

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，概不就因本公佈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：35)

### 截至二零一二年九月三十日止六個月 業績公佈

#### 中期業績摘要

- 收益增加9.1%至約港幣903,000,000元。
- 本公司股東應佔純利約為港幣610,000,000元，增幅約為626%。
- 股東應佔資產淨值由二零一二年三月三十一日之每股港幣3.8元增至二零一二年九月三十日之每股港幣4.4元。經調整酒店重估盈餘<sup>(i)</sup>後，於二零一二年九月三十日之股東應佔資產淨值為每股港幣7.5元。
- 於二零一二年九月三十日，資產負債比率淨額為30.2%<sup>(i)</sup>，而現金狀況約為港幣23億元。
- 於二零一二年九月三十日，發展中物業累計已訂約預售金額約為港幣66億元。
- 每股盈利增加640.9%至港幣32.6仙。
- 中期股息每股港幣2仙(二零一一年九月三十日：港幣1仙)。

附註：

- (i) 酒店資產重估盈餘為港幣72.36億元，乃基於於二零一二年三月三十一日進行之估值釐定且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已作出調整，以便計算股東應佔每股資產淨值及資產負債比率淨額。

## 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」) 截至二零一二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二零一二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
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元	
收益	<b>903</b>	827	9%
毛利	<b>412</b>	392	5%
本期間溢利	<b>761</b>	111	586%
股東應佔溢利	<b>610</b>	84	626%
每股盈利	<b>港幣32.6仙</b>	港幣4.4仙	
每股股息	<b>港幣2仙</b>	港幣1仙	

# 簡明綜合收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	902,628	827,041
銷售及服務成本		(418,877)	(371,160)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(71,797)	(64,277)
毛利		411,954	391,604
其他收入		13,353	10,490
出售一間附屬公司之收益		445,086	—
其他收益及虧損	4	123,258	30,992
行政支出		(287,412)	(224,218)
分佔聯營公司業績		26,294	11,983
分佔共同控制實體業績		(4,066)	5,127
融資成本	5	(76,786)	(86,767)
除稅前溢利		651,681	139,211
所得稅抵免(開支)	6	108,962	(28,344)
本期間溢利	7	760,643	110,867
可歸屬於：			
本公司股東		610,421	84,458
非控股權益		150,222	26,409
		760,643	110,867
每股盈利	8		
— 基本(港幣仙)		32.6	4.4
— 攤薄(港幣仙)		32.6	4.4

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<u>760,643</u>	<u>110,867</u>
其他全面收益(開支)：		
可供出售投資重估增加(減少)	2,445	(32,735)
換算海外業務之匯兌差額	(21,359)	(65,826)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	<u>(2,260)</u>	<u>(2,809)</u>
本期間其他全面開支	<u>(21,174)</u>	<u>(101,370)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>739,469</u></u>	<u><u>9,497</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	596,897	(18,142)
非控股權益	<u>142,572</u>	<u>27,639</u>
	<u><u>739,469</u></u>	<u><u>9,497</u></u>

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,296,189	2,456,469
物業、廠房及設備		6,153,951	5,988,002
預付租賃款項		593,108	597,485
其他資產		299,094	—
商譽		68,400	68,400
其他無形資產		815	2,100
聯營公司權益		273,391	256,158
共同控制實體權益		86,567	90,966
可供出售投資		6,784	16,190
按公平值計入損益之金融資產		16,502	7,750
購買物業、廠房及設備之按金		141,814	149,315
應收聯營公司款項		70,744	70,784
應收一間共同控制實體款項		26,936	26,936
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		143,641	141,407
已抵押存款		27,983	25,252
		<b>10,325,914</b>	<b>10,017,209</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		86,079	100,699
待發展／發展中物業		4,673,051	3,797,152
其他存貨		16,249	10,719
預付租賃款項		15,798	18,867
應收賬款、按金及預付款項	10	373,127	280,570
可收回稅項		67,824	11,386
可供出售投資		22,216	18,694
按公平值計入損益之金融資產		31,822	458
衍生金融工具		11,792	10
已抵押存款		203,502	342,672
有限制銀行存款		136,693	971
銀行結餘及現金		1,924,589	1,374,980
		<b>7,562,742</b>	<b>5,957,178</b>
分類為持作出售之資產		<b>90,742</b>	<b>418,928</b>
		<b>7,653,484</b>	<b>6,376,106</b>

