內，在墨爾本近郊地區Bundoora包括88幢獨立洋房之Jarrah Estate發展項目已經落成。該等88幢獨立洋房當中，66幢獨立洋房已於九月底交吉。本公司於此發展項目中擁有25%權益。餘下22幢獨立洋房估計將於二零一一年財政年度下半年交收。

本公司主要發展項目之一Upper West side位於墨爾本中心商業區之心臟地帶，此乃建築面積約為1,300,000平方呎之住宅發展項目，分為四期，共有2,700個單位。預期該發展項目於未來四至五年產生收益。第一期有700個住宅單位，建築面積約為400,000平方呎，已於二零一零年七月開始預售。該地盤已展開土木工程，而預期第一期將於二零一四年財政年度落成。第二期之規劃已經展開，將建有723個單位，建築面積約為400,000平方呎。

香港

於二零一一年財政年度上半年本公司並無重大物業銷售。現有發展項目繼續進行，而其中多個項目(包括山道發展項目及西洋菜街北發展項目)預期將於二零一一年財政年度下半年取得重大進展。清水灣道項目示範單位接近竣工，並預期於二零一一年財政年度下半年開始預售。

投資物業

本集團之主要投資物業包括於上海、香港及新加坡之住宅、零售店舖及商業辦公室。於二零一零年九月三十日，投資物業之估值為港幣2,400,000,000元(於二零一零年三月三十一日：港幣2,200,000,000元)，其中估值盈餘港幣194,000,000元已於本期間確認。於二零一一年財政年度上半年，本集團有關投資物業之收益及毛利分別達港幣29,000,000元及港幣19,000,000元。

2. 酒店部

酒店部目前有7間發展中酒店(2間位於中國、1間位於新加坡及4間位於香港)，合共有2,406間客房。

下表載列回顧期內營運中酒店之營運數據。

	截至九月三十日止六個月		增長百分比
	二零一零年	二零零九年	
香港			
入住率	89%	75%	18%
平均房租(港元)	709	587	21%
平均每間客房收入(港元)	630	441	43%
收益(百萬港元)	211	133	59%
馬來西亞			
入住率	73%	67%	9%
平均房租(港元)	464	436	6%
平均每間客房收入(港元)	340	294	16%
收益(百萬港元)	128	116	10%
中國			
入住率	53%	48%	10%
平均房租(港元)	604	247	145%
平均每間客房收入(港元)	320	119	169%
收益(百萬港元)	45	15	200%
集團總計			
入住率	78%	71%	11%
平均房租(港元)	615	513	20%
平均每間客房收入(港元)	479	362	33%
收益(百萬港元)	384	264	45%

酒店部之主要營運位於香港、馬來西亞及中國。於二零一零年九月三十日，酒店部擁有及管理合共15間酒店(8間位於香港；5間位於馬來西亞；及2間位於中國)，客戶總數為3,889間。於財政年度上半年，收益及可出租客房收入(「平均每間客房收入」)之增幅分別為45%及32%，主要由於亞洲經濟增長回復及市況從甲型流感病毒H1N1之陰霾中復蘇。位於世紀公園之上海麗悅及九龍麗悅酒店分別於二零一零年二月及二零一零年七月開業，進一步提升酒店部之表現。

3. 停車場部

停車場部主要業務營運位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞。於二零一零年九月三十日，本集團管理254個停車場(235個第三方停車場及19個自置停車場)，約45,000個車位。於二零一一年財政年度上半年，本集團增加約10個管理中停車場。

財政年度上半年之收益及毛利分別為港幣210,000,000元及港幣39,000,000元，較上一個財政年度同期分別增加128%及55%。增加乃由於二零零九年七月收購業務營運後有整段期間貢獻所致。停車場部穩定增長將持續帶動本集團經常收入不斷上升。

近期發展

酒店部(麗悅酒店集團有限公司「麗悅」，股份代號2266)已於二零一零年十月十一日在香港聯合交易所有限公司上市。分拆酒店部，可加強公司層面以至酒店部層面之現金水平。分拆後，本公司於麗悅之股權減至73%。

分拆之收益扣除全球發售完成時之相關開支後約為港幣450,000,000元。出售收益將於本公司截至二零一一年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表確認為儲備變動。

二零一零年十月分拆後，FEC及麗悅於扣除首次公開發售開支後分別籌得港幣574,000,000元及港幣573,000,000元。該等款項將計入本集團之現金及銀行結餘，於二零一零年九月三十日之現金及銀行結餘為港幣1,400,000,000元。

分拆活動亦有助釋出麗悅酒店物業之部分重估盈餘。於二零一零年六月三十日之重估盈餘估計約為港幣5,000,000,000元。

於二零一零年九月三十日，本公司之權益約為港幣6,260,000,000元。按備考基準，經計及麗悅籌得之新權益、本集團之分拆收益、酒店部之重估盈餘及扣除少數股東權益後，本集團股東應佔本集團之綜合權益估計約為港幣10,000,000,000元(每股港幣5.35元)。

