



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」)截至二零零八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 2,160,000,000 元，升 147%
- 毛利增加 149% 至港幣 1,079,000,000 元
- 年內純利為港幣 443,000,000 元
- 每股盈利為港幣 27.8 仙
- 末期股息為港幣 10 仙

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額		2,159,514	875,176
酒店物業及其他設備之折舊		(52,548)	(30,045)
其他銷售成本		(1,028,142)	(412,384)
毛利		1,078,824	432,747
其他收益		42,593	20,236
收回應收呆賬貸款		–	57,443
行政支出		(266,476)	(294,120)
出售可供出售投資之(虧損)收益		(5,660)	113,755
按公平值計入損益之金融資產減值		(154,391)	(12,926)
按公平值計入損益之金融負債(增值)減值		(25,817)	68,839
衍生金融工具公平值變動		(139,105)	10,402
持作買賣之投資公平值(減值)增值		(48,061)	7,916
投資物業公平值增加		205,562	59,841
收購之折讓		66,140	44,208
出售一間附屬公司之收益		–	225,200
分佔聯營公司業績		15,675	28,970
分佔共同控制實體業績		(2,904)	(771)
融資成本		(107,984)	(67,917)
除稅前溢利		658,396	693,823
稅項	3	(215,016)	(157,394)
本年度溢利	4	443,380	536,429
可歸屬於：			
– 本公司股權持有人		432,905	538,955
– 少數股東權益		10,475	(2,526)
		443,380	536,429
股息	5		
– 中期，已付		80,293	58,196
– 末期，已付		126,496	86,533
		206,789	144,729
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	6		
– 基本		27.8	37.2
– 攤薄		26.4	27.6

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產		
投資物業	1,936,939	1,371,722
物業、廠房及設備	2,598,266	2,040,663
預付租賃款項	1,115,311	680,236
聯營公司權益	170,675	165,094
共同控制實體權益	70,942	73,846
可供出售投資	93,802	245,289
按公平值計入損益之金融資產	264,384	673,188
購買物業之按金	97,249	12,146
應收聯營公司款項	82,221	78,542
應收接受投資公司款項	119,995	119,995
應收一名少數股東款項	563	563
應收貸款	2,110	7,480
已抵押銀行存款	—	3,165
	6,552,457	5,471,929
流動資產		
存貨	1,805	1,269
已落成待售物業	912,618	710,922
待售發展中物業	1,048,455	1,428,063
可供出售投資	72,101	171,615
持作買賣之投資	71,277	50,764
按公平值計入損益之金融資產	166,103	180,825
衍生金融工具	—	2,411
應收貸款	1,154	1,022
應收賬款、按金及預付款項	167,687	138,266
預付租賃款項	20,141	11,904
應收一間共同控制實體款項	13,135	12,270
應收聯營公司款項	407	2,331
應收一間關連公司款項	4,773	—
可收回稅項	1,889	11,194
已抵押銀行存款	107,339	98,656
投資銀行存款	36,296	154,891
銀行結餘及現金	408,324	264,024
	3,033,504	3,240,427

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
流動負債		
應付賬款及應計費用	279,855	401,153
已收客戶按金	349,050	171,785
應付董事款項	3,352	7,070
應付關聯公司款項	43,548	162,867
應付聯營公司款項	13,760	11,885
應付少數股東款項	29,665	28,763
按公平值計入損益之金融負債	430,123	838,336
衍生金融工具	141,038	1,925
應繳稅項	256,747	151,730
財務租約之債務	1,247	766
銀行及其他借貸，有抵押	1,018,476	1,233,225
銀行透支，有抵押	-	6,582
	<u>2,566,861</u>	<u>3,016,087</u>
流動資產淨值	<u>466,643</u>	<u>224,340</u>
	<u>7,019,100</u>	<u>5,696,269</u>
股本及儲備		
股本	161,941	146,761
儲備	4,750,736	3,875,187
本公司股權持有人應佔股本權益	4,912,677	4,021,948
少數股東權益	39,467	26,148
權益總額	<u>4,952,144</u>	<u>4,048,096</u>
非流動負債		
應付一名少數股東款項	22,277	43,079
應付一間共同控制實體款項	12,552	12,552
遞延稅項	221,395	188,206
財務租約之債務	574	1,070
銀行及其他借貸	1,810,158	1,403,266
	<u>2,066,956</u>	<u>1,648,173</u>
	<u>7,019,100</u>	<u>5,696,269</u>