	附註	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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	11	664,853	606,298
財務租約承擔		157	218
應付關連公司款項		61,657	46,165
應付聯營公司款項		14,119	12,877
應付附屬公司非控股股東款項		30,070	30,070
應付股息		86,488	—
應付非控股權益股息		53,500	—
已收客戶按金		657,907	197,140
衍生金融工具		22,255	1,245
應繳稅項		218,516	345,774
有抵押銀行及其他借貸		4,579,473	1,764,289
		<b>6,388,995</b>	<b>3,004,076</b>
有關分類為持作出售之資產之負債		—	2,994
		<b>6,388,995</b>	<b>3,007,070</b>
流動資產淨值		<b>1,264,489</b>	<b>3,369,036</b>
總資產減流動負債		<b>11,590,403</b>	<b>13,386,245</b>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行及其他借貸		2,523,507	4,620,800
財務租約承擔		774	474
遞延稅項負債		237,684	234,888
可換股債券		30,833	30,074
		<b>2,792,798</b>	<b>4,886,236</b>
資產淨值		<b>8,797,605</b>	<b>8,500,009</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		172,976	195,976
股份溢價		2,557,386	2,822,611
儲備		4,941,640	4,433,033
本公司股東應佔權益		<b>7,672,002</b>	<b>7,451,620</b>
非控股權益		<b>1,125,603</b>	<b>1,048,389</b>
權益總額		<b>8,797,605</b>	<b>8,500,009</b>

# 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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定編製。

## 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。

除下文所述者外，截至二零一二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，與編製本集團截至二零一二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頒佈之經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露 — 轉讓金融資產之修訂

於本中期期間，採納上述經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表之已呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

## 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、酒店經營及管理以及停車場業務、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)。

下表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)。

	分部收益		分部溢利	
	截至 二零一二年 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 二零一二年 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)
物業發展				
— 澳洲	864	1,939	(5,673)	3,264
— 香港(「香港」)	25,680	8,281	6,665	3,088
— 馬來西亞	279	—	(1,503)	—
— 中華人民共和國其他地區 (「中國」)	5,338	19,218	1,008	4,657
	32,161	29,438	497	11,009
物業投資				
— 香港	15,457	13,806	139,301	89,555
— 中國	6,581	6,208	(13,817)	(2,901)
— 新加坡	10,162	12,470	(12,570)	4,842
	32,200	32,484	112,914	91,496
酒店經營及管理				
— 香港	349,333	308,647	559,912	111,988
— 馬來西亞	140,336	143,066	23,728	23,936
— 中國	64,728	47,277	(10,321)	(13,635)
— 新加坡	—	—	(3,857)	(3,921)
— 英國(「英國」)	—	—	(120)	(12)
	554,397	498,990	569,342	118,356
停車場業務				
— 澳洲	272,180	249,826	22,492	17,425
— 馬來西亞	8,889	9,183	4,042	4,566
	281,069	259,009	26,534	21,991
證券及金融產品投資	2,799	6,735	(722)	(32,470)
其他業務	2	385	(5,113)	(6,872)
分部收益／分部溢利	<u>902,628</u>	<u>827,041</u>	<u>703,452</u>	<u>203,510</u>
未分配企業開支			(29,163)	(24,179)
融資成本			(22,608)	(40,120)
除稅前溢利			<u>651,681</u>	<u>139,211</u>

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。

## 分部資料

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	於二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
物業發展		
— 澳洲	2,153,202	1,513,133
— 香港	784,301	730,396
— 馬來西亞	386,599	382,398
— 中國	2,044,868	1,772,613
	5,368,970	4,398,540
物業投資		
— 香港	1,981,580	1,730,192
— 中國	4,661	3,671
— 新加坡	301,378	605,411
	2,287,619	2,339,274
酒店經營及管理		
— 香港	4,109,648	3,592,814
— 馬來西亞	1,078,121	1,071,588
— 中國	2,037,307	1,927,506
— 新加坡	884,919	694,845
— 英國	394,325	261,043
	8,504,320	7,547,796
停車場業務		
— 澳洲	710,447	707,176
— 馬來西亞	155,585	155,996
	866,032	863,172
證券及金融產品投資	60,299	50,763
其他業務	342,035	352,437
分部資產	17,429,275	15,551,982
未分配企業資產	550,123	841,333
資產總值	17,979,398	16,393,315

主要經營決策者並未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。

#### 4. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
投資物業公平值變動	125,950	69,999
出售可供出售投資之收益	2,260	2,809
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	4,495	(14,440)
衍生金融工具公平值變動	(9,447)	(27,376)
	<u>123,258</u>	<u>30,992</u>

#### 5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
下列項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	108,508	73,816
— 毋須於五年內悉數償還	9,349	23,568
其他須於五年內悉數償還之貸款	6,428	698
可換股債券	1,086	23,242
財務租約	11	16
前期費用攤銷	12,757	6,923
其他	2,404	1,590
	<u>140,543</u>	<u>129,853</u>
總利息成本		
減：發展中物業資本化金額：		
— 以供銷售物業	(37,676)	(32,656)
— 業主佔用物業	(24,713)	(9,788)
— 投資物業	(1,368)	(642)
	<u>76,786</u>	<u>86,767</u>

