

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告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)

截至二零一一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84,000,000元，較上個財政年度同期減少60%。溢利減少主要由於竣工之物業發展項目減少，加上投資物業之公平值收益下降所致。
- 停車場業務及酒店業務之收益較上個財政年度同期分別增加23%及30%。
- 於二零一一年九月三十日，發展中物業預售金額為港幣40億元(麗悅應佔港幣5億元)，於二零一一年三月三十一日則為港幣26億元。預售價值增加主要由於在澳洲推出Upper West Side第二期。
- 中環麗柏酒店將以代價港幣515,000,000元出售。交易將於截至二零一二年三月三十一日止財政年度(「二零一二年財政年度」)下半年進行，估計本公司股東應佔溢利為港幣270,000,000元。
- 建議派付股息每股港幣1仙(二零一零年九月三十日：港幣2仙)。

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(「本集團」)截至二零一一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二零一一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
	二零一一年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	
收益	827	782	+6%
毛利	392	374	+5%
本期間溢利	111	215	-48%
擁有人應佔溢利	<u>84</u>	<u>212</u>	<u>-60%</u>
每股盈利	<u>港幣4.4仙</u>	<u>港幣11.1仙</u>	
每股股息	<u>港幣1仙</u>	<u>港幣2仙</u>	

簡明綜合收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核) (重列)
收益	3	827,041	782,424
銷售及服務成本		(371,160)	(353,490)
折舊及攤銷		(64,277)	(54,923)
毛利		391,604	374,011
其他收入		10,490	11,762
行政支出		(224,218)	(174,874)
其他收益及虧損	4	30,992	161,329
麗悅首次公開發售開支		-	(19,000)
分佔聯營公司業績		11,983	8,350
分佔共同控制實體業績		5,127	6,799
融資成本	5	(86,767)	(84,214)
除稅前溢利		139,211	284,163
所得稅開支	6	(28,344)	(68,707)
本期間溢利	7	110,867	215,456
可歸屬於：			
本公司擁有人		84,458	212,133
非控股權益		26,409	3,323
		110,867	215,456
每股盈利	8		
–基本(港幣仙)		4.4	11.1
–攤薄(港幣仙)		4.4	11.1

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
本期間溢利	<u>110,867</u>	<u>215,456</u>
其他全面(開支)收益：		
換算海外業務之匯兌差額	(65,826)	115,403
可供出售投資重估(減少)增加	(32,735)	20,980
因出售可供出售投資而重新分類至損益	<u>(2,809)</u>	<u>(53,575)</u>
本期間其他全面(開支)收益	<u>(101,370)</u>	<u>82,808</u>
本期間全面收益總額	<u>9,497</u>	<u>298,264</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	(18,142)	292,989
非控股權益	<u>27,639</u>	<u>5,275</u>
	<u>9,497</u>	<u>298,264</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一一年九月三十日

	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
	附註	
非流動資產		
投資物業	2,674,039	2,581,274
物業、廠房及設備	5,682,841	5,442,801
預付租賃款項	573,120	586,070
商譽	68,400	68,400
其他無形資產	3,386	4,672
聯營公司權益	218,908	209,010
共同控制實體權益	57,999	63,441
可供出售投資	191,119	175,919
按公平值計入損益之金融資產	4,678	4,671
購買物業、廠房及設備之按金	115,900	121,357
應收聯營公司款項	97,146	96,650
應收一間接受投資公司款項	119,995	119,995
其他應收款項	137,591	136,896
已抵押存款	12,750	12,928
	9,957,872	9,624,084
流動資產		
待售物業		
已落成物業	108,601	132,490
待發展/發展中物業	3,128,613	2,718,531
其他存貨	7,079	8,225
預付租賃款項	16,828	13,636
應收賬款、按金及預付款項	10 360,523	229,326
應收聯營公司款項	5,108	4,863
可收回稅項	12,933	13,352
可供出售投資	17,747	23,566
按公平值計入損益之金融資產	28,413	69,708
衍生金融工具	14	398
已抵押存款	289,460	261,870
有限制銀行存款	12,751	2,690
銀行結餘及現金	1,203,135	1,986,347
	5,191,205	5,465,002
分類為持作出售之資產	214,479	79,648
	5,405,684	5,544,650

