

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



FAR EAST GLOBAL GROUP LIMITED

遠東環球集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：830)

截至二零零九年十二月三十一日止年度的業績公佈

遠東環球集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同二零零八年的比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
收益／營業額	4	860,191,699	1,284,708,864
銷售成本		(668,038,461)	(1,031,582,336)
毛利		192,153,238	253,126,528
其他收入	5	2,762,196	8,974,267
行政開支		(93,099,488)	(115,973,025)
其他經營開支		(3,400,000)	(8,100,000)
經營溢利		98,415,946	138,027,770
融資成本	6	-	(2,486)
出售附屬公司的收益		-	1,579,368
稅前溢利		98,415,946	139,604,652
所得稅開支	7	(23,756,726)	(36,470,523)
年內溢利	8	74,659,220	103,134,129
以下各方應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		74,287,799	104,992,755
少數股東權益		371,421	(1,858,626)
		74,659,220	103,134,129
每股盈利：			
基本(港仙)	10	8.74	12.35
攤薄(港仙)	10	不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年內溢利	<u>74,659,220</u>	<u>103,134,129</u>
其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	675,954	1,510,739
可供銷售投資之公平價值變動	<u>450,138</u>	<u>(790,096)</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>1,126,092</u>	<u>720,643</u>
年內全面收益總額	<u><u>75,785,312</u></u>	<u><u>103,854,772</u></u>
以下各方應佔之年內全面收益總額：		
本公司擁有人	75,413,891	105,206,087
少數股東權益	<u>371,421</u>	<u>(1,351,315)</u>
	<u><u>75,785,312</u></u>	<u><u>103,854,772</u></u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		41,264,027	53,580,172
預付土地租賃款項		1,886,672	2,096,677
可供出售投資		26,786,042	20,875,904
租金及水電按金		2,973,011	2,749,232
		<u>72,909,752</u>	<u>79,301,985</u>
流動資產			
存貨		68,772	796,933
持作出售之非流動資產		2,803,922	—
就承辦工程應收客戶總額		65,901,529	50,865,440
貿易應收款及應收保留金	11	249,834,506	414,203,080
應收關連人士款項		—	5,327,220
預付款、按金及其他應收款		23,058,513	18,530,124
本期稅項資產		102,180	—
可供出售投資		14,761,000	—
已抵押定期存款		57,061,570	38,189,400
銀行及現金結餘		315,684,190	290,527,085
		<u>729,276,182</u>	<u>818,439,282</u>
流動負債			
就承辦工程應付客戶總額		261,756,950	421,879,640
貿易應付款及應付票據	12	49,262,007	58,228,375
本期稅項負債		46,189,755	30,581,513
保證撥備		12,630,124	10,559,444
其他應付款及應計費用		92,377,995	72,953,834
		<u>462,216,831</u>	<u>594,202,806</u>
流動資產淨值		<u>267,059,351</u>	<u>224,236,476</u>
資產淨值		<u>339,969,103</u>	<u>303,538,461</u>
資本及儲備			
股本	13	10,000	147,264,000
儲備		338,144,928	154,831,707
本公司擁有人應佔權益		338,154,928	302,095,707
少數股東權益		1,814,175	1,442,754
權益總額		<u>339,969,103</u>	<u>303,538,461</u>

綜合財務報表之附註

1. 一般資料

本公司是根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，註冊辦公地址為 P.O. Box 309, Ugland House, George Town, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。主要營業地點為香港柴灣新業街8號八號商業廣場17樓。本公司的股份由二零一零年三月三十日（「上市日期」）起於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

根據本公司唯一股東於二零零九年十一月二十三日通過的特別決議案及獲開曼群島公司註冊處批准，本公司名稱由 Far East Group Limited（遠東集團有限公司）更改為 Far East Global Group Limited（遠東環球集團有限公司）。

年內，本集團從事外牆工程業務，包括設計、製造、生產及安裝幕牆系統，該系統主要由預製鋁飾板、不銹鋼及玻璃製成。

本公司董事認為，於二零零九年十二月三十一日，Showmost Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司）為本公司的直系母公司；Lotus China Fund II, L.P.（於開曼群島註冊成立的私人股本基金）為本公司的最終母公司。