## 6. 所得稅(抵免)開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅	26,011	7,971
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	49,204	6,292
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	1,283	3,542
澳洲所得稅	1,047	4,783
馬來西亞所得稅	3,126	1,690
新加坡所得稅	—	178
其他司法權區	—	487
	<u>80,671</u>	<u>24,943</u>
過往年度超額撥備		
中國土地增值稅	(192,268)	—
新加坡所得稅	(161)	—
	<u>(192,429)</u>	<u>—</u>
遞延稅項	2,796	3,401
	<u>(108,962)</u>	<u>28,344</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承前稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

中國企業所得稅乃根據中國企業所得稅法及中國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，中國土地增值稅就所售物業之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。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

於截至二零一二年九月三十日止期間，中國地方稅務機關同意按視作稅率計算本集團若干物業發展項目之中國土地增值稅，其中按累進稅率計算之中國土地增值稅已於過往年度之財務報表中作出撥備。就此產生之中國土地增值稅超額撥備為港幣192,268,000元，已於本期間撥回。

## 7. 本期間溢利

截至九月三十日止六個月  
二零一二年 二零一一年  
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	6,756	6,851
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	(1,883)	(1,872)
	<b>4,873</b>	4,979
無形資產攤銷	1,285	1,286
折舊	78,810	70,123
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	483	450
購股權開支	1,691	2,499
並計入：		
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	165	1,235
可供出售投資	169	495
	<b>334</b>	1,730
銀行利息收入	1,107	2,779

## 8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

截至九月三十日止六個月  
二零一二年 二零一一年  
港幣千元 港幣千元  
(未經審核) (未經審核)

盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<b>610,421</b>	84,458
	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	1,875,549	1,918,263
可攤薄潛在普通股之影響		
— 購股權	—	785
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,875,549</b>	1,919,048

由於尚未行使之可換股債券獲兌換將導致每股盈利有所增加，故於計算截至二零一二年九月三十日止期間之每股攤薄盈利時並無假設該等債券獲兌換。此外，由於本公司及其間接附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)(前稱為麗悅酒店集團有限公司)之購股權之行使價高於本公司及帝盛之股份於本期間之平均市價，故於進行上述計算時並無假設該等購股權獲行使。

由於尚未行使之可換股債券獲兌換將導致每股盈利有所增加，故於計算截至二零一一年九月三十日止期間之每股攤薄盈利時並無假設該等債券獲兌換。此外，由於帝盛之購股權之行使價高於帝盛之股份之平均市價，故於進行上述計算時並無假設該等購股權獲行使。

## 9. 股息

截至九月三十日止六個月	
二零一二年	二零一一年
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：

截至二零一二年三月三十一日止年度末期股息每股港幣5仙

(截至二零一一年九月三十日止六個月：

截至二零一一年三月三十一日止年度末期股息港幣5仙)

<b>86,488</b>	<b>95,913</b>
---------------	---------------

於報告期間結算日後，董事向於二零一三年一月二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(截至二零一一年九月三十日止六個月：港幣1仙)。股東可選擇以獲發現金方式收取本期間建議派發及派付之股息代替本公司新股份。

## 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73,520,000元(二零一二年三月三十一日：港幣73,300,000元)。

應收貿易賬款主要包括出租物業及使用酒店設施之應收款項。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。本集團給予旅遊代理及公司客戶之信貸期為30至60日。

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。

以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
30至60日	<b>64,189</b>	63,441
61至90日	<b>3,439</b>	4,192
超過90日	<b>5,892</b>	5,667
	<b>73,520</b>	73,300

## 11. 應付賬款及應計費用

以下為於報告期末應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一二年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至60日	<b>188,611</b>	162,478
61至90日	<b>10,569</b>	5,747
超過90日	<b>70,058</b>	87,147
	<b>269,238</b>	255,372

## 中期股息

董事會宣佈派付截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2仙(二零一一年九月三十日：港幣1仙)(「中期股息」)。本公司將向於二零一三年一月二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二零一三年一月二日(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二零一三年一月十一日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及／或新股票將於二零一三年二月八日或前後寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一二年十二月二十四日(星期一)至二零一三年一月二日(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，必須於二零一二年十二月二十一日(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

