



# 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)

## 截至二零零八年九月三十日止 六個月業績公佈

### 中期業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零八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
	二零零八年 港幣百萬元	二零零七年 港幣百萬元	
收入	861.3	692.8	24%
毛利	428.3	378.4	13%
前溢利 (不包括投資物業重估、金融資產及 負債重估、庫務經營業績及收購折讓)	268.2	220.6	22%
除稅前溢利	101.4	304.3	(67%)
股東應佔溢利	34.8	255.2	(86%)
每股盈利	2.2 仙	16.9 仙	
每股股息	1 仙	5 仙	

為持續增長奠下基礎

## 簡明綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至六個月止	
		二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
收入	3	861,251	692,759
折舊及攤銷		(30,649)	(30,685)
其他銷售及服務成本		(402,279)	(283,709)
毛利		428,323	378,365
其他收益		10,371	11,396
行政支出		(127,337)	(122,252)
出售可供出售投資之(虧損)收益		(41,175)	40,998
按公平值計入損益之金融資產公平值(減少)增加		(97,415)	4,146
按公平值計入損益之金融負債公平值減少(增加)		31,061	(67,754)
衍生金融工具公平值減少		21,650	221
持作買賣之投資公平值(減少)增加		(30,362)	35,480
投資物業公平值(減少)增加		(50,583)	4,440
收購附屬公司之折讓		—	66,140
分佔聯營公司業績		4,895	7,934
分佔共同控制實體業績		(1,452)	6,285
融資成本		(46,613)	(61,137)
除稅前溢利		101,363	304,262
所得稅開支	4	(63,232)	(49,488)
本期間溢利	5	38,131	254,774
可歸屬於：			
本公司股權持有人		34,809	255,199
少數股東權益		3,322	(425)
		38,131	254,774
股息	6	—	126,496
每股盈利	7		
基本		2.2 仙	16.9 仙
攤薄		0.2 仙	16.8 仙

## 簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,787,938	1,936,939
物業、廠房及設備		2,631,090	2,598,266
預付租賃款項		1,364,495	1,115,311
聯營公司權益		170,014	170,675
共同控制實體權益		69,490	70,942
可供出售之投資		99,676	93,802
按公平值計入損益之金融資產		96,268	264,384
收購酒店物業之按金		203,730	97,249
應收聯營公司款項		90,069	82,221
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收一名少數股東款項		563	563
應收貸款，有抵押		1,942	2,110
		<u>6,635,270</u>	<u>6,552,457</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,299	1,805
待售已落成物業		560,060	759,407
待售發展中物業		1,497,108	1,201,666
可供出售之投資		33,661	72,101
持作買賣之投資		42,336	71,277
按公平值計入損益之金融資產		60,106	166,103
應收貸款，有抵押		59,330	1,154
應收賬款、按金及預付款項	8	201,857	167,580
預付租賃款項		21,263	20,141
應收一間共同控制實體款項		14,092	13,135
應收聯營公司款項		4,252	407
應收一間關連公司款項		4,531	4,773
應收一名少數股東款項		1,452	107
可收回稅項		11,023	1,889
已抵押銀行存款		182,021	107,339
金融機構存款		158,682	36,296
銀行結餘及現金		1,305,748	408,324
		<u>4,159,821</u>	<u>3,033,504</u>

		二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	9	262,377	279,855
已收客戶按金		131,798	349,050
應付董事款項		2,559	3,352
應付關聯公司款項		44,361	43,548
應付聯營公司款項		14,773	13,760
應付少數股東款項		28,935	29,665
按公平值計入損益之金融負債		370,232	430,123
衍生金融工具		22,317	141,038
應繳稅項		186,416	256,747
融資租約承擔		2,275	1,247
銀行及其他借貸，有抵押		1,142,858	1,018,476
		<u>2,208,901</u>	<u>2,566,861</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,950,920</u>	<u>466,643</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><b>8,586,190</b></u>	<u><b>7,019,100</b></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		160,701	161,941
股份溢價		2,018,083	2,042,873
儲備		2,649,564	2,707,863
本公司股權持有人應佔權益		<u>4,828,348</u>	<u>4,912,677</u>
少數股東權益		44,142	39,467
<b>權益總額</b>		<u><b>4,872,490</b></u>	<u><b>4,952,144</b></u>
<b>非流動負債</b>			
應付一名少數股東款項		20,794	22,277
應付一間共同控制實體款項		12,552	12,552
遞延稅項		204,870	221,395
融資租約承擔		574	574
銀行及其他借貸，有抵押		3,474,910	1,810,158
		<u>3,713,700</u>	<u>2,066,956</u>
		<u><b>8,586,190</b></u>	<u><b>7,019,100</b></u>