2. 財務報表的編製基準

財務報表乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）及聯交所證券上市規則（「上市規則」）與香港公司條例的適用披露規定編製。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團已採納所有與其業務有關並於二零零九年一月一日開始的會計年度生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。國際財務報告準則包括國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋。採納此等新訂及經修訂的國際財務報告準則並無導致本集團的會計政策、本集團財務報表的呈列以及本年度及過往年度所呈報的數額發生重大變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效之新訂國際財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂國際財務報告準則的影響，惟暫時未能就此等新訂國際財務報告準則是否會對其經營業績及財務狀況構成重大影響發表意見。

4. 收益／營業額及分部資料

本集團主要從事外牆工程業務。本集團的收益／營業額代表工程合同收益。

本集團主要根據項目的地理位置而劃分四個呈報分部如下：

- 北美包括位於美國及加拿大的項目。
- 大中華包括位於中華人民共和國(「中國」)、香港及澳門的項目。
- 亞洲包括位於新加坡及阿拉伯聯合酋長國的項目。
- 其他包括所有分部的保養項目及位於未包括在上述呈報分部內國家的項目。

經營分部的會計政策與本集團的會計政策一致。

分部溢利及虧損不包括以下項目：

- 其他收入(包括利息收入)
- 行政開支
- 其他經營開支
- 出售附屬公司的收益
- 融資成本

分部資產不包括以下項目：

- 物業、廠房及設備
- 預付土地租賃款項
- 可供出售投資
- 存貨
- 持作出售之非流動資產
- 就承辦工程應收客戶總額
- 預付款、按金及其他應收款(包括非即期租金及水電按金)
- 本期稅項資產
- 應收關連人士款項
- 銀行及現金結餘及已抵押定期存款

有關呈報分部溢利或虧損及資產的資料：

	北美 港元	大中華 港元	亞洲 港元	其他 港元	總額 港元
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
外部客戶收益	<u>450,958,352</u>	<u>263,228,099</u>	<u>125,794,380</u>	<u>20,210,868</u>	<u>860,191,699</u>
呈報分部溢利	<u>128,503,288</u>	<u>36,285,269</u>	<u>9,816,952</u>	<u>17,547,729</u>	192,153,238
未分配款項：					
其他收入					2,762,196
行政開支					(93,099,488)
其他營運開支					(3,400,000)
融資成本					-
稅前溢利					<u>98,415,946</u>
其他重要項目：					
折舊	3,872,807	3,539,997	866,267	86,231	8,365,302
資本化金額	(3,346,091)	(1,466,733)	(601,379)	(75,312)	(5,489,515)
	526,716	2,073,264	264,888	10,919	2,875,787
撥回貿易應收款及 應收保留金減值撥備	-	556,800	-	-	556,800
貿易應收款及 應收保留金減值撥備	<u>1,609,918</u>	<u>2,695,189</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,305,107</u>
於二零零九年十二月三十一日					
分部資產	<u>93,869,208</u>	<u>77,505,992</u>	<u>78,459,306</u>	<u>-</u>	249,834,506
物業、廠房及設備					41,264,027
預付土地租賃款項					1,886,672
可供出售投資					41,547,042
存貨					68,772
持作出售之非流動資產					2,803,922
就承辦工程應收客戶總額					65,901,529
預付款、按金及其他應收款					26,031,524
本期稅項資產					102,180
銀行及現金結餘及已抵押定期存款					<u>372,745,760</u>
資產總值					<u>802,185,934</u>

有關呈報分部溢利或虧損及資產的資料(續):