於二零一二年四月一日至二零一二年九月三十日期間(「二零一三年中期期間」)，本公司之股東應佔純利約為港幣610,000,000元，較上個財政年度同期增長約626%。有關增長主要由於(i)酒店經營業績增長；(ii)出售一間持有位於香港堅尼地城之香港帝盛酒店之附屬公司之收益；(iii)投資物業公平值收益增加及；(iv)撥回土地增值稅(「土地增值稅」)超額撥備所致。

於二零一三年中期期間，綜合收益增加9.1%至約港幣903,000,000元。經常收入業務(物業投資、酒店業務及停車場業務)之收益增加9.7%至約港幣867,000,000元，相當於二零一三年中期期間的綜合收益約96.0%。物業發展銷售金額約為港幣32,000,000元。餘下收益乃來自財務投資。

經常收入業務	二零一三年 中期期間收益 港幣百萬元	二零一二年 中期期間收益 港幣百萬元	增幅
帝盛集團	554	499	11.0%
停車場	281	259	8.5%
物業投資	32	32	—
經常收入業務合計	<u>867</u>	<u>790</u>	9.7%

本集團酒店部(帝盛酒店集團有限公司(「帝盛集團」))之收益約為港幣554,000,000元，較上個財政年度同期增加11.0%。有關增加主要由於二零一三年中期期間之平均每間客房收入(「平均每間客房收入」)增加以及客房數目增加所致。

停車場收益約為港幣281,000,000元，於二零一三年中期期間增加8.5%。與物業投資有關的收益約為港幣32,000,000元，與上個財政年度同期相若。

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多元化的酒店物業投資組合，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。經常收入業務將繼續為本集團提供穩定的收入及現金流。

於二零一三年中期期間，住宅物業之銷售額主要來自位於香港紅磡之東海雅園。展望未來，於澳洲、上海、香港、新加坡及馬來西亞之計劃落成物業發展項目預期於未來三年至四年內為本集團的物業發展業務帶來得驕人業績。

二零一三年中期期間之毛利合共約為港幣412,000,000元，較上個財政年度同期增加5.2%。本集團於二零一三年中期期間之整體毛利率為45.6%（二零一二年中期期間：47.4%）。於二零一三年中期期間，帝盛集團之毛利率維持在約57.2%之相若水平。於二零一三年中期期間，本集團停車場業務之毛利率為21.2%（二零一二年中期期間：23.0%）。於二零一三年中期期間，本集團物業發展及物業投資之毛利率分別為47.6%及55.4%，而於二零一二年中期期間分別為68.7%及52.5%。

二零一三年中期期間之行政支出較上個財政年度同期增加28.2%至約港幣287,000,000元。有關增加主要由於出售於新加坡Parkway Centre的權益有關的銷售佣金、預售本集團的物業發展項目有關的營銷及廣告開支增加以及經營酒店前期開支增加所致。

於二零一三年中期期間，融資成本約為港幣77,000,000元，較上個財政年度同期減少11.5%。有關減少主要由於與本金額為港幣649,500,000元並由本公司於二零一二年三月贖回的可換股債券有關的利息成本減少所致。可換股債券融資成本減幅較融資成本的增幅（因計入二零一三年中期期間的收益表的新增貸款）為大。

投資物業於二零一三年中期期間之公平值收益約為港幣126,000,000元，較上個財政年度同期增加港幣56,000,000元。

本集團於二零一三年中期期間錄得所得稅開支正數淨值約港幣109,000,000元。主要原因為於二零一三年中期期間撥回中國土地增值稅超額撥備所致。



## 2. 流動資金、財務資源及資產負債比率淨額

下表載列本集團截至二零一二年九月三十日之銀行及現金結餘、銀行貸款及借貸以及權益。

	二零一二年 九月三十日 港幣百萬元	二零一二年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行及現金結餘	2,293	1,744
銀行貸款、可換股債券及借貸	7,135	6,416
總權益賬面值	8,798	8,500
加：酒店重估盈餘	7,236	7,750
就酒店重估盈餘調整之總權益	<u>16,034</u>	<u>16,250</u>
資產負債比率淨額	30.2%	28.8%

於二零一二年九月三十日，本集團之綜合權益總額為港幣87.98億元，較二零一二年三月三十一日增加3.5%。調整於二零一三年中期期間出售之酒店資產後，酒店物業於二零一二年三月三十一日之公平值超過其賬面值約港幣72.36億元。有關款項並無於本集團之綜合財務狀況表確認。經計及上述重估盈餘，本集團於二零一二年九月三十日之資產負債比率淨額為30.2% (二零一二年三月三十一日：28.8%)。

於二零一二年九月三十日，本集團之未提取信貸融資合共約為港幣10億元。於二零一二年十月三十日，本集團獲得額外融資172,000,000澳元，以為興建其墨爾本項目之工程撥資。

