



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fareastconsortium.com.hk>

股份代號：35

截至二零零六年三月三十一日止年度業績公佈

業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

財務摘要

- 營業額為港幣1,141,000,000元，升104%
- 毛利增加94%至港幣354,000,000元
- 年內純利為港幣332,000,000元
- 每股盈利為港幣27.5仙
- 擬派末期股息為港幣6仙

綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
營業額		1,140,899	559,710
銷售成本		(787,218)	(377,022)
毛利		353,681	182,688
其他收益		15,025	47,207
銷售及分銷支出		(2,480)	(4,719)
行政支出		(189,691)	(148,930)
應收聯營公司款項撥備		—	(16,000)
按公平值計入損益之金融資產增值		2,067	—
按公平值計入損益之金融負債增值		(113,160)	—
衍生金融工具公平值減少		(19,665)	—
持作買賣之投資公平值增加		1,898	—
持有交易證券之未變現收益		—	560
出售投資物業之溢利		—	201,362
投資物業公平值增加		414,740	166,952
出售物業、廠房及設備之溢利		225	37,182

攤銷因收購聯營公司產生之商譽		—	(582)
負商譽撇銷		—	7,693
出售一間聯營公司之溢利		—	451
分佔聯營公司業績		6,818	12,154
分佔共同控制實體業績		1,379	(792)
融資成本		(52,759)	(38,741)
除稅前溢利	3	418,078	446,485
稅項	4	(85,867)	(36,814)
本年度溢利		332,211	409,671
可歸屬於：			
— 公司股權持有人		335,124	404,562
— 少數股東權益		(2,913)	5,109
		332,211	409,671
股息	5		
— 中期，已付		42,926	41,766
— 末期，二零零五年已付 (末期，二零零四年已付)		70,929	35,053
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6		
— 基本		23.6	32.3
— 攤薄		27.5	31.0

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
非流動資產			
投資物業		1,297,427	800,955
物業、廠房及設備		1,210,504	1,140,138
預付租賃款項		374,965	299,958
負商譽		—	(23,081)
聯營公司權益		141,694	144,286
共同控制實體權益		74,617	73,238
證券投資		—	452,805
可供出售之投資		598,758	—
按公平值計入損益之金融資產		99,783	—
應收聯營公司款項		129,559	129,178
應收接受投資公司款項		119,995	119,995
應收少數股東款項		563	563
應收長期貸款		417,257	364,167
已抵押銀行存款		2,765	3,000
		4,467,887	3,505,202

流動資產		
存貨	1,581	894
已落成待售物業	181,046	197,210
待售發展中物業	1,729,107	1,349,278
證券投資	—	446,494
持作買賣之投資	7,724	—
可供出售之投資	103,611	—
按公平值計入損益之金融資產	171,697	—
衍生金融工具	5,319	—
應收貸款	3,679	2,576
應收賬款、按金及預付款項	241,415	238,824
預付租賃款項	8,239	7,468
應收共同控制實體款項	9,652	2,936
應收聯營公司款項	3,437	3,040
可收回稅項	7,995	9,257
已抵押銀行存款	52,338	3,901
投資銀行存款	31,000	106,143
銀行結餘及現金	114,581	361,625
	2,672,421	2,729,646
流動負債		
應付賬款及應計賬款	285,468	306,736
已收客戶按金	14,492	19,078
應付董事款項	12,468	11,825
應付關聯公司款項	38,854	13,635
應付聯營公司款項	23,479	24,785
應付少數股東款項	28,326	28,124
按公平值計入損益之金融負債	914,969	—
衍生金融工具	63,551	—
應繳稅項	33,124	56,130
財務租約之債務	352	268
可換股債券	—	765,134
銀行及其他借貸	999,925	612,102
銀行透支，無抵押	285	2,898
	2,415,293	1,840,715
流動資產淨值	257,128	888,931
	4,725,015	4,394,133
股本及儲備		
股本	144,108	141,426
儲備	3,400,425	3,047,030
公司股權持有人應佔股本權益	3,544,533	3,188,456
少數股東權益	27,250	31,789
權益總額	3,571,783	3,220,245
非流動負債		
應付少數股東款項	35,240	35,964
應付共同控制實體款項	10,801	10,801
遞延稅項	124,395	50,147

