

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份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：35)

截至二零零九年九月三十日止 六個月業績公佈

- 截至二零零九年九月三十日止六個月營業額及溢利較去年同期分別增加62%及429%
- 強勁物業發展表現抵銷因H1N1及經濟危機導致酒店部出現之短暫疲弱
- 擁有人權益及債務總額較二零零九年三月三十一日分別增加港幣912,000,000元及減少港幣116,000,000元
- 重估盈餘港幣3,000,000,000元並無於簡明綜合財務狀況表反映
- 完成收購停車場業務，擁有逾200個停車場。整段期間表現將於下半年反映
- 於新加坡成功投得土地
- 股息為每股港幣2仙，相對於去年同期之港幣1仙

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」)截至二零零九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

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零零九年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	
收入	1,393	861	+62%
毛利	367	428	-14%
本期間溢利	201	38	+429%
擁有人應佔溢利	171	35	+389%
	<u>港幣10仙</u>	<u>港幣2.2仙</u>	
每股盈利			
	<u>港幣2仙</u>	<u>港幣1仙</u>	

簡明綜合收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	1,392,958	861,251
折舊及攤銷		(34,154)	(30,649)
其他銷售及服務成本		(991,645)	(402,279)
毛利		367,159	428,323
其他收益		18,697	10,371
行政支出		(159,648)	(127,337)
其他收益及虧損	4	13,858	(116,241)
投資物業公平值增加(減少)		68,672	(50,583)
分佔聯營公司業績		8,106	4,895
分佔共同控制實體業績		(1,452)	(1,452)
融資成本		(55,249)	(46,613)
除稅前溢利		260,143	101,363
所得稅開支	5	(58,795)	(63,232)
本期間溢利	6	<u>201,348</u>	<u>38,131</u>
可歸屬於：			
本公司擁有人		170,860	34,809
非控股權益		<u>30,488</u>	<u>3,322</u>
		<u>201,348</u>	<u>38,131</u>
每股盈利	8		
基本		<u>港幣10.0仙</u>	<u>港幣2.2仙</u>
攤薄		<u>港幣9.8仙</u>	<u>港幣0.2仙</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零零九年九月三十日

	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
附註		
非流動資產		
投資物業	2,034,887	1,943,061
物業、廠房及設備	3,913,786	3,141,956
預付租賃款項	1,322,960	1,493,376
商譽	41,142	—
聯營公司權益	169,597	163,276
共同控制實體權益	86,623	84,664
可供出售之投資	234,147	83,282
指定按公平值計入損益之金融資產	4,524	6,903
衍生金融工具	6,869	—
收購物業之按金	104,447	73,450
應收聯營公司款項	90,316	90,318
應收一間接受投資公司款項	119,995	119,995
應收非控股權益款項	451	451
應收貸款	1,826	1,885
已抵押存款	12,027	11,768
	<u>8,143,597</u>	<u>7,214,385</u>
流動資產		
待售物業		
已落成物業	360,255	488,890
待發展/發展中物業	1,827,179	1,705,278
存貨	5,897	4,431
預付租賃款項	27,354	26,969
應收貸款	733	23,802
應收賬款、按金及預付款項	192,760	124,873
應收一間共同控制實體款項	5,623	15,234
應收聯營公司款項	4,482	4,718
應收一間關連公司款項	6,427	2,550
可收回稅項	43,281	13,454
可供出售之投資	22,025	163,751
指定按公平值計入損益之金融資產	9,356	16,754
持作買賣之投資	2,260	11,597
衍生金融工具	10,135	8,255
已抵押存款	47,599	14,404
有限制銀行存款	283,908	9,024
投資銀行存款	118,071	52,230
銀行結餘及現金	434,574	626,678
	<u>3,401,919</u>	<u>3,312,892</u>