	附註	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	475,628	406,976
財務租約承擔		269	474
應付關連公司款項		45,777	44,803
應付聯營公司款項		17,934	17,950
應付非控股權益款項		51,225	30,233
應付股息		95,913	–
已收客戶按金		180,604	176,100
出售酒店物業按金		51,500	–
衍生金融工具		1,592	751
應繳稅項		321,676	308,266
可換股債券		703,819	716,785
有抵押銀行及其他借貸		1,530,869	1,112,991
		3,476,806	2,815,329
分類為持作出售之資產有關負債		95	–
		3,476,901	2,815,329
流動資產淨值		1,928,783	2,729,321
總資產減流動負債		11,886,655	12,353,405
非流動負債			
有抵押銀行及其他借貸		3,768,343	4,139,282
財務租約承擔		627	84
衍生金融工具		76,513	68,615
遞延稅項負債		229,262	226,631
		4,074,745	4,434,612
資產淨值		7,811,910	7,918,793
資本及儲備			
股本		191,826	191,826
股份溢價		2,770,185	2,770,185
儲備		3,949,413	4,064,577
本公司擁有人應佔權益		6,911,424	7,026,588
非控股權益		900,486	892,205
權益總額		7,811,910	7,918,793

簡明財務報表附註

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16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。

截至二零一一年九月三十日止六個月的簡明綜合財務資料所使用之會計政策和計算方法，與編製本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用之會計政策及計算方法完全一致。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「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」)頒佈之新訂或經修訂準則及詮釋(「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
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)	最低資金規定之預付款項
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷金融負債
— 詮釋第19號	

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對簡明綜合財務報表所載已呈報金額及/或披露並無重大影響。

本集團於編製截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表時提早採用香港會計準則第12號所得稅項下遞延稅項：收回相關資產之修訂。因此，呈列於截至二零一一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表之比較數字已重列，藉以反映於香港及新加坡投資物業遞延稅項之重新計量。有關重新計量致令二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日的遞延稅項負債及保留溢利分別減少港幣109,336,000元及港幣128,870,000元，並導致截至二零一零年九月三十日止六個月之溢利增加港幣25,000,000元。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

下列新訂及經修訂香港財務報告準則已於截至二零一一年三月三十一日止年度的綜合財務報表獲授權刊發日期後頒佈：

香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

有關合併、合營安排及披露之新訂及經修訂準則(即香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號及香港會計準則第28號)於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效。提前應用獲批准須以所有準則獲同時應用為大前提。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內處理綜合財務報表之部份。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，當中包括三個元素：(a)對被投資方之權力，(b)介入被投資方換取可變回報之風險或權利，及(c)向被投資方行使權力以影響投資方回報金額之能力。香港財務報告準則第10號加入大量指引，以處理複雜情況。整體而言，應用香港財務報告準則第10號需要額外判斷。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司之權益。香港財務報告準則第11號處理由兩名或以上人士共同控制之合營安排之分類方法。根據香港財務報告準則第11號，合營安排有兩種類別：合營公司及共同經營。香港財務報告準則第11號之分類乃以有關人士於安排項下之權利及責任為基準。相反，香港會計準則第31號共有三個不同合營安排類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司須採用權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採取權益會計法或比例會計法入賬。

董事正評估應用上述準則及詮釋對本集團之業績及財務狀況造成之財務影響。

3. 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、酒店業務及停車場業務以及證券與金融產品投資。其他業務主要包括提供工程服務及次按貸款。

下表為按可報告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、融資成本及董事薪金所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
物業發展				
- 澳洲	1,939	14,515	3,264	5,829
- 香港(「香港」)	8,281	3,930	3,088	2,130
- 馬來西亞	-	-	-	-
- 中華人民共和國其他地區 (「中國」)	19,218	128,772	4,657	102,513
	29,438	147,217	11,009	110,472
物業投資				
- 香港	13,806	12,034	89,555	136,747
- 中國	6,208	5,711	(2,901)	(925)
- 新加坡	12,470	11,925	4,842	60,655
	32,484	29,670	91,496	196,477
酒店業務				
- 香港	308,647	211,096	111,988	61,634
- 馬來西亞	143,066	127,805	23,936	25,420
- 中國	47,277	45,261	(13,635)	7,400
- 新加坡	-	-	(3,921)	(6,422)
- 英國(「英國」)	-	-	(12)	-
	498,990	384,162	118,356	88,032
停車場業務				
- 澳洲	249,826	202,718	17,425	21,118
- 馬來西亞	9,183	8,095	4,566	4,232
	259,009	210,813	21,991	25,350
證券及金融產品投資	6,735	9,433	(32,470)	835
其他業務	385	1,129	(6,872)	(17,330)
分部收益/分部溢利	827,041	782,424	203,510	403,836
未分配企業開支			(24,179)	(35,459)
融資成本			(40,120)	(84,214)
除稅前溢利			139,211	284,163

