



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 : 35)

截至二零零七年九月三十日止
六個月業績公佈

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」) 截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下 :

財務摘要

- 營業額為港幣 741,000,000 元，升 49%
- 毛利增加 79% 至港幣 384,000,000 元
- 年內純利為港幣 216,000,000 元，升 43%
- 每股盈利為港幣 14.3 仙，升 35%
- 擬派中期股息為港幣 5 仙

簡明綜合收益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六個月止 | |
|---------------------|----|----------------------------------|-----------------------------------------|
| | | 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零六年 九月三十日 (未經審核及 重列) 港幣千元 |
| 營業額 | 4 | 692,759 | 483,097 |
| 銷售成本 | | (309,178) | 268,841 |
| 毛利 | | 383,581 | 214,256 |
| 其他收益 | | 11,396 | 26,423 |
| 行政支出 | | (127,468) | (77,308) |
| 按公平值計入損益之金融資產增加 | | 4,146 | 5,978 |
| 按公平值計入損益之金融負債(增加)減少 | | (67,754) | 52,809 |
| 衍生金融工具公平值增加(減少) | | 221 | (56,857) |
| 持作買賣之投資公平值增加 | | 35,480 | — |
| 收購折現 | | 14,906 | — |
| 出售可供出售投資之溢利 | | 40,998 | 36,661 |
| 投資物業公平值增加 | | 4,440 | — |
| 分佔聯營公司業績 | | 7,934 | 9,217 |
| 分佔共同控制實體之業績 | | 6,285 | (1,789) |
| 融資成本 | | (61,137) | (31,385) |
| 除稅前溢利 | 5 | 253,028 | 178,005 |
| 稅項 | 6 | (37,524) | (27,054) |
| 本期間溢利 | | 215,504 | 150,951 |
| 可歸屬於： | | | |
| 公司股權持有人 | | 215,929 | 152,878 |
| 少數股東權益 | | (425) | (1,927) |
| | | 215,504 | 150,951 |
| 擬派股息 | 7 | 126,496 | — |
| 每股盈利 | 8 | | |
| 基本 | | 14.3 仙 | 10.6 仙 |
| 攤薄 | | 16.4 仙 | 6.4 仙 |

簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日

| | 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 1,382,302 | 1,311,722 |
| 物業、廠房及設備 | 2,124,674 | 2,040,663 |
| 預付租賃款項 | 816,085 | 680,236 |
| 聯營公司權益 | 164,642 | 165,094 |
| 共同控制實體權益 | 80,131 | 73,846 |
| 可供出售之投資 | 124,718 | 245,289 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 645,636 | 673,188 |
| 收購物業之按金 | 448,006 | 12,146 |
| 應收聯營公司款項 | 79,460 | 78,542 |
| 應收接受投資公司款項 | 119,995 | 119,995 |
| 應收少數股東款項 | 563 | 563 |
| 應收長期貸款 | 3,334 | 7,480 |
| 已抵押銀行存款 | — | 3,165 |
| | <u>5,989,546</u> | <u>5,471,929</u> |
| 流動資產 | | |
| 存貨 | 1,472 | 1,269 |
| 已落成待售物業 | 584,211 | 710,922 |
| 待售發展中物業 | 1,687,029 | 1,428,063 |
| 持作買賣之投資 | 95,019 | 50,764 |
| 可供出售之投資 | 144,942 | 171,615 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 106,770 | 180,825 |
| 衍生金融工具 | — | 2,411 |
| 應收貸款 | 844 | 1,022 |
| 應收賬款、按金及預付款項 | 158,005 | 138,266 |
| 預付租賃款項 | 12,262 | 11,904 |
| 應收共同控制實體款項 | 13,077 | 12,270 |
| 應收聯營公司款項 | 1,343 | 2,331 |
| 可收回稅項 | 28,340 | 11,194 |
| 已抵押銀行存款 | 62,191 | 98,656 |
| 投資銀行存款 | 208,554 | 154,891 |
| 銀行結餘及現金 | 334,511 | 264,024 |
| | <u>3,438,570</u> | <u>3,240,427</u> |

