



**Far East Consortium
International Limited**
遠東發展有限公司

2011-12

Interim Report 中期報告

Stock Code 股份代號: 035

目錄

公司資料	2-3
中期業績摘要	4
管理層討論及分析	5-18
其他資料	19-29
中期財務資料之審閱報告	30-31
簡明綜合收益表	32
簡明綜合全面收益表	33
簡明綜合財務狀況表	34-36
簡明綜合權益變動表	37-38
簡明綜合現金流量表	39
簡明綜合財務報表附註	40-66

公司資料

董事會

執行董事

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(主席兼行政總裁)

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，B. ENG. (CIVIL)

非執行董事

邱達強

獨立非執行董事

陳國偉

王敏剛，太平紳士

林廣兆

審核委員會

陳國偉(主席)

王敏剛

林廣兆

薪酬委員會

陳國偉(主席)

邱達昌

王敏剛

執行委員會

邱達昌

邱達成

Craig Grenfell WILLIAMS

孔祥達

陳志興

張偉雄

董事總經理

孔祥達，B. ENG, ACA

首席營運總裁

陳志興

首席財務總監及公司秘書

張偉雄

授權代表

邱達昌

張偉雄

法律顧問

胡關李羅律師行

禮德齊伯禮律師行

Maples and Calder

HWL Ebsworth Lawyers

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

主要來往銀行

香港

國泰世華銀行

創興銀行有限公司

中信銀行國際有限公司

大新銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

永亨銀行有限公司

馬來西亞

Affin Bank Berhad
OCBC Bank (Malaysia) Berhad
Public Bank Berhad

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking
Group Limited
Bank of Western Australia
Commonwealth Bank of Australia Limited

中國大陸

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
星展銀行(中國)有限公司
滙豐銀行(中國)有限公司
上海浦東發展銀行股份
有限公司

註冊地點

開曼群島

註冊辦事處

P.O. Box 1043, Ground Floor,
Caledonian House, Mary Street,
George Town,
Grand Cayman, Cayman Islands,
British West Indies

主要辦事處

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

上市資料

普通股(編號: 035)
2015年到期之可換股債券
(編號: 4317)
香港聯合交易所有限公司

網址

<http://www.fecil.com.hk>

附註：本中期報告乃原先以英文編製，其後翻譯成中文。倘如中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

中期業績摘要

中期業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」或「遠東」)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(「二零一二年中期期間」)之未經審核綜合業績。本公司審核委員會已審閱本集團於二零一二年中期期間之財務報表業績後，方始建議董事會批准。

中期股息

董事會宣佈派付二零一二年中期期間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。

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	790	625	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。

管理層討論及分析

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

	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
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
	6,003,927	5,969,616
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
	6,003,927	5,969,616

管理層討論及分析

	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
分析為：		
有抵押	5,300,108	5,252,831
無抵押	703,819	716,785
	6,003,927	5,969,616
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 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)	6,911,424	7,026,588
	4,370,475	4,370,475
	11,281,899	11,397,063
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、財務租約承擔及可換股債券)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、中國大陸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。

管理層討論及分析

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。

中國大陸，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。預期將於二零一五年財政年度竣工。

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

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%。

管理層討論及分析

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大陸）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間位於中國大陸、1間位於新加坡及1間位於英國），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加超過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。

	二零一二年 中期期間	二零一一年 中期期間	增長百分比
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%
中國大陸			
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%

管理層討論及分析

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%，與二零一一年及二零一二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內地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
	603,204	597,085
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
	46,824	51,110
	650,028	648,195

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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。

其他資料

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。

董事權益

於二零一一年九月三十日，董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第十五部)之股份中擁有已載入根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司之權益如下：

(a) 於本公司股份之長倉：

董事姓名	身份	所持普通股 數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
邱達昌	實益擁有人	13,034,698	0.68%
	配偶權益	557,000 ⁽ⁱ⁾	0.03%
	控制的法團權益	657,003,028 ⁽ⁱⁱ⁾	34.25%
邱達成	實益擁有人	8,757	0.00%
	控制的法團權益	5,241,905 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.27%
邱達強	實益擁有人	44,561	0.00%
	控制的法團權益	3,877,218 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.20%

附註：

- (i) 656,991,225股及11,803股股份分別由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有，557,000股股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
 - (ii) 1,364,687股及3,877,218股股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
 - (iii) 該等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之公司權益內。
- * 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一一年九月三十日之已發行股份數目。

其他資料

(b) 於相聯法團之股份之權益：

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持普通股 數目	佔相關已發行 股本概約百分比*
邱達昌	麗悅	配偶權益	8,355 ⁽ⁱ⁾	0.00%
		控制的法團權益	1,469,773,254 ⁽ⁱ⁾	73.49%
	愛德企業有限公司	控制的法團權益	250,000 ⁽ⁱⁱ⁾	25.00%
邱達成	麗悅	實益擁有人	30	0.00%
		控制的法團權益	78,423 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	0.00%
邱達強	麗悅	控制的法團權益	58,158 ^(iv)	0.00%
Craig Grenfell WILLIAMS	Care Park Group Pty. Ltd.	酌情信託之 受益人	925 ^(v)	9.25%