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。

	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
– 澳洲	1,007,684	688,946
– 香港	680,734	664,244
– 馬來西亞	364,259	368,904
– 中國	1,685,227	1,581,883
	3,737,904	3,303,977
物業投資		
– 香港	1,634,942	1,554,886
– 中國	3,843	4,515
– 新加坡	567,664	579,693
	2,206,449	2,139,094
酒店業務		
– 香港	3,596,591	3,024,830
– 馬來西亞	1,056,385	1,048,077
– 中國	1,651,288	1,561,550
– 新加坡	583,041	531,397
– 英國	253,402	–
	7,140,707	6,165,854
停車場業務		
– 澳洲	682,227	702,202
– 馬來西亞	152,669	153,941
	834,896	856,143
證券及金融產品投資	191,078	340,019
其他業務	408,556	377,300
分部資產	14,519,590	13,182,387
未分配企業資產	843,966	1,986,347
	15,363,556	15,168,734

並無呈列分部負債資料，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	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業公平值變動	69,999	194,838
出售可供出售投資之收益	2,809	53,575
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(14,440)	3,241
衍生金融工具公平值變動	(27,376)	(66,873)
應收一間共同控制實體款項撥備	-	(5,152)
物業、廠房及設備減值虧損	-	(18,300)
	<u>30,992</u>	<u>161,329</u>

5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
下列項目之利息：		
銀行貸款		
-須於五年內悉數償還	73,816	58,624
-毋須於五年內悉數償還	23,568	20,517
其他貸款		
-須於五年內悉數償還	698	813
可換股債券	23,242	23,755
財務租約	16	15
前期費用攤銷	6,923	6,284
其他	1,590	3,385
	<u>129,853</u>	<u>113,393</u>
總利息成本		
減：發展中物業資本化金額：		
-以供銷售物業	(32,656)	(18,947)
-業主佔用物業	(9,788)	(9,586)
-投資物業	(642)	(646)
	<u>86,767</u>	<u>84,214</u>

6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
本期間所得稅：		
香港利得稅	7,971	8,495
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	6,292	19,597
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,542	27,100
澳州所得稅	4,783	5,209
馬來西亞所得稅	1,690	1,046
新加坡所得稅	178	2
其他司法權區	487	—
	<u>24,943</u>	<u>61,449</u>
遞延稅項	<u>3,401</u>	<u>7,258</u>
	<u>28,344</u>	<u>68,707</u>

香港利得稅乃按組成本集團之各獨立公司估計應課稅溢利減未動用之承前稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

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，中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%，經扣除可扣稅項目後徵收。

其他地區產生之所得稅乃按有關司法權區之適用稅率計算。

7. 本期間溢利

截至九月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

本期間溢利已扣除下列各項：

預付租賃款項攤銷	6,851	5,180
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	(1,872)	(1,122)
	<u>4,979</u>	<u>4,058</u>
無形資產攤銷	1,286	1,286
折舊	70,123	54,536
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	450	1,650
購股權開支	2,499	6,451
	<u>74,337</u>	<u>64,001</u>
並計入：		
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	1,235	332
可供出售投資	495	369
	<u>1,730</u>	<u>701</u>
銀行利息收入	2,779	873
	<u>4,509</u>	<u>1,574</u>

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按截至二零一一年九月三十日止六個月期間本公司擁有人應佔綜合溢利港幣84,458,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣212,133,000元(重列))及股份數目計算如下：

	於 二零一一年 九月三十日 千股	於 二零一零年 九月三十日 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,918,263	1,904,117
可攤薄潛在普通股之影響 - 購股權	785	3,218
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,919,048</u>	<u>1,907,335</u>

由於尚未行使之可換股債券獲兌換將導致該兩段期間之每股盈利有所增加，故於計算每股攤薄盈利時並無假設該等債券獲行使。

於計算每股攤薄盈利時並無假設本公司於二零零四年十月二十一日及二零零六年八月二十五日授出之購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價高於股份在該兩段期間之平均市價。

