



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)

截至二零零七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 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零七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 988,000,000 元，升 41%
- 毛利增加 34% 至港幣 433,000,000 元
- 年內純利為港幣 536,000,000 元，升 61%
- 每股盈利為港幣 27.4 仙
- 末期股息為港幣 8 仙

綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額		988,209	703,248
銷售物業		339,420	270,081
酒店業務		342,901	204,041
物業租金收入及管理服務收入		59,315	51,515
金融工具之利息收入		60,441	68,862
貸款利息收入		63,580	70,178
其他業務之營業額		9,519	19,467
		875,176	684,144
酒店物業及其他設備之折舊		(30,045)	(15,835)
其他銷售成本		(412,384)	(346,058)
毛利		432,747	322,251
其他收益		20,236	15,250
收回應收呆賬貸款		57,443	–
行政支出		(294,120)	(166,020)
出售可供出售投資之收益		113,755	25,895
按公平值計入損益之金融資產(減值)增值		(12,926)	2,067
按公平值計入損益之金融負債減值(增值)		68,839	(113,160)
衍生金融工具公平值變動		10,402	(40,281)
持作買賣之投資公平值增加		7,916	1,898
投資物業公平值增加		59,841	414,740
收購之折讓		44,208	–
出售一間附屬公司之收益		225,200	–
分佔聯營公司業績		28,970	6,818
分佔共同控制實體業績		(771)	1,379
融資成本		(67,917)	(52,759)
除稅前溢利		693,823	418,078
稅項	3	(157,394)	(85,867)
本年度溢利	4	536,429	332,211
可歸屬於：			
— 公司股權持有人		538,955	335,124
— 少數股東權益		(2,526)	(2,913)
		536,429	332,211
股息	5		
— 中期，已付		58,196	42,926
— 末期，二零零六年已付 (末期，二零零五年已付)		86,533	70,929
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6		
— 基本		37.0	23.6
— 攤薄		27.4	27.5

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產		
投資物業	1,371,722	1,297,427
物業、廠房及設備	2,040,663	1,210,504
預付租賃款項	680,236	374,965
聯營公司權益	165,094	141,694
共同控制實體權益	73,846	74,617
可供出售之投資	245,289	598,758
按公平值計入損益之金融資產	673,188	99,783
購買物業之按金	12,146	—
應收聯營公司款項	78,542	129,559
應收接受投資公司款項	119,995	119,995
應收少數股東款項	563	563
應收貸款	7,480	417,257
已抵押銀行存款	3,165	2,765
	<hr/>	<hr/>
	5,471,929	4,467,887
流動資產		
存貨	1,269	1,581
已落成待售物業	710,922	181,046
待售發展中物業	1,428,063	1,729,107
持作買賣之投資	50,764	7,724
可供出售之投資	171,615	103,611
按公平值計入損益之金融資產	180,825	171,697
衍生金融工具	2,411	5,319
應收貸款	1,022	3,679
應收賬款、按金及預付款項	138,266	241,415
預付租賃款項	11,904	8,239
應收共同控制實體款項	12,270	9,652
應收聯營公司款項	2,331	3,437
可收回稅項	11,194	7,995
已抵押銀行存款	98,656	52,338
投資銀行存款	154,891	31,000
銀行結餘及現金	264,024	114,581
	<hr/>	<hr/>
	3,240,427	2,672,421