		二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款及應計費用	10	427,317	379,626
融資租約承擔		948	1,015
應付董事款項		1,265	933
應付關連公司款項		45,816	41,910
應付聯營公司款項		19,023	15,894
應付非控股權益款項		28,813	28,367
已收客戶按金		70,288	81,505
衍生金融工具		377	—
指定按公平值計入損益之金融負債		109,498	121,845
應付股息		37,663	—
應繳稅項		265,750	192,619
有抵押銀行及其他借貸		763,857	1,009,219
		<u>1,770,615</u>	<u>1,872,933</u>
流動資產淨值		<u>1,631,304</u>	<u>1,439,959</u>
總資產減流動負債		<u>9,774,901</u>	<u>8,654,344</u>
股本及儲備			
股本		188,313	162,200
股份溢價		2,667,130	2,041,906
儲備		2,800,518	2,539,438
本公司擁有人應佔權益		<u>5,655,961</u>	<u>4,743,544</u>
非控股權益		103,459	30,456
權益總額		<u>5,759,420</u>	<u>4,774,000</u>
非流動負債			
可換股債券		—	228,995
應付非控股權益款項		—	5,175
應付一間共同控制實體款項		13,682	12,552
遞延稅項		248,754	251,771
融資租約承擔		1,463	1,236
有抵押銀行及其他借貸		3,751,582	3,380,615
		<u>4,015,481</u>	<u>3,880,344</u>
		<u>9,774,901</u>	<u>8,654,344</u>

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二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)。

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或以往會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」對多個專用名稱作出修改(包括修改簡明綜合財務報表之標題)，令呈列及披露方式出現多項變動。

香港財務報告準則第8號「經營分部」

本集團已採納香港財務報告準則第8號「經營分部」，於二零零九年四月一日起生效。香港財務報告準則第8號規定經營分部應以與主要經營決策者於分部間分配資源及評估其表現而定期審閱本集團組成部分內部報告之相同基準區分。相反，其前準則(香港會計準則第14號「分部報告」)則規定以風險及回報方式區分兩種分部(業務及地區)，而實體「向主要管理人員呈報之內部財務報告制度」僅為區分該等分部之起點。

於過往年度，本集團以業務分部為主要報告形式，而地區分部為次要報告形式。與根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分類比較，本集團應用香港財務報告準則第8號導致本集團需重新指定可報告分類。採納香港財務報告準則第8號改變分部溢利或損益之計量基準，乃於附註3呈列。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」可能影響本集團對收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併之會計處理方法。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」將影響本集團於附屬公司之所有權變動之會計處理方法。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之簡明綜合財務報表造成重大影響。

3. 分部資料

誠如附註2所述，本集團已採納香港財務報告準則第8號「經營分部」，自二零零九年四月一日起生效。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物業發展、物業投資、酒店業務、停車場業務及證券與金融產品投資。

本集團根據主要經營決策者定期審閱本集團組成部分之內部報告釐定其經營分部。就分配資源及評估其表現向本集團主要經營決策者呈報之資料如下：

物業發展	— 於香港(「香港」)、中華人民共和國(「中國」)、澳洲及馬來西亞之物業發展及銷售
物業投資	— 於香港、中國及新加坡之物業投資
酒店業務	— 於香港、中國及馬來西亞之酒店業務
停車場業務	— 於澳洲、紐西蘭及馬來西亞之停車場業務
證券及金融產品投資	— 投資及買賣股票及債務證券、結構性金融產品、期權及衍生工具
其他業務	— 貸款融資及工程服務

於本期間，本集團已收購若干擁有及營運停車場之公司，而本期間內此停車場業務構成新分部。

下表為本期間內按經營分部呈列之本集團收益及業績之分析。分部溢利為各分部之除稅前溢利，並無計及企業收入及開支以及融資成本之分配。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零八年 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 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	791,631	147,530	47,424	20,483
— 香港	22,943	19,283	20,886	9,082
— 中國	182,529	292,542	93,278	139,219
— 馬來西亞	—	—	(20)	(1)
物業投資				
— 香港	15,082	14,711	82,953	(24,868)
— 中國	5,257	4,980	4,530	(2,269)
— 新加坡	10,383	9,738	22,147	(15,569)
酒店業務				
— 香港	132,912	203,560	24,289	93,045
— 馬來西亞	115,969	119,019	28,125	29,418
— 中國	15,199	13,373	(19,779)	1,688
停車場業務				
— 澳洲及紐西蘭	91,175	—	13,097	—
— 馬來西亞	1,088	—	478	—
證券及金融產品投資	5,610	33,803	31,965	(113,770)
其他業務	3,180	2,712	(6,296)	2,637
	<u>1,392,958</u>	<u>861,251</u>	<u>343,077</u>	<u>139,095</u>
未分配企業開支			(28,636)	(22,180)
指定按公平值計入損益之 金融負債公平值減少			951	31,061
融資成本			<u>(55,249)</u>	<u>(46,613)</u>
除稅前溢利			<u>260,143</u>	<u>101,363</u>
所得稅開支			<u>(58,795)</u>	<u>(63,232)</u>
本期間溢利			<u><u>201,348</u></u>	<u><u>38,131</u></u>