9. 股息

截至九月三十日止六個月
二零一一年 二零一零年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

本期間確認為分派之股息：

截至二零一一年三月三十一日止年度末期股息每股港幣5仙
(二零一零年：截至二零一零年三月三十一日止年度港幣4仙)
已於二零一一年十月三十一日派付

95,913

76,092

於報告期間結算日後，董事向於二零一一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1仙(二零一零年：港幣2仙)。股東可選擇收取現金替代本公司新股份。

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約港幣79,391,000元(二零一一年三月三十一日：港幣73,079,000元)。

應收貿易賬款主要包括銷售及出租物業之應收款項。出售物業乃按照個別合約之付款條款結算，惟須於合法業權轉移前全數結清。本集團不准許向物業租戶給予信貸期。租金於出付催收票據時支付。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為14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：

	於 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	69,117	62,688
61至90日	4,687	5,431
超過90日	5,587	4,960
	<u>79,391</u>	<u>73,079</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194,557,000元(二零一一年三月三十一日：港幣116,385,000元)。以下為於報告日期應付貿易賬款之賬齡分析：

	於 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於 二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	111,103	46,978
61至90日	6,512	10,880
超過90日	76,942	58,527
	<u>194,557</u>	<u>116,385</u>

中期股息

董事會宣佈派付截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1仙(二零一零年九月三十日：港幣2仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零一一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。中期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金代替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二零一一年十二月三十日(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二零一二年一月十日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及／或新股票將於二零一二年二月十日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一一年十二月二十八日星期三至二零一一年十二月三十日星期五(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，必須於二零一一年十二月二十三日星期五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，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

管理層討論及分析

財務及業務回顧

財務回顧

1. 中期業績

於二零一一年四月一日至二零一一年九月三十日期間(「二零一二年中期期間」)，本公司之擁有人應佔純利為港幣84,000,000元，較上個財政年度同期減少60%。有關減少主要由於二零一二年中期期間落成之物業發展項目減少及投資物業公平值收益減少所致。

於二零一二年中期期間，綜合收益增加6%至港幣827,000,000元。經常收入業務(投資物業、酒店業務及停車場業務)之收益為港幣790,000,000元，相當於綜合收益約96%。物業發展銷售金額為港幣29,000,000元，較上個財政年度同期減少80%。餘下收益約港幣7,000,000元乃來自財務投資。

	二零一二年 中期期間 收益 港幣百萬元	二零一一年 中期期間 收益 港幣百萬元	增幅 %
經常收入業務			
麗悅	499	384	30%
停車場	259	211	23%
投資物業	32	30	7%
經常收入業務合計	<u>790</u>	<u>625</u>	26%

經常收入業務收益增加26%至港幣790,000,000元。麗悅酒店集團有限公司(「麗悅」)之收益達港幣499,000,000元，較上個財政年度同期增加30%，原因為於二零一二年中期期間之平均房租及入住率有所增加。此外，於二零一零年七月開業之旺角麗悅酒店帶來整個期間收益貢獻及於二零一一年六月開業之香港帝盛酒店，亦為收益增加作出貢獻。

停車場收益達港幣259,000,000元，於二零一二年中期期間增加23%。有關增加主要由於本集團管理之泊車位數目增加及外幣匯率上升所致。投資物業收益增加7%至港幣32,000,000元。

本集團繼續維持及管理多個住宅、辦公室及商業投資物業、一系列停車場物業及各式各樣的酒店物業，構成本集團盈利基礎的主要部分，並成為經常收入業務之主要增長動力。

於上海、香港、澳洲及馬來西亞為主之計劃落成物業發展項目預期於未來數年為本集團帶來得驕人業績。

二零一二年中期期間之毛利合共港幣392,000,000元，較上個財政年度同期增加約5%。於二零一二年中期期間，毛利率維持在約47.4%之相若水平，上個財政年度同期則錄得47.8%。麗悅之毛利率由上個財政年度同期之55%增至二零一二年中期期間之58%。停車場業務於二零一一年及二零一二年兩段中期期間之毛利率維持於23%。

行政支出主要包括銷售及分銷開支、管理層及行政人員之員工成本以及其他經營支出。由於在香港營運之酒店數目及在澳洲管理之泊車位數目增加，二零一二年中期期間之行政支出較上個財政年度同期增加28%至港幣224,000,000元。