# 簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「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編製，惟投資物業及若干金融工具按公平價值計算除外。

編製簡明財務報表採納的會計政策與編製本集團截至二零零八年三月三十一日止年度的年度財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於本集團二零零八年四月一日開始之財政年度生效的修訂、新詮釋(「新詮釋」)。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	金融資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務專營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之相互關係

採納該等新詮釋對本集團於本會計期間或以往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，毋須就往期作出調整。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32及1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	有關興建房地產的協議 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，除香港財務報告準則第5號之修訂由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 由二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 由二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

採納香港會計準則第1號導致財物報表之主要報表呈報發生變動，及採納香港財務報告準則第8號導致分部資料之呈報基準發生變動。採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期間開始之日或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響不會導致失去附屬公司控制權之母公司於附屬公司所有者權益變動之會計處理，該等變動將會以權益交易列賬。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 營業額及分部資料

#### 業務分部

就管理而言，本集團之業務目前可分為三個主要經營分部—物業發展及投資、酒店業務與金融產品投資。該等分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。其他經營包括銷售鍋爐產品以及存款和應收貸款之利息收入。

主要業務如下：

物業發展及投資	—	物業發展、租賃及銷售
酒店業務	—	酒店經營及管理
金融產品投資	—	證券投資及買賣

#### 截至二零零八年九月三十日止六個月

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	金融產品 投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入						
外部銷售	507,194	318,232	33,803	2,022	—	861,251
分部間銷售	19,612	—	—	—	(19,612)	—
總收入	526,806	318,232	33,803	2,022	(19,612)	861,251

分部間銷售乃按雙方協定之價格而扣除。

#### 業績

分部業績	137,935	106,437	(107,759)	(962)		135,651
未分配企業開支						(22,179)
按公平值計入損益之金融 負債公平值減少	—	—	31,061	—		31,061
分佔聯營公司業績	2,882	—	—	2,013		4,895
分佔共同控制實體業績	—	—	—	(1,452)		(1,452)
融資成本						(46,613)
除稅前溢利						101,363
所得稅開支						(63,232)
本期間溢利						38,131

截至二零零七年九月三十日止六個月

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	金融產品 投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入						
外部銷售	345,163	268,206	79,104	286	—	692,759
分部間銷售	14,618	—	—	—	(14,618)	—
總收入	<u>359,781</u>	<u>268,206</u>	<u>79,104</u>	<u>286</u>	<u>(14,618)</u>	<u>692,759</u>

分部間銷售乃按雙方協定之價格而扣除。

業績						
分部業績	114,699	102,377	163,028	806		380,910
未分配企業開支						(28,116)
收購一間附屬公司之折讓	—	66,140	—	—		66,140
按公平值計入損益之金融 負債公平值增加	—	—	(67,754)	—		(67,754)
分佔聯營公司業績	7,889	—	—	45		7,934
分佔共同控制實體業績	—	—	—	6,285		6,285
融資成本						(61,137)
除稅前溢利						<u>304,262</u>
所得稅開支						(49,488)
本期間溢利						<u><u>254,774</u></u>

#### 4. 所得稅開支

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
稅項支出包括：		
本期間：		
香港	11,270	36,804
中國企業所得稅	67,767	1,317
其他司法權區	11	208
	<u>79,048</u>	<u>38,329</u>
過往期間不足撥備：		
香港	708	3,410
其他司法權區	—	1,835
	<u>708</u>	<u>5,245</u>
遞延稅項		
本期間	(4,250)	5,914
稅率變動應佔	(12,274)	—
	<u>(16,524)</u>	<u>5,914</u>
	<u><u>63,232</u></u>	<u><u>49,488</u></u>