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
流動負債		
應付賬款及應計賬款	401,153	285,468
已收客戶按金	171,785	14,492
應付董事款項	7,070	12,468
應付關聯公司款項	162,867	38,854
應付聯營公司款項	11,885	23,479
應付少數股東款項	28,763	28,326
按公平值計入損益之金融負債	838,336	914,969
衍生金融工具	1,925	63,551
應繳稅項	151,730	33,124
財務租約之債務	766	352
銀行及其他借貸	1,233,225	999,925
銀行透支，無抵押	6,582	285
	<u>3,016,087</u>	<u>2,415,293</u>
流動資產淨值	<u>224,340</u>	<u>257,128</u>
	<u>5,696,269</u>	<u>4,725,015</u>
股本及儲備		
股本	146,761	144,108
儲備	3,875,187	3,400,425
公司股權持有人應佔股本權益	<u>4,021,948</u>	<u>3,544,533</u>
少數股東權益	26,148	27,250
權益總額	<u>4,048,096</u>	<u>3,571,783</u>
非流動負債		
應付少數股東款項	43,079	35,240
應付共同控制實體款項	12,552	10,801
遞延稅項	188,206	124,395
財務租約之債務	1,070	716
銀行及其他借貸	1,403,266	982,080
	<u>1,648,173</u>	<u>1,153,232</u>
	<u>5,696,269</u>	<u>4,725,015</u>

附註：

1. 採納仍未生效之新訂及經修訂會計準則之可能影響

於本年度，本集團首次採納多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈而分別於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始的會計期間生效的新訂準則、修訂及詮釋（統稱「新香港財務申報準則」）。採用新香港財務申報準則已導致本集團以下範疇的會計政策出現變動。採用新香港財務申報準則對如何編製及呈列本期或以往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

財務擔保合約

於本年度，本集團已採用香港會計準則（「香港會計準則」）第39條及香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）第4條（修訂）「財務擔保合約」，於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

財務擔保合約乃由香港會計準則第39條「金融工具：確認及計量」定義為「因指定債務人未能按債務工具之原定或經修訂條款如期付款時，發出者需支付指定金額給持有人以補償其蒙受虧損之合約」。

採納香港會計準則第39條及香港財務申報準則第4條（修訂）不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

公平值選擇

於本年度，本集團已採用香港會計準則第39條（修訂）（「公平值選擇」），於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

於二零零六年四月一日前，本集團將若干金融工具列作按公平值計入損益的金融工具。

於此等綜合財務報表公佈日期，以下香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）」）已頒佈但尚未生效。本公司董事預計，採用此等準則及詮釋將不會對如何編製及呈列本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露 ¹
香港會計準則第23號（修訂）	借款費用 ²
香港財務申報準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務申報準則第8號	經營分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務申報準則第2號之範圍 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	重新評估內含衍生工具 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務申報準則第2號－集團及庫存股交易 ⁶
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 ⁷

¹ 由二零零七年一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或以後開始的年度期間起生效

³ 由二零零六年五月一日或以後開始的年度期間起生效

⁴ 由二零零六年六月一日或以後開始的年度期間起生效

⁵ 由二零零六年十一月一日或以後開始的年度期間起生效

⁶ 由二零零七年三月一日或以後開始的年度期間起生效

⁷ 由二零零八年一月一日或以後開始的年度期間起生效

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 — 酒店業務之財務貸款

財務管理 — 投資及證券買賣

二零零七年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	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
營業額							
外部銷售	394,217	347,419	63,580	173,474	9,519	—	988,209
業務分部間之銷售	29,237	654	88,490	—	—	(118,381)	—
總營業額	<u>423,454</u>	<u>348,073</u>	<u>152,070</u>	<u>173,474</u>	<u>9,519</u>	<u>(118,381)</u>	<u>988,209</u>

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	79,999	202,912	59,377	182,956	(129,950)		395,294
收購之折讓	—	44,208	—	—	—		44,208
按公平值計入損益之 金融負債減值							68,839
出售附屬公司之收益							225,200
分佔聯營公司之業績	26,475	—	—	—	2,495		28,970
分佔共同控制實體之業績	—	—	—	—	(771)		(771)
融資成本							(67,917)
除稅前溢利							693,823
稅項							(157,394)
本年度溢利							<u>536,429</u>