	北美 港元	大中華 港元	亞洲 港元	其他 港元	總額 港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
外部客戶收益	<u>796,403,000</u>	<u>300,509,000</u>	<u>171,263,000</u>	<u>16,533,864</u>	<u>1,284,708,864</u>
呈報分部溢利/(虧損)	<u>189,657,000</u>	<u>46,092,000</u>	<u>19,072,000</u>	<u>(1,694,472)</u>	253,126,528
未分配款項:					
其他收入					8,974,267
行政開支					(115,973,025)
其他營運開支					(8,100,000)
融資成本					(2,486)
出售附屬公司的收益					<u>1,579,368</u>
稅前溢利					<u>139,604,652</u>
其他重要項目:					
折舊	3,963,075	3,443,600	837,274	37,288	8,281,237
資本化金額	(3,616,413)	(768,382)	(437,908)	(37,288)	(4,859,991)
	346,662	2,675,218	399,366	-	3,421,246
撥回貿易應收款及應收 保留金減值撥備	-	2,626,971	-	-	2,626,971
貿易應收款及應收保留金 減值撥備	<u>-</u>	<u>11,975,537</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,975,537</u>
於二零零八年十二月三十一日 分部資產	<u>261,867,530</u>	<u>99,286,327</u>	<u>53,049,223</u>	<u>-</u>	414,203,080
物業、廠房及設備					53,580,172
預付土地租賃款項					2,096,677
可供出售投資					20,875,904
存貨					796,933
就承辦工程應收客戶總額					50,865,440
預付款、按金及其他應收款					21,279,356
應收關連人士款項					5,327,220
銀行及現金結餘及 已抵押定期存款					<u>328,716,485</u>
資產總值					<u>897,741,267</u>

主要客戶收益(單獨佔本集團總收益10%或以上):

截至二零零九年十二月三十一日止年度，分別來自一個或一個以上分部的客戶，即本集團大中華分部、本集團大中華及亞洲分部和本集團北美分部中的客戶的收益分別佔本集團總收益的110,449,533港元、87,063,670港元及315,575,990港元。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，一位來自本集團北美分部的客戶的收益佔本集團總收益的751,624,939港元。

5. 其他收入

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
銀行利息收入	1,005,354	1,606,770
出售廢料的收益	784,090	4,082,446
出售物業、廠房及設備的收益	-	560,000
撥回貿易應收款及應收保留金減值撥備	556,800	2,626,971
其他	415,952	98,080
	<u>2,762,196</u>	<u>8,974,267</u>

6. 融資成本

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
銀行透支及銀行借款利息	12,111	2,343,193
資本化金額	(12,111)	(2,340,707)
	<u>-</u>	<u>2,486</u>

7. 所得稅開支

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
本期稅項－香港利得稅		
年內撥備	10,000,000	23,971,523
過往年度不足撥備	6,272,583	—
	16,272,583	23,971,523
本期稅項－海外		
年內撥備	7,484,143	6,337,000
遞延稅項	—	6,162,000
	23,756,726	36,470,523

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以16.5%(二零零八年：16.5%)的稅率計算。

澳門公司稅乃按本年度應課稅溢利以9%至12%(二零零八年：9%至12%)的遞進稅率計算。

美國企業所得稅乃按本年度估計應課稅溢利減承前可扣稅虧損以34%(二零零八年：34%)的稅率計算。

中國企業所得稅乃按本年度估計應課稅溢利減承前可扣稅虧損以25%(二零零八年：25%)的稅率計算。

其他地區的應課稅溢利稅收乃按本集團業務所在國家的當前稅率，根據當地的現行法例、詮釋及慣例計算。

所得稅開支與稅前生產溢利乘以香港利得稅率的對賬如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
稅前溢利	98,415,946	139,604,652
按本地所得稅稅率16.5% (二零零八年：16.5%)計算的稅項	16,238,631	23,034,768
不須課稅收入的稅務影響	(586,810)	(1,738,832)
不可扣稅開支的稅務影響	1,158,702	5,532,015
未確認暫時性差額的稅務影響	153,448	7,442,262
動用過往未確認稅項虧損的稅務影響	(2,641,928)	(233,425)
未確認稅項虧損的稅務影響	-	162,783
過往年度不足撥備	6,272,583	-
附屬公司不同稅率的影響	3,162,100	2,270,952
所得稅開支	23,756,726	36,470,523