財務租約之債務
銀行及其他借貸

	716	458
	982,080	1,076,518
	1,153,232	1,173,888
	4,725,015	4,394,133

附註：

1. 採納新及經修訂香港財務申報準則／會計政策之改變

於本年度，除二零零五年已提早採納之香港會計準則第40號「投資物業」及香港一註釋第21號「所得稅－收回經重估的不予折舊資產」外，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的新及經修訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務申報準則」）。採用新香港財務申報準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合股本權益變動表的呈報方式有變，特別是少數股東權益及應佔聯營公司／共同控制實體稅項的呈報方式有所變動，且有關呈報方式變動已追溯應用。採納新香港財務申報準則導致本集團以下範疇的會計政策有變，對現行或過往會計年度業績的編製及呈報方式構成影響：

香港財務申報準則第2號	股份付款
香港財務申報準則第3號	業務合併
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第32號	金融工具：披露和呈列
香港會計準則第39號	金融工具：確認和計量

1A. 會計政策變更之影響概要

上文所述會計政策改變之影響概列如下：

(a) 於本年度及上年度對業績構成之影響：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
商譽之不作攤銷	582	—
減少撇銷負商譽	(7,693)	—
按公平值計入損益之金融資產增值	2,067	—
按公平值計入損益之金融負債增值	(113,160)	—
出售物業、廠房及設備之收益	—	4,092
衍生金融工具公平值之變動淨額	(58,232)	—
可換股債券遞延開支之不作攤銷	2,814	—
可換股債券溢價之不作攤銷	4,460	—
本年度溢利(減少)增加	(169,162)	4,092

按收益表項目分析為：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
因收購聯營公司產生之商譽攤銷減少	582	—
負商譽撇銷減少	(7,693)	—
按公平值計入損益之金融資產增加	2,067	—
按公平值計入損益之金融負債增加	(113,160)	—
分佔聯營公司業績減少	(1,431)	(4,240)
衍生金融工具公平值之變動淨額	(58,232)	—
出售物業、廠房及設備之溢利增加	—	4,092
稅項支出減少	1,431	4,240
可換股債券遞延開支攤銷減少	2,814	—
可換股債券溢價攤銷減少	4,460	—
本年度溢利(減少)增加	(169,162)	4,092

(b) 於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日對資產負債表構成之影響：

	於2005年 3月31日 (原本呈列) 港幣千元	採納新準則 香港會計 準則第1號 之影響 港幣千元	酒店 物業會計 政策改變 之影響 港幣千元	重新分類 港幣千元	於2005年 3月31日 (重列) 港幣千元	香港會計 準則第39號 之影響 港幣千元	香港 財務申報 準則第3號 之影響 港幣千元	於2005年 4月1日 之影響 (重列) 港幣千元
物業、廠房及設備	2,176,703	(284,083)	(752,482)	—	1,140,138	—	—	1,140,138
發展中物業	125,430	(23,343)	—	(102,087)	—	—	—	—
預付租賃款項	—	307,426	—	—	307,426	—	—	307,426
負商譽	(23,081)	—	—	—	(23,081)	—	23,081	—
證券投資	899,299	—	—	—	899,299	(899,299)	—	—
可出售之投資	—	—	—	—	—	537,423	—	537,423
按公平值計入損益之 金融資產	—	—	—	—	—	340,836	—	340,836
待售發展中物業	1,247,191	—	—	102,087	1,349,278	—	—	1,349,278
持作買賣之投資	—	—	—	—	—	21,040	—	21,040
按公平值計入損益之 金融負債	—	—	—	—	—	(816,500)	—	(816,500)
可換股債券	(765,134)	—	—	—	(765,134)	765,134	—	—
遞延稅項	(208,115)	—	157,968	—	(50,147)	—	—	(50,147)
對資產及負債之總影響	<u>3,452,293</u>	<u>—</u>	<u>(594,514)</u>	<u>—</u>	<u>2,857,779</u>	<u>(51,366)</u>	<u>23,081</u>	<u>2,829,494</u>
累計溢利	788,900	—	—	—	788,900	(51,366)	23,081	760,615
資產重估儲備	594,514	—	(594,514)	—	—	—	—	—
少數股東權益	—	—	—	14,035	14,035	—	—	14,035
對股本權益之總影響	<u>1,383,414</u>	<u>—</u>	<u>(594,514)</u>	<u>14,035</u>	<u>802,935</u>	<u>(51,366)</u>	<u>23,081</u>	<u>774,650</u>
少數股東權益	<u>14,035</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(14,035)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 於二零零四年四月一日對股本權益構成之影響：