	物業發展	酒店		財務管理	其他營運	綜合
	及投資	業務	財務貸款			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產負債表						
資產						
分部資產	3,914,257	2,631,717	—	1,543,112	174,071	8,263,157
聯營公司之權益	31,864	—	—	—	133,230	165,094
共同控制實體之權益	—	—	—	—	73,846	73,846
應收聯營公司款項	160	—	—	—	80,713	80,873
應收共同控制實體款項	—	—	—	—	12,270	12,270
可收回稅項						11,194
未分配之公司資產						105,922
綜合資產總值						<u>8,712,356</u>
負債						
分部負債	602,033	41,519	—	112,935	15,438	771,925
應付聯營公司款項	11,787	—	—	—	98	11,885
應付共同控制實體款項	—	—	—	—	12,552	12,552
借貸						3,483,245
應付稅項						151,730
遞延稅項						188,206
未分配之公司負債						44,717
綜合負債總值						<u>4,664,260</u>
其他資料						
資本添置	71,649	1,076,393	—	—	—	1,148,042
折舊及攤銷	5,899	36,442	—	152	—	<u>42,493</u>

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	321,596	204,041	70,178	87,966	19,467	—	703,248
業務分部間之銷售	35,517	—	—	—	—	(35,517)	—
總營業額	357,113	204,041	70,178	87,966	19,467	(35,517)	703,248

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	酒店		財務管理	其他營運	綜合
	及投資	業務	財務貸款			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產負債表						
資產						
分部資產	1,534,938	1,426,508	408,744	575,114	2,813,730	6,759,034
聯營公司之權益	1,839	—	—	—	139,855	141,694
共同控制實體之權益	—	—	—	—	74,617	74,617
應收聯營公司款項	60,658	—	—	—	72,338	132,996
應收共同控制公司款項	—	—	—	—	9,652	9,652
可收回稅項	—	—	—	—	—	7,995
未分配之公司資產	—	—	—	—	—	14,320
綜合資產總值						<u>7,140,308</u>
負債						
分部負債	222,302	25,940	59,943	92,090	52,522	452,797
應付聯營公司款項	23,315	—	—	—	164	23,479
應付共同控制公司款項	—	—	—	—	10,801	10,801
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						<u>3,568,525</u>
其他資料						
資本添置	16,500	233,395	—	—	63	249,958
折舊及攤銷	5,816	20,085	—	—	309	<u>26,210</u>

3. 稅項

二零零七年
港幣千元

二零零六年
港幣千元

稅項支出包括：

本年度：

香港	64,473	11,872
其他司法權區	10,110	263

	<u>74,583</u>	<u>12,135</u>
--	---------------	---------------

過往年度撥備不足：

香港	15,183	553
其他司法權區	46,317	464

	<u>61,500</u>	<u>1,017</u>
--	---------------	--------------

遞延稅項

	<u>21,311</u>	<u>72,715</u>
--	---------------	---------------

	<u><u>157,394</u></u>	<u><u>85,867</u></u>
--	-----------------------	----------------------

4. 本年度溢利

二零零七年
港幣千元

二零零六年
港幣千元

本年度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	6,609	5,223
呆壞賬撥備	36,193	5,009
應收貸款撥備	3,088	11,004
應收聯營公司款項撥備	51,923	—
核數師酬金	4,538	2,850
已落成待售物業之成本確認為支出	290,150	258,856
存貨成本確認為支出	5,716	14,659
折舊：		
自置資產	35,665	20,768
按財務租約持有之資產	219	219
出售物業、廠房及設備之虧損	16	—
董事酬金及其他僱員費用	108,931	57,102
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	5,223	1,431

及計入下列各項：

上市投資之股息收入	4,307	2,304
銀行利息收入	4,645	4,115
匯兌收益淨額	4,187	484
出售物業、廠房及設備之溢利	—	225
租金收入—扣除支出港幣11,908,000元 (二零零六年：港幣10,342,000元)	40,950	36,019

5. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已付中期股息每股港幣4仙 (二零零六年：每股港幣3仙)：		
現金	30,193	18,418
根據以股代息計劃之股份選擇	28,003	24,508
	<u>58,196</u>	<u>42,926</u>
已付二零零六年末期股息每股港幣6仙 (已付二零零五年末期股息：每股港幣5仙)：		
現金	47,354	40,442
根據以股代息計劃之股份選擇	39,179	30,487
	<u>86,533</u>	<u>70,929</u>
	<u>144,729</u>	<u>113,855</u>