以下為本集團按經營分部之資產分析：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九 三月三十一日 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	544,080	818,867
— 香港	650,966	644,084
— 中國	1,547,795	1,411,076
— 馬來西亞	237,474	236,675
物業投資		
— 香港	1,159,460	1,075,764
— 中國	2,106	2,419
— 新加坡	381,762	337,414
酒店業務		
— 香港	2,595,508	2,526,763
— 馬來西亞	927,619	886,263
— 中國	1,256,800	1,273,834
停車場業務		
— 澳洲及紐西蘭	575,298	—
— 馬來西亞	149,687	—
證券及金融產品投資	406,599	316,352
其他業務	277,184	277,019
分類資產	10,712,338	9,806,530
未分配企業資產	833,178	720,747
	11,545,516	10,527,277

4. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
出售可供出售投資之收益(虧損)	22,672	(41,175)
指定按公平值計入損益之金融資產 公平值增加(減少)	3,720	(97,415)
指定按公平值計入損益之金融負債 公平值減少	951	31,061
衍生金融工具公平值(減少)增加	(2,026)	21,650
持作買賣投資之公平值增加(減少)	741	(30,362)
應收一間共同控制實體款項之撥備	(12,200)	—
	<u>13,858</u>	<u>(116,241)</u>

5. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
所得稅開支包括：		
本期間：		
香港	5,227	11,270
中國企業所得稅	43,447	67,767
其他司法權區	4,056	11
	<u>52,730</u>	<u>79,048</u>
過往期間(超額撥備)不足撥備：		
香港	(2,089)	708
遞延稅項		
本期間	8,154	(4,250)
稅率變動應佔	—	(12,274)
	<u>8,154</u>	<u>(16,524)</u>
	<u>58,795</u>	<u>63,232</u>

香港利得稅乃按本期間之估計應課稅溢利以16.5%(截至二零零八年九月三十日止六個月：16.5%)計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

中國企業所得稅支出包括土地增值稅港幣27,201,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣39,066,000元)。

6. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
本期間溢利已扣除(計入)下列各項：		
預付租賃款項攤銷	5,733	5,870
應收賬款及貸款撥備	153	4,630
物業、廠房及設備折舊	36,191	28,259
分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,714	(37)
來自下列各項之股息收入：		
持作買賣投資	(16)	(1,652)
可供出售投資	(1,056)	(1,836)
	(1,072)	(3,488)
銀行利息收入	(1,966)	(3,634)
	<u>37,663</u>	<u>—</u>

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
本期間確認為分派之股息：		
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	<u>37,663</u>	<u>—</u>

於二零零九年九月三十日後，董事向於二零一零年一月十一日名列股東名冊之本公司股東宣派中期股息每股港幣2仙(二零零八年九月三十日：港幣1仙)。

股東可就宣派之中期股息及應付末期股息，選擇接納本公司新股替代現金。

就二零零九年末期股息港幣2仙(二零零八年：無)而言，港幣7,876,000元乃以現金支付，而港幣29,797,000元則以於二零零九年十月五日發行股份代替現金股息之方式償付。

8. 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	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	170,860	34,809
可換股債券之影響		
— 港元債券及美元債券公平值減少	(951)	(31,061)
— 二零一三年可換股債券之利息支出	5,691	—
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>175,600</u>	<u>3,748</u>
	股份數目	股份數目
	千股	千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,702,335	1,613,961
可攤薄潛在普通股之影響		
— 兌換可換股債券	88,655	134,312
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,790,990</u>	<u>1,748,273</u>

計算截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃假設概無轉換尚未行使之購股權，因該等期間本公司購股權之行使價均高於其股份之平均市價。

9. 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約港幣59,121,000元(二零零九年三月三十一日：港幣54,107,000元)。

以下為報告日期之應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	47,710	42,942
61至90日	5,519	5,541
超過90日	5,892	5,624
	<u>59,121</u>	<u>54,107</u>

10. 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90,680,000元(二零零九年三月三十一日：港幣107,465,000元)。以下為於報告日期之應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	20,579	27,247
61至90日	11,848	1,860
超過90日	58,253	78,358
	<u>90,680</u>	<u>107,465</u>