香港利得稅、中國企業所得稅及其他司法權區產生之稅項乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均年度所得稅稅率作出之最佳估計而確認。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括削減企業利得稅稅率1%至16.5%，由二零零八至二零零九課稅年度起生效。該下調之影響已反映於計量截至二零零八年九月三十日止六個月之本期及遞延稅項中。

產生自其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。年度稅項支出包括土地增值稅港幣39,066,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：無）。

於二零零七年三月十六日，中國政府根據主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法的實施條例。新稅法及實施條例將自二零零八年一月一日起將稅率由33%調整至25%。



## 5. 本期間溢利

截至六個月止	
二零零八年	二零零七年
九月三十日	九月三十日
港幣千元	港幣千元

本期間溢利已扣除(計入)下列各項：

於一間共同控制實體投資之攤銷 (已於分佔共同控制實體業績列賬)	1,452	1,452
預付租賃款項攤銷	5,870	5,162
應收貸款撥備	-	3,900
呆壞賬撥備	4,630	3,071
物業、廠房及設備折舊	28,259	27,625
分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	(37)	427
上市投資之股息收入	(3,488)	(2,311)
銀行利息收入	(3,634)	(4,393)
	<u>1,452</u>	<u>1,452</u>

## 6. 股息

截至二零零七年九月三十日止六個月期間，截至二零零七年三月三十一日止年度末期股息每股港幣8仙合共為港幣126,496,000元已支付予股東。

於二零零八年九月三十日後，董事向於二零零九年一月十二日名列股東名冊之本公司股東宣派可分派中期股息每股港幣1仙(二零零七年九月三十日：港幣5仙)。

股東可就本期間宣派之中期股息及本期間已付末期股息，選擇接納本公司新股替代現金。

## 7. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	34,809	255,199
可換股債券之影響－按公平值計入損益之金融負債之公平值減少	(31,061)	—
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>3,748</u>	<u>255,199</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,613,961	1,505,868
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	134,312	—
— 購股權	—	9,228
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,748,273</u>	<u>1,515,096</u>

計算截至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，因本期間本公司購股權之行使價高於股份之平均市價。

計算截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃假設概無轉換可換股票據，因該等轉換將導致先前期間每股盈利增加。

## 8. 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37,234,000元(二零零八年三月三十一日：港幣49,202,000元)。本集團之商業客戶平均享有60日之賒賬期。

以下為結算日之應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	30,108	42,069
61至90日	4,059	1,454
超過90日	3,067	5,679
	<u>37,234</u>	<u>49,202</u>

## 9. 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111,691,000元(二零零八年三月三十一日：港幣131,144,000元)。

以下為於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	40,604	21,804
61至90日	414	670
超過90日	70,673	108,670
	<u>111,691</u>	<u>131,144</u>

## 中期股息

董事會(「董事會」)宣派截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣1仙。該中期股息每股港幣1仙將派發予於二零零九年一月十二日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部份應得代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此配發之新股份上市及買賣，方可作實。為確定將予配發之新股份數目，新股份之市值將為本公司現有股份截至二零零八年一月十六日(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二零零九年一月二十三日或前後寄發予股東之通函(連同選擇表格)。股息單或新股票將於二零零九年二月二十七日或前後寄出。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年一月十二日(星期一)至二零零九年一月十六日(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。為確保享有上述中期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零九年一月九日(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。