8. 年內溢利

本集團的年內溢利乃經扣除／(計入)下列各項後呈列：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
核數師酬金	1,489,298	717,186
折舊	8,365,302	8,281,237
減：資本化金額	(5,489,515)	(4,859,991)
	2,875,787	3,421,246
攤銷預付土地租賃款項	210,005	280,007
出售物業、廠房及設備的收益	-	(560,000)
出售物業、廠房及設備的虧損	264,483	629,235
經營租賃開支－土地及建築物	15,805,498	18,635,185
減：資本化金額	(12,363,469)	(12,934,944)
	3,442,029	5,700,241
物業、廠房及設備減值	3,400,000	8,100,000
承辦工程成本	666,445,998	1,028,667,749
保證撥備	6,618,726	2,914,587
貿易應收款及應收保留金減值撥備	4,305,107	11,975,537
撥回貿易應收款及應收保留金減值撥備	(556,800)	(2,626,971)
撇銷存貨	140,416	-
僱員成本(包括董事薪酬)：		
薪金、花紅及津貼	91,255,751	104,596,108
以股份為基礎付款	4,635,330	-
退休福利計劃供款	3,888,291	3,073,033
減：包括於承辦工程成本中的金額	(48,360,950)	(57,484,755)
	51,418,422	50,184,386
外匯兌換差額淨值	(4,321,496)	2,222,343

9. 股息

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
建議末期股息每股普通股24港元 (二零零八年：1.8港元)	<u>24,000,000</u>	<u>34,000,000</u>

本公司股份於二零一零年三月三十日在聯交所上市之前，截至二零零九年十二月三十一日止年度的建議末期股息為24,000,000港元(相當於每股普通股24港元)，乃於二零一零年二月二十五日宣派並於二零一零年三月一日悉數派付。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的建議末期股息為34,000,000港元(相當於每股普通股1.8港元)，乃於二零零九年一月十九日宣派並於截至二零零九年十二月三十一日止年度內悉數派付。

10. 每股盈利

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年內溢利74,287,799港元(二零零八年：104,992,755港元)計算，並假設合共850,000,000股每股面值0.01港元的股份(由合共1,000,000股已發行股份及根據資本化發行將予發行的849,000,000股股份組成)已於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止整個年度內發行。

在計算截至二零零九年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數時並未考慮以每股面值0.01港元發行的1,000,000股普通股(所得款項為10,000港元)及購回18,880,000股每股1.00美元的普通股(代價為10,000,000港元)等變動，因為根據該等交易支付之款項淨額乃被視為向本公司擁有人分派。

每股攤薄盈利

由於本公司於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度無任何可能攤薄已發行股份的普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

11. 貿易應收款及應收保留金

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
貿易應收款	121,619,238	235,877,518
應收保留金	<u>146,499,363</u>	<u>192,861,350</u>
	268,118,601	428,738,868
減值虧損	<u>(18,284,095)</u>	<u>(14,535,788)</u>
	<u>249,834,506</u>	<u>414,203,080</u>

本集團的貿易應收款主要指建築物外牆承包工程的應收進度收款。本集團採納的信貸政策與業務所在國家中的建造行業普遍採納的貿易慣例一致。本集團於分包工程價值獲建築師認證後確認其貿易應收款。根據貿易慣例，總承包商不時提出付款證明書的申請，其中包括指定分包工程的已核證價值。

應收保留金指客戶在已認證工程付款金額內預扣之款項。此保留款項於每次付款時預扣，最高金額根據合同金額的指定百分比計算。根據有關合同條款，保留款項將於有關商討中項目完成後才發還予本集團，故並未呈列應收保留金的賬齡分析。

根據發票日期及扣除撥備後作出的貿易應收款賬齡分析如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
貿易應收款：		
零至30日	55,881,754	118,107,953
31至60日	46,806,615	89,384,882
61至90日	2,143,014	500,832
90日以上	9,324,146	22,125,432
	<u>114,155,529</u>	<u>230,119,099</u>
應收保留金	135,678,977	184,083,981
	<u>249,834,506</u>	<u>414,203,080</u>