中期股息

董事會(「董事會」)宣派截至二零零九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一月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二零一零年一月十五日(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二零一零年一月二十一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二零一零年二月二十五日或前後寄出。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年一月十一日(星期一)至二零一零年一月十五日(星期五)(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，必須於二零一零年一月八日(星期五)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。

概覽

隨著世界各地政府推行多項財政及貨幣政策，以穩定全球金融市場及振興經濟，本集團喜見整體業務逐漸復甦。儘管經濟疲弱，加上H1N1豬流感爆發，對整體旅遊業造成打擊，導致本集團酒店業務承受重大影響，於財政期間初情況尤甚，然而，本集團現時得見業務穩健回勇。本集團相信，乘著中國經濟不斷增長之勢，加上金融市場呈回穩跡象，其業務將繼續由上一財政期間之谷底反彈。

業績

首六個月營業額增加62%至港幣1,393,000,000元(二零零九年：港幣861,000,000元)。營業額增加，乃由於物業銷售由二零零九年上半年港幣459,000,000元上升至二零一零年上半年港幣997,000,000元。此增幅抵銷酒店業務收入之21%減幅，該收入由二零零九年上半年港幣336,000,000元減至二零一零年上半年港幣264,000,000元。雖然收購於二零一零年上半年底方完成，新收購停車場業務亦於二零一零年上半年帶來收入貢獻港幣92,000,000元。

截至二零零九年九月三十日止六個月，營運毛利由港幣428,000,000元下降14%至港幣367,000,000元，營運毛利率為26%，去年同期則為50%。錄得減幅乃由於澳洲物業發展業務之物業銷售比重較高，惟當地邊際利潤普遍因項目屬無追溯權融資而較低。此外，H1N1豬流感爆發及經濟整體不景導致旅客人數大幅下滑，加上本集團多間酒店進行翻新工程，亦影響酒店業務之表現，令每間可租用客戶之收入降低，即令毛利大受影響。

本集團於二零一零年上半年之本期間溢利為港幣201,000,000元，較去年港幣38,000,000元上升429%。利潤顯著上揚，主要歸因於本地樓價強勁反彈，以致本集團撥回投資物業組合價值，令實際稅率下調，加上本集團致力精簡庫務投資組合，得以盡量減低對投資價值構成之財務影響。

前景

憑藉酒店業務於二零一零財政年度強勢復甦，本集團深信，酒店業務將能走出谷底。於過去數月，本集團得見酒店入住率及客戶價格飆升，預期升勢將於二零一零年下半年持續。中國物業市場氣氛逐漸改善。隨著中國經濟穩步增長及於明年五月上海之世界博覽會開幕，預期內地物業市場之整體氣氛將繼續向好。本集團銳意於財政年度底前出售加州花園餘下所有單位，此舉將對二零一零年下半年帶來可觀溢利。停車場業務完整期間之貢獻，加上兩間新酒店啟業，亦將對二零一零年下半年之利潤帶來正面影響。

管理層討論及分析

營運及財務回顧

營業額—首六個月營業額增加62%至港幣1,393,000,000元(二零零九年：港幣861,000,000元)。營業額增加，乃由於澳洲之物業銷售上升，加上新收購停車場業務帶來收入港幣92,000,000元所致。營業額增加抵銷酒店業務收入之21%減幅，該收入由二零零九年上半年港幣336,000,000元減至二零一零年上半年港幣264,000,000元。

1. 物業發展部

於回顧期內，本集團物業發展部之收入為港幣997,000,000元，較去年同期攀升117%。毛利貢獻為港幣187,000,000元，較去年同期略增1.6%。

中國

不計及二零一零年上半年推出新單位供銷售，本集團物業發展業務加州花園錄得銷售港幣183,000,000元，而二零零九年上半年則錄得銷售港幣293,000,000元。座落於加州花園前之地鐵站快將通車，本集團因而對餘下121個主要為獨立洋房之單位銷售感到樂觀。新一期涵蓋762個單位之建築工程已於七月展開，預期將於二零一一年中預售。

本集團於廣州三個住宅項目進展穩定，應佔總建築面積超過1,000,000平方呎，現時計劃於未來兩年之內推出，惟須視乎市況而定。

本集團擬於中國大力拓展物業發展業務，並積極審視國內多個土地收購機會。

澳洲

澳洲之收入及毛利為港幣792,000,000元及港幣65,000,000元，較去年同期分別上升437%及188%。大部分收入及溢利源自Northbank Place，乃墨爾本市中心之發展項目，由可供出租面積超過110,000平方呎之辦公大樓，連同兩座包括384個住宅單位之住宅大樓組成。於二零零九年九月三十日，共有30個零售商舖可供銷售，本集團預期此等商舖之銷售將於未來十二個月內完成。