## 公司概覽

本集團是一間以物業發展、酒店發展和酒店營運為主要業務的綜合性企業。本集團同時還持有以長期性租金收入為目的之投資物業。

本集團目前已擁有13間酒店；已投入營運之客房逾3,000間。以及另有正在建設中之酒店9間。於現有在建中的酒店項目全部完成後，本集團擁有之客房的總容量將翻倍達逾6,000間，並且將成為亞洲最大的酒店集團之一。在物業發展方面，本集團擁有合共十二個發展中物業項目。其中主要的發展項目包括上海錦秋加州花園(可供出售樓面總面積10,000,000平方呎)、廣州的三個住宅項目(可供出售樓面總面積1,000,000平方呎)以及墨爾本中部的North Bank Place(有一座辦公大樓和384間公寓之發展項目)。

本集團的主要營運地區於香港、中國內地、東南亞及澳洲。

本集團將繼續專注於加強自身經常性現金流收入、建立有利於擴大集團規模之發展管道以及積極尋找收購機會。於二零零八年九月三十日，本集團擁有現金逾港幣16億元，令本集團在目前的環境中能夠具備掌握機遇、提升價值的實力。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 1. 酒店部

回顧本財政年度期內，我們的酒店部門業績表現強勁，所錄得的收入貢獻達港幣318,000,000元，較去年同期增長19%。酒店入住率及平均房價由於商務和消閒旅客數目增長而普遍上升。本集團在其組合上已增加2間新酒店，於二零零八年十月一日又增多2間，合共增加了4間酒店。隨著酒店組合之擴大及日趨強勁的經營表現，酒店部之溢利將於截至二零零九年三月三十一日之下半年財政年度有更確實的反映。

#### 2. 物業發展部

回顧本財政年度期內，本集團之物業發展部產生之收入為港幣456,000,000元，較去年同期增長47%。溢利貢獻總值為港幣181,000,000元，較去年同期增長47%。

### 中國

本集團最大規模的物業發展項目—上海錦秋加州花園按計劃發展的進度良好。於二零零八年九月三十日，第11期已售出逾86%，即1,172個單位。隨著地鐵站出口設在本項目大門口之新的地鐵線於二零零九年開通，我們對售出餘下164個單位(主要為獨立洋房)持樂觀態度。新一期的建築工程(包括超過1,000個單位)已動工。

我們於廣州的三個住宅項目(可出售之樓面總面積超過1,000,000平方呎)進展順利。根據市場條件，該三個項目目前計劃於未來兩年內推出。

### 澳洲

澳洲的Royal Domain Tower項目為樓高42層、擁有133個豪華住宅單位之地產發展項目，樓面總面積約700,000平方呎，於二零零八年九月三十日已售出逾90%。

Northbank Place 項目是由一座辦公大樓(可供出租面積超過 110,000 平方呎)連同兩座擁有 384 個住宅單位之住宅大廈組成，位於墨爾本中部的發展項目，目前已接近竣工階段。建築工程於二零零七年四月展開，預期將於本財政年度結束之前完成。所有住宅單位和辦公大樓已經售出，預期於未來十二個月內將可確認獲得的收入。

最近我們已簽署一項協議，在墨爾本中部的優越地段收購一幅面積約 100,000 平方呎的土地。我們目前正在制定發展計劃，該項目預期於未來幾年內將為我們在澳洲的發展溢利作出重大貢獻。

我們的澳洲物業發展部亦於 Bundoora (墨爾本郊區) 建造中的 88 個住宅單位中擁有 22.5% 權益，以及亦於 Northcote (墨爾本郊區) 收購另一幅土地用於發展 92 個住宅單位。

## 香港

於回顧期內，我們目前擁有七個發展中住宅項目可出售之樓面總面積約 2,400,000 平方呎。其中一個位於西貢的 4 所豪華獨立洋房的項目快將竣工，並可於二零零九年下半年發售。兩個分別位於西半山山道及深水埗西洋菜街北共提供約 200 個單位的高層住宅項目，預計於二零一一年上半年可推出發售。

## 展望

### 1. 酒店部

根據香港旅遊發展局提供之訪港旅客數字，二零零八年首十個月之累計訪港人數超過 24,300,000 人次，相當於按年增加 6%。此乃自二零零三年以來，連續第五年訪港旅客人次錄得上升。