	原本呈列 港幣千元	香港會計 準則第1號 之影響 港幣千元	酒店物業 會計政策 改變之影響 港幣千元	經重列 港幣千元
資產重估儲備	340,722	—	(340,722)	—
少數股東權益	—	8,839	—	8,839
對股本權益之總影響	<u>340,722</u>	<u>8,839</u>	<u>(340,722)</u>	<u>8,839</u>

2. 業務分部資料

業務分部

就管理而言，本集團之業務目前可分為下列業務分部—物業發展及投資、酒店業務及財務貸款與財務管理。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其他利息收入。

主要活動如下：

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
財務貸款	—	酒店業務及相關之財務貸款
財務管理	—	投資及證券買賣

二零零六年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
		業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元				
營業額							
外部銷售	321,595	204,041	70,178	525,617	19,468	—	1,140,899
業務分部間之銷售	35,517	—	—	—	—	(35,517)	—
總營業額	357,112	204,041	70,178	525,617	19,468	(35,517)	1,140,899

業務分部間之銷售乃參照通行之市價而釐定。

業績							
分部業績	379,005	83,673	67,851	63,020	(17,974)		575,575
按公平值計入損益之金融負債增值	—	—	—	—	—		(113,160)
出售物業、廠房及設備之溢利	225	—	—	—	—		225
分佔聯營公司之業績	5,741	—	—	—	1,077		6,818
分佔共同控制實體之業績	—	—	—	—	1,379		1,379
融資成本							(52,759)
除稅前溢利							418,078
稅項							(85,867)
本年度溢利							332,211

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
		業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元			
資產負債表						
資產						
分部資產	1,595,596	1,426,508	408,744	575,114	2,895,720	6,901,682
聯營公司之權益						141,694
共同控制實體之權益						74,617
可收回稅項						7,995
未分配之公司資產						14,320
綜合資產總值						7,140,308
負債						
分部負債	245,617	25,940	59,943	92,090	63,487	487,077
借貸						2,898,327
應付稅項						33,124
遞延稅項						124,395
未分配之公司負債						25,602
綜合負債總值						3,568,525
其他資料						
資本添置	16,500	233,395	—	—	63	249,958
折舊及攤銷	5,816	20,084	—	—	309	26,209

二零零五年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
		業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元				
營業額							
外部銷售	387,110	59,108	61,560	26,213	25,719	—	559,710
業務分部間之銷售	33,090	—	—	—	—	(33,090)	—
總營業額	420,200	59,108	61,560	26,213	25,719	(33,090)	559,710

業務分部間之銷售乃參照通行之市價而釐定。

業績						
分部業績	155,005	2,083	59,281	7,363	20,026	243,758
出售投資物業之溢利	201,362	—	—	—	—	201,362
出售物業、廠房及設備之溢利	—	37,754	—	—	(572)	37,182
應收聯營公司款項撥備	—	—	—	—	(16,000)	(16,000)
攤銷因收購聯營公司產生之商譽	—	—	—	—	(582)	(582)
負商譽攤銷	7,693	—	—	—	—	7,693
出售聯營公司之收益	—	—	—	—	451	451
分佔聯營公司之業績	21,240	—	—	—	(9,086)	12,154
分佔共同控制實體之業績	—	—	—	—	(792)	(792)
融資成本						(38,741)
除稅前溢利						446,485
稅項						(36,814)
本年度溢利						<u>409,671</u>