| | 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 流動負債 | | |
| 應付賬款及應計賬款 | 295,774 | 401,153 |
| 已收客戶按金 | 622,206 | 171,785 |
| 應付董事款項 | 2,539 | 7,070 |
| 應付關聯公司款項 | 148,015 | 162,867 |
| 應付聯營公司款項 | 12,049 | 11,885 |
| 應付少數股東款項 | 29,057 | 28,763 |
| 按公平值計入損益之金融負債 | 491,995 | 838,336 |
| 衍生金融工具 | 780 | 1,925 |
| 應繳稅項 | 166,685 | 151,730 |
| 財務租約之債務 | 816 | 766 |
| 銀行及其他借貸 | 1,434,170 | 1,233,225 |
| 銀行透支，無抵押 | 186 | 6,582 |
| | <u>3,204,272</u> | <u>3,016,087</u> |
| 流動資產淨值 | <u>234,298</u> | <u>224,340</u> |
| | <u><u>6,223,844</u></u> | <u><u>5,696,269</u></u> |
| 股本及儲備 | | |
| 股本 | 159,988 | 146,761 |
| 儲備 | 4,463,936 | 3,875,187 |
| 公司股權持有人 | 4,623,924 | 4,021,948 |
| 少數股東權益 | 27,591 | 26,148 |
| 權益總額 | <u>4,651,515</u> | <u>4,048,096</u> |
| 非流動負債 | | |
| 應付少數股東款項 | 29,301 | 43,079 |
| 應付共同控制實體款項 | 12,552 | 12,552 |
| 遞延稅項 | 198,295 | 188,206 |
| 財務租約之債務 | 934 | 1,070 |
| 銀行及其他借貸 | 1,331,247 | 1,403,266 |
| | <u>1,572,329</u> | <u>1,648,173</u> |
| | <u><u>6,223,844</u></u> | <u><u>5,696,269</u></u> |

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明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師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本編製，除若干物業及金融工具於適當時按公平價值或重估價值計算。

編製簡明財務報表採納的會計政策與本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度的年度財務報表所採納者一致。

於本期間，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於二零零七年四月一日開始之會計期間生效的新準則、修訂及詮釋(「新香港財務申報準則」)。採用新香港財務申報準則對如何編製及呈報本期間或過往會計期間的業績並無重大影響。因此，無須就過往期間作出調整。

3. 尚未生效之新會計準則之可能影響

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預料，應用該等新準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況不會有重大影響。

香港會計準則第23號(經修訂)
香港財務申報準則第8號

借貸成本¹
經營分部²

¹ 二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

4. 業務及地域分部資料

業務分部

就管理而言，本集團之業務目前可分為四個業務分部—物業發展及投資、酒店業務與財務管理。該等分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。

有關上述業務分部資料概列如下：

| | 營業額 | | 分部業績 | |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 截至六個月止 | | 截至六個月止 | |
| | 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 |
| 按主要業務分類： | | | | |
| 物業發展及投資 | 341,540 | 279,464 | 96,101 | 59,676 |
| 酒店物業 | 270,394 | 138,004 | 117,283 | 60,178 |
| 酒店貸款融資收入 | — | 38,196 | — | 35,609 |
| 財務管理 | 127,354 | 34,005 | 163,028 | 1,539 |
| 其他業務 | 1,721 | 7,764 | (8,712) | (7,849) |
| | <u>741,009</u> | <u>497,433</u> | <u>367,700</u> | <u>149,153</u> |
| 按公平值計入損益之 | | | | |
| 金融負債(增加)減少 | | | (67,754) | 52,809 |
| 分佔聯營公司業績 | | | 7,934 | 9,217 |
| 分佔共同控制實體之業績 | | | 6,285 | (1,789) |
| 融資成本 | | | (61,137) | (31,385) |
| 除稅前溢利 | | | <u>253,028</u> | <u>178,005</u> |
| 5. 除稅前溢利 | | | | |
| | | | 截至六個月止 | |
| | | | 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 |
| 除稅前溢利已扣除下列各項： | | | | |
| 於共同控制實體投資之攤銷 | | | 1,452 | 1,452 |
| 預付租賃款項攤銷 | | | 5,162 | 2,675 |
| 呆壞賬撥備 | | | 3,071 | — |
| 應收貸款撥備 | | | 3,900 | — |
| 確認為開支之持作銷售已落成物業之成本 | | | 256,039 | 203,812 |
| 折舊： | | | 27,625 | 14,562 |
| 董事薪酬及其他員工成本 | | | 85,795 | 49,130 |
| 分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬) | | | 427 | — |
| 及於計入後： | | | | |
| 分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬) | | | — | 5,304 |
| 上市投資之股息收入 | | | 2,311 | 3,078 |
| 銀行利息收入 | | | 4,393 | 18,242 |
| 租金收入，經扣除支出港幣4,070,000元(二零零六年：港幣3,774,000元) | | | 28,844 | 21,105 |
| 外匯收益淨額 | | | <u>3,910</u> | <u>1,248</u> |