本集團相信其擁有充足財務資源及信貸融資以應付其經營業務的任何資金需求。

### 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。於二零一三年財政年度下半年，本集團酒店組合擴充之資本開支預期約港幣682,400,000元。資本開支以現有財務資源、銀行融資及經營業務所得內部資金撥付。

## 業務回顧

### 1. 物業部

本集團之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、新加坡及墨爾本的零售店舖及辦公室樓宇之投資。於二零一三年中期期間，物業投資的收益及毛利分別約達港幣32,000,000元及港幣18,000,000元。於二零一二年五月，本集團以約53,400,000新加坡元(約港幣327,000,000元)出售新加坡Parkway Centre的51個分層單位。有關出售為本集團提供額外的現金流量，令其可重新調配資源於其他增值投資機會。

於二零一三年中期期間確認之投資物業估值盈餘約為港幣126,000,000元。於二零一二年九月三十日，投資物業之估值約達港幣22.96億元(二零一二年三月三十一日：港幣24.56億元)。投資物業之估值減少主要由於將新加坡之商用物業(即Pearl Centre)由投資物業重新分類為非流動資產之其他資產所致。重新分類之原因為本集團於二零一二年八月二十九日接獲一份土地收購通知，訂明新加坡政府當地機構擬收購Pearl Centre所在地塊作重新發展之用。

於二零一三年中期期間，物業發展之收益及毛利分別約為港幣32,000,000元及港幣15,000,000元，主要由於出售香港東海雅園之住宅物業所致。於二零一二年九月三十日，與發展中物業有關之累計已訂約預售金額約達港幣66億元。已訂約預售金額有關之大部分現金流量並無於資產負債表反映。大部分款項預期於各項目完成後及悉數結算時收回。

於二零一二年九月三十日已訂約物業預售金額之明細載列如下：

發展項目	位置	港幣百萬元	預期落成年度
Upper West Side第一期	澳洲	2,399 <sup>(i)</sup>	二零一三／四年
Upper West Side第二期	澳洲	2,263 <sup>(i)</sup>	二零一五年
上海錦秋花園之 The Royal Crest 寶御	中國內地	419	二零一四年
Dorsett Regency Residences <sup>(ii)</sup>	香港	454	二零一五年
Subang之Dorsett Place Waterfront <sup>(iii)</sup>	新加坡	504	二零一四年
	馬來西亞	566	二零一七年
合計		<u>6,605</u>	

附註：

(i) 包括商品及服務稅

(ii) 項目由帝盛集團進行

(iii) 帝盛集團與Mayland Valiant按各自分佔一半溢利之基準進行合營企業項目。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一一年十月十四日之通函。

根據香港財務報告準則，收益僅可於完成出售於當地物業發展項目時予以確認。因此，上述已訂約預售金額並未反映於簡明綜合收益表中。

本集團於澳洲、上海、廣州、香港、吉隆坡及新加坡擁有多元化物業發展項目組合。為迎合本集團之發展需要，本集團已於當地成立強大的團隊。多元化物業發展項目組合使本集團可採納記錄不同地區之物業週期並於低迷週期以廉價購買土地之策略。大部分物業發展項目側重於本集團可受惠於中產階級日益富裕的亞太區的中高檔住宅市場。

## 澳洲

本集團於澳洲的主要物業發展項目為Upper West Side，位於墨爾本商業中心區。Upper West Side為總建築面積（「建築面積」）約1,300,000平方呎之住宅發展項目，有逾2,000個單位，將分四期落成。

第一期有700個單位，建築面積約400,000平方呎，大部分單位已於二零一二年九月三十日預售。第一期預期將於未來十二個月內落成。第二期Madison at Upper West Side包括584個單位，建築面積約370,000平方呎，約95%的單位已於二零一二年九月三十

日預售。Madison at Upper West Side預期將於二零一五年財政年度落成。於二零一二年九月三十日，第一期及第二期的已訂約預售價值分別約為港幣24億元及港幣23億元。第三期Midtown at Upper West Side的建築面積約為180,000平方呎，其中282個單位已於二零一二年十一月推出以供預售。第四期項目現正處於規劃及設計階段。

## 中國內地

### 上海

上海錦秋花園為城鎮開發項目，已建成及售出約4,000個住宅單位。於二零一二年九月三十日，餘下的開發項目的建築面積約為4,800,000平方呎。該項目為多元化住宅組合，包括低層住宅、高層住宅及獨立洋房。於二零一二年五月，本集團根據名為「The Royal Crest」的新一期項目推出建築面積約270,000平方呎的288個低層住宅單位的預售計劃。於二零一二年九月三十日，The Royal Crest的預售價值約為港幣419,000,000元，佔該期預售價值約71%。The Royal Crest的下一期項目的建築面積約為250,000平方呎（約180個單位及42間洋房），預期將會推出以供於未來12個月內預售。The Royal Crest的第二期預期將於二零一四年財政年度落成。上海錦秋花園之建築面積約為960,000平方呎之另外兩期新項目仍在興建中。該兩期新發展項目包括約90間洋房及785個單位，預期將分別於二零一四年及二零一五年財政年度落成。