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
		業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元			
資產負債表						
資產						
分部資產	4,191,273	769,054	340,623	421,065	272,227	5,994,242
聯營公司之權益						144,286
共同控制實體之權益						73,238
可收回稅項						9,257
未分配之公司資產						13,825
綜合資產總值						<u>6,234,848</u>
負債						
分部負債	307,771	23,860	35,048	34,292	5,310	406,281
借貸						2,457,378
應付稅項						56,130
遞延稅項						50,147
未分配之公司負債						44,667
綜合負債總值						<u>3,014,603</u>
其他資料						
資本添置	5,564	190,809	—	—	99	196,472
折舊及攤銷	6,936	6,123	—	—	620	<u>13,679</u>

3. 除稅前溢利

二零零六年
港幣千元

二零零五年
港幣千元
(重列)

除稅前溢利已扣除下列各項：

共同控制實體投資之攤銷	2,904	2,904
預付租賃款項攤銷	5,223	2,009
應收聯營公司款項撥備	—	16,000
呆壞賬撥備	5,009	17,084
應收貸款撥備	11,004	—
核數師酬金	2,850	2,071
已落成待售物業之成本確認為支出	258,856	292,418
存貨成本確認為支出	14,659	21,285
折舊：		
自置資產	20,768	11,418
按財務租約持有之資產	218	252
董事酬金及其他僱員費用	57,102	40,930
有關汽車之經營租約租金	—	18

應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,431	4,240
及計入下列各項：		
投資上市證券之股息收入	2,304	1,262
利息收入	64,772	63,007
匯兌收益淨額	484	7,378
租金收入－扣除支出港幣10,342,000元 (二零零五年：港幣19,685,000元)	36,019	40,488

4. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
稅項(收入)支出包括：		
本年度：		
香港	11,872	—
其他司法權區	263	857
	12,135	857
過往年度撥備不足：		
香港	553	6,823
其他中國地區	464	(171)
	1,017	6,652
遞延稅項	72,715	29,305
	85,867	36,814

香港利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。產生自中國其他地區或其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。

5. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已付中期股息每股港幣3仙 (二零零五年：每股港幣3仙)：		
現金	18,418	23,112
根據以股代息計劃之股份選擇	24,508	18,654
	42,926	41,766
已付二零零五年末期股息每股港幣5仙 (已付二零零四年末期股息：每股港幣3仙)：		
現金	40,442	13,849
根據以股代息計劃之股份選擇	30,487	21,204
	70,929	30,053
	113,855	76,819

董事建議派發二零零六年度末期股息每股港幣6仙(二零零五年：港幣5仙)，擬派末期股息有待股東於股東週年大會上批准。

6. 每股盈利

公司股權持有人之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	335,124	404,562
可攤薄潛在普通股之影響		
— 攤銷可換股債券之遞延開支	—	2,322
— 贖回可換股債券之溢價	—	3,679
按公平值計入損益之金融負債增值之影響	113,160	—
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>448,284</u>	<u>410,563</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	1,419,558	1,251,268
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	201,312	66,815
— 購股權	11,894	7,103
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,632,764</u>	<u>1,325,186</u>

會計政策變動之影響

本集團會計政策於年內之變動載述於附註1。倘若該等變動對二零零六年及二零零五年呈報之業績具有影響，彼等亦對呈報之每股盈利金額具有影響。下表概述對每股基本及攤薄盈利之影響：

	對每股基本盈利之影響		對每股攤薄盈利之影響	
	二零零六年 港幣仙	二零零五年 港幣仙	二零零六年 港幣仙	二零零五年 港幣仙
會計政策變動前之數字	35.5	32.0	31.4	30.7
會計政策變動之影響(附註1A)	(11.9)	0.3	(3.9)	0.3
會計政策變動後之數字	<u>23.6</u>	<u>32.3</u>	<u>27.5</u>	<u>31.0</u>

股息

董事會建議向二零零六年八月二十五日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零六年三月三十一日止年度末期股息每股港幣6仙(二零零五年：港幣5仙)，合共約港幣86,500,000元。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份應得以股代息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)於二零零六年八月二十五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二零零六年八月二十五日(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二零零六年九月一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二零零六年十月三日或前後寄出。

截止過戶日期

本公司將由二零零六年八月二十三日至二零零六年八月二十五日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有擬派末期股息,所有過戶文件連同有關股票,必須於二零零六年八月二十二日下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處標準證券登記有限公司,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。