附註：

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於本集團二零零七年四月一日開始之財政年度生效的新準則、香港會計準則（「香港會計準則」）之修訂、香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
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
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易

採納該等新香港財務報告準則帶來以下影響：

- 應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之影響是須於綜合財務報表內增加有關本集團金融工具（特別是對市場風險之敏感度分析）之披露。
- 應用香港會計準則第1號（修訂）之影響是須披露有關其管理資本之目標、政策及程序之資料。

應用其他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，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及經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事正在評估有關潛在影響，迄今得出之結論是應用該等準則或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
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 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
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 ³

¹ 由二零零九年一月一日或以後開始的年度期間起生效

² 由二零零九年七月一日或以後開始的年度期間起生效

³ 由二零零八年一月一日或以後開始的年度期間起生效

⁴ 由二零零八年七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四個業務分部－物業發展及投資、酒店業務及財務貸款以及財務管理。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。

主要業務活動如下：

- 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
- 財務管理 — 投資及證券買賣
- 財務貸款 — 酒店業務之財務貸款，已於二零零七年終止

二零零八年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
外部銷售	1,408,583	611,789	135,912	3,230	—	2,159,514
業務分部間之銷售	32,636	—	—	—	(32,636)	—
總營業額	1,441,219	611,789	135,912	3,230	(32,636)	2,159,514

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	672,616	254,601	(180,875)	(33,056)	—	713,286
收購之折讓	—	66,140	—	—	—	66,140
按公平值計入損益之 金融負債增值	—	—	—	—	—	(25,817)
分佔聯營公司業績	11,675	—	—	4,000	—	15,675
分佔一間共同控制實體業績	—	—	—	(2,904)	—	(2,904)
融資成本	—	—	—	—	—	(107,984)
除稅前溢利						658,396
稅項						(215,016)
本年度溢利						443,380

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產負債表					
資產					
分部資產	4,248,632	4,083,051	741,360	132,050	9,205,093
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					41,599
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
資本添置	501,985	838,550	–	–	1,340,535
折舊及攤銷	5,270	65,714	–	–	70,984
收回應收呆賬貸款	–	–	–	–	–
按公平值計入損益之金融資產減值	–	–	154,391	–	154,391
按公平值計入損益之金融負債增值	–	–	–	25,817	25,817
衍生金融工具公平值減值	–	–	139,105	–	139,105
持作買賣之投資公平值減值	–	–	48,061	–	48,061
投資物業公平值增加	205,562	–	–	–	205,562

二零零七年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店		財務管理 港幣千元	其他業務 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	394,217	347,419	63,580	60,441	9,519	—	875,176
業務分部間之銷售	29,237	654	88,490	—	—	(118,381)	—
總營業額	423,454	348,073	152,070	60,441	9,519	(118,381)	875,176

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
出售一間附屬公司之收益	—	—	—	—	225,200		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							536,429

	物業發展	酒店		財務管理	其他業務	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
聯營公司權益	31,864	—	—	—	133,230	165,094
共同控制實體權益	—	—	—	—	73,846	73,846
應收聯營公司款項	160	—	—	—	80,713	80,873
應收一間共同控制實體款項	—	—	—	—	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
應付一間共同控制實體款項	—	—	—	—	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						
呆壞賬撥備	—	—	—	—	36,193	36,193
應收貸款撥備	—	—	—	—	3,088	3,088
應收一間聯營公司款項撥備	—	—	—	—	51,923	51,923
資本添置	71,649	1,076,393	—	—	—	1,148,042
折舊及攤銷	5,899	36,442	—	152	—	42,493
收回應收呆賬貸款	—	—	—	57,443	—	57,443
按公平值計入損益之金融資產減值	—	—	—	12,926	—	12,926
按公平值計入損益之金融負債增值	—	—	—	68,839	—	68,839
衍生金融工具公平值減值	—	—	—	10,402	—	10,402
持作買賣之投資公平值減值	—	—	—	7,916	—	7,916
投資物業公平值增加	59,841	—	—	—	—	59,841