本集團一直將要發展成區域內客房數量領先的三星級至四星級酒店發展商和營運商作為自身的策略性定位。雖然近期的金融危機預計會對酒店經營產生影響，但是我們當時以極之理想的價格購入的酒店物業所帶來的超值效應幫助我們將經濟低迷所產生的經營成本等壓力影響減至最低。現時，本集團擁有 9 間在建中酒店項目，合共 3,000 間新客房，包括 5 間於香港及 4 間於中國的酒店。我們預期上述全部酒店將於未來兩至三年內投入營運。到二零一二年，本集團將擁有及經營的酒店達 22 間，客房數目逾 6,000 間，屆時本集團便將成為區域內最大的酒店集團之一。隨著我們的酒店客房數目翻倍，擴大後的經濟規模將產生重大收益。可以預計，隨著新酒店增加至本集團組合內，酒店部的貢獻於未來幾年內將大幅增長。

## 2. 物業發展部

中國和澳洲於未來幾年內將繼續成為本集團物業發展收入的主要貢獻地區。就上海錦秋加州花園而言，合共逾6,000個單位計約10,000,000平方呎，根據目前已制定的計劃將予繼續發展，整個項目預期到二零一二年完成。就澳洲而言，Northbank項目及在墨爾本新土地收購的完成於未來幾年內將為我們澳洲部的收入貢獻增長鋪路。

隨著當前全球經濟步入低迷，我們預期物業市場未來將充滿挑戰。作為應對措施，全球降低利率將有助於減輕負面影響。此外，中國政府為刺激內需、鼓勵消費、保持經濟增長，很有可能繼續放寬此前的緊縮措施，從而將對本集團的中國大陸的物業業務有所幫助。長遠而言，我們維持對中國中產階級房屋市場的正面態度，並且將繼續投資於該市場業務。

## 3. 其他營運

本集團已採取積極措施以降低財務營運投資導致的收益波動。於二零零八年十一月三十日，本集團財務營運投資總額降低至港幣241,000,000元。其中，港幣118,000,000元為固定收入工具的投資。本集團未來將繼續減少其財務投資。

## 結論

本集團致力建立一個能夠為其股東帶來持續性盈利增長的平臺。本集團相信基於以往年度已建立的良好基礎，其能夠成功地實現目標。

為此，過往本集團一直奉行穩健的發展方針，謹慎而又不失機遇地為集團的發展拓展其空間。從以往的發展歷程可見，每次在外部經濟環境出現低潮甚至危機時，本集團都能從中抓住機遇而壯大企業的規模。今天為本集團帶來豐厚盈利貢獻的酒店業務就是在香港“非典”期間起步的。

而且，由於管理層將酒店業務定位於三星級至四星級的策略正確，在近期的金融海嘯面前，本集團的酒店業務不但能維持住以往的顧客群數量，而且還陸續增加了一些為減輕成本開支而轉為本集團酒店顧客的大公司。再加上當時以極之理想的價格購入的酒店物業所帶來的超值效應，令本集團的酒店業務在此經濟低迷期間所產生的對經營成本、盈利能力等的負面影響面前表現出強大的抵禦能力。

本集團於二零零八年九月三十日之僱員總人數約為1,500人。在未來一年中，因業務發展的需要，不但不會因外部經濟環境影響而裁員，還需要增加約1,500個職位。

我們當前開發中的物業項目已經預售出大部分。本集團相信當前的市場環境為自身擴張發展計劃提供了良好機會，將會為本集團帶來優厚的長期回報增加了保障。當前，提升經常性現金流是本集團的優先事項之一。除本身酒店及物業發展外，本集團還將在適當時機透過收購事項擴展其規模。本集團相信明年的環境對此發展戰略有利。

本集團有信心隨著其計劃的執行，能夠很好地為其股東帶來持續性長期回報。

## 財務資源及流動資金

### 借貸及本集團資產之抵押

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
借貸包括：		
銀行貸款	4,001,456	2,467,647
按揭貸款	401,546	208,283
其他貸款	276,983	152,704
	<u>4,679,985</u>	<u>2,828,634</u>
減：前期費用	(62,217)	—
	<u>4,617,768</u>	<u>2,828,634</u>
就申報分析如下：		
非流動資產	3,474,910	1,810,158
流動資產	1,142,858	1,018,476
	<u>4,617,768</u>	<u>2,828,634</u>