### 廣州

花地家園為一項位於荔灣區的住宅物業發展項目，建築面積約為1,000,000平方呎。該項目之土地工程已展開且預期將於二零一四年財政年度推出預售。預期將於二零一五年財政年度落成。

## 香港

### 西貢清水灣道684號

該項目為一項住宅改建項目，將6幢老別墅改建成4幢別墅，建築面積約為20,000平方呎。該發展項目位於西貢區，現已落成並可供出售。

### 寶御

該項目為一項住宅物業發展項目，位於紅磡新圍街1-11A號。此發展項目包括124個高層單位，建築面積約為66,000平方呎。於二零一二年九月三十日，預售價值約為港幣454,000,000元。預期將於二零一五年財政年度落成。

### 深水埗西洋菜街北287-293號

此住宅發展項目的建築面積約為39,000平方呎。土地工程已於上一財政年度展開。預期將於未來12個月進行預售。預期於二零一五年財政年度落成。

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》，本集團已於二零一二年財政年度下半年完成餘下單位的公開拍賣後全面收購整個發展地盤。此發展項目的建築面積約為45,000平方呎，現時正處於計劃階段。

元朗洪水橋丹桂村3927號地段

此住宅物業發展項目的建築面積約為48,000平方呎。本集團現時計劃在該發展項目中興建超過20幢獨立洋房。預期於二零一五年財政年度落成。

## **馬來西亞**

Lot no. 470, Jalan Imbi, Kuala Lumpur

此住宅發展項目的建築面積約為210,000平方呎。此發展項目靠近吉隆坡的購物區，鄰近Dorsett Regency Kuala Lumpur Hotel。該發展項目預期於二零一六年財政年度落成。

Dorsett Place Waterfront Subang

該項目為帝盛集團與Mayland Valiant各自擁有50%權益的合營企業項目，將發展兩棟17層高的公寓大樓，擁有約1,989間酒店套房，並附帶可提供1,329個停車位的停車場。該發展項目的總建築淨面積約為1,000,000平方呎，現已開始施工且預期於二零一七年財政年度落成。

## **新加坡**

Dorsett Regency Residences

該發展項目指位於New Bridge Road的較大的Dorsett Hotel發展項目的住宅部分，包括68套服務式公寓。預售金額達約港幣504,000,000元，預期於二零一四年財政年度落成。

## **2. 酒店業務及管理 — 帝盛酒店集團有限公司**

二零一三年中期期間，收益及毛利分別約為港幣554,000,000元及港幣317,000,000元，較上個財政年度同期分別增加11.1%及9.5%。於二零一三年中期期間，帝盛集團所擁有的酒店的平均每間客房收入較上個財政年度同期增加4.9%至港幣621元。平均房租較上個財政年度同期增加5.8%，而入住率則下降1.2%。入住率下降部分由於觀塘帝盛酒店於二零一二年八月開業。二零一三年中期期間，帝盛集團的經營溢利約為港幣101,000,000元(二零一二年中期期間：港幣94,000,000元)。

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		變動
	二零一二年	二零一一年	
<b>香港</b>			
入住率	<b>93%</b>	95%	-2.1%
平均房租(港幣元)	<b>941</b>	857	9.8%
平均每間客房收入(港幣元)	<b>876</b>	813	7.7%
收益(港幣百萬元)	<b>349</b>	309	12.9%
<b>馬來西亞</b>			
入住率	<b>66%</b>	73%	-9.6%
平均房租(港幣元)	<b>507</b>	505	0.4%
平均每間客房收入(港幣元)	<b>337</b>	371	-9.2%
收益(港幣百萬元)	<b>140</b>	143	-2.1%
<b>中國內地</b>			
入住率	<b>72%</b>	50%	44%
平均房租(港幣元)	<b>547</b>	587	-6.8%
平均每間客房收入(港幣元)	<b>393</b>	294	33.7%
收益(港幣百萬元)	<b>65</b>	47	38.3%
<b>集團總計</b>			
入住率	<b>81%</b>	82%	-1.2%
平均房租(港幣元)	<b>768</b>	726	5.8%
平均每間客房收入(港幣元)	<b>621</b>	592	4.9%
收益(港幣百萬元)	<b>554</b>	499	11.0%