公司概覽

本集團將繼續重點執行我們在四年前制定之兩個主要策略。首先,我們致力開發以中國之中產階級為目標對象之可負擔高質量房屋和低層公寓。其次,我們將繼續在香港開發及經營三星至四星級酒店,以配合來自內地及海外不斷增加之商務及休閒旅客需要,從而為本集團帶來穩定之經常性收入。

由於中國政府落實宏觀調控措施,中國物業市場在過往三年已逐漸回軟。此等宏觀調控措施將有助中國物業市場長遠健康發展。隨著中國內地持續經濟增長及城市化發展,我們仍相信中檔優質房屋之需求長遠而言仍然強勁。鑒於物業市場氣氛疲弱,我們現正積極發掘和評估有良好回報之投資機會,擴大我們在內地的土地儲備。

根據香港旅遊發展局公佈之旅客人次統計,二零零五年累計旅客人次約為2,340萬,較之前一年增長7.1%。隨著更緊密經貿關係安排之實施,內地更多城市將開放允許更多居民來港。受惠於此一有利條件,酒店業總體表現強勁,香港所有酒店整體之平均入住率為86%。全憑我們有效率而富有經驗之酒店管理團隊,集團旗下酒店之表現遠較市場優勝。由於我們不斷進取和努力,本集團年內在香開四家新酒店,客房總數為約600間。此外,本集團正計畫在未來三年每年新開一家酒店。憑著我們不斷擴展的酒店組合,我們已準備就緒接待更多來港之商務及休閒旅客。我們預期酒店部之表現將維持強勁,在可預見之將來將為本集團賺取更多毛利。

本集團與美國拉斯維加斯之威尼斯人集團(威尼斯人)合作發展之澳門項目已進入最後落實文件階段。根據最新之發展計劃,本集團將可能與威尼斯人組建一家各佔一半權益之合營公司,在澳門路氹開發總樓面面積超過3,000,000平方呎之地盤。澳門項目由四至五間不同品牌之酒店組成,房間總數不少於3,000間,另設佔地約1,000,000平方呎之購物及娛樂綜合物業及360,000平方呎之服務式住宅大樓。此外,該合營公司亦將建造一個約200,000平方呎之賭場/表演廳,並將於竣工後售予威尼斯人。工程預計於二零零六年第四季度展開。隨著澳門經濟大幅增長,本集團相信此一項目將推動我們的長遠增長。

管理層討論及分析

1. 物業發展部

中國

由於中央政府宣佈實施宏觀調控措施及會計準則之修訂,大部分物業開發利潤將推遲至二零零七財政年度入賬。預期錦秋新天地190個商業單位之入伙紙將於二零零六年年底前獲發。預期於收到入伙紙後將可錄得估計除稅前溢利約人民幣54,000,000元。

我們現時於錦秋加州花園擁有超過2,000,000平方呎之在建總樓面面積。待工程竣工後,我們將在未來12至18個月內推售約1,500個住宅單位。此外,根據目前之開發計劃,錦秋加州花園未來三年仍有約3,500個將予開發之住宅單位。整個項目預期於二零一零年完工。

由於我們相信廣州之物業市場不久將來將展開升浪,我們於二零零五年九月收購廣州花地灣一幅住宅用地。根據我們現時之計劃,我們將開發七幢多層住宅樓宇,總樓面面積約為800,000平方呎。計入此項新物業開發項目,本集團目前在廣州擁有三個物業開發項目,應佔之總樓面面積超過1,400,000平方呎。此三個項目之施工及清拆已經展開,而所有項目將於二零零九財政年度完工。

本集團現時亦正落實就中國兩個主要城市之另外兩個物業開發項目展開之磋商，我們預期該等落實工作將在可見將來完成。

香港

雖然本集團並無維持強大之土地儲備，我們正不斷在香港物色具吸引力之物業開發項目。我們之優質物業項目清濤居之額外景觀美化及外部裝修工程已竣工，現已推出發售。

結算日後，本集團收購西貢之物業項目。此項目包括四間獨立屋，總樓面面積約為12,000平方呎。修繕工程正在進行，預期將於二零零七年二月完成。

澳洲

本集團在墨爾本擁有兩個豪華住宅發展項目Flinder Wharf和Royal Domain Tower。本集團於Flinder Wharf擁有50%權益，此項目全部301個單位均已出售。Royal Domain Tower之施工已全部完成。截至年底前，133個單位中超過50%已出售。本集團於此項目擁有90%權益。