墨爾本市中心Upper West Side項目之發展計劃由四座包括合共2,700個住宅單位之大樓、1,000個車位連同多個零售商舖組成。此項目將於未來六至八年內開發，第一期建築工程將於二零一零年中動工。

除上述兩個物業項目外，本集團於國內有三個其他物業項目，其中本集團全資擁有Northcote，其他兩個項目Bundoora及Pinnacle Valley則屬合資經營，本集團分別擁有25%及30%權益。此等項目正處於不同發展階段。

香港

於回顧期內，本集團有七個開發中住宅項目，應佔總建築面積約2,400,000平方呎。除本集團與長江實業(集團)有限公司及新鴻基有限公司之合營項目豐樂園外，本集團於其他全部六個處於不同發展階段之項目擁有100%權益。

鑑於本集團之物業發展重點為中國，本集團將只會於香港挑選能帶來可觀回報之機會。

2. 酒店部

回顧期內，收入及毛利為港幣264,000,000元及港幣132,000,000元，較去年同期分別下降21%及32%。此乃主要受到全球經濟放緩之打擊，加上H1N1豬流感爆發對客房入住率及房價造成影響。本集團翻新多間酒店之客房及設施，亦令酒店業務收入減少。

H1N1豬流感之影響對本集團在香港酒店業務表現之影響尤其嚴重。香港酒店組合業務之收入及毛利分別下跌35%及53%，部分由於香港政府於一間酒店確診H1N1豬流感病例後，採取預防措施，封鎖該酒店七天，其後旅客憂慮須接受檢疫而減少訪港。於六月，每月入境旅客人數下跌15%，為二零零三年沙士以來每月入境旅客數字最大減幅。隨著市面整體氣氛改善，入境旅客人數於八月開始回升。

Maytower Hotel & Serviced Residences及Dorsett Johor Hotel帶來整段期間之貢獻，帶動馬來西亞酒店組合業務即使收入下降3%，仍錄得毛利增長6%。與本集團香港酒店業務之表現相比，馬來西亞酒店業務表現比較平穩。

本集團首間中國酒店武漢麗悅酒店亦於二零一零年上半年作出整段期間貢獻，收入及毛利較去年同期分別增加14%及22%。本集團預期於所有翻新工程完成後，其表現將會進一步加強。

目前，本集團有十間發展中酒店項目，包括本集團於九月成功投得之最新新加坡酒店項目。九龍麗悅酒店及上海麗悅酒店訂於未來兩個月開業，而餘下酒店預期將於未來三年陸續啟業。所有此等酒店投入營運時，本集團之客房數目將由現時約3,200間倍增至超過6,600間，令本集團躍身為區內最具規模酒店集團之一。

本集團所有酒店按成本於資產負債表列賬，而本集團有約港幣30億元之重估盈餘並無於賬目反映。為發揮此重大潛在價值，本集團現正評估多項建議，其中可能包括就若干酒店採用出售及租回模式及／或分拆酒店部。

3. 停車場部

本集團較早前在二零零九年八月宣佈完成收購停車場業務。自收購完成以來，停車場業務為本集團之收入及毛利帶來貢獻分別港幣92,000,000元及港幣25,000,000元，其中大部分貢獻來自澳洲業務。

本集團現時經營超過200個停車場，涵蓋42,000個車位，其中18個停車場共5,200個車位由本集團擁有。本集團為澳洲最大停車場營運商之一，業務自然增長強勁。吾等之目標為於整個亞洲拓展停車場業務，使本集團成為區內領先停車場營運商。

4. 投資物業部

本集團之投資物業組合主要包括於香港、中國及新加坡之商業樓宇及零售商舖，總值約港幣20億元。為改進營運效率及提高投資組合回報，本集團現正精簡組合，集中於較大資產。

於首六個月，本集團投資物業錄得收入及毛利港幣31,000,000元及港幣18,000,000元，較去年同期分別躍升4%及11%。

本集團於本期間亦錄得重估盈餘約港幣69,000,000元。

行政支出—行政支出較去年同期增加25%至港幣160,000,000元。有關增加乃由於增添停車場業務及兩間於馬來西亞之新酒店在整段期間營運。此外，於二零一零年上半年，本集團亦就若干一筆過支出作出撥備。