董事建議派發二零零七年度末期股息每股港幣8仙(二零零六年：港幣6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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	538,955	335,124
按公平值計入損益之金融負債(增值)減值之影響	(68,839)	113,160
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>470,116</u>	<u>448,284</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	1,450,102	1,419,558
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	245,051	201,312
— 購股權	10,433	11,894
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,705,586</u>	<u>1,632,764</u>

股息

董事會建議派發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(二零零六年：港幣6仙)，較去年增加33.3%及反映強勁財務狀況。末期股息將向二零零七年八月二十三日名列本公司股東名冊之股東派發，合共港幣117,000,000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)於二零零七年八月二十三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二零零七年八月二十三日(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二零零七年八月三十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二零零七年九月二十八日或前後寄出。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零零七年八月二十日至二零零七年八月二十三日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為釐定收取上述末期股息之權利,所有過戶文件連同有關股票,必須於二零零七年八月十七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

經歷中央政府過去幾年施行之一系列宏觀調控措施後,中國物業市場投機氣候放緩下來,並更為穩定。目前,本集團察覺到最終用家入市之興趣增加。物業銷售成交量上升,而價格錄得合理增長。本集團相信,集中發展中產及中上階層房屋之策略,對本公司而言屬於明智決定。此策略不但能從經濟增長及中產階層人口增加得益,更呼應中國政府對房屋制定之整體政策。本集團強烈相信,物業市場之整體增長將可延續,並已準備就緒,開拓中國投資新機會。

於香港,旅客訪港次數自二零零三年爆發非典型肺炎以來,連續第三年錄得增長。根據香港旅遊發展局之資料,二零零六年累積訪港旅客數目達25,300,000人次,較去年上升8.1%。除內地旅客增加8.4%,來自東南亞的旅客增幅更高,達10.2%,並代表中國之後之第二大旅客群。有鑒於此,本集團開始透過於東南亞市場投放更多資源,擴大酒店客人基礎。目前,本集團有三間酒店正在發展中,並計劃於未來三年每年開設一間新酒店。

馬來西亞之情況如香港一樣,連續第三年就訪客次數錄得增長。二零零六年訪客增幅合共為6.8%,而去年則為4.6%。本集團相信,這方面之增幅僅為增長勢頭之開端,因此決定積極擴大本集團於馬來西亞之酒店組合。為了加快實行本集團之酒店擴充計劃,本集團於二零零六年十二月與邱達昌丹斯里拿督訂立有條件協議,向彼收購位於馬來西亞之兩項酒店物業。收購獲本集團股東鼎力支持,於本集團舉行之股東特別大會上以幾乎一致之大比數通過。此外,本集團於二零零七年二月收購Sheraton Subang Hotel,並於二零零七年四月於檳城與一間酒店訂立酒店管理合約。基於馬來西亞旅遊業前景向好,本集團將繼續於馬來西亞物色新酒店投資機會。

最後，本集團於過去十二個月一直計劃進軍中國酒店市場。本集團相信，內地休閒及商務旅遊正出現重大幅度增長。於二零零六年，約有22,000,000人次之外國旅客前往中國。包括來自香港、澳門及台灣之旅客在內，到訪中國旅客總數約為125,000,000人次。更具備者，本地旅客於二零零五年已達12億人次。近期，本集團於中國為發展酒店業務進行兩項主要收購——一間位於成都，而另一間位於武漢。此等收購代表本集團內地酒店業務擴充計劃之開端。

管理層討論及分析

1. 物業發展部

中國

儘管上海物業市場整體市況疲弱，錦秋加州花園之物業銷售成績理想。自推出以來，本集團已售出1,000個住宅單位接近一半。此等單位現時在建中，並預計於二零零七年十二月交付予買家。根據現行會計準則，此項預售所得溢利將於獲得入伙紙時於二零零八年財政年度確認。