3. 稅項

二零零八年
港幣千元

二零零七年
港幣千元

稅項支出包括：

本年度：

香港	29,764	64,473
其他司法權區	166,074	10,110

	<u>195,838</u>	<u>74,583</u>
--	----------------	---------------

過往年度(超額撥備)撥備不足：

香港	(7,590)	15,183
其他司法權區	(6,421)	46,317

	<u>(14,011)</u>	<u>61,500</u>
--	-----------------	---------------

遞延稅項

	<u>33,189</u>	<u>21,311</u>
--	---------------	---------------

	<u><u>215,016</u></u>	<u><u>157,394</u></u>
--	-----------------------	-----------------------

4. 本年度溢利

二零零八年
港幣千元

二零零七年
港幣千元

本年度溢利已扣除下列各項：

於一間共同控制實體投資之攤銷	2,904	2,904
預付租賃款項攤銷	11,893	6,609
呆壞賬撥備	3,460	36,193
應收貸款撥備	3,900	3,088
應收一間聯營公司款項撥備	—	51,923
核數師酬金	5,661	4,538
已落成待售物業之成本確認為支出	797,186	290,150
存貨成本確認為支出	—	5,716
折舊：		
自置資產	58,872	35,665
按財務租約持有之資產	219	219
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(31)	16
董事酬金及其他僱員費用	105,378	108,931
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	2,716	69

及計入下列各項：

上市投資之股息收入	4,061	4,307
銀行利息收入	7,093	4,645
匯兌收益淨額	9,650	4,187
租金收入—扣除支出港幣16,979,000元 (二零零七年：港幣11,908,000元)	50,120	40,950

5. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已付中期股息每股港幣5仙 (二零零七年：每股港幣4仙)：		
現金	28,318	30,193
根據以股代息計劃之股份選擇	51,975	28,003
	<u>80,293</u>	<u>58,196</u>
已付二零零七年末期股息每股港幣8仙 (已付二零零六年末期股息：每股港幣6仙)：		
現金	66,573	47,354
根據以股代息計劃之股份選擇	59,923	39,179
	<u>126,496</u>	<u>86,533</u>
	<u>206,789</u>	<u>144,729</u>

董事建議派發二零零八年度末期股息每股港幣10仙(二零零七年：港幣8仙)，擬派末期股息有待股東於應屆股東週年大會上批准。

6. 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	432,905	538,955
按公平值計入損益之金融負債增值(減值)之影響	25,817	(68,839)
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>458,722</u>	<u>470,116</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	1,555,305	1,450,102
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	173,303	245,051
— 購股權	9,248	10,433
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,737,856</u>	<u>1,705,586</u>

股息

董事會建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度末期股息每股港幣10仙(二零零七年：港幣8仙)，較去年增加25%及反映本集團財務狀況強勁。末期股息將向二零零八年八月二十二日名列本公司股東名冊之股東派發，合共港幣161,608,295.2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分應得以股代息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)於二零零八年八月二十二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二零零八年八月二十二日(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二零零八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二零零八年九月三十日或前後寄出。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零零八年八月十九日至二零零八年八月二十二日(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,必須於二零零八年八月十八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。

公司概覽

儘管年內受到中央政府採取進一步緊縮措施及美國次按危機擴散之不利影響,本集團之物業及酒店業務繼續表現優異。由於本年度物業銷售有所增長,本集團物業發展部之溢利高達港幣673,000,000元,較去年增長741%。受惠於區內遊客人數整體上升,再加上本集團定位適當之酒店組合,本集團酒店部之溢利總額錄得港幣255,000,000元,較去年增長26%。