2. 酒店部

年內，本集團在香港之四家酒店開業，即中環麗柏酒店、帝豪奧運酒店、麗悅酒店及蘭桂坊酒店。集團酒店組合之客房數目已由1,042間增加至1,629間。雖然此乃集團新進軍之市場，所有酒店之表現均超乎我們之預期及市場平均水平。

為把握接待海外商務及休閒旅客之機會及提高我們之盈利能力，我們決定在我們現有之三星及四星級酒店組合中加入時尚酒店。麗悅酒店為我們的首家時尚酒店，自二零零五年十月開業以來成績驕人，開業至今平均入住率超過90%。蘭桂坊酒店為我們第二家時尚酒店。我們預期此一酒店表現能與麗悅酒店看齊。

我們另有三家酒店將陸續推出。擁有243間客房之遠東帝豪酒店預期將於未來兩個月內開業。最近收購位於大角嘴及堅尼地城之地盤已計劃撥作酒店發展用途。該兩家酒店將各擁有不少於250間客房，並預期於二零零八年初及二零零九年初開業。遠東帝豪酒店開業後，我們在香港經營之酒店總數將達到7家，令我們成為以酒店數目計算香港最大之酒店集團。

重大事件

茲提述我們在二零零五年年報載述有關本集團間接持有少數權益之美國曼哈頓Riverside South Project(「項目」)。本集團已獲通知，以1,760,000,000美元出售項目權益予一名獨立第三者CRP/Extell Riverside L.P.之交易已於二零零五年十一月完成。項目之管理人仍正研究該交易最後出售模式之細節。

關於向紐約州最高法院向項目之投資者提出之訴訟，現已於紐約展開法律程序，管理層將密切監察進展。本公司將根據上市規則作進一步公佈(如有)。

財務回顧

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團經營業績強勁。本集團之營業額由去年上升104%至港幣1,140,900,000元。增長主要由於我們酒店組合擴張和財資投資增加所致，即使本集團之物業銷售額有所下跌。

與去年比較，毛利增加94%至港幣353,700,000元。該等增長主要來自酒店數目增加及酒店業務表現出色所致。

本年度並無任何重大出售資產之一次性收益，純利因而較去年之港幣409,700,000元下降至港幣332,200,000元。倘若去年之末期業績撇除該項一次性收益合共238,500,000港元，本集團於本財政年度將錄得純利增長94%。

此外，根據新採納之香港會計準則，兩項零息可換股債券均被視定為「按公平值計入損益之金融負債」。因此，收益表需扣除按公平值計入損益之金融負債增值港幣113,100,000元。

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行貸款	1,622,088	1,487,272
銀行透支	285	2,898
可換股債券	—	765,134
按公平值計入損益之金融負債	914,969	—
按揭貸款	348,440	142,348
財務租約之債務	1,068	726
其他貸款	11,477	59,000
	<u>2,898,327</u>	<u>2,457,378</u>
呈列分析為：		
有抵押	1,971,880	1,606,078
無抵押	926,447	851,300
	<u>2,898,327</u>	<u>2,457,378</u>
以上貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	1,915,531	1,380,402
一年後到期款項	982,796	1,076,976
	<u>2,898,327</u>	<u>2,457,378</u>

零息可換股債券

本公司於二零零四年四月十三日發行之67,000,000美元零息可換股債券目的乃償還現有貸款及作為一般營運資金。於結算日，98%以上之可換股債券已兌換成本公司普通股。於二零零六年四月十三日或該日以後至二零零九年四月十三日前任何時間，本公司可行使其選擇權，按預定提早贖回金額贖回尚未行使之可換股債券。

目前，本公司有另一項達港幣754,000,000元之零息可換股債券於結算日仍未行使。發行之主要目的乃撥付澳門即將展開之發展項目。根據經調整兌換價港幣3.16元計算，可換股債券可兌換為約239,000,000股每股面值港幣0.1元之本公司普通股。

