

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)

截至二零零九年三月三十一日止年度業績公佈

業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 之董事 (「董事」) 會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

財務摘要

- 收入為港幣**1,733,000,000**元
- 毛利為港幣**728,000,000**元
- 年內純利為港幣**105,000,000**元
- 每股盈利為港幣**5.3**仙
- 末期股息為港幣**2**仙

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額		1,732,841	2,159,514
折舊及攤銷		(67,659)	(60,827)
其他銷售成本		<u>(937,497)</u>	<u>(1,028,142)</u>
毛利		727,685	1,070,545
其他收益		26,539	42,593
行政支出		(275,723)	(258,197)
轉撥至投資物業時產生之持作出售物業 公平值增加		230,038	—
投資物業公平值(減少)增加		(232,753)	205,562
收購附屬公司之折讓		—	66,140
其他收益及虧損	3	(135,915)	(373,034)
分佔聯營公司業績		(133)	15,675
分佔共同控制實體業績		7,956	(2,904)
融資成本		<u>(125,747)</u>	<u>(107,984)</u>
除稅前溢利		221,947	658,396
所得稅開支	4	<u>(116,847)</u>	<u>(215,016)</u>
本年度溢利	5	<u>105,100</u>	<u>443,380</u>
可歸屬於：			
本公司股權持有人		85,540	432,905
少數股東權益		<u>19,560</u>	<u>10,475</u>
		<u>105,100</u>	<u>443,380</u>
股息	6	<u>177,389</u>	<u>206,789</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	7		
—基本		<u>5.3</u>	<u>27.8</u>
—攤薄		<u>2.3</u>	<u>26.4</u>

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,943,061	1,936,939
物業、廠房及設備		3,141,956	2,598,266
預付租賃款項		1,493,376	1,115,311
聯營公司權益		163,276	170,675
共同控制實體權益		84,664	70,942
可供出售投資		83,282	93,802
指定按公平值計入損益之金融資產		6,903	264,384
購買物業之按金		73,450	97,249
應收聯營公司款項		90,318	82,221
應收接受投資公司款項		119,995	119,995
應收一名少數股東款項		451	563
應收貸款		1,885	2,110
已抵押存款		11,768	—
		<u>7,214,385</u>	<u>6,552,457</u>
流動資產			
已落成待售物業		488,890	759,407
待售發展中物業		1,705,278	1,201,666
其他存貨		4,431	1,805
預付租賃款項		26,969	20,141
應收貸款		23,802	1,154
應收賬款、按金及預付款項	8	124,873	167,687
應收一間共同控制實體款項		15,234	13,135
應收聯營公司款項		4,718	407
應收一間關連公司款項		2,550	4,773
可收回稅項		13,454	1,889
可供出售投資		163,751	72,101
指定按公平值計入損益之金融資產		16,754	166,103
持作買賣之投資		11,597	71,277
衍生金融工具		8,255	—
已抵押存款		75,658	143,635
銀行結餘及現金		626,678	408,324
		<u>3,312,892</u>	<u>3,033,504</u>

	附註	二 零 零 九 年 港 幣 千 元	二 零 零 八 年 港 幣 千 元
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	379,626	279,855
財務租約之債務		1,015	1,247
應付董事款項		933	3,352
應付關聯公司款項		41,910	43,548
應付聯營公司款項		15,894	13,760
應付少數股東款項		28,367	29,665
已收客戶按金		81,505	349,050
衍生金融工具		—	141,038
指定按公平值計入損益之金融負債		121,845	430,123
應繳稅項		192,619	256,747
有抵押銀行及其他借貸		1,009,219	1,018,476
		<u>1,872,933</u>	<u>2,566,861</u>
流動資產淨值		<u>1,439,959</u>	<u>466,643</u>
總資產減流動負債		<u>8,654,344</u>	<u>7,019,100</u>
股本及儲備			
股本		162,200	161,941
股份溢價		2,041,906	2,042,873
儲備		2,539,438	2,707,863
本公司股權持有人應佔股本權益		4,743,544	4,912,677
少數股東權益		30,456	39,467
權益總額		<u>4,774,000</u>	<u>4,952,144</u>
非流動負債			
可換股債券		228,995	—
應付一名少數股東款項		5,175	22,277
應付一間共同控制實體款項		12,552	12,552
遞延稅項		251,771	221,395
財務租約之債務		1,236	574
有抵押銀行及其他借貸		3,380,615	1,810,158
		<u>3,880,344</u>	<u>2,066,956</u>
		<u>8,654,344</u>	<u>7,019,100</u>