6. 稅項

| | 截至六個月止 | |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 |
| 稅項支出包括： | | |
| 本期間稅項： | | |
| 香港 | 21,977 | 9,075 |
| 中華人民共和國(「中國」)其他地區 | 1,318 | 3,843 |
| 其他司法權區 | 212 | 16 |
| | <u>23,507</u> | <u>12,934</u> |
| 過往期間： | | |
| 香港 | 5,319 | 6,275 |
| 其他中國地區 | (2,743) | — |
| 其他司法權區 | 1,352 | (454) |
| | <u>27,435</u> | <u>18,755</u> |
| 遞延稅項 | 10,089 | 8,299 |
| | <u>37,524</u> | <u>27,054</u> |

香港利得稅乃根據截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月估計應課稅溢利按稅率 17.5% 計算。

產生自中國其他地區或其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。

7. 股息

| | 截至六個月止 | |
|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 |
| 支付末期股息，二零零七年每股港幣 8 仙 (二零零六年：每股港幣 6 仙)： | | |
| 現金 | 66,574 | — |
| 根據以股代息計劃之股份選擇 | 59,922 | — |
| | <u>126,496</u> | <u>—</u> |

董事宣派截至二零零七年九月三十日止六個月中期股息每股港幣 5 仙(截至二零零六年九月三十日止六個月：每股港幣 4 仙)，合共約港幣 80,000,000 元(截至二零零六年九月三十日止六個月：港幣 58,000,000 元)。

8. 每股盈利

本公司股本權益持有人的每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

| | 截至六個月止 | |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 |
| 盈利： | | |
| 計算每股基本盈利之盈利 | 215,929 | 152,878 |
| 按公平值計入損益之金融負債增加(減少)之影響 | 67,754 | (52,809) |
| 計算每股攤薄盈利之盈利 | <u>283,683</u> | <u>100,069</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 | 1,505,868 | 1,441,917 |
| 可攤薄潛在普通股之影響 | | |
| — 可換股債券 | 212,364 | 121,987 |
| — 購股權 | 9,228 | 10,456 |
| 計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | <u>1,727,460</u> | <u>1,574,360</u> |

中期股息

董事會宣派截至二零零七年九月三十日止六個月中期股息每股港幣5仙，較去年同期增加25%，反映本集團強勁的財務狀況。該中期股息每股港幣5仙將派發予二零零八年一月二十一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份應得代息股份（「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二零零八年一月二十一日（包括該日）止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二零零八年一月二十八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二零零八年二月二十九日或前後寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年一月十五日(星期二)至二零零八年一月二十一日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有上述中期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零八年一月十四日(星期一)下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

公司概覽

本集團繼續於香港、中國及其他亞洲地區擴大其酒店組合。於二零零八年財政年度上半年期末，本集團擁有合共十間酒店，客房達2,550間；而二零零七年財政年度同期期末擁有七間酒店，客房達1,629間。本集團透過擴大其酒店業務以增加經常性收入，改善其盈利質素。

本集團對中國中產階層物業市場依然樂觀。中國經濟持續增長及城市化是支持我們對當地中產階層物業市場有長遠而正面的看法。我們相信吸納人才為成功要素之一，因此於過去數年，我們已於中國建立項目團隊。目前，本集團於中國之項目團隊每年可交付1,200至1,500個住宅單位。根據我們的擴充計劃，我們預期於約兩至三年內，每年交付2,000至3,000個住宅單位。