附註：

- (i) 7,773,254股麗悅股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Sumptuous Assets Limited持有。1,462,000,000股麗悅股份由本公司的全資附屬公司Ample Bonus Limited持有，其中丹斯里拿督邱達昌擁有本公司已發行股本約34.25%權益，因此被視作擁有該等麗悅股份權益。8,355股麗悅股份由丹斯里拿督邱達昌之配偶吳惠平女士持有。
- (ii) 此等愛德企業有限公司股份由丹斯里拿督邱達昌控制的公司Commodious Property Limited持有。
- (iii) 20,265股及58,158股麗悅股份分別由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (iv) 此等麗悅股份由邱達成先生及邱達強先生控制的公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重複計算在邱達成先生之控制的法團權益內。
- (v) 此等Care Park Group Pty. Ltd.股份由Chartbridge Pty Ltd以The Craig Williams Family Trust之信託人身份持有，而Craig Grenfell WILLIAMS先生作為The Craig Williams Family Trust之受益人，因此被視作擁有該等股份權益。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以相關法團各自於二零一一年九月三十日之已發行股份數目。

除上文所披露外，於二零一一年九月三十日，概無本公司董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

購股權計劃

(a) 遠東購股權計劃

遠東購股權計劃，旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據遠東購股權計劃，本公司董事可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

下表披露於二零一二年中期期間本公司購股權之變動情況：

承授人類別	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目					行使期*
			於二零一一年 四月一日 未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效/ 註銷	於二零一一年 九月三十日 未行使	
高級管理層								
孔祥達	08.05.2009	1,500	1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2009-15.09.2019
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2010-15.09.2019
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2011-15.09.2019
			1,850,000	-	-	-	1,850,000	16.09.2012-15.09.2019
			7,400,000	-	-	-	7,400,000	
陳志興	21.10.2004	2,075	500,000	-	-	-	500,000	01.01.2007-20.10.2014
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	01.01.2008-20.10.2014
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.01.2009-20.10.2014
			4,300,000	-	-	-	4,300,000	
莫貴標	21.10.2004	2,075	1,200,000	-	-	-	1,200,000	01.01.2007-20.10.2014
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	01.01.2008-20.10.2014
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.01.2009-20.10.2014
			5,000,000	-	-	-	5,000,000	

其他資料

承授人類別	授出日期	每股行使價 港幣	購股權數目					行使期*
			於二零一一年 四月一日 未行使	於期內 授出	於期內 行使	於期內 失效/ 註銷	於二零一一年 九月三十日 未行使	
其他僱員 (合共)	21.10.2004	2.075	250,000	-	-	-	250,000	01.11.2004-20.10.2014
			425,000	-	-	-	425,000	01.01.2006-20.10.2014
			1,075,000	-	-	-	1,075,000	01.01.2007-20.10.2014
			2,275,000	-	-	-	2,275,000	01.01.2008-20.10.2014
			2,975,000	-	-	-	2,975,000	01.01.2009-20.10.2014
			7,000,000	-	-	-	7,000,000	
其他僱員 (合共)	25.08.2006	3.290	450,000	-	-	-	450,000	01.01.2009-24.08.2016
			500,000	-	-	-	500,000	01.01.2010-24.08.2016
			950,000	-	-	-	950,000	
總計			24,650,000	-	-	-	24,650,000	

* 購股權的有效期為自授出日期起至行使期開始。

遠東購股權計劃及本公司所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註24。

(b) 麗悅購股權計劃

採納麗悅購股權計劃旨在向經甄選合資格參與者提供獎勵或報酬，以表揚彼等對本集團作出之貢獻。麗悅購股權計劃之合資格參與者包括麗悅董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)以及麗悅及本集團之僱員，以及麗悅董事會全權酌情認為曾經或將會對本集團作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。

於二零一二年中期期間，麗悅購股權計劃之購股權變動詳情如下：

購股權數目								
	授出日期	每股行使價港幣	於二零一一年四月一日尚未行使	於期內授出	於期內行使/註銷	於期內失效	於二零一一年九月三十日尚未行使	行使期*
麗悅董事 莫貫標 ^(a)	11.10.2010	2.20	709,090	-	-	-	709,090	11.10.2011 – 10.10.2014
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2012 – 10.10.2015
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2013 – 10.10.2016
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2014 – 10.10.2017
			709,094	-	-	-	709,094	11.10.2015 – 10.10.2018
			3,545,454	-	-	-	3,545,454	
朱志成 ^(a)	11.10.2010	2.20	1,056,818	-	-	-	1,056,818	11.10.2011 – 10.10.2014
			1,056,818	-	-	-	1,056,818	11.10.2012 – 10.10.2015
			1,409,091	-	-	-	1,409,091	11.10.2013 – 10.10.2016
			3,522,727	-	-	-	3,522,727	
賴偉強	11.10.2010	2.20	318,181	-	-	-	318,181	11.10.2011 – 10.10.2014
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2012 – 10.10.2015
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2013 – 10.10.2016
			318,181	-	-	-	318,181	11.10.2014 – 10.10.2017
			318,185	-	-	-	318,185	11.10.2015 – 10.10.2018
			1,590,909	-	-	-	1,590,909	