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並為或已生效的修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	重新分類財務資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號	服務經營權安排
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—界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係

應用新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本集團於本會計期間或以往會計期間之業績及財務狀況造成重大影響。因此，並無確認往期調整。

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、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 ¹
香港財務報告準則(修訂)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
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 ³
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	財務工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	內含衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號	房地產建造協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁸

¹ 由二零零九年一月一日或以後開始的年度期間起生效(惟香港財務報告準則第5號之修訂除外，其乃由二零零九年七月一日或以後開始的年度期間起生效)

² 由二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或以後開始的年度期間起生效

³ 由二零零九年一月一日或以後開始的年度期間起生效

⁴ 由二零零九年七月一日或以後開始的年度期間起生效

⁵ 由二零零九年六月三十日或以後結束的年度期間起生效

⁶ 由二零零八年七月一日或以後開始的年度期間起生效

⁷ 由二零零八年十月一日或以後開始的年度期間起生效

⁸ 對於二零零九年七月一日或以後進行的轉讓生效

採納香港會計準則第1號導致主要財務報表之呈列有所變動，以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有所變動。採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響本集團對收購日期為二零一零年四月一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)將影響本集團對於附屬公司擁有權權益變動之會計處理。

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。

2. 業務分部

業務分部

就管理而言，本集團之業務目前可分為下列三個主要經營分部。該等分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。其他業務包括銷售鍋爐產品及提供金融服務，包括提供第二按揭貸款以及應收貸款。

物業發展及投資 — 物業發展、出租及銷售

酒店業務 — 酒店業務及管理

金融產品投資 — 投資及證券買賣

有關此等業務之分部資料呈列如下。

截至二零零九年三月三十一日止年度

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 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	1,043,946	647,611	37,505	3,779	—	1,732,841
分部間之銷售	45,210	—	—	—	(45,210)	—
總收入	<u>1,089,156</u>	<u>647,611</u>	<u>37,505</u>	<u>3,779</u>	<u>(45,210)</u>	<u>1,732,841</u>

分部間之銷售乃按相互協定之價格扣除。

業績

分部業績	274,937	202,740	(140,889)	(1,713)		335,075
銀行利息收入						13,970
未分配公司開支						(65,075)
指定按公平值計入損益 之金融負債公平值減少						55,901
分佔聯營公司業績	(3,483)	—	—	3,350		(133)
分佔一間共同控制實體業績	—	—	—	7,956		7,956
融資成本						<u>(125,747)</u>
除稅前溢利						221,947
所得稅開支						<u>(116,847)</u>
本年度溢利						<u>105,100</u>

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	4,404,048	4,683,946	301,809	126,308	9,516,111
聯營公司權益	40,059	—	—	123,217	163,276
共同控制實體權益	—	—	—	84,664	84,664
應收聯營公司款項	60,719	—	—	34,317	95,036
應收一間共同控制實體款項	—	—	—	15,234	15,234
可收回稅項	—	—	—	—	13,454
未分配之公司資產	—	—	—	—	639,502
綜合資產總值					<u>10,527,277</u>
負債					
分部負債	380,745	93,064	2,083	22,485	498,377
應付聯營公司款項	15,796	—	—	98	15,894
應付一間共同控制實體款項	—	—	—	12,552	12,552
借貸	—	—	—	—	4,742,925
應付稅項	—	—	—	—	192,619
遞延稅項	—	—	—	—	251,771
未分配之公司負債	—	—	—	—	39,139
綜合負債總值					<u>5,753,277</u>
其他資料					
呆壞賬撥備	1,322	898	—	—	2,220
資本添置	109,972	941,593	—	5,104	1,056,669
折舊及攤銷	17,013	68,068	—	1,486	86,567
指定按公平值計入損益之					
金融資產公平值減少	—	—	67,415	—	67,415
持作買賣之投資公平值減少	—	—	25,213	—	25,213
投資物業公平值減少	232,753	—	—	—	232,753
轉撥至投資物業時產生之					
持作出售物業公平值增加	230,038	—	—	—	230,038
出售可供出售投資之虧損	—	—	77,317	—	77,317
可供出售投資之減值虧損	—	—	31,921	—	31,921
衍生金融工具負債公平值增加	—	—	10,050	—	10,050