根據現時之發展計劃，錦秋加州花園尚餘約6,000個住宅單位將於未來四至五年發展。整個項目預計於二零一二年前完成。

除錦秋加州花園外，本集團於廣州亦有三個物業發展項目，即New Time Plaza、Gantangyuan及Huadijiayuen，應佔總樓面面積超過1,400,000平方呎。所有三個項目由住宅及商業發展部分組成，並預計於二零零八年及二零零九年前完工。

香港

本集團已主要集中於中國進行物業發展，因此本集團於香港並無擁有大量土地儲備。然而，本集團將繼續於出現商機時尋求具吸引力之物業發展項目。目前，本集團有六個物業項目正在發展中。本集團之豪宅項目清濤居已經完工，並整個項目推出發展。

澳洲

本集團於墨爾本有兩個物業發展項目，即Royal Domain Tower及Northbank Place。Royal Domain Tower為一個豪華住宅發展項目。Royal Domain Tower的建築工程已經完工，並已售出單位超過75%。Northbank Place由一座辦公大樓及兩座住宅大廈組成。辦公大樓已預售予一名投資者，而385個公寓單位其中97%已售出。Northbank Place的建築工程已於二零零七年四月展開。

2. 酒店部

年內，本集團於香港開設一間新酒店遠東帝豪酒店，並於馬來西亞收購 Sheraton Subang Hotel。本集團之酒店組合目前已由七間酒店增至九間酒店，或由 1,629 間房間增至 2,371 間房間。

於本集團現有酒店組合之自然增長以外，本集團將透過新發展項目及進行收購，進一步提高酒店部之增長。目前，本集團於香港、馬來西亞及中國發展中之酒店分別有三間、兩間及兩間。當所有此等酒店於未來一至三年完工後，本集團酒店組合規模將以酒店數目計增加一倍。

除擴大本集團之酒店組合外，本集團亦致力建立本身酒店品牌。最近，本集團於香港之蘭桂坊酒店憑其卓越服務、優異成績及產品創新，獲 TravelWeekly 二零零七年亞洲旅遊業大獎頒授「亞洲最佳精品酒店」之美譽。

結算日後事項

於二零零七年四月二十二日，本公司之全資附屬公司遠東帝豪酒店管理(成都)有限公司透過拍賣代理訂立買賣協議，乃有關收購位於成都之一座大廈，代價為人民幣 2.79 億元(相等於約港幣 2.818 億元)。該大廈稱為成都銀座大廈，並位於成都市中心商業區。當買賣協議成為無條件後，此項交易預計於二零零七年七月底完成。本公司計劃保留該大廈之現有構築物，並改建為一座酒店及購物中心。有關此項收購之詳情載於日期為二零零七年四月二十四日之公佈。

本公司另一間全資附屬公司武漢遠東帝豪酒店管理有限公司於二零零七年六月二十九日訂立一項買賣協議，乃有關收購位於武漢之一座綜合大樓，代價為人民幣 4.20 億元(相等於約港幣 4.326 億元)。該綜合大樓稱為港澳中心，並位於武漢市之中心商業區。此項交易預計將於轉讓綜合大樓之土地使用權及物業所有權予該附屬公司後於八月底完成。有關此項收購之詳情載於日期為二零零七年七月四日之公佈。

本集團認為，兩項收購對本集團而言，為鞏固現有酒店組合之良機，並為本集團提供平台，掌握中國旅遊業務於未來之擴充。

財務回顧

二零零七年度的營業額增加41%至港幣9.88億元，而經營溢利總額及純利分別增加34%至港幣4.33億元及61%至港幣5.36億元。

營業額增加主要因本集團酒店業務的強勁表現及物業銷售增加帶動。本集團酒店業務的營業額由去年港幣2.04億元增加71%至本年港幣3.48億元。基於本集團增加投身於澳洲的物業發展，本年度的物業銷售總額由去年港幣2.70億元增加至港幣3.39億元。此外，金融工具的銷售於本年度錄得港幣1.14億元，而去年則為港幣2,600萬元。