其他資料

購股權數目								
授出日期	每股行使港幣	於二零一一年四月一日尚未行使	於期內授出	於期內行使/註銷	於期內失效	於二零一一年九月三十日尚未行使	行使期*	
邱詠筠	11.10.2010	2.20	454,545	-	-	-	454,545	11.10.2011 - 10.10.2014
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2012 - 10.10.2015
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2013 - 10.10.2016
			454,545	-	-	-	454,545	11.10.2014 - 10.10.2017
			454,547	-	-	-	454,547	11.10.2015 - 10.10.2018
		2,272,727	-	-	-	2,272,727		
孔祥達	11.10.2010	2.20	567,272	-	-	-	567,272	11.10.2011 - 10.10.2014
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2012 - 10.10.2015
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2013 - 10.10.2016
			567,272	-	-	-	567,272	11.10.2014 - 10.10.2017
			567,275	-	-	-	567,275	11.10.2015 - 10.10.2018
		2,836,363	-	-	-	2,836,363		
陳志興	11.10.2010	2.20	709,090	-	-	-	709,090	11.10.2011 - 10.10.2014
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2012 - 10.10.2015
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2013 - 10.10.2016
			709,090	-	-	-	709,090	11.10.2014 - 10.10.2017
			709,094	-	-	-	709,094	11.10.2015 - 10.10.2018
		3,545,454	-	-	-	3,545,454		
其他僱員(合共)	11.10.2010	2.20	2,829,539	-	-	(1,056,818)	1,772,721	11.10.2011 - 10.10.2014
			2,829,539	-	-	(1,056,818)	1,772,721	11.10.2012 - 10.10.2015
			3,181,812	-	-	(1,409,091)	1,772,721	11.10.2013 - 10.10.2016
			1,772,721	-	-	-	1,772,721	11.10.2014 - 10.10.2017
			1,772,745	-	-	-	1,772,745	11.10.2015 - 10.10.2018
		12,386,356	-	-	(3,522,727)	8,863,629		
總計		29,699,990	-	-	(3,522,727)	26,177,263		

附註：

- (i) 莫貴標先生自二零一一年十一月一日起由麗悅執行董事調任為非執行董事，並仍為麗悅購股權計劃之合資格參與者。
- (ii) 朱志成先生自二零一一年十月十九日起辭任麗悅執行董事，因此根據麗悅購股權計劃，彼獲授之購股權於終止聘用當日失效。

* 購股權的有效期為自授出日期起至行使期開始。

麗悅購股權計劃及麗悅所授出購股權之進一步資料載於綜合財務報表附註24。

董事購買股份或債權證之權利

除上文所披露者外，本期間任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。

主要股東權益

於二零一一年九月三十日，按照根據證券及期貨條例第336條之規定須予以存置之登記冊所記錄股份或淡倉權益登記冊及據董事所知，除上文所述本公司董事權益外，就本公司董事所知，下列人士擁有本公司股份中5%或以上權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	持有權益的 普通股數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
Sumptuous Assets Limited	實益擁有人	656,991,225 附註1 (長倉)	34.25%
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	556,773,697 附註2 (長倉)	29.02%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	178,575,797 附註3 (長倉)	9.31%

其他資料

主要股東名稱	身份	持有權益的 普通股數目	佔相關 已發行股本 概約百分比*
邱德根先生	實益擁有人	12,474,691 (長倉)	0.65%
	受控法團權益	134,631,343 附註4 (長倉)	7.02%
	配偶權益	1,555,958 附註4 (長倉)	0.08%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	139,331,336 附註5 (長倉)	7.26%

附註：

- Sumptuous Assets Limited之權益亦已於上節「董事權益」披露為丹斯里拿督邱達昌之權益。丹斯里拿督邱達昌為Sumptuous Assets Limited之董事。
- Penta Management (BVI) Ltd.之受控法團Penta Asia Domestic Partners, L.P.及Old Peak Ltd.持有本公司股份長倉，而Penta Management (BVI) Ltd.受Penta Investment Advisers Limited控制。於該等股份中，5,424,664股股份之權益為非上市現金結算衍生工具。
- 於該等股份中，1,712,766股股份之權益為非上市現金結算衍生工具。
- 134,631,343股股份由邱德根先生控制的多間公司持有，1,555,958股股份由邱德根先生配偶邱婁錦蘭女士持有。
- 於該等股份中，3,041,000股股份之權益為非上市現金結算衍生工具。

* 百分比指擁有權益之普通股數目除以本公司於二零一一年九月三十日之已發行股份數目。

除上文披露者外，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零一一年九月三十日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

遵守《企業管治常規守則》

於二零一二年中期期間，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「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長期穩定及實力雄厚之領導層，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。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10載列之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，彼等全體已確認於二零一二年中期期間一直遵守標準守則載列之規定準則。