本集團將繼續集中發展價格合理而優質房屋，以回應中國增長中之中產階層市場需求，並在香港、中國及亞洲其他地區發展及經營酒店，以擴大本集團之經常性收入。

管理層討論及分析

業務回顧

1. 物業發展部

中國

我們於中國最大規模物業發展項目—上海錦秋加州花園之發展一如計劃進展良好，預售約1,100個單位，而實際售價亦超出我們所預期。於首六個月末期，約75%單位已售出。我們預期於取得本地機關之入住許可證時，銷售單位之利潤將於二零零八年財政年度下半年入賬。

除上海錦秋加州花園外，我們亦於廣州發展三個住宅項目，總建築樓面面積超過1,300,000平方呎。此三個項目的預售計劃將於未來兩年內推出。

香港

鑑於我們發展之焦點為中國，我們仍未有任何計劃在香港增加大量土地儲備。然而，我們將伺機投資於物業發展項目。現時，我們有六個發展中的住宅項目，總建築樓面面積約為2,400,000平方呎。

地盤總面積達30,000平方呎之10間獨立屋發展項目清濤居，已於二零零七年八月全部售出。約港幣30,000,000元之純利已於本財政年度上半年獲預訂。

澳洲

Royal Domain Tower為42層高、合共133個豪華住宅單位之綜合式發展項目，總樓面面積約700,000平方呎。此項目被視為墨爾本最豪華之住宅樓宇之一，並於二零零六年初完成。截至期末，133個單位已售出超過83%。本集團擁有此項目90%權益。

Northbank Place為本集團於墨爾本之另一個物業項目。此項目由一座辦公大樓(供出租面積超過110,000平方呎)連同兩座包括384個住宅單位之住宅大廈組成。建築工程於二零零七年四月展開。全部單位(商務及住宅)均已預售。本集團擁有此項目45%權益。

2. 酒店部

本集團酒店業務繼續有出色表現。於本財政期間，本集團擁有十間已投入服務之酒店，其中七間在香港及三間在馬來西亞。隨着酒店業務的發展及商務及消閒旅客數目增加，酒店業務較上個財政年度同期增加其總利潤92%至港幣265,000,000元。此外，本集團之蘭桂坊酒店獲TravelWeekly二零零七年亞洲旅遊業大獎頒授「亞洲最佳精品酒店」之美譽。儘管蘭桂坊酒店投入服務之年期較短，但仍獲得傑出成就。

於馬來西亞，隨着印度及中東旅客人數上升，旅遊業錄得顯著增長。基於業界的憧憬，我們最近收購位於馬來西亞的Sheraton Labuan Hotel。於收購後，我們現時於馬來西亞擁有共三間投入服務之酒店，分別為Dorsett Regency Hotel、Sheraton Subang Hotel及Grand Dorsett

Labuan Hotel (前稱 Sheraton Labuan Hotel)。除管理我們本身的酒店外，我們亦就 Penang 之酒店 Dorsett Penang Hotel (前稱 Sheraton Penang Hotel) 訂立酒店管理合約。由於該酒店是我們無物業擁有權之首間酒店，此舉為本集團馬來西亞管理團隊之一項突破。

展望

1. 物業發展部

上海錦秋加州花園將為本集團未來數年之主要收入來源。根據目前發展計劃，合共超過 10,000 個單位或約 15,000,000 平方呎將予以發展，而整個項目將於二零一二年前落成。

儘管我們對中國中產階級房屋市場持正面長遠的看法，我們相信中央政府最近頒布之嚴厲措施將對物業發展行業造成若干負面影響。幸而，我們於過去兩年對擴大中國土地儲備非常謹慎，而我們預期內地於未來六至九個月將出現更多投資機會，屆時我們將為把握時機作好準備。

2. 酒店部

根據香港旅遊發展局提供之旅客來港數據，二零零七年首十個月之累計來港人數已超過 22,900,000 人，相當於逐年增加 10.7%。此乃自二零零三年爆發非典型肺炎以來，連續第四年增加來港旅客。隨著來港旅客持續增加，我們預期本集團酒店於可見將來將繼續有強勁表現。