年內,本集團收購了港島區兩個酒店發展項目。一個為位於上環蘇杭街,提供55間客房之精品酒店,估計於二零一零年第一季度竣工。另一個為位於西環山道,鄰近香港大學,共設148間客房之精品酒店發展項目,計劃於二零一零年底開業。於年結日後,本集團再購入一幢位於葵涌之工業大廈,進一步擴闊其酒店組合。此工業大廈將全面改建為一間共設650間客房之四星級酒店,預計於二零一零年初開業。該酒店將成為本集團於香港最大的一間酒店。

於年初,本集團與一間位於馬來西亞檳城之酒店訂立酒店管理合約。Dorestt Penang Hotel為本集團首家純擁有管理權之酒店。此外,本集團於十月收購了一間位於納閩島之酒店,並將其改名為Grand Dorsett Labuan Hotel。目前,本集團在馬來西亞共有四間已投入服務之酒店,並有兩間尚在發展中。馬來西亞於二零零七年之到訪遊客較去年上升了19.4%,遊客人數連續四年保持增長,因此本集團對馬來西亞之旅遊業發展前景持樂觀態度,並將會繼續在該國尋找新的酒店投資機會。

作為擴展酒店業務策略之一部分,本集團於年內分別在中國成都及武漢作出兩項涉及酒店發展項目之重大收購。於年結日後,本集團收購上海浦東區一幢新建公寓式樓宇以改建成酒店,及收購浙江省諸暨市一個酒店項目之大多數權益,進一步擴闊其於中國之酒店組合。

管理層討論及分析

1. 物業發展部

中國內地

儘管上海物業市場整體市況疲軟，但錦秋加州花園之物業銷售成績依然理想。本集團共推出了1,172個住宅單位，其中逾80%已售出，而逾70%售出單位已於年結日前交付予買家。

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五至六年相繼發展。整個項目預計於二零一四年完成。

除錦秋加州花園外，本集團於廣州亦有三個物業發展項目，即新時代廣場、甘棠苑及花地家園，應佔總樓面面積超過1,500,000平方呎。三個項目由住宅及商業發展部分組成，並預計於二零零九年及二零一零年完工。

香港

本集團將繼續專注於中國發展物業。然而，本集團亦會伺機於香港物色具吸引力的物業發展項目。年內，本集團的豪華住宅發展項目清濤居已整批售出，銷售額達港幣120,000,000元。於年終，本集團收購一幢位於九龍深水埗之舊商業及住宅大廈之88%所有權。根據計劃，該大廈將發展為一幢總樓面面積逾40,000平方呎之商業及住宅樓宇。目前，本集團有六個發展中之物業項目。

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，建築工程已完成，其133個單位已售出90%。Northbank Place由一座辦公大樓和兩座住宅大廈組成。辦公大樓已預售予一名投資者，而385個公寓式單位已全部售出。

2. 酒店部

年內，本集團於馬來西亞開設一間新酒店，即Grand Dorsett Labuan Hotel。本集團之酒店組合目前由九間酒店增至十間酒店，客房總數由2,371間增至2,549間。此外，本集團亦訂立一份酒店管理合約，在馬來西亞檳城管理一間設有276間客房之酒店。

本集團之現有酒店組合除自然增長外，亦將透過新發展項目及收購行動，進一步推動酒店部之發展。目前，本集團於香港、馬來西亞及中國分別有五間、兩間及兩間發展中之酒店。當此等酒店於未來一至三年完工後，以酒店房間數目計，本集團之酒店組合規模將擴大一倍。

除拓展酒店組合外，本集團亦致力打造本身的酒店品牌。於二零零七年，本集團於香港之麗都酒店及蘭桂坊酒店分別獲美國 Hospitality Sales & Marketing Association International 頒授「eMarketer of the Year – Asia Pacific」及 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。最近，本集團於香港之蘭桂坊酒店獲二零零八年世界旅遊大獎 (World Travel Awards 2008) 選為「Hong Kong's Leading Boutique Hotel」，而本集團之中環麗栢酒店亦獲提名入選該獎項之決賽。