融資成本指酒店業務、停車場管理及投資物業業務之借貸成本以及於二零一零年三月發行的可換股債券之利息成本。於二零一二年中期期間，融資成本為港幣87,000,000元，較上個財政年度同期增加3%。有關增加主要由於酒店業務之利息成本上升及海外業務之銀行貸款外幣匯率增加所致。

投資物業於二零一二年中期期間之公平值收益為港幣70,000,000元，較上個財政年度同期減少港幣125,000,000元。有關減少之其中一個主要原因為於二零一二年中期期間本公司擁有人應佔純利減少。

於二零一二年中期期間之所得稅開支較上個財政年度同期減少59%至港幣28,000,000元。主要原因為有關銷售物業發展項目之應課稅溢利減少。

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

	二零一一年 九月三十日 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 港幣千元
銀行及其他貸款	5,299,212	5,252,273
可換股債券	703,819	716,785
財務租約承擔	896	558
	<u>6,003,927</u>	<u>5,969,616</u>
以上借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年以內	2,234,957	1,830,250
一年後到期款項	3,768,970	4,139,366
	<u>6,003,927</u>	<u>5,969,616</u>
分析為：		
有抵押	5,300,108	5,252,831
無抵押	703,819	716,785
	<u>6,003,927</u>	<u>5,969,616</u>
資產淨值(銀行結餘及現金除外)	5,393,328	4,762,753
銀行結餘及現金(流動抵押存款、 受限制銀行存款、於投資銀行之 存款、銀行結餘及現金)	1,518,096	2,263,835
本集團擁有人應佔權益	6,911,424	7,026,588
於二零一一年三月三十一日之酒店 重估盈餘(並無於綜合財務 狀況表確認)	4,370,475	4,370,475
	<u>11,281,899</u>	<u>11,397,063</u>
資產負債比率淨額	64.90%	52.74%
資產負債比率淨額(就酒店重估盈餘調整)	39.76%	32.52%

於二零一一年九月三十日，本集團之借貸(銀行貸款總額、財務租約承擔、可換股債券及衍生金融工具)約為港幣60億元(二零一一年三月三十一日：港幣59.7億元)。

於二零一一年九月三十日，銀行結餘及現金達致港幣15.2億元(二零一一年三月三十一日：港幣22.6億元)。於二零一一年九月三十日，本集團擁有人應佔權益為港幣69.1億元(二零一一年三月三十一日：港幣70.3億元)。

於二零一一年三月三十一日，酒店物業之公平值超過其賬面值約港幣59.8億元，並無於本集團之綜合財務狀況表中確認。於二零一一年九月三十日，本公司擁有麗悅73.1%股權，因此，未確認重估盈餘為港幣43.7億元。考慮到酒店物業之重估盈餘，本集團於二零一一年九月三十日之資產負債比率淨額為39.76% (二零一一年三月三十一日：32.52%)。

為配合物業發展步伐、酒店物業發展計劃及可換股債券持有人於二零一二年三月可能行使認沽期權，本集團有充足財務資源及維持穩健財務狀況，以應付其日常業務及潛在投資機遇的資金需要。

3. 資本開支

本集團現時在香港、新加坡、中國內地及英國有多項酒店物業發展項目。於二零一二年財政年度下半年，本集團酒店組合擴充之資本開支預期約港幣294,000,000元。

資本開支以現有財務資源、銀行融資及經營業務所得資金撥付。

業務回顧

1. 物業部

物業部業務包括物業投資及物業發展。

物業投資包括位於上海、香港、新加坡、墨爾本及馬來西亞的零售店舖及辦公室樓宇。於二零一二年中期期間，已確認估值盈餘約港幣70,000,000元。於二零一一年九月三十日，投資物業之估值達致港幣26.7億元(二零一一年三月三十一日：港幣25.8億元)。於二零一二年中期期間，本集團有關投資物業之收益及毛利分別為港幣32,000,000元及港幣17,000,000元。

於二零一二年中期期間，物業發展之收益減少80%至港幣29,000,000元。毛利則減少79%至港幣20,000,000元。收益及毛利大幅減少，主要由於已完成之物發展項目減少所致。然而，本集團在澳洲、上海及香港之物業發展項目在預售及發展計劃方面取得重大進展，預計該等地區之發展項目於未來數年可取得驕人成績。