現時，本集團擁有八間發展中酒店，包括四間於香港、兩間於中國及兩間於馬來西亞。我們預期全部此等酒店將於未來三年內開張。直至二零一零年，本集團將於亞洲擁有及經營 18 間合共逾 5,000 間客房之酒店。

財務回顧

本集團截至二零零七年九月三十日止期間錄得強勁營運表現業績。所有主要業務均顯示大幅增長及其業績比預期中更佳。

營業額增加 49% 至港幣 741,000,000 元。毛利港幣 384,000,000 元增加 79%，而其毛利率由 44% 增加至 55%。該表現主要因本集團酒店組合持續擴大及物業銷售增加。

本期間純利錄得港幣 216,000,000 元，較去年同期增長 43%。此外，倘不計及根據會計準則所作之所有公平值調整，則本集團之純利將為港幣 239,000,000 元，上升 60%。

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

| | 二零零七年 九月三十日 港幣千元 | 二零零七年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------------|------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款 | 2,341,673 | 1,866,801 |
| 銀行透支 | 186 | 6,582 |
| 按公平值計入損益之金融負債 | 491,995 | 838,336 |
| 按揭貸款 | 3,960 | 456,282 |
| 融資租約之債務 | 1,750 | 1,836 |
| 其他貸款 | 419,784 | 313,408 |
| | <u>3,259,348</u> | <u>3,483,245</u> |
| 有抵押 | 2,767,353 | 2,644,909 |
| 無抵押(不包括銀行透支) | 491,995 | 838,336 |
| | <u>3,259,348</u> | <u>3,483,245</u> |

以上貸款及透支須於下列期間償還：

| | | |
|------------|------------------|------------------|
| 應要求償還或一年以內 | 1,927,167 | 2,078,909 |
| 一年後到期款項 | 1,332,181 | 1,404,336 |
| | <u>3,259,348</u> | <u>3,483,245</u> |

按公平值計入損益之金融負債

該金額指於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日分別以美元及港幣列值之兩種可換股債券。

以美元列值之可換股債券

於二零零四年四月，本公司發行本金額66,989,000美元之零息可換股債券(「美元債券」)。美元債券持有人有權於自二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間按初步換股價每股港幣2.25元(之後調整為港幣2.029元)將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部或部分美元債券。於二零零六年四月十三日之後至二零零九年四月十三日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，美元債券將於二零零九年四月十三日按其本金額之105.10%贖回。美元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年四月六日之通函中披露。

於本期間，並無美元債券轉換為本公司普通股份。

以港元列值之可換股債券

於二零零四年十二月，本公司發行本金額港幣 754,000,000 元之零息可換股債券（「港元債券」）。港元債券持有人有權於自二零零五年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按初步換股價每股港幣 4.10 元（之後調整為港幣 3.00 元）將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年十二月十日按本金額之 104.58% 贖回全部或部分港元債券。於二零零五年六月十日之後至二零零九年十二月十日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分港元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，港元債券將於二零零九年十二月十日按其本金額之 111.84% 被贖回。港元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年十二月九日之通函中披露。

於本期間，港元債券合共港幣 344,720,000 元之本金總額已轉換為 112,286,644 股本公司之普通股份。

或然事項及承擔

或然負債

於結算日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零六年九月三十日，本集團就未償還按揭總額約港幣 206,654,000 元（二零零七年三月三十一日：港幣 11,885,000 元）向若干銀行提供擔保。
- (b) 於過往期間，本公司一間附屬公司（該「附屬公司」）被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣 5,843,000 元。此外，兩位顧問亦指稱該附屬公司就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣 5,865,000 元。該附屬公司已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，但根據所獲得之獨立法律意見，董事認為訴訟之結果不會對本集團財政狀況產生重大不利影響。

(c) 中國國家稅務總局於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函[2004]第938號之公告。董事於諮詢其法律顧問及相關城市之稅務局後認為，已落成物業並不會徵收土地增值稅，因此，財務報表內並無對土地增值稅作出悉數撥備。雖然本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認，然而董事認為按國家稅務總局之規例悉數徵收土地增值稅之可能性不大。倘全面開徵此稅，則土地增值稅將約為港幣74,000,000元(二零零七年三月三十一日：港幣67,000,000元)。