展望

1. 物業發展部

近年來隨著中央政府不斷推出一系列緊縮措施，中國內地物業市場的投機活動已有所降溫。除對中國物業相關項目收緊銀根及加強國外投資監管外，疲弱的資本市場亦對國內物業發展商造成資金壓力。由於缺乏有效的債務或股本融資渠道，本集團預計中國將有更多陷入財政困難的物業項目招售。我們認為，現時為於國內增加土地儲備之適當時機。

2. 酒店部

二零零七年香港之旅遊業繼續暢旺，到訪遊客人數連續四年保持增長。根據香港旅遊發展局的資料顯示，於二零零七年的到訪遊客達 2,820 萬人次，較上年增長 11.6%。隨著港元相對其他貨幣之貶值及遊客不斷來港，本集團預計香港旅遊業在可見將來會繼續保持升勢。

本集團認為，國內消閒及商務旅客增長乃受惠於中國經濟的急速發展。於二零零七年，入境旅客達 1.31 億人次，較去年增長 4.8%。更顯著的增幅是，二零零七年國內旅客高達 16 億人次，而二零零六年及二零零五年則分別為 14 億及 12 億人次。因此，本集團將會繼續在香港及中國開拓新的酒店投資機會，以拓展本集團的酒店組合，從而提升本集團的經常收入基礎。

結算日後事項

於結算日後，本集團所訂立之交易如下：

- i) 於二零零八年四月三十日，本集團收購一幢位於葵涌之工業大廈陶比工業大廈，據此本集團有條件同意以代價港幣250,000,000元收購該樓宇。計劃將該樓宇改建成一間共設650間客房之四星級酒店。該大廈將改建為酒店，並預計酒店於二零一零年初投入服務。
- ii) 於二零零八年六月三日，本集團訂立一份預售合約，據此，本集團同意以代價人民幣280,000,000元(相當於約港幣316,500,000元)，購入一幢位於中國上海浦東區名為建華東方大廈之嶄新公寓式樓宇。該大廈將改建成一間酒店並預計於二零零九年初投入服務。
- iii) 於七月十日，本集團與一家國內企業浙江神鷹集團有限公司訂立一份合營協議，以代價14,790,000美元(約港幣115,400,000元)收購一個位於浙江省諸暨市之酒店項目。預計該酒店於二零零九年初投入服務。

本集團認為，該等投資為本集團帶來良好機會，可藉此加強其現有酒店組合，並把握香港及中國旅遊業未來增長之機會。

財務回顧

二零零八年財政年度的收入增加147%至港幣2,160,000,000元，而經營溢利總額及純利分別為港幣1,079,000,000元及港幣443,000,000元。

收入增加主要是由於本集團酒店業務表現強勁，而物業銷售亦有所增加所致。本集團酒店業務的收入由去年港幣347,000,000元增長76%至本年度港幣612,000,000元。由於本集團於上海的物業發展項目貢獻增加，本年度的物業銷售總額由去年港幣335,000,000元增至港幣1,334,000,000元。

毛利增加至港幣1,079,000,000元，較去年增長149%。該等增長主要是因本集團酒店經營表現強勁及大力擴展其酒店組合所致。

純利錄得港幣443,000,000元，較去年港幣536,000,000元有所減少。該利潤下降主要與公平值調整有關。除全部公平值調整及重估外，純利將為港幣605,000,000元，較去年港幣402,000,000元上升50%。

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 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行貸款	2,467,647	1,866,801
銀行透支	–	6,582
按公平值計入損益之金融負債	430,123	838,336
按揭貸款	208,283	456,282
財務租約之債務	1,821	1,836
其他貸款	152,704	313,408
	<u>3,260,578</u>	<u>3,483,245</u>
分析為：		
有抵押	2,830,455	2,644,909
無抵押	430,123	838,336
	<u>3,260,578</u>	<u>3,483,245</u>
以上貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	1,449,846	2,078,909
一年後到期款項	1,810,732	1,404,336
	<u>3,260,578</u>	<u>3,483,245</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，99% 以上之該等可換股債券已兌換成io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。