澳洲

本集團其中一個主要物業發展項目Upper West Side，位於墨爾本商業中心區，為建築面積約1,300,000平方呎之住宅發展項目，有3,000個單位，將分四期落成。預期該發展項目於未來三至四年產生收益。第一期有700個單位，建築面積約400,000平方呎，已於二零一零年七月進行預售。該期項目預期將於二零一四年財政年度上半年落成。第二期有584個單位，建築面積約370,000平方呎，已於二零一一年四月進行預售。第二期預期將於二零一五年財政年度落成。直至二零一一年九月三十日，第一期及第二期的預售價值已達致港幣35億元。第三期現時處於規劃及設計階段。

中國內地，上海

上海錦秋花園之物業銷售將為收益貢獻之主要來源之一。上海錦秋花園為住宅發展項目，現時建築面積約5,000,000平方呎，可供未來五至六年之發展用途。上海錦秋花園為多元化住宅組合，包括中層住宅、低層住宅、高層住宅及獨立洋房。建築面積合共約230,000平方呎的288個高層住宅單位預售計劃，將於二零一二年財政年度下半年推出。該288個高層住宅單位預期將於二零一三年財政年度落成。

上海錦秋花園建築面積約1,000,000平方呎之兩期新項目仍在興建中。該兩期新項目包括約150間洋房及1,000個單位，預期將分別於二零一四年財政年度及二零一五年財政年度落成。

香港

本集團於二零一二年中期期間並無重大物業發展項目銷售。現有發展項目繼續取得重大進展，包括(i)西貢清水灣道684號；(ii)紅磡新圍街1-11A號；(iii)深水埗西洋菜街北287-293號；及(iv)薄扶林山道90-100號。

西貢清水灣道684號

建築工程已於二零一一年三月竣工。此住宅發展項目已推出市場銷售。發展項目之總建築面積為20,000平方呎。

紅磡新圍街1-11A號

建築工程已於二零一二年中期期間展開。「Star Ruby」項目正計劃於二零一二年財政年度下半年進行預售。此發展項目總建築面積約為66,000平方呎。預期將於二零一四年財政年度竣工。

深水埗西洋菜街北287-293號

土地工程於二零一二年中期期間展開。預期於二零一三年財政年度進行預售。預期於二零一四年財政年度竣工。此住宅發展項目之總建築面積約為39,000平方呎。

薄扶林山道90-100號

根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，透過強制售賣方式收購整個發展地盤之法律程序已進入最後階段。此發展項目為住宅發展項目，仍處於計劃階段。

2. 麗悅酒店集團有限公司(「麗悅」)

二零一二年中期期間，收益及毛利分別為港幣499,000,000元及港幣289,000,000元，較上個財政年度同期分別增加30%及36%。於二零一二年中期期間，平均每間客房收入增加24%至港幣592元。入住率及平均房租較上個財政年度同期分別增加5%及18%。

根據於二零一一年三月三十一日之估值，本集團酒店組合之公平值超出其賬面值約港幣59.8億元。估值盈餘並無於財務報表入賬。

於二零一一年九月三十日，麗悅經營其擁有的16間酒店(9間位於香港、5間位於馬來西亞及兩間位於中國)及1間位於香港以酒店管理合約經營的酒店(「The Mercer by Kosmopolito」)。The Mercer by Kosmopolito曾經由麗悅擁有，並已於二零一一年三月售出，由麗悅保留其酒店管理合約，自二零一二年中期期間開始為本集團首份酒店管理合約。於二零一二年中期期間，位於堅利地城的香港帝豪酒店開業，擁有209間客房。此乃麗悅酒店於香港經營的第10間酒店。於二零一一年九月三十日，麗悅管理之酒店客房總數超過4,000間。

於二零一一年九月三十日，麗悅擁有6間發展及規劃中的酒店(2間位於香港、2間位於中國內地、1間位於新加坡及1間位於英國倫敦)，落成後提供超過2,300間客房。於香港，觀塘帝盛酒店及荃灣帝盛酒店將於未來十二個月內開業，並將為本集團酒店組合增添約900間客房。於中國內地，兩間分別位於成都及中山之帝盛酒店將於明年開業，合共提供約1,000間客房。新加坡新橋路帝盛酒店將於未來二十四個月內為本集團酒店組合增加約300間客房。因此，在亞洲的客房數目將於未來二十四個月內增至超過2,000間客房，增加超過50%。除此以外，位於倫敦西部的新收購發展地盤之酒店項目預期將於二零一四年竣工，將為本集團在歐洲建立一個新據點。