截至二零零八年三月三十一日止年度

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 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	1,408,583	611,789	135,912	3,230	—	2,159,514
分部間之銷售	<u>32,636</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(32,636)</u>	<u>—</u>
總收入	<u>1,441,219</u>	<u>611,789</u>	<u>135,912</u>	<u>3,230</u>	<u>(32,636)</u>	<u>2,159,514</u>

分部間之銷售乃按相互協定之價格扣除。

業績						
分部業績	720,717	253,486	(186,614)	(14,551)	—	773,038
銀行利息收入						7,093
未分配公司開支						(66,845)
收購之折讓	—	66,140	—	—	—	66,140
指定按公平值計入損益 之金融負債增值						(25,817)
分佔聯營公司之業績	11,675	—	—	4,000	—	15,675
分佔一間共同控制實體之業績	—	—	—	(2,904)	—	(2,904)
融資成本						<u>(107,984)</u>
除稅前溢利						658,396
所得稅開支						<u>(215,016)</u>
本年度溢利						<u>443,380</u>

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	3,972,053	3,960,477	739,713	126,692	8,798,935
聯營公司權益	43,613	—	—	127,062	170,675
共同控制實體權益	—	—	—	70,942	70,942
應收聯營公司款項	60,712	—	—	21,916	82,628
應收一間共同控制實體款項	—	—	—	13,135	13,135
可收回稅項	—	—	—	—	1,889
未分配之公司資產	—	—	—	—	447,757
綜合資產總值					<u>9,585,961</u>
負債					
分部負債	560,944	98,229	146,623	18,255	824,051
應付聯營公司款項	13,760	—	—	—	13,760
應付一間共同控制實體款項	—	—	—	12,552	12,552
借貸	—	—	—	—	3,260,578
應付稅項	—	—	—	—	256,747
遞延稅項	—	—	—	—	221,395
未分配之公司負債	—	—	—	—	44,734
綜合負債總值					<u>4,633,817</u>
其他資料					
呆壞賬撥備	—	3,460	—	—	3,460
應收貸款撥備	—	—	—	3,900	3,900
資本添置	501,985	838,550	—	—	1,340,535
折舊及攤銷	5,270	65,714	—	—	70,984
指定按公平值計入損益之 金融資產公平值減少	—	—	154,391	—	154,391
衍生金融工具公平值減少	—	—	139,105	—	139,105
持作買賣之投資公平值減少	—	—	48,061	—	48,061
出售可供出售投資之虧損	—	—	5,660	—	5,660
投資物業公平值增加	205,562	—	—	—	<u>205,562</u>

3. 其他收益及虧損

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售可供出售投資之虧損	(77,317)	(5,660)
可供出售投資之減值虧損	(31,921)	—
指定按公平值計入損益之金融資產之 公平值減少	(67,415)	(154,391)
指定按公平值計入損益之金融負債之 公平值減少(增加)	55,901	(25,817)
衍生金融工具之公平值增加(減少)	10,050	(139,105)
持作買賣投資之公平值減少	(25,213)	(48,061)
	<u>(135,915)</u>	<u>(373,034)</u>

4. 所得稅開支

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度：		
香港	22,615	29,764
中國企業所得稅	77,686	165,459
其他司法權區	3,975	615
	<u>104,276</u>	<u>195,838</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港	977	(7,590)
中國企業所得稅	—	(4,334)
其他司法權區	—	(2,087)
	<u>977</u>	<u>(14,011)</u>
遞延稅項		
本年度	25,315	33,189
稅率變動應佔	(13,721)	—
	<u>11,594</u>	<u>33,189</u>
	<u>116,847</u>	<u>215,016</u>