資本承擔

| | 二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 就下列項目已訂約但未於財務報表中作出撥備之 資本開支： | | |
| 持作銷售之發展中物業 | 1,571,750 | 1,136,198 |
| 酒店物業 | — | — |
| 其他 | 889 | 4,329 |
| | <u>1,572,639</u> | <u>1,140,527</u> |
| 就下列項目已批准但未訂約之資本開支： | | |
| 發展中酒店物業 | — | 426,090 |
| 酒店物業 | 11,400 | 11,315 |
| | <u>11,400</u> | <u>437,405</u> |
| | <u>1,584,039</u> | <u>1,577,932</u> |

資本負債比率

於二零零七年九月三十日之資本負債比率(銀行及其他借貸及按公平值計入損益之金融負債總額對股東資金)為71%(二零零七年三月三十一日：87%)。

流動性比率

本集團於二零零七年九月三十日之流動性比率為1.1(二零零七年三月三十一日：1.1)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

滙兌

本集團於年內並無任何重大之滙兌變動。

資產抵押

於結算日，本集團之資產抵押如下：

- (a) 本集團物業、銀行存款及持作買賣之投資之賬面總值分別約港幣4,561,275,000元(二零零七年三月三十一日：港幣4,205,899,000元)、港幣62,191,000元(二零零七年三月三十一日：港幣101,821,000元)及港幣748,000元(二零零七年三月三十一日：港幣731,000元)，連同獲轉撥之銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及相關物業產生之所有其他收入以及聯營公司及第三方之物業已分別抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其一間聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣4,450,828,000元(二零零七年三月三十一日：港幣3,854,548,000元)及零(二零零七年三月三十一日：零)。

本集團銀行存款約為零(二零零七年三月三十一日：港幣3,165,000元)抵押予本集團之銀行，以令本公司之附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以約港幣355,478,000元(二零零七年三月三十一日：港幣365,640,000元)之本集團持作買賣投資、可供出售之投資及衍生金融工具抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣1,028,304,000元(二零零七年三月三十一日：港幣1,011,087,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣413,049,000元(二零零七年三月三十一日：港幣83,621,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予本集團之部份抵押品。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零七年三月三十一日：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零七年九月三十日之僱員總人數約為1,500人。僱員之薪酬待遇乃按市場情況而經常予以檢討，而表現良好之員工亦獲發酌情花紅以茲鼓勵。本集團為員工提供完善之福利及晉升機會，其中包括醫療福利、適合於各員工之在職及外部培訓。

遵守《企業管治常規守則》

於截至二零零七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，並須接受重新選舉。本公司的非執行董事並無指定任期，但須根據本公司的組織章程細則輪席告退，並可於股東週年大會上膺選連任。

根據《常規守則》第A.4.2條守則條文之第二部份，每名董事（包括有指定任期之董事）應最少每三年一次輪席退任。然而，本公司主席則無須輪席退任。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部份，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，無須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪席退任之董事。

為實行良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免執行主席輪席告退，主席已於二零零六年八月二十五日舉行之股東週年大會自願輪席告退及膺選連任。因此，本公司認為已採取充份措施以確保本公司之企業管治水平並不較《常規守則》寬鬆。

購買、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購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並已討論內部監控及財務申報事宜，包括獲董事批准審閱截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明賬目。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，全部均為獨立非執行董事。

上市發行人董事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發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本身有關董事進行證券交易之標準守則。經向所有董事作出查詢後，彼等已確認於二零零七年九月三十日止六個月期間遵守標準守則載列之規定準則。

刊發中期業績及中報

本業績公佈將刊載於香港交易及結算所有限公司網站 (www.hkex.com.hk)「最新上市公司訊息」一欄及本公司網站 (www.irasia.com/listco/hk/fareastcon/index.htm)。中報將於二零零七年十二月二十八日或前後寄發予股東，並將同時刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命
副主席兼行政總裁
邱達昌

香港，二零零七年十二月十四日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括四名執行董事邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、*Craig Grenfell Williams* 先生及邱達成先生；兩名非執行董事邱裘錦蘭女士及邱達強先生以及三名獨立非執行董事陳國偉先生、江劍吟先生及王敏剛先生。