下表載列本集團擁有之酒店於中期期間之營運數據。

	截至九月三十日止六個月		增長百分比
	二零一一年	二零一零年	
香港			
入住率	95%	89%	7%
平均房租(港幣元)	857	709	21%
平均每間客房收入(港幣元)	813	630	29%
收益(港幣百萬元)	309	211	46%
馬來西亞			
入住率	73%	73%	0%
平均房租(港幣元)	505	464	9%
平均每間客房收入(港幣元)	371	340	9%
收益(港幣百萬元)	143	128	12%
中國			
入住率	50%	53%	-6%
平均房租(港幣元)	587	604	-3%
平均每間客房收入(港幣元)	294	320	-8%
收益(港幣百萬元)	47	45	4%
集團總計			
入住率	82%	78%	5%
平均房租(港幣元)	726	615	18%
平均每間客房收入(港幣元)	592	479	24%
收益(港幣百萬元)	499	384	30%

3. 停車場部

二零一二年中期期間之收益為港幣259,000,000元，較上一個財政年度同期增加23%。邊際利潤為23%，與二零一二年及二零一一年兩段中期期間之水平相若。停車場部錄得穩步增長，並將繼續為本集團帶來經常收入。

停車場部同時管理位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞吉隆坡Hartamas購物商場之第三方停車場及自置停車場。於二零一一年九月三十日，本集團停車場部管理合共約250個停車場、超過50,000個車位，其中20個包括約5,600個車位之自置停車場。餘下停車場乃根據與地方政府、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室樓宇等第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。

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。於二零一一年九月三十日，受擔保之未償還按揭貸款總額為港幣126,537,000元(二零一一年三月三十日：港幣123,426,000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，故本公司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財政年度，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。審訊將於二零一二年七月三十日進行，為期十日。諮詢律師之意見後，本公司董事認為，該訴訟勝數甚大。因此，並無於綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

承擔

	於 二零一一年 九月三十日 港幣千元	於 二零一一年 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：		
收購、開發及翻新酒店物業	599,955	595,557
其他	3,249	1,528
	<u>603,204</u>	<u>597,085</u>
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
開發及翻新酒店物業	26,752	28,177
開發及翻新發展中投資物業	20,072	22,933
	<u>46,824</u>	<u>51,110</u>
	<u>650,028</u>	<u>648,195</u>

重大事件

1 麗悅與Mayland Valiant就馬來西亞Subang之物業發展項目成立合營企業

麗悅與Mayland Valiant(為本公司主席兼行政總裁丹斯里拿督邱達昌間接擁有)訂立日期為二零一一年十月十一日之合營企業協議，以發展兩棟有約1,989個酒店式套房公寓單位及約1,329個停車位的17層高公寓。該發展項目的總建築淨面積約為91,000平方米。

發展地盤在馬來西亞Grand Dorsett Subang Hotel外圍，由其佔用。該發展項目將不會影響Grand Dorsett Subang Hotel現時的營運。合營企業提供開發該空置土地的良機，而毋須麗悅注入任何額外發展資金。該發展項目進一步提高資產價值。麗悅提供土地供發展，而Mayland Valiant則提供技術、商業、財務管理以及物業之市場推廣及銷售專業知識，並承擔發展成本。麗悅與Mayland Valiant各自分佔一半損益。

該土地於二零一一年八月二十四日之價值為馬幣65,000,000零吉(相當於約港幣162,500,000元)。預期發展總成本約為馬幣297,000,000零吉(相當於約港幣742,500,000元)。該發展項目預期於二零一六年完竣。

2 訂立協議出售麗悅擁有之香港中環麗柏酒店

於二零一一年九月七日，麗悅與第三方訂立買賣協議，出售中環麗柏酒店，代價為港幣515,000,000元。完成將於二零一一年十二月七日或之前落實。出售為麗悅集團良機，將其中一個小型資產變現及將股東價值變現。該酒店本為一幢商業樓宇，其後改建為酒店，設有142個房間。完成出售後，本公司及麗悅預期錄得股東應佔溢利分別約港幣270,000,000元及港幣370,000,000元。