其他資料

購買、出售或贖回上市證券

本公司於二零一二年中期期間內透過其附屬公司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。

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、王敏剛先生及林廣兆先生。審核委員會已審閱二零一二年中期期間本集團之未經審核綜合中期業績。

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。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料變動如下：

- (A) 本公司執行董事丹斯里拿督邱達昌已獲委任為董事會主席，自二零一一年九月八日起生效。此外，彼不再為聯交所上市公司遠東酒店實業有限公司之非執行董事，自二零一一年八月十二日起生效。
- (B) 本公司執行董事邱達成不再為聯交所上市公司遠東控股國際有限公司之執行董事，自二零一一年十一月二日起生效。

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

中期財務資料之審閱報告



致 Far East Consortium International Limited 董事會

緒言

吾等已審閱載列於第32至66頁之中期財務資料，其中包括Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一一年九月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合以上規則之有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等中期財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

結論

按照吾等之審閱，吾等並不知悉任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

吾等並無對審閱結論發表保留意見，惟謹請閣下垂注截至二零一零年九月三十日止六個月簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表所載之可比較數字以及中期財務資料所披露之相關說明附註並無根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年十一月二十四日

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 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核) (重列)
本期間溢利	110,867	215,456
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	(2,809)	(53,575)
本期間其他全面(開支)收益	(101,370)	82,808
本期間全面收益總額	9,497	298,264
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	27,639	5,275
	9,497	298,264

簡明綜合 財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	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)
非流動資產			
投資物業	10	2,674,039	2,581,274
物業、廠房及設備	10	5,682,841	5,442,801
預付租賃款項	10	573,120	586,070
商譽	11	68,400	68,400
其他無形資產	12	3,386	4,672
聯營公司權益	13	218,908	209,010
共同控制實體權益		57,999	63,441
可供出售投資	14	191,119	175,919
按公平值計入損益之金融資產	15	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	16	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	10	16,828	13,636
應收賬款、按金及預付款項	17	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	14	17,747	23,566
按公平值計入損益之金融資產	15	28,413	69,708
衍生金融工具	18	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	19	214,479	79,648
		5,405,684	5,544,650

簡明綜合 財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	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	20	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	19	51,500	-
衍生金融工具	18	1,592	751
應繳稅項		321,676	308,266
可換股債券	21	703,819	716,785
有抵押銀行及其他借貸	22	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	19	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	22	3,768,343	4,139,282
財務租約承擔		627	84
衍生金融工具	18	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

簡明綜合 財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	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)
資本及儲備			
股本	23	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

第32至第66頁之簡明綜合財務報表於二零一一年十一月二十四日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

董事

董事

簡明綜合 權益變動表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												非控股 權益	總額	
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	可換股 債券儲備	其他儲備	保留溢利	總額	非控股 權益			總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元			港幣千元
於二零一零年四月一日(經審核)	190,638	2,746,668	253	13,860	27,414	222,467	5,137	30,745	1,038,709	1,850,108	6,125,999	95,780	6,221,779		
本期間溢利(重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212,133	212,133	3,323	215,456		
可供出售投資重估增加 按算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	20,980	-	-	-	-	-	20,980	-	20,980		
因出售可供出售投資而 重新分類至損益	-	-	-	-	(53,575)	-	-	-	-	-	(53,575)	-	(53,575)		
本期間其他全面收益	-	-	-	-	(32,595)	113,451	-	-	-	-	80,856	1,952	82,808		
本期間全面收益總額(重列)	-	-	-	-	(32,595)	113,451	-	-	-	212,133	292,989	5,275	298,264		
發行股份代替現金股息	605	13,196	-	-	-	-	-	-	-	-	13,801	-	13,801		
購回本身股份	(407)	(8,894)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,301)	-	(9,301)		
確認股本結算之股份付款 已付股息	-	-	-	-	-	-	6,451	-	-	-	6,451	-	6,451		
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,092)	(76,092)	-	(76,092)		
於二零一零年九月三十日 (未經審核)(重列)	190,836	2,750,970	253	13,860	(5,181)	335,918	11,588	30,745	1,038,709	1,986,149	6,353,847	101,055	6,454,902		
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	182,079	182,079	46,946	231,025		
可供出售投資重估減少 按算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(12,123)	-	-	-	-	-	(12,123)	-	(12,123)		
因出售可供出售投資而 重新分類至損益	-	-	-	-	-	89,569	-	-	-	-	89,569	17,068	106,637		
轉撥至投資物業時預付租賃 款項重估增加就此 產生之遞延稅項	-	-	-	1,739	-	-	-	-	-	-	1,739	643	2,382		
本期間其他全面收益	-	-	-	1,739	3,861	89,569	-	-	-	-	95,169	17,711	112,880		
本期間全面收益總額	-	-	-	1,739	3,861	89,569	-	-	-	182,079	277,248	66,657	343,905		
發行股份代替現金股息	990	19,215	-	-	-	-	-	-	-	-	20,205	-	20,205		
購回可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	(8,206)	-	1,956	(6,250)	-	(6,250)		
購回可換股債券權益部分 之遞延稅項撥回	-	-	-	-	-	-	-	1,428	-	-	1,428	-	1,428		
減持麗悅權益	-	-	-	-	-	-	-	-	417,926	-	417,926	723,060	1,140,986		
重新分類先前就麗悅分拆確認 遞延收購後儲備	-	-	-	(1,791)	-	(20,475)	-	-	22,266	-	-	-	-		
確認股本結算之股份付款 已付股息	-	-	-	-	-	-	352	-	-	-	352	3,299	3,651		
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,168)	(38,168)	-	(38,168)		
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,866)	(1,866)		