5. 本年度溢利

	二 零 零 九 年 港 幣 千 元	二 零 零 八 年 港 幣 千 元
本年度溢利已扣除(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)	2,904	2,904
預付租賃款項攤銷	21,564	19,993
減：就下列各項撥充資本之款項：		
－發展中樓宇	(239)	(1,609)
－發展中酒店物業	(10,614)	(6,491)
	<u>10,711</u>	<u>11,893</u>
呆壞賬撥備	2,220	3,460
應收貸款撥備	—	3,900
核數師酬金	5,250	5,661
已落成待售物業之成本確認為支出	699,750	797,186
折舊：		
自置資產	63,263	58,872
按財務租約持有之資產	1,740	219
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	103	(31)
董事酬金及其他僱員費用	115,730	105,378
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,646	2,716
匯兌虧損淨額	486	—
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	(2,024)	(553)
可供出售投資	(2,737)	(3,508)
	<u>(4,761)</u>	<u>(4,061)</u>
銀行利息收入	(13,970)	(7,093)
匯兌收益淨額	—	(9,650)
租金收入－扣除支出港幣16,137,000元 (二零零八年：港幣16,979,000元)	<u>(68,676)</u>	<u>(50,120)</u>

6. 股息

	二 零 零 九 年 港 幣 千 元	二 零 零 八 年 港 幣 千 元
年內確認為分派之股息：		
中期股息每股港幣1仙(二零零八年：港幣5仙)	16,213	80,293
已付二零零八年末期股息每股港幣10仙 (二零零八年：已付二零零七年末期股息每股港幣8仙)	<u>161,176</u>	<u>126,496</u>
	<u>177,389</u>	<u>206,789</u>

董事建議就截至二零零九年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣2仙(二零零八年：港幣10仙)，合共港幣32,440,000元，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發本公司新股份方式收取年內建議派發及派付之股息代替現金。

7. 每股盈利

本公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	85,540	432,905
可換股債券之影響		
— 指定按公平值計入損益之 金融負債公平值(減少)增加	(55,901)	25,817
— 利息支出	11,381	—
	<u>41,020</u>	<u>458,722</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	41,020	458,722
	二零零九年 千股	二零零八年 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,617,418	1,555,305
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	128,924	173,303
— 購股權	—	9,248
	<u>1,746,342</u>	<u>1,737,856</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,746,342	1,737,856

由於尚未行使購股權之行使價較截至二零零九年三月三十一日止年度本公司股份平均市價為高，故本年度每股攤薄盈利之計算假設並無有關購股權獲行使。

8. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項分別包括應收貿易及其他賬款港幣54,107,000元(二零零八年：港幣49,202,000元)及港幣38,605,000元(二零零八年：港幣65,371,000元)。

應收貿易賬款主要包括出售物業及租金之應收款項。銷售之應收款項根據各項目之付款條款償付，且須於法定擁有權轉讓前悉數償付。租金於收取催收票據時支付。本集團並不容許向該等客戶給予信貸。

以下為於發票日期之應收貿易賬款之賬齡分析：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
零至60日	42,942	42,069
61至90日	5,541	1,454
超過90日	5,624	5,679
	<u>54,107</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107,465,000元(二零零八年：港幣131,144,000元)。以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
零至60日	27,247	21,804
61至90日	1,860	670
超過90日	78,358	108,670
	<u>107,465</u>	<u>131,144</u>

股息

董事會建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣2仙(二零零八年：港幣10仙)(「末期股息」)。擬派末期股息將向二零零九年八月三十一日名列本公司股東名冊之股東派發。擬派末期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部分應得以股代息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於二零零九年八月三十一日舉行之股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此獲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，新股份之市值將按本公司現有股份於二零零九年八月三十一日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。有關以股代息計劃之一切詳情將載於二零零九年九月七日或前後寄發予股東之通函(連同選擇表格)內。股息單或新股票將於二零零九年十月五日或前後寄出。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零零九年八月二十五日至二零零九年八月三十一日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合收取擬派末期股息之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零零九年八月二十四日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樓辦理過戶登記手續，方為有效。

業務概覽

儘管爆發環球金融海嘯及H1N1新型流感，本集團對酒店及物業發展業務之長遠前景仍抱樂觀態度。本集團有信心，定能克服近期負面市況，透過加強財務狀況及把握區內之新投資機會進一步拓展業務。