於二零一二年九月，本集團完成出售持有位於香港堅尼地城的香港帝盛酒店的香港(特區)酒店有限公司。於港幣800,000,000元的所得款項中，已透過託管方式保留總數港幣15,000,000元，以待取得有關該酒店物業內部改建之若干批文。倘於二零一三年三月二十八日前取得該項批文，則該筆保留款項可獲確認為收益，否則買方將沒收該筆款項。於二零一三年中期期間就上述出售事項確認之收益為港幣445,000,000元。

於二零一二年八月，本集團開始經營擁有361間客房之觀塘帝盛酒店。擁有556間客房之成都帝盛君豪酒店亦進行試營。就出售擁有209間客房之香港帝盛酒店作出調整，二零一三年中期期間之客房數目增加淨額為約700間。

為了進一步加強帝盛集團之酒店品牌知名度及強化競爭優勢，本集團對整體品牌架構作出數項高層次變動。自二零一二年八月三十一日，帝盛集團之英文名稱由「Kosmopolito Hotels International Limited」更改為「Dorsett Hospitality International Limited」，而中文名稱則由「麗悅酒店集團有限公司」更改為「帝盛酒店集團有限公

司」。更改帝盛集團名稱是品牌定位的重要一部分，這將加強品牌知名度以提升銷售效率；並對於本公司透過發展、收購及管理合約作進一步拓展極為重要。

為加強品牌架構，帝盛集團亦已綜合其酒店組合，將其酒店重新分類為三個品牌，以涵蓋不同的市場部分—精品系列「d. Collection」，於鄰近各城市樞紐的精挑細選的黃金地段經營的多間高檔而有非凡魅力的酒店；帝盛酒店及度假村，包括提供細緻及熱誠服務體驗的高端帝盛君豪酒店及屬中心地段現代城市酒店的中檔帝盛酒店；及經濟型「絲麗酒店」，因便利、快捷的服務及有吸引力的房租而著稱。

於二零一二年九月三十日，帝盛集團經營16間自有酒店(8間位於香港、5間位於馬來西亞及3間位於中國內地)，擁有約4,600間客房。帝盛集團亦根據經營合約於香港管理兩間酒店，即The Mercer by Kosmopolito及香港帝盛酒店。根據管理合約管理的客房總數約為260間。

帝盛集團擁有7間發展中的酒店(2間位於香港、2間位於中國內地、2間位於英國及1間位於新加坡)。於落成時，該7間酒店的客房總數約為2,400間。上述7間酒店預期將於未來三年投入營運。

於二零一二年三月三十一日，根據獨立估值計算得出之重估盈餘約為港幣7,750,000,000元。於二零一三年中期期間，就出售香港帝盛酒店作出調整後，餘下組合之重估盈餘約為港幣7,236,000,000元。該款項並無計入財務報表。

### 3. 停車場部

二零一三年中期期間之收益約為港幣281,000,000元，較上一個財政年度同期增加8.5%。毛利率為21.2%，與上一個財政年度同期之水平相若。停車場部錄得穩步增長，並預計繼續為本集團帶來經常收入。

停車場部管理位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞吉隆坡Hartamas購物商場的第三方停車場及自置停車場。於二零一二年九月三十日，停車場組合包括由本集團管理的261個停車場，合共約47,000個車位。當中20個為自置停車場，包括約5,600個車位。其餘的停車場乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。於二零一三年中期期間，

本集團管理的新停車場數合共淨增加約10個，惟管理的車位總數減少約1,500個。管理的車位減少主要由於終止一份盈利能力較弱的停車場合約。本集團預期，隨著其管理組合之合約增多，停車場部會繼續增長。

於二零一二年五月三十日，根據本集團與Care Park Group Pty Ltd (「Care Park」) 之少數股東訂立之股東協議所載條款之安排，本集團增購Care Park已發行股本總額之2.3%，代價約為港幣11,300,000元。交易後，本集團於Care Park之股權增加至76.05%。股權增加令本集團更充分地受惠於Care Park之增長。

### 或然負債

截至二零一零年三月三十一日止年度，HKSAR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該附屬公司提出金額為港幣25,841,000元之反索償。HKSAR於本期間被出售，惟本集團承諾將盡一切努力完結該訴訟。審訊已於二零一二年七月三十日展開，並進一步延期至二零一三年八月。董事經諮詢律師後認為有機會勝訴。因此，並無於簡明綜合財務報表中就潛在負債作出撥備。