簡明綜合 權益變動表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股 權益	總額
	股本	股份溢價	資本撥回 儲備	資產重估 儲備	投資重估 儲備	匯兌儲備	購股權 儲備	可換股 債券 儲備	其他儲備	保留溢利	總額		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零一一年三月三十一日 (經審核)	191,826	2,770,185	253	13,808	(1,320)	405,012	11,940	23,967	1,478,901	2,132,016	7,026,588	892,205	7,918,793
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,458	84,458	26,409	110,867
可供出售投資重估減少 換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	(32,735)	-	-	-	-	-	(32,735)	-	(32,735)
因出售可供出售投資而 重新分期至損益	-	-	-	-	(2,809)	-	-	-	-	-	(2,809)	-	(2,809)
本期間其他全面開支	-	-	-	-	(35,544)	(67,056)	-	-	-	-	(102,600)	1,230	(101,370)
本期間全面收益總額	-	-	-	-	(35,544)	(67,056)	-	-	-	84,458	(18,142)	27,639	9,497
購回可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	(3,253)	-	1,270	(1,983)	-	(1,983)
購回可換股債券權益部分 之遞延稅項撥回	-	-	-	-	-	-	-	537	-	-	537	-	537
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	337	-	-	-	337	2,162	2,499
應付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,913)	(95,913)	-	-	(95,913)
應付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,520)	(21,520)
於二零一一年九月三十日 (未經審核)	191,826	2,770,185	253	13,808	(36,864)	337,956	12,277	21,251	1,478,901	2,121,831	6,911,424	900,486	7,811,910

其他儲備乃(a)於一九九一年集團重組時產生，指所收購附屬公司資產淨值超出本公司就收購所發行股份之面值；及(b)於截至二零一一年三月三十一日止年度內減持麗悅酒店集團有限公司(「麗悅」)權益之收益。

簡明綜合 現金流量表

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 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
經營業務(所用)所得現金淨額	(123,270)	63,586
投資活動		
酒店物業發展開支	(173,600)	(97,025)
收購物業、廠房及設備	(335,169)	(75,594)
購買可供出售投資	(79,700)	(172,302)
出售可供出售投資之所得款項	73,128	393,817
已抵押存款(增加)減少	(27,412)	13,045
受限制銀行存款(增加)減少	(10,061)	131,550
其他投資活動	(36,337)	13,301
投資活動(所用)所得現金淨額	(589,151)	206,792
融資活動		
新造銀行及其他借貸	332,584	140,612
償還銀行及其他借貸	(267,659)	(246,113)
已付利息	(113,109)	(123,016)
已付股息	-	(62,291)
購回可換股債券	(26,161)	-
其他融資活動	429	(9,769)
融資活動所用現金淨額	(73,916)	(300,577)
現金及現金等值物減少淨額	(786,337)	(30,199)
期初之現金及現金等值物	1,986,347	1,291,942
匯率變動影響	3,125	11,264
期終之現金及現金等值物	1,203,135	1,273,007
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	1,203,135	1,273,007

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

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)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項
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

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。

截至二零一一年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

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

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

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。

截至二零一一年九月三十日止六個月

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)。

簡明綜合
財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

3. 分部資料(續)
分部收益及溢利(續)

	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 (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)	截至二零一零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	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	-	-	(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。

截至二零一一年九月三十日止六個月

3. 分部資料(續) 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。

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

4. 其他收益及虧損

	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)
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)
	30,992	161,329

截至二零一一年九月三十日止六個月

5. 融資成本

	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)
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
總利息成本	129,853	113,393
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)
	86,767	84,214

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

6. 所得稅開支

	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)
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	-
	24,943	61,449
遞延稅項	3,401	7,258
	28,344	68,707

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。

截至二零一一年九月三十日止六個月

7. 本期間溢利

	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)
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)
	4,979	4,058
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
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
	1,730	701
銀行利息收入	2,779	873

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

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：

	二零一一年 九月三十日 千股	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	1,919,048	1,907,335

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。

截至二零一一年九月三十日止六個月

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. 投資物業／物業、廠房及設備／預付租賃款項

期內，本集團收購若干物業、廠房及設備為數港幣298,048,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣38,313,000元)，及就發展若干酒店物業產生發展支出為數港幣218,836,000元(截至二零一零年九月三十日止六個月：港幣146,453,000元)。

期內，誠如附註19所披露，本集團訂立協議處置一項酒店物業，其賬面值港幣124,601,000元乃重新分類為流動資產項目下「分類為持作出售之資產」。

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

10. 投資物業／物業、廠房及設備／預付租賃款項(續)