於馬來西亞增設兩間新酒店Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel後，來自酒店部之收益及溢利貢獻分別增加6%及13%至港幣648,000,000元及港幣387,000,000元。本集團目前共營運13間酒店，包括香港七間、馬來西亞五間及中國一間。本集團預期將於未來三年增設十間酒店。所有新酒店投入運作後，本集團之酒店組合將較現時翻倍合共可提供逾6,000間客房，讓本集團躋身成為香港最大上市酒店集團之列。

於年結日，本集團所營運酒店總值港幣5,748,000,000元，於資產負債表中計入港幣2,821,000,000元。重估盈餘港幣2,927,000,000元未有計入賬目內。為實現此隱藏價值，本集團正評估各種方案，包括採取出售租回模式或分拆酒店部。董事會相信，此舉長遠而言將可為股東提高價值。

年內，來自物業發展部之溢利減少54%至港幣247,000,000元，主要由於上海錦秋加州花園之可供出售單位數目減少。為全面善用積率，本集團已對整體發展計劃作出大幅改動。因此，年內大部分時間的大部分建造工程均暫時停工。最近建造工程已重新動工，除現時可供出售之134間獨立洋房外，本集團另計劃於二零一零及二零一一年預售額外510間低層洋房及獨立洋房。於廣州之三項物業發展項目已進入不同發展階段，現時預計於二零一一年及二零一二年前竣工。另一方面，本集團之澳洲物業發展部錄得之收益較去年港幣331,000,000元躍升至港幣570,000,000元。

於二零零九年三月，本集團把握弱市，購入澳洲墨爾本一幅黃金地段。根據現行計劃，本集團計劃興建1,500至2,000個住宅單位，總建築面積約1,000,000平方呎。本集團現時預期項目將分階段於三至四年間落成。

1. 酒店部

本集團現時正制定策略，以不同品牌名稱營運我們的酒店。我們相信，此品牌策略將可為本集團作好準備，於日後把握新酒店管理業務，為酒店部開設新業務。

十間發展中酒店其中兩間麗悅九龍酒店及上海麗薈酒店現時預定將於二零零九年底前投入運作。

本集團現正評估重建Sheraton Subang Hotel之可行性，同時正為Sheraton Subang Hotel(將重新命名為「Grand Dorsett Subang」)、Dorsett Regency Hotel、Grand Dorsett Labuan Hotel及帝豪海景酒店進行裝修工程，完成該等翻新工程後，各酒店將可為酒店賓客提供更舒適及理想之設施。

2. 物業部

中國仍然為本集團中檔房產發展之主要市場。本集團一直積極物色新發展機會，重現上海錦秋加州花園之佳績。

除中國市場外，澳洲亦為主要溢利來源，本集團一直於該地發掘各種投資機會，務求增加據點。

3. 投資物業

本集團現行投資物業主要包括零售商店、停車場、商用辦公物業及住宅物業。本集團本年度來自物業租賃之營業額為港幣85,000,000元，較去年增加27%。

為改善管理及營運效率，本集團將繼續透過出售較小型之投資物業及調撥資源集中於較大型資產，藉以整頓現有組合。現行物業組合將可帶來穩定之經常收入。

重大結算日後事項

於結算日後，本集團訂立多項協議，內容有關收購若干主要業務為於澳洲(「澳洲收購」)及馬來西亞(「馬來西亞收購」)經營停車場業務之公司分別73.75%及100%權益，代價分別為29,500,000澳元(約相當於港幣171,000,000元)及52,000,000馬幣(約相當於港幣114,400,000元)。總收購當中，澳洲收購之84%及馬來西亞收購將以按發行價每股港幣1.4元分別發行102,328,571股及81,714,285股本公司新股份支付。澳洲收購餘下7%及9%乃自本公司另一名董事及獨立第三方收購，將分別以現金2,000,000澳元及2,800,000澳元(約相當於港幣11,600,000元及約港幣16,200,000元)支付。

賣方正著手落實附屬公司之財務資料，故披露此等財務資料及其對綜合財務報表之影響並不切實可行。

財務回顧

於回顧十二個月內，收入較去年港幣2,160,000,000元減少20%至港幣1,733,000,000元。本年度毛利同時亦較去年港幣1,071,000,000元減少32%至港幣728,000,000元。本年度錄得純利港幣105,000,000元，而二零零八財政年度純利則錄得港幣443,000,000元。