毛利增加至港幣4.33億元，較去年增加34%。該等增長主要因本集團酒店的強勁經營表現及酒店組合的擴展。

於年內，本集團以37,800,000美元(約港幣294,800,000元)出售位於美國曼克頓上城區Riverside South Project的權益，並確認港幣2.25億元的利潤。在本集團強勁的經營業績以外，此一次性收益進一步提高本集團的年度純利至港幣5.36億元。

截至二零零七年三月三十一日止年度，本集團經營業績彪炳。本集團之營業額由去年上升41%達港幣9.88億元。增長原因主要受物業銷售增加及本集團酒店組合表現強勁所帶動。

毛利較去年增加34%達港幣4.33億元。該增長主要來自酒店數目增加及其卓越表現。

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行貸款	1,866,801	1,622,087
銀行透支	6,582	285
按公平值計入損益之金融負債	838,336	914,969
按揭貸款	456,282	348,440
財務租約之債務	1,836	1,068
其他貸款	313,408	11,478
	<u>3,483,245</u>	<u>2,898,327</u>
呈列分析為：		
有抵押	2,644,909	1,971,880
無抵押	838,336	926,447
	<u>3,483,245</u>	<u>2,898,327</u>
以上貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	2,078,909	1,915,531
一年後到期款項	1,404,336	982,796
	<u>3,483,245</u>	<u>2,898,327</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 3.07 元計算，可換股債券可兌換為約 245,000,000 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 10,000,000 元及港幣 754,000,000 元調整為港幣 10,000,000 元及港幣 828,000,000 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

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為無(二零零六年：港幣 154,322,000 元)。由於董事認為二零零六年發出擔保之公平值應該並不重大，故未有確認其公平值。
- (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。於二零零七年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣 40,406,060 元(二零零六年：港幣 2,769,000 元)。基於該等財務擔保合約短期屆滿，且適用之拖欠率較低，故董事認為該等擔保在開始確認時其公平值並不重大。
- (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，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。

資本承擔

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 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：		
發展中以供銷售物業	1,136,198	475,256
酒店物業	—	2,781
其他	4,329	—
	<u>1,140,527</u>	<u>478,037</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	426,090	—
酒店物業	11,315	8,400
	<u>437,405</u>	<u>8,400</u>
	<u><u>1,577,932</u></u>	<u><u>486,437</u></u>

資本負債比率

於二零零七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87%(二零零六年：82%)。

流動性比率

本集團於二零零七年三月三十一日之流動性比率為1.1(二零零六年：1.1)。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) 本集團已完工以供銷售物業、投資物業和物業、廠房及設備、銀行存款及持作買賣投資之賬面總值分別約港幣4,291,849,000元(二零零六年：港幣3,399,431,000元)、港幣101,821,000元(二零零六年：港幣55,102,000元)及港幣731,000元(二零零六年：港幣1,576,000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3,854,548,000元(二零零六年：港幣2,822,947,000元)及無(二零零六年：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣3,165,000元(二零零六年：港幣2,765,000元)抵押予本集團之往來銀行，作為銀行發出信貸融資之抵押以令本公司附屬公司取得信貸融資。

- (b) 本集團以賬面總值約港幣365,640,000元(二零零六年：港幣414,182,000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1,011,087,000元(二零零六年：港幣645,095,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣83,621,000元(二零零六年：港幣54,427,000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

本集團於二零零七年三月三十一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.1.1、A.4.1及A.4.2條守則條文的規定。

根據《常規守則》第A.1.1條守則條文，董事會應定期開會，並每年約每季召開至少四次董事會會議。然而，由於各董事就執行此規定之出差次數太多，於年內只召開了兩次董事會會議。鑒於良好的企業管治守則，董事會將定期開會，並於來年召開至少四次董事會會議。

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，執行主席於上次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，彼等已確認於截至二零零七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二零零六／二零零七年財務報表，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任何上市證券。

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二零零七年七月三十一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
副主席兼行政總裁
邱達昌

香港，二零零七年七月十九日

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、*Craig Grenfell Williams* 先生及邱達成先生；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陳國偉先生、江劍吟先生及王敏剛先生。