## 按公平值計入損益之金融負債

### 以美元列值之可換股債券

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
於香港上市之可換股債券以下列幣種列值：		
－港元(附註i)	368,324	428,175
－美元(附註ii)	1,908	1,948
	<u>370,232</u>	<u>430,123</u>

- (i) 於二零零四年十二月十日，本公司發行本金額港幣754,000,000元零息可換股債券(「港元債券」)，於二零零九年十二月十日到期。港元債券持有人有權自二零零七年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按初步換股價每股港幣4.10元(之後調整為港幣2.96元及於二零零八年九月三十日後由港幣2.96元調整至港幣2.81元)將港元債券轉換為本公司之普通股，或要求本公司於二零零八年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港元債券。於二零零七年六月十日或之後至二零零九年十二月十日之前任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部餘下港元債券。除非已於先前被贖回、轉換或贖回並經註銷，港元債券將於到期時按其本金額之111.84%被贖回。

於二零零八年九月三十日，本金額港幣364,680,000元(二零零八年三月三十一日：港幣394,680,000元)之港元債券尚未行使。於本期間，本公司按港幣28,830,000元價格購回港幣30,000,000元，但港元債券持有人並未行使任何換股權。

- (ii) 於二零零四年四月十三日，本公司發行本金額66,989,000美元零息可換股債券(「美元債券」)，於二零零九年四月十三日到期。美元債券持有人有權自二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間按初步換股價每股港幣2.25元(之後調整為港幣2.00元及於二零零八年九月三十日後由港幣2.00元調整至港幣1.899元)將美元債券轉換為本公司之普通股，或要求本公司於二零零七年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部美元債券。於二零零七年四月十三日或之後至二零零九年四月十三日之前任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部餘下美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或贖回並經註銷，美元債券將於到期時按其本金額之105.10%被贖回。

於截至二零零八年九月三十日止期間，美元債券持有人概無行使轉換權。

## 或然事項及承擔

### 或然負債

於結算日，本集團有以下或然負債：

本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款港幣153,207,000元(二零零八年三月三十一日：港幣354,419,000元)提供擔保。基於該等財務擔保合約短期屆滿，且適用之拖欠率較低，故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。

### 資本承擔

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 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：		
酒店物業及發展中酒店物業	714,686	611,695
其他	965	14,164
	<u>715,651</u>	<u>625,859</u>
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業	90,000	73,636
	<u>805,651</u>	<u>699,495</u>
就待售物業已訂約但未於簡明綜合財務報表 作出撥備之開支	<u>665,493</u>	<u>719,850</u>

### 資本負債比率

於二零零八年九月三十日之資本負債比率(銀行及其他借貸及按公平值計入損益之金融負債總額對股東資金)為103%(二零零八年三月三十一日：66%)。

### 流動性比率

本集團於二零零八年九月三十日之流動性比率為1.9(二零零八年三月三十一日：1.2)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

## 滙兌

本集團於年內並無任何重大之滙兌變動。

## 資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團將已落成待售物業、投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項賬面總值約港幣 5,460,403,000 元(二零零八年三月三十一日：港幣 4,989,610,000 元)、銀行存款賬面值約港幣 182,021,000 元(二零零八年三月三十一日：港幣 107,338,000 元)以及可供出售投資賬面值港幣零元(二零零八年三月三十一日：港幣 764,000 元)抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以向授予本集團之最高金額約港幣 5,253,948,000 元(二零零八年三月三十一日：港幣 3,626,111,000 元)銀行及貸款融資提供擔保，其中港幣 4,403,002,000 元(二零零八年三月三十一日：港幣 2,675,930,000 元)已動用。
- (b) 本集團將賬面總值約港幣 256,184,000 元(二零零八年三月三十一日：港幣 192,598,000 元)之持作買賣之投資、可供出售投資及衍生金融工具以及於金融機構之存款抵押予本集團之財務機構，以向授予本集團之最高金額約港幣 677,852,000 元(二零零八年三月三十一日：港幣 732,771,000 元)有關證券交易之保證金買賣信貸提供擔保，其中港幣 276,983,000 元(二零零八年三月三十一日：港幣 152,704,000 元)已動用。