根據香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，兩項零息可換股債券被指定為「按公平值計入損益之金融負債」。於其後各結算日，「按公平值計入損益之金融負債」按公平值計量，公平值之變動於產生期間直接在本公司收益表確認。因此，以美元及港幣計值之可換股債券結餘於結算日分別由港幣9,600,000元及港幣754,000,000元調整為港幣9,700,000元及港幣905,000,000元。該等調整確認為因金融負債公平值增加引致之收益表開支項目。於其後期間直至可換股債券之到期日，該等金融負債之公平值增加或減少將於相應期間在本公司收益表扣除或計入。

或然負債及承擔

或然負債

於結算日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本集團就授予一間接受投資公司之銀行及其他信貸提供擔保港幣154,322,000元(二零零五年：港幣102,536,000元)。

- (b) 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零六年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣2,769,000元(二零零五年：港幣115,539,000元)。
- (c) 於過往年度，本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱該附屬公司就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣5,865,000元。該附屬公司已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，但根據所獲得之獨立法律意見，董事認為訴訟之結果不會對本集團財政狀況產生重大不利影響。
- (d) 中國國家稅務總局於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函[2004]第938號之公告。董事於諮詢稅務顧問及相關城市之稅務局後認為，已落成物業並不會被徵收土地增值稅，故財務報表內並無對土地增值稅作出全數撥備。雖然本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認，然而董事認為按國家稅務總局之規例全數徵收土地增值稅之可能性甚低。倘全面開徵此稅，則本集團之額外土地增值稅將約為港幣49,000,000元。

承擔

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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：		
發展中物業	475,256	1,064,600
酒店物業	2,781	36,190
	<u>478,037</u>	<u>1,100,790</u>
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
發展中酒店物業	—	—
酒店物業	8,400	—
	<u>8,400</u>	<u>—</u>
	<u><u>486,437</u></u>	<u><u>1,100,790</u></u>

資本負債比率

於二零零六年三月三十一日之資本負債比率(銀行及其他借貸及按公平值計入損益之金融負債及可換股債券總額對股東資金)為82%(二零零五年：77%)。

流動性比率

本集團於二零零六年三月三十一日之流動性比率為1.1(二零零五年：1.5)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

匯兌

本集團於期內並無任何重大之匯兌變動。

資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團物業、銀行存款及持作買賣投資之賬面總值分別約港幣3,399,431,000元(二零零五年：港幣2,074,641,000元)、港幣55,102,000元(二零零五年：港幣3,901,000元)及港幣1,576,000元(二零零五年：港幣1,556,000元)，連同從相關物業產生之轉讓出售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及所有其他收入，以及聯營公司及第三方之物業已分別按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣2,822,947,000元(二零零五年：港幣2,572,480,000元)及港幣5,000,000元(二零零五年：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣2,765,000元(二零零五年：港幣3,000,000元)抵押予本集團之往來銀行，以令本公司附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以賬面總值約港幣414,182,000元(二零零五年：港幣237,746,000元)之本集團持作買賣之投資、可供出售之投資及衍生金融工具、其他金融資產及存款抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣645,095,000元(二零零五年：港幣37,613,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣54,427,000元(二零零五年：港幣32,449,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予本集團之部份抵押品。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零五年：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零六年三月三十一日之僱員總人數約為1,050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。

企業管治常規守則

於截至二零零六年三月三十一日止年度，本公司一直遵守《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)條豁免執行主席輪席告退，執行主席於即將舉行之股東週年大會將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。

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。經向所有董事作出查詢後，彼等已確認於二零零六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

本公司之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二零零五／二零零六年財務報表，並建議董事會採納有關財務報表。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

於聯交所網站刊登年度業績

依上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定，載有詳盡年度業績之資料將於適當時候在聯交所網站刊登。

承董事會命
副主席兼行政總裁
邱達昌

香港，二零零六年七月十五日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、*Craig Grenfell Williams*先生及邱達成先生；非執行董事邱裘錦蘭女士、邱達生先生及邱達強先生以及獨立非執行董事羅國貴先生、陳國偉先生及江劍吟先生。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。