於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日在香港、中國、馬來西亞及新加坡投資物業之公平值按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 及 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd 於該等日期之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員，而 Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd. 及 Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd 為皇家特許測量師學會會員。達致有關估值時，已參考於同類地點類似物業成交價之市場資料或經參考相關市場可資比較租金估計之日後租金資本化後得出，或採用直接比較法，並參考市場上可資比較物業達致，並已作出調整，以計及發展成本的差額及適當撥備。估值已考慮就完成發展項目將會支銷的建設成本、融資成本及專業費用以及發展商溢利，以反映與發展物業有關的風險。

11. 商譽

截至二零一零年三月三十一日止年度，收購若干附屬公司之 73.75% 股本權益產生商譽。該等附屬公司從事停車場業務。

12. 其他無形資產

其他無形資產指附註 11 所載管理停車場營運之權利。經參考獨立特許會計師 Nexia ASR Pty Ltd 對停車場營運業務進行之估值，其價值按收益法初步釐定為港幣 9,000,000 元。

無形資產以直線法按其估計使用年期 3½ 年攤銷。

截至二零一一年九月三十日止六個月

13. 聯營公司權益

	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)
非上市投資，按成本 分佔收購後儲備，扣除 已收股息／分派	69,900	69,900
	149,008	139,110
	218,908	209,010

14. 可供出售投資

	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)
上市股本證券：		
香港	16,742	40,956
海外	21,815	37,498
	38,557	78,454
非上市證券：		
股本證券	70,409	33,173
債務證券	82,153	64,292
投資基金	17,747	23,566
	170,309	121,031
	208,866	199,485
就申報用途之分析：		
非流動資產	191,119	175,919
流動資產	17,747	23,566
	208,866	199,485

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

14. 可供出售投資(續)

除非上市股本證券因董事認為其公平值無法可靠地計量而按成本扣除減值列值外，可供出售投資以公平值列賬。

15. 按公平值計入損益之金融資產

	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)
持作買賣投資		
於香港上市之 股本證券	10,455	29,844
於海外上市之 股本證券	10,605	31,845
按公平值計入 損益之金融資產		
債務證券	7,353	8,019
結構性投資	4,678	4,671
	33,091	74,379
就申報用途之分析：		
非流動資產	4,678	4,671
流動資產	28,413	69,708
	33,091	74,379

16. 其他應收款項

其他應收款項包括本金總額為美金17,500,000元(相當於港幣136,150,000元(二零一一年三月三十一日：港幣135,975,000元))之承兌票據，相當於出售若干香港境外物業代價之餘額付款。該等票據首年年利率為2厘，其後年利率為4厘，並於二零一四年二月到期。該等票據由已出售相關物業之優先按揭留置權及質押買方之股份作抵押。

截至二零一一年九月三十日止六個月

17. 應收賬款、按金及預付款項

	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)
應收貿易賬款	79,391	73,079
預付承包商墊款	21,257	28,796
公用事業及其他按金 與保管人有關之賬目 (附註19)	50,129	38,402
可退回增值稅	51,500	-
預付款項及其他應收款項	52,185	-
	106,061	89,049
	360,523	229,326

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。

以下為於報告期間結算日應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	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)
0至60日	69,117	62,688
61至90日	4,687	5,431
超過90日	5,587	4,960
	79,391	73,079

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

18. 衍生金融工具

	二零一一年 九月三十日		二零一一年 三月三十一日	
	資產	負債	資產	負債
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (經審核)	港幣千元 (經審核)
利率掉期(附註)	7	70,339	376	61,824
指數掉期	-	7,628	-	7,471
上市股本證券之 認購／認沽期權	7	138	22	71
	14	78,105	398	69,366
就申報用途之分析：				
流動資產	14	-	398	-
流動負債	-	1,592	-	751
非流動負債	-	76,513	-	68,615
	14	78,105	398	69,366

附註：

利率掉期合約乃本集團就減低其於報告期間結算日尚未償還銀行借貸之利率波動風險而訂立。該等衍生工具並無根據對沖會計處理。

截至二零一一年九月三十日止六個月

19. 分類為持作出售之資產及有關負債

分類為持作出售之資產及有關負債包括：

	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)
分類為持作出售之總資產：		
物業、廠房及設備		
- 酒店物業	124,601	-
- 其他物業、廠房及 設備	89,728	79,648
其他存貨	150	-
	214,479	79,648
持作出售之資產有關負債：		
已收租金按金	95	-

- (i) 於二零一一年九月七日，本集團訂立協議，以出售位於香港一項賬面值合共港幣126,716,000元之酒店物業及附屬資產，代價為港幣515,000,000元，其中港幣51,500,000元之訂金已收取並由一名保管人(附註17)保存。該項出售將於二零一一年十二月七日或之前完成。將予出售之物業連同附屬資產乃分類為持作出售之資產。
- (ii) 於上一個年度，本公司決定出售若干先前計劃根據中期租約持有業主佔用之香港物業。該等賬面值合共港幣87,763,000元(二零一一年三月三十一日：港幣79,648,000元)之資產已由物業、廠房及設備重新分類至持作出售之資產。