### 資本承擔

	於二零一二年 九月三十日 港幣千元	於二零一二年 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：		
收購、開發及翻新酒店物業	741,325	585,760
其他	22,656	4,421
	<u>763,981</u>	<u>590,181</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	24,463	319,593
其他	15,678	19,274
	<u>40,141</u>	<u>338,867</u>
	<u><u>804,122</u></u>	<u><u>929,048</u></u>



## 其他財務及營運資料

1. 以每股1.23港元購回230,000,000股(佔已發行股本之11.7%)股份。

於二零一二年七月底，本集團完成向Penta Investment Advisers Limited購回230,000,000股股份且所購回股份已註銷。股份購回為本公司動用其盈餘現金以增加其每股盈利之良機。

2. 於二零一二年九月三十日之資產淨值(就酒店重估盈餘調整)

港幣百萬元

股東應佔本集團權益	7,672
增添：酒店重估盈餘(港幣7,236,000,000元 x 73.25%)	5,300
	<hr/>
資產淨值總額	12,972
	<hr/> <hr/>
已發行股份數目(「百萬」)	1,730
每股資產淨值(「資產淨值」)(就酒店重估盈餘調整)	港幣7.50元

## 二零一二年九月三十日後之重大物業交易事項

### 1 收購香港九龍黃大仙之重新發展用地

於二零一二年十一月八日，本集團訂立協議以收購All Greatness Limited，其已於二零一二年十月就收購建於香港九龍黃大仙(「黃大仙」)之新九龍內地段第5035號之物業不可分割份數之90%訂立物業協議。

根據物業協議，倘於完成日期或於二零一二年十二月二十日之前並未完成收購黃大仙用地之90%所有權，本集團有權不進行交易。待完成收購黃大仙用地之不可分割份數之90%後，本集團認為有合理機會收購黃大仙用地之全部擁有權，無論透過與黃大仙用地餘下少數擁有人進一步磋商或根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制拍賣)條例》進行之公開拍賣。配合本集團之物業發展策略，本集團有意於收購100%擁有權後將黃大仙用地重新發展為住宅物業。發展項目之建築面積可能約為90,000平方呎。

## 2. 完成收購英國倫敦之酒店用地

於二零一二年十月二十六日，帝盛集團完成收購位於英國倫敦9-13 Aldgate, High Street之名為The Matrix Building之物業，代價約為港幣180,000,000元。該樓宇之總內部面積約為67,000平方呎。The Matrix Building目前用作辦公大樓，且帝盛集團有意將其重建成酒店。將The Matrix Building改造成酒店及完成興建Dorsett London（於二零一二年財政年度收購該地盤）後，帝盛集團將於倫敦擁有兩間酒店，令本集團於英國享有更大的規模經營效益。

## 前景

全球主要經濟體系之政府已採取刺激措施且多家中央銀行均採取低利率政策，以刺激疲弱的環球經濟，並對亞洲物業分部整體產生利好影響。另一方面，中國內地、香港及新加坡政府已制訂有關措施，以抑制物業分部過熱。

在此環境下，本集團將盡力持續改善其業務及財務表現。本集團將繼續努力發展其現有的住宅發展項目組合及其現時的酒店發展項目。本集團亦將確保停車場業務穩健發展。

憑藉良好的現金狀況，本集團處於有利地位，可擴充其住宅發展項目及酒店投資組合。本集團亦將通過出售小型酒店並投資於營運效率較高的大型酒店，繼續實施資金再利用的策略。此舉亦將令本集團可釋放大量重估盈餘，並可改善股東的整體回報。

從目前預售及預期將會推出的新項目來看，本集團預期物業發展業務於未來幾年將有強勁表現。

管理層堅信，由於地區多元化及於酒店、物業發展及投資以及停車場方面的平衡業務投資組合，本集團將可順利度過業務嚴峻期，並為其股東帶來持續長遠增長。

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零一二年九月三十日之僱員人數約為3,000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《企業管治守則》

於截至二零一二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《企業管治守則》(「**企管守則**」)的守則條文(「**守則條文**」)，惟下列情況偏離企管守則第A.2.1及A.6.7條守則條文的規定除外。

守則條文第A.2.1條：丹斯里拿督邱達昌先生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。

守則條文第A.6.7條：由於無法避免之業務工作，本公司非執行董事及其中一名獨立非執行董事未能出席於二零一二年七月二十日舉行之股東特別大會，而本公司非執行董事未能出席於二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會。

### 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二零一二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

本公司於截至二零一二年九月三十日止六個月內完成以每股港幣1.23元的價格自Penta Investment Advisers Limited於場外購回合共230,000,000股本公司股份，詳情如下：

回購月份	股份數目	每股價格 港幣元	已付總代價 港幣元
二零一二年七月	230,000,000	1.23	282,900,000

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，二零一二年十一月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括五名執行董事，丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、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，陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。