3 收購英國倫敦之酒店用地

於二零一一年八月十一日，麗悅與第三方訂立買賣協議，收購位於英國倫敦西部之 Shepherd's Bush 一幢擁有永久業權之物業，代價為 16,000,000 英鎊（相當於約港幣 202,400,000 元）。

麗悅收購物業以重新發展為酒店。該用地位於 Shepherd's Bush 之中心地帶，交通及運輸網絡優越，設有四個地鐵站及鐵路，且往返希斯路機場車程無需 30 分鐘。該物業准許興建一幢設有 242 間客房之酒店。麗悅現正考慮提交申請修改現有批文，務求盡量擴大投資之財務回報及策略價值。

英國已成為中國內地外遊旅客最熱門的目的地之一，尤以倫敦為然。該收購讓麗悅可以在英國建立其酒店網絡，把握中國遊客在英國增長之契機。擬建之酒店 Dorsett Regency Hotel 預期於二零一四年開業。

4 發展中物業預售金額達港幣 40 億元

位於澳洲墨爾本的 Upper West Side 為本集團其中一項主要之物業發展項目。於二零一一年九月三十日，第一期及第二期物業之預售金額達港幣 35 億元，佔該兩期發展項目合計之預售金額約 83%。第一期及第二期將分別於二零一四年及二零一五年財政年度完成。另一項在新加坡新橋路帝盛酒店之 68 個住宅單位之發展項目已於二零一零年透過麗悅預售，金額約達港幣 5 億元。該發展項目預期於二零一四年財政年度竣工。

前景

宏觀經濟環境有不景氣跡象，市場信貸日益收緊。儘管如此，本集團相關業務仍然穩健，故本集團對業務前景審慎樂觀。

本集團之物業發展業務相當穩健，預期在未來數年為本集團之增長動力。於二零一一年九月三十日錄得發展中物業預售金額約達港幣 40 億元，其中麗悅佔港幣 5 億元。其他在上海及香港之預售計劃將於短期內展開。本集團將繼續專注在本集團現有業務所在之地區發展其日後之項目。

於二零一二年中期期間，麗悅在房租及入住率方面均獲得強勁增長。透過穩固之酒店發展組合，麗悅管理之酒店房間數目將於未來兩年增加超過 50%。此外，麗悅已按策略出售其中一項較小規模之酒店物業以獲取較大資產資本。麗悅在未來數年將繼續其發展。

本集團管理之停車位數目穩步上升，停車場業務將繼續為本集團帶來穩定收入及現金流量。此舉將進一步提升本集團之經常收入。

其資產所產生之穩健現金流量令負債比率較低，本集團具備穩固基礎，並有強大融資能力，以滿足未來發展之需要。作為亞太區增長迅速之物業發展商，本集團致力抓緊各項新商機，並透過業務發展，擴大其市場佔用率。

僱員及薪酬政策

本集團於二零一一年九月三十日之僱員人數約為2,300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。

企業管治

遵守《企業管治常規守則》

於截至二零一一年九月三十日止六個月，本公司一直遵守聯交所《證券上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》（「企管守則」）的守則條文，惟下列情況偏離企管守則第A.2.1及A.4.1條守則條文的規定除外。

根據企管守則第A.2.1條守則條文，主席及行政總裁之角色應予區分，不應由同一人擔任。邱德根先生退任執行董事及董事會主席以及丹斯里拿督邱達昌獲委任為董事會主席後，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，此結構為本集團提供實力雄厚之長期領導層，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。

根據企管守則第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，但彼等須根據本公司的組織章程細則（「章程細則」）輪值告退，並須於股東週年大會上接受股東重選。董事會認為，章程細則內此項條文符合上述第A.4.1條守則條文之目標。

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、林廣兆先生及王敏剛先生。審核委員會已審閱截至二零一一年九月三十日止六個月本集團之未經審核綜合中期業績。

購買、出售或贖回上市證券

本公司於截至二零一一年九月三十日止六個月內透過其附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所合共購買本金額為港幣27,000,000元之本公司可換股債券(股份代號：4317)，有關購買詳情如下：

回購月份	回購本 金額 港幣
二零一一年九月	27,000,000

除上文披露者外，本公司及其任何附屬公司於回顧期間概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

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，二零一一年十一月二十四日

於本公告日期，董事會成員包括三名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及Craig Grenfell WILLIAMS先生；一名非執行董事邱達強先生；以及三名獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。