簡明綜合
財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

20. 應付賬款及應計費用

	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)
應付貿易賬款	194,557	116,385
建築成本及應付保固金	57,289	62,692
預訂按金及預先收取 墊款	26,444	19,080
其他應付款項及應計 費用	197,338	208,819
	475,628	406,976

以下為於報告期間結算日應付貿易賬款之賬齡分析：

	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)
0至60日	111,103	46,978
61至90日	6,512	10,880
超過90日	76,942	58,527
	194,557	116,385

截至二零一一年九月三十日止六個月

21. 可換股債券

	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)
於期／年初	716,785	751,013
於損益扣除之攤銷利息	23,242	49,001
支付票據利息	(13,437)	(32,996)
攤銷發行費用	1,407	2,690
購回及註銷	(24,178)	(52,923)
於期／年終	703,819	716,785

於報告期間結算日之賬面值指本金額為港幣713,000,000元(二零一一年三月三十一日：港幣740,000,000元)於二零一五年三月五日期滿以港幣計值按攤銷成本列賬之負債部分(「二零一五年債券」)。

二零一五年債券按3.625厘計息，可由持有人選擇按經調整兌換價每股港幣3.41元兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股，並於截至二零一五年二月二十八日止期間可予進一步調整。債券持有人可要求本公司於二零一二年三月五日按100%本金額贖回全部或部分二零一五年債券連同應計利息。在若干特定條件規限下，本公司可於二零一二年三月五日後及到期前按本金額贖回未償還二零一五年債券連同應計利息。任何餘下未償還債券將於到期日按面值贖回。

期內，本公司以代價港幣26,161,000元(二零一一年三月三十一日：港幣59,173,000元)購回本金額為港幣27,000,000元(二零一一年三月三十一日：港幣60,000,000元)之二零一五年債券，其賬面值為港幣24,178,000元(二零一一年三月三十一日：港幣52,923,000元)。所購回的債券隨後被註銷。購回收益港幣1,270,000元(二零一一年三月三十一日：港幣1,956,000元)於保留溢利內確認。

於報告期間結算日後，本公司以代價港幣9,947,500元購回本金額為港幣10,000,000元之二零一五年債券。

簡明綜合
財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

22. 已抵押銀行及其他借貸

	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)
借貸包括：		
銀行貸款	5,330,583	5,261,099
其他貸款	5,826	32,267
	5,336,409	5,293,366
減：前期費用	(37,197)	(41,093)
	5,299,212	5,252,273
就申報用途之分析：		
流動負債	1,530,869	1,112,991
非流動負債	3,768,343	4,139,282
	5,299,212	5,252,273
借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年以內	1,433,269	1,025,610
一年以上但不超過兩年	2,402,450	977,502
兩年以上但不超過五年	1,131,189	2,909,099
五年以上	271,901	293,774
	5,238,809	5,205,985
包含應要求償還條款之 借貸(列作流動負債) 須於下列期間償還：		
一年以上但不超過兩年	36,600	36,611
兩年以上但不超過五年	61,000	49,388
五年以上	-	1,382
	5,336,409	5,293,366

截至二零一一年九月三十日止六個月

22. 已抵押銀行及其他借貸(續)

賬面總值為港幣128,503,000元(二零一一年三月三十一日：港幣134,720,000元)之銀行貸款按固定年利率介乎5.75厘至6.4厘(二零一一年三月三十一日：5.75厘至5.94厘)計息。其他銀行貸款及其他貸款為應要求償還，並按浮動年利率介乎0.62厘至11.41厘(二零一一年三月三十一日：0.63厘至11.41厘)計息。

23. 股本

	每股面值 港幣0.1元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定：	4,000,000,000	400,000
已發行及繳足：		
於二零一零年四月一日(經審核)	1,906,378,267	190,638
以每股港幣2.28元發行股份		
代替現金股息	6,051,909	605
購回本身股份	(4,070,000)	(407)
於二零一零年九月三十日 (未經審核)	1,908,360,176	190,836
以每股港幣2.04元發行股份		
代替現金股息	9,902,383	990
於二零一一年三月三十一日(經 審核)及於二零一一年 九月三十日(未經審核)	1,918,262,559	191,826

24. 購股權計劃

本公司及其附屬公司麗悅各有一項購股權計劃，據此，董事及全職僱員可獲授予購股權以認購本公司及麗悅之股份。購股權計劃之詳情載於本公司二零一零／一一年年報內。

本公司並無授出任何購股權，而本公司發行之購股權於本期間內亦無失效或獲行使。

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

24. 購股權計劃(續)

麗悅於本期間內並無授出購股權。於二零一零年十月十一日，麗悅按初步行使價每股港幣2.20元授出30,609,000份購股權，有效期及行使期分別由二零一一年十月十一日至二零一五年十月十一日及二零一一年十月十一日至二零一八年十月十日如下：

	二零一一年 四月一日至 二零一一年 九月三十日 千股 (未經審核)	二零一零年 四月一日至 二零一一年 三月三十一日 千股 (經審核)
於期初	29,700	-
期內授出	-	30,609
期內失效	(3,523)	(909)
於期終	26,177	29,700