美元債券之持有人於年內並無行使兌換權。於截至二零零七年三月三十一日止年度內，本金總額為 1,000,000 美元（相當於約 7,793,000 港元）之可換股債券獲兌換為本公司之普通股。

目前，本公司有另一批已發行港幣 754,000,000 元之零息可換股債券。兌換價其後調整至港幣 2.96 元。本金總額為港幣 359,720,000 元（二零零七年：無）之可換股債券已於年內獲兌換為本公司之普通股。以港幣計值之可換股債券之公平值為港幣 428,175,000 元（二零零七年：港幣 836,388,000 元）。

根據香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，兩批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於本公司收益表確認。

或然負債及承擔

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提供擔保。於二零零八年三月三十一日，獲提供該等擔保之未償還按揭總額為港幣354,419,000元(二零零七年：港幣40,406,060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初始確認時公平值並不重大。

資本承擔

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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：		
待售發展中物業	719,850	1,136,198
酒店物業	611,695	—
其他	14,164	4,329
	<u>1,345,709</u>	<u>1,140,527</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	73,636	11,315
	<u>73,636</u>	<u>437,405</u>
	<u><u>1,419,345</u></u>	<u><u>1,577,932</u></u>

資本負債比率

於二零零八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權益)為66%(二零零七年：87%)。

流動性比率

本集團於二零零八年三月三十一日之流動性比率為1.2(二零零七年：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，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團已落成待售物業、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4,989,610,000元(二零零七年：港幣4,205,899,000元)、港幣107,338,397元(二零零七年：港幣101,821,000元)及港幣764,000元(二零零七年：港幣731,000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4,358,882,000元(二零零七年：港幣3,854,548,000元)之銀行及貸款融資提供擔保。

本集團於二零零七年之銀行存款約港幣3,165,000元已抵押予本集團之往來銀行，作為去年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167,669,000元(二零零七年：港幣365,640,000元)之本集團持作買賣之投資、可供出售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，以向授予本集團之最高金額約港幣732,771,000元(二零零七年：港幣1,011,087,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸提供擔保，其中港幣152,704,000元(二零零七年：港幣83,621,000元)已動用。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押，作為授予本集團若干銀行借貸之部份抵押品。
- (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(二零零七年：港幣119,995,000元)抵押予財務機構，以向授予接受投資公司之一般信貸融資提供擔保。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零八年三月三十一日之僱員人數約為1,600人。本集團向僱員提供具競爭力薪酬，有關薪酬待遇乃按市場情況經常予以檢討，並依據個人表現向僱員發放酌情花紅以茲鼓勵。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、適合於各員工個別需要之在職及外部培訓。

遵守《企業管治常規守則》

於截至二零零八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》(「守則」)的守則條文，惟下列情況偏離守則第A.1.1、A.4.1及A.4.2條守則條文的規定。

根據守則第A.1.1條守則條文，董事會應定期開會，並每年須召開至少四次董事會會議，約每季度舉行一次。然而，由於各董事就執行此規定之出差次數太多，於年內只召開了三次董事會會議。鑒於良好的企業管治常規，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，並於股東週年大會上膺選連任。

根據守則第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常規，儘管本公司細則第115(B)條豁免執行主席輪席告退，執行主席於二零零六年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份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，彼等已確認於截至二零零八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二零零七／二零零八年度財務報表，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

本公司於年內於聯交所合共購買 6,000,000 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	
二零零七年十二月	1,000,000	4.21	3.86	3,998,470
二零零八年三月	5,000,000	3.00	2.38	13,705,800

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二零零八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。

承董事會命
財務總監兼公司秘書
莫貴標

香港，二零零八年七月十八日

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。