## 結算日後事項

- 1) 於二零零八年十月一日，本集團自一位董事處收購於馬來西亞註冊成立之主要業務活動為酒店營運之若干附屬公司。代價透過發行本金額為港幣 331,445,000 元之零息可換股債券(「新債券」)結算，於發行日期後五年到期。新債券持有人有權於直至到期按初步換股價每股港幣 4.3 元(可予調整)將債券轉換為本公司之普通股份。
- 2) 於二零零八年十一月，本集團以代價約 33,100,000 澳元(相當於港幣 165,200,000 元)收購位於澳洲之若干土地。有關土地擬於開發完成後持作出售。
- 3) 本期末後，本公司以總代價港幣 222,440,900 元按本金額 88.83% 至 96.10% 之價格購回本金總額為港幣 278,000,000 元之港元債券。

- 4) 由於近期全球金融危機，外幣(尤其是澳元)及本集團金融工具之價值於結算日後已大幅下跌。倘本集團於二零零八年九月三十日之衍生及非衍生金融資產及負債並未於二零零八年十一月三十日(批准簡明綜合財務報表前之最後實際可行日期)予以出售，本集團之溢利及淨資產將分別減少約港幣18,000,000元及港幣29,000,000元，及由於澳元波動，本集團之淨資產將減少約港幣51,000,000元。

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零零八年九月三十日之僱員總人數約為1,500人。僱員之薪酬待遇乃按市場情況而經常予以檢討，而表現良好之員工亦獲發酌情花紅以茲鼓勵。本集團為員工提供完善之福利及晉升機會，其中包括醫療福利、適合於各員工之在職及外部培訓。

## 遵守《企業管治常規守則》

於截至二零零七年九月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「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》(「常規守則」)的守則條文，惟下列情況偏離《常規守則》第A.4.1及A.4.2條守則條文的規定。

根據《常規守則》第A.4.1條守則條文，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司的非執行董事並無指定任期，但須根據本公司的組織章程細則輪席告退，並可於股東週年大會上膺選連任。

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

為實行良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免主席輪席告退，主席已於本公司二零零六年股東週年大會自願輪席告退及膺選連任。因此，本公司認為已採取充份措施以確保本公司之企業管治水平並不較《常規守則》寬鬆。

## 購回、出售或贖回上市證券

於回顧期內，本公司於聯交所作出如下購買其自身股份：

贖買月份	購買股份數目	每股購買代價		已付總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零零八年四月	1,825,000	3.0	2.72	5,178,000
二零零八年五月	904,000	2.8	2.62	2,468,000
二零零八年六月	600,000	2.58	2.55	1,536,000
二零零八年七月	4,320,000	2.0	1.82	8,460,000
二零零八年八月	3,748,000	1.9	1.7	6,906,000
二零零八年九月	1,000,000	1.51	1.43	1,482,000

除上文所披露者外，截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司股份。

## 審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並已討論內部監控及財務申報事宜，包括獲董事批准審閱截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明賬目。審核委員會現時包括三名成員，即陳國偉先生、江劍吟先生及王敏剛先生，彼等全部均為獨立非執行董事。

## 上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本身有關董事進行證券交易之守則。經向所有董事作出查詢後，彼等已確認於截至二零零八年九月三十日止六個月期間遵守標準守則載列之規定準則。

## 刊發中期業績及中報

本業績公佈將刊載於香港交易及結算所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))「最新上市公司訊息」一欄及本公司網站([www.irasia.com/listco/hk/fareastcon/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/fareastcon/index.htm))。中報將於二零零八年十二月二十四日或前後寄發予股東，並將同時刊載於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
首席財務總監兼公司秘書  
莫貴標

香港，二零零八年十二月十日

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。