其他收益及虧損—本集團採取審慎方法，管理其庫務狀況，期內錄得出售可供出售投資收益約港幣26,000,000元及進行金融投資市值估值，此乃基於精簡投資組合及在庫務管理業務方面採取更審慎策略所致。

投資物業公平值增加—大部分增值來自本集團於香港之物業組合，基本上由於物業價格自上一個財政年度終結以來回升。物業市場於期終後維持蓬勃發展。

融資成本—融資成本增加，主要由於在二零零八年九月底提取五年期為數港幣19億元之銀團貸款所致。銀團貸款之利息支出於二零一零年上半年整段期間累計。整體而言，期內利率較去年同期減少。

資產總值—資產總值增加10%至港幣11,546,000,000元(二零零九年三月三十一日：港幣10,527,000,000元)。除供銷售發展中物業之建築成本外，增加乃主要與收購澳洲、紐西蘭及馬來西亞停車場業務有關。

負債總額—負債總額列賬為港幣5,786,000,000元，基本上處於二零零九年三月三十一日之相同水平。於首六個月，本集團獲取新銀行貸款約港幣681,000,000元，並償還銀行貸款約港幣700,000,000元。期內，本金額為港幣331,000,000元以港幣計值之零息可換股債券獲悉數兌換為股份，佔經擴大股本4.75%。

資產總值／負債總額比率—資產總值與負債總額比率由去年財政年度年結之1.8倍改善為2.0倍。

流動比率—於二零零九年九月三十日，流動資產及流動負債分別為港幣3,402,000,000元及港幣1,771,000,000元。流動比率為1.92倍，較二零零九年三月三十一日之1.77倍有所改善。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

資產負債比率—於二零零九年九月三十日，資產負債比率(銀行及其他借貸以及按公平值計入損益之金融負債總額對比擁有人權益)為82%(二零零九年三月三十一日：100%)。

淨資本負債比率—於二零零九年九月三十日，淨資本負債比率(銀行及其他借貸以及按公平值計入損益之金融負債總額對比擁有人權益減財資資產以及現金及銀行結餘)為61%(二零零九年三月三十一日：79%)。

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
銀行及其他貸款	4,515,439	4,389,834
可換股債券	—	228,995
指定按公平值計入損益之金融負債	109,498	121,845
財務租約之債務	2,411	2,251
	<u>4,627,348</u>	<u>4,742,925</u>
分析為：		
有抵押	4,517,850	4,392,085
無抵押	109,498	350,840
	<u>4,627,348</u>	<u>4,742,925</u>
以上貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	874,303	1,132,079
一年後到期款項	3,753,045	3,610,846
	<u>4,627,348</u>	<u>4,742,925</u>

或然負債

本集團就提供予本集團中國物業之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零九年九月三十日，受擔保之未償還按揭貸款總額為港幣136,110,000元(二零零九年三月三十一日：港幣150,443,000元)。基於該等財務擔保合約短期屆滿，且按揭貸款之拖欠率較低，故董事認為該等財務擔保合約於初步確認時之公平值並不重大。

承擔

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已訂約但未於簡明綜合財務 報表中作出撥備之資本開支：		
物業及酒店物業收購、開發及翻新	333,513	260,698
其他	2,161	3,025
	<u>335,674</u>	<u>263,723</u>
就物業及酒店物業開發及翻新 已獲授權但未訂約之資本開支	338,986	126,801
	<u>674,660</u>	<u>390,524</u>

結算日後事項

於本期間結束後，本公司以港幣118,036,000元贖回到期可換股港元債券之餘下本金額港幣105,540,000元。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零九年九月三十日之僱員總人數約為2,200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》

於截至二零零九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份，每名董事(包括有指定任期之董事)應最少每三年一次輪值退任。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)條第二部份，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席退任或被考慮為須輪值退任之董事。

為實行良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免主席輪席告退，執行主席已於本公司二零零九年股東週年大會自願輪值告退及膺選連任。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。

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二零零九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，包括審閱獲董事批准之截至二零零九年九月三十日止六個月未經審核簡明賬目。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，彼等全部均為獨立非執行董事。

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股份。

刊發中期業績及中期報告

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)「最新上市公司公告」一欄及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/fareastcon/index.htm)。中期報告將於二零零九年十二月三十一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。

代表董事會
首席財務總監兼公司秘書
莫貴標

香港，二零零九年十二月十六日

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