本集團二零零九財政年度之業績因上海錦秋加州花園之物業銷售減少及香港物業銷售偏低所影響。物業銷售總額由去年港幣1,334,000,000元減至本年度港幣944,000,000元。因此，來自物業發展部之毛利貢獻為港幣247,000,000元，相對去年則錄得港幣537,000,000元。

此外，鑑於金融市場波動不定，配合本集團減低自財務活動產生盈利之波幅政策，本集團已縮減財務投資組合。因此，本年度來自金融工具之利息收入為港幣38,000,000元，而去年則為港幣136,000,000元。本集團年內亦因變賣部分投資組合錄得虧損港幣77,000,000元。

儘管現行金融危機，本集團之酒店業務之收入及毛利分別增加6%及13%至港幣648,000,000元及港幣387,000,000元。香港之酒店業務表現維持相對穩健，有關增幅主要源自於二零零八年十月在馬來西亞增設兩家酒店Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel。

為改善資本結構及增闢資金來源，本集團於二零零八年九月籌措一筆為數港幣19億元之銀團貸款，以香港七間營運中酒店作抵押。此貸款為五年有期貸款，並須於到期時償還本金。利息按香港銀行同業拆息加150個基點計算。主要基於此項銀團貸款，本集團本年度之財務成本增加16%至港幣126,000,000元。本集團具備充裕現金儲備，並已作好充分準備，擴大其酒店業務及把握任何收購良機。

展望

1. 酒店部

預期未來一年香港市場仍將充滿挑戰。儘管爆發金融海嘯，二零零八年訪港旅客人數仍較二零零七年增加4.7%。然而，H1N1新型流感爆發及部分國家實施隔離政策，訪港人數於二零零九年五月急跌13.4%。直至旅客對H1N1新型流感之顧慮減退前，預期訪港人數難以於短期內大幅回升。

針對旅客人數減少帶來之影響，本集團於香港之酒店透過網上媒體及旅行社實行多項推廣措施。此外，本集團之銷售團隊亦積極擴闊客源至印度等之前未有重點推廣之國家。第三，由於本集團之酒店位於市中心便利位置，本集團推出長住特別優惠，藉以確保一定入住率。

本集團於馬來西亞之酒店業務整體受H1N1新型流感之影響較少。隨著酒店設施翻新及裝修工程完成後，馬來西亞酒店之業績將可進一步改善。

預期本集團於香港之麗悅九龍酒店及位於浦東之上海麗薈酒店將於年底前開幕，並於短期內為酒店部帶來溢利貢獻。

2. 物業發展部

隨著中國推出一系列刺激經濟措施，中國經濟預期將維持穩健增長，故房產買家及投資者均逐漸回復信心。本集團充滿信心，推出之上海錦秋加州花園將備受買家歡迎。再者，二零一零年上海世界博覽會亦可望刺激當地物業銷售。

來年，本集團預期於年底前完成銷售澳洲Northbank項目，將可帶來進一步溢利貢獻。

本集團致力透過增加發展項目以加強物業發展業務。本集團將積極物色新商機，並將繼續集中發展現時對房產需求龐大之中國大陸市場以及往績彪炳之澳洲市場。

3. 投資物業

本集團之投資物業組合遍及香港、新加坡及中國大陸各地。本集團將繼續透過出售面積較小之單位整合投資物業組合。儘管面對租金壓力，區內物業價值於財政年度結束時而呈現升勢。本集團將繼續密切留意市場，以便重組投資組合。

4. 停車場部

於二零零九年五月七日，本集團宣佈收購Care Park集團及Best Impact集團，藉此進軍停車場業務。

透過上述收購，本集團將成為亞太區內最大型獨立停車場營運商之一，管理200個停車場超過42,600個車位，其中18個停車場5,200個車位由本集團擁有。本集團將積極物色機會進一步拓展此業務。上述收購預期即將完成，新業務將可為本集團帶來可觀經常現金流。

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行及其他貸款	4,389,834	2,828,634
可換股債券	228,995	—
指定按公平值計入損益之金融負債	121,845	430,123
財務租約之債務	2,251	1,821
	<u>4,742,925</u>	<u>3,260,578</u>
分析為：		
有抵押	4,392,085	2,830,455
無抵押	350,840	430,123
	<u>4,742,925</u>	<u>3,260,578</u>
以上貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	1,132,079	1,449,846
一年後到期款項	3,610,846	1,810,732
	<u>4,742,925</u>	<u>3,260,578</u>