25. 資產抵押

於報告期間結算日，賬面總值合共港幣5,330,583,000元(二零一一年三月三十一日：港幣5,261,099,000元)之未償還銀行借貸乃以賬面值合共港幣9,429,362,000元(二零一一年三月三十一日：港幣8,970,185,000元)之本集團物業(包括投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項、待售物業及分類為持作出售之資產)之固定押記及存款港幣302,210,000元(二零一一年三月三十一日：港幣274,798,000元)之抵押，連同物業業主之其他資產及該等物業應計利益之浮動押記作抵押。

其他貸款融資以本集團賬面值合共港幣19,757,000元(二零一一年三月三十一日：港幣81,651,000元)之投資分類為持作買賣投資及可供出售投資及存放於有關方之存款作抵押。

截至二零一一年九月三十日止六個月

26. 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(二零一一年三月三十一日：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展開，為期十日。於諮詢律師之意見後，本公司董事認為，該訴訟勝數甚大。因此，並無於簡明綜合財務報表內就可能產生之負債作出撥備。

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

27. 資本承擔

	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)
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	599,955	595,557
其他	3,249	1,528
	603,204	597,085
就下列項目已批准但 未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	26,752	28,177
其他	20,072	22,933
	46,824	51,110
	650,028	648,195

截至二零一一年九月三十日止六個月

28. 關連方交易

(a) 期內，本集團與關連方訂立下列交易：

	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)
由聯營公司提供樓宇 管理服務	1,990	1,958
向共同控制實體出租物業	—	1,200
向共同控制實體提供 管理服務	—	3,666

於報告期間結算日，與聯營公司、共同控制實體、非控股權益、受投資公司及關連公司之結餘詳情載於簡明綜合財務狀況表及相關附註。該等金額為無抵押、免息，及無固定還款期。

關連公司為受本公司若干董事控制的公司。

簡明綜合 財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

28. 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員(即董事)於期內之薪酬如下：

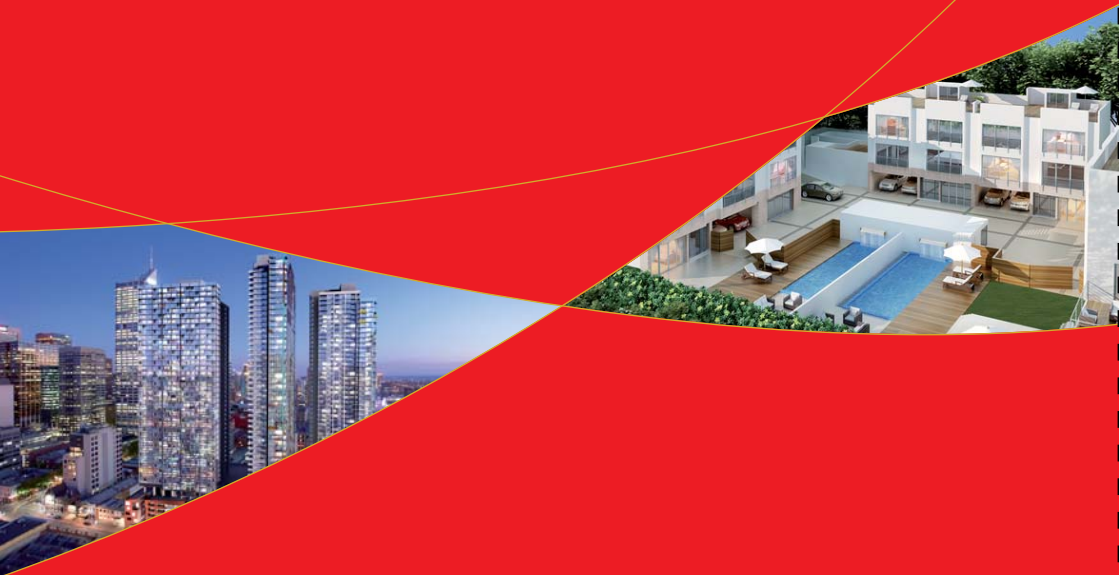
	截至九月三十日止六個月 二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	16,837	6,035
離職後福利	200	112
股份付款	2,499	6,451
	19,536	12,598

董事之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

於報告期間結算日後，誠如附註29所披露，本公司主要附屬公司麗悅與一間關連公司訂立聯合發展協議。

29. 報告期間後之重大事項

於報告期間結算日後，麗悅與一間關連公司訂立協議，共同開發一幅麗悅永久業權土地之若干部分。該關連公司為一間受本公司一名董事控制之公司，該名董事透過彼於本公司之股本權益及董事職務亦對本集團擁有重大影響力。交易詳情分別載於本公司日期為二零一一年十月十一日之公佈及日期為二零一一年十月十四日致股東之通函內。



Far East Consortium International Limited
遠東發展有限公司

16th Floor, Far East Consortium Building,
121 Des Voeux Road Central, Hong Kong
香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

Website 網址 : www.fecil.com.hk