或然負債

本集團就提供予本集團中國物業住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零一零年九月三十日，受擔保之未償還按揭總額為港幣125,060,000元(二零一零年三月三十一日：港幣127,006,000元)。基於該等財務擔保合約於短期屆滿，且按揭貸款之拖欠率較低，故董事認為該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間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14,735,000元之訴訟。該承建商就有關索償向該附屬公司提出港幣25,841,000元之反索償。在此初步階段無法合理確切估計該等訴訟之財務影響及結果。董事認為反索償不會對二零一零年九月三十日之本集團財政狀況構成重大不利影響。

承擔

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已訂約但未於中期財務 資料中作出撥備之資本開支：		
酒店物業收購、開發及翻新	446,985	315,527
其他	12,588	2,311
	<u>459,573</u>	<u>317,838</u>
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	123,342	271,948
發展中投資物業開發及翻新	52,579	52,579
	<u>635,494</u>	<u>642,365</u>

重大結算日後事項

期內，若干附屬公司進行企業重組，以就籌備附屬公司麗悅酒店集團有限公司（「麗悅酒店」，前稱Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited）股份上市而整頓酒店發展及營運業務。企業重組涉及將本公司若干全資附屬公司轉讓予麗悅酒店，並透過按港幣1.075元之價格認購麗悅酒店1,730,000,000股普通股，將麗悅酒店及其附屬公司應付予本集團之款項港幣1,859,812,000元撥充資本。於企業重組後，本公司於麗悅酒店普通股之27%權益可提呈發售予公眾人士。轉讓附屬公司於二零一零年九月十七日完成，而撥充資本及提呈發售則於二零一零年十月十一日完成。自此，本公司於麗悅酒店之權益由100%減至73%。由於本公司並無失去麗悅酒店之控制權，根據香港會計準則第27號（二零零八年經修訂），於麗悅酒店之權益減少（即已收代價與非控股權益賬面值增加之差額）將於截至二零一一年三月三十一日止年度在財務報表儲備中直接確認。倘應用過往會計政策，有關金額將於損益確認。

前景

全球經濟逐步復蘇，為物業發展市場、酒店業及停車場業務提供有利環境。在本集團主要市場亞太地區，預期人均可支配收入及生活水平不斷提升，對銷售住宅物業、酒店業務收益及停車場部增長均帶來助力。

憑藉穩健資產負債狀況、強勁現金流及資產根基，為本集團未來發展奠定牢固基礎及雄厚融資能力。作為亞太地區快速增長之物業發展商，本集團旨在增加佔有率，並透過發展其業務，抓緊黃金商機。

本集團積極拓展其住宅物業發展業務，並相信住宅物業發展項目之收益將於未來數年顯著上揚。本公司將繼續集中於現建立據點之地區內開發未來項目。

就酒店部而言，於回顧期內之房租及入住率強勁復蘇，本集團相信此趨勢將於下半年持續，並對其邊際利潤帶來正面影響。本集團認為自有品牌酒店業務組合潛力龐大。憑藉完成其現有項目，酒店部將於未來數年繼續大幅增長。

本公司停車場部將繼續穩步增長，並繼續採納第三方停車場管理及特選擁有權業務模式。

本集團深信，透過實行其三個核心業務策略，定能為股東帶來長遠穩定回報。

僱員及薪酬政策

本集團於二零一零年九月三十日之僱員人數約為2,300人。僱員獲給予具競爭力之薪酬待遇，而該等薪酬待遇乃按市場情況而經常予以檢討，表現良好之員工亦獲發酌情花紅以資鼓勵。本集團為員工提供全面之福利組合及晉升機會，其中包括醫療福利、適合於各員工之在職及外部培訓。

企業管治

遵守《企業管治常規守則》

於截至二零一零年九月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「常規守則」）的守則條文，惟下列情況偏離《常規守則》第A.4.1及A.4.2條守則條文的規定。

根據《常規守則》第A.4.1條守則條文，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。本公司的非執行董事並無指定任期，但本公司非執行董事須根據本公司的組織章程細則輪值告退，彼等之委任將於股東週年大會上重選連任時檢討。董事會認為，此舉符合《常規守則》目標。

根據《常規守則》第A.4.2條守則條文之第二部分，每名董事（包括有指定任期之董事）應最少每三年輪值退任一次。然而，本公司主席則毋須輪值退任。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部分，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，毋須於其在任期間輪值退任或於決定須輪值退任之董事時納入考慮之列。

為實行良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免主席輪值告退，執行主席已於本公司二零零九年股東週年大會自願退任及重選連任。因此，本公司認為已採取充分措施，確保本公司之企業管治水平並不較《常規守則》寬鬆。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「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二零一零年九月三十日止六個月一直遵守標準守則載列之規定準則。

審核委員會

審核委員會現時包括三名成員，即陳國偉先生、江劍吟先生及王敏剛先生，彼等全部均為獨立非執行董事。審核委員會已審閱截至二零一零年九月三十日止六個月未經審核綜合中期業績。

購回、出售或贖回上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無於聯交所購買、出售或贖回任何本公司上市股份。

刊發中期業績及中期報告

本業績公佈將刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.fecil.com.hk>)。中期報告將寄發予股東，並將於適當時候刊載於聯交所及本公司網站。

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，二零一零年十一月二十六日

於本公佈日期，執行董事為邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及 WILLIAMS, Craig Grenfell 先生。非執行董事為邱裘錦蘭女士及邱達強先生。獨立非執行董事為江劍吟先生、陳國偉先生及王敏剛先生。