或然負債及承擔

或然負債

本集團就提供予本集團中國物業之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零九年三月三十一日，該等擔保之未償還按揭總額為港幣150,443,000元(二零零八年：港幣354,419,000元)。基於該等按揭貸款於短期屆滿，且拖欠率較低，故董事認為該等財務擔保合約在初始確認時公平值並不重大。

資本承擔

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於財務報表中作出撥備之資本開支：		
收購及發展酒店物業	260,698	611,695
其他	3,025	14,164
	<u>263,723</u>	<u>625,859</u>
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
發展酒店物業	83,942	73,636
	<u>347,665</u>	<u>699,495</u>

淨資本負債比率

於二零零九年三月三十一日之淨資本負債比率為79% (二零零八年：44%)。

流動性比率

本集團於二零零九年三月三十一日之流動性比率為1.8 (二零零八年：1.2)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

匯兌

本集團於年內並無任何重大之匯兌變動。

資產抵押

於結算日，本集團已將下列資產作抵押：

為數約港幣5,455,069,000元(二零零八年：港幣3,626,111,000元)之銀行貸款融資已動用當中港幣4,448,158,000元(二零零八年：港幣2,675,930,000元)，乃以本集團總賬面值港幣5,858,000,000元(二零零八年：港幣4,989,610,000元)之物業(於綜合資產負債表列作已落成可供出售物業、投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項)、港幣25,286,000元(二零零八年：港幣76,157,000元)銀行存款及零(二零零八年：港幣764,000元)可供出售投資作抵押。

為數約港幣623,763,000元(二零零八年：港幣732,846,000元)之其他貸款融資當中港幣4,857,000元(二零零八年：港幣152,704,000元)已動用，乃以本集團總賬面值港幣285,481,000元(二零零八年：港幣228,894,000元)之持作買賣投資、可供出售投資、衍生金融工具及於財務機構之存款作抵押。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零九年三月三十一日之僱員人數約為1,900人。本集團向僱員提供具競爭力薪酬及晉升機會，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》

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治常規守則》(「守則」)的守則及條文，惟下列情況偏離守則第A.4.1及A.4.2條守則條文的規定。

根據守則第A.4.1條守則條文，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司的非執行董事並無指定任期，但本公司非執行董事須根據本公司的組織章程細則輪席告退，彼等之委任將於股東週年大會上膺選連任時檢討。董事認為，此舉符合守則目標。

根據守則第A.4.2條守則條文之第二部分，每名董事(包括有指定任期之董事)應最少每三年輪席退任一次。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)條第二部分，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，毋須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪席退任之董事。為實行良好的企業管治常規，儘管根據本公司細則第115(B)條豁免執行主席輪席告退，執行主席於應屆股東週年大會上自願輪席告退及膺選連任。因此，本公司認為已採取充分措施以確保本公司之企業管治常規並不較守則寬鬆。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之《上市董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為本身有關董事進行證券交易之標準守則。經向所有本公司董事作出特定查詢後，彼等已確認於截至二零零九年三月三十一日止年度遵守標準守則載列之規定準則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已經與管理層及本公司之外聘核數師審閱二零零八／二零零九年度財務報表，並建議董事會採納有關財務報表。

購買、出售或贖回上市證券

本公司於年內透過其附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所合共購買12,397,000股股份，有關購買詳情如下：

回購月份	回購股份 數目	每股價格		已付代價 總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零八年四月	1,825,000	3.00	2.72	5,178,000
二零零八年五月	904,000	2.80	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	2.00	1.82	8,460,000
二零零八年八月	3,748,000	1.90	1.70	6,906,000
二零零八年九月	1,000,000	1.51	1.43	1,482,000

除上文所述者外，本公司及其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

刊發末期業績及年報

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)「最新上市公司訊息」一欄及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/fareastcon/index.htm)。年報及股東週年大會通告將於二零零九年七月三十一日或前後寄發予股東，並將同時分別刊載於聯交所及本公司網站以供閱覽。

承董事會命
FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED
財務總監兼公司秘書
莫貴標

香港，二零零九年七月十六日

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