貿易應收款及應收保留金減值撥備的變動如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
年初	14,535,788	10,669,016
已撥回減值虧損	(556,800)	(2,626,971)
減值撥備	4,305,107	11,975,537
因不可收回而撇銷的款項	-	(5,481,794)
	<u>18,284,095</u>	<u>14,535,788</u>
年末	<u>18,284,095</u>	<u>14,535,788</u>

個別已減值貿易應收款及應收保留金與出現糾紛的客戶合同有關，並預期不可收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或作出其他信貸升級之安排。

於二零零九年十二月三十一日，已逾期但未減值的貿易應收款金額為58,273,775港元(二零零八年：112,011,146港元)。該等款項乃與若干名近期並無拖欠紀錄的獨立客戶有關。該等貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
零至三個月	48,949,629	89,885,714
三至六個月	9,324,146	22,125,432
	58,273,775	112,011,146

預期於超過12個月後收回的保留金金額為118,602,588港元(二零零八年：147,492,118港元)。

本集團貿易應收款及應收保留金賬面值以下列貨幣計值：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
港元	54,879,855	41,484,533
美元	79,609,163	243,789,456
人民幣	15,117,682	37,431,219
澳門元	7,508,455	20,370,575
阿聯酋迪拉姆	28,665,312	49,862,456
加幣	14,260,045	18,078,074
新加坡元	49,793,994	3,186,767
	249,834,506	414,203,080

12. 貿易應付款及應付票據

根據收貨作出的貿易應付款及應付票據賬齡分析如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
零至30日	35,588,862	36,964,706
31至60日	3,808,967	13,978,044
60日以上	9,864,178	7,285,625
	49,262,007	58,228,375

本集團貿易應付款及應付票據賬面值以下列貨幣計值：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
港元	8,136,442	22,202,881
美元	19,110,332	18,741,929
人民幣	15,666,206	16,023,848
新加坡元	3,191,224	322,247
智利披索	395,670	618,735
阿聯酋迪拉姆	1,064,032	185,473
加幣	1,698,101	133,262
	49,262,007	58,228,375

13. 股本

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
法定：		
39,000,000股每股面值0.01港元的普通股 (二零零八年: 20,000,000股每股面值1.00美元的普通股)	390,000	156,000,000
已發行及繳足：		
1,000,000股每股面值0.01港元的普通股 (二零零八年: 18,880,000股每股面值1.00美元的普通股)	10,000	147,264,000

透過本公司唯一股東於二零零九年十一月三十日通過的一項普通決議案，本公司透過增設39,000,000股每股面值0.01港元股份增加法定股本390,000港元，其中1,000,000股每股面值0.01港元的普通股以現金面值發行。同時，本公司以10,000,000港元的價格回購全部18,880,000股每股面值1.00美元的普通股，並註銷本公司法定股本中20,000,000股每股面值1.00美元的普通股。回購18,880,000股每股面值1.00美元的普通股所支付的金額已於股本及股份溢價賬中扣除。

本集團管理資本的目的為保障本集團的持續經營能力，以及透過在債務與權益間作出適當的平衡以為股東締造最大回報。

本集團按風險比例設定資本金額。本集團會根據經濟狀況變化及相關資產的風險特性管理資本架構及對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能會調整派發股息的金額或發行新股份。

本集團以資產負債比率監察資本，該比率乃按銀行借款除以本公司擁有人應佔權益計算。本集團的政策乃將資產負債比率維持於合理水平。於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，由於本集團經營活動產生的現金令本集團的現金狀況有所改善，故本集團並無未償還銀行借款。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，本集團不受外部實施的資本規定所限。

股息

於上市日期前，本集團於二零一零年二月二十五日向本公司股東 Showmost Group Limited、Starflash Investment Limited及Full Mission Limited (「現有股東」) 宣派股息 24,000,000港元，並已於二零一零年三月一日派付。

於上市日期前，本集團於二零一零年三月十二日向現有股東宣派特別股息198,600,000港元，並已於二零一零年四月一日派付。本公司於上市後發售之全球發售股份(香港公開發售股份及國際發售股份)之持有人無權收取任何特別股息。

除上述者外，董事會不建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息。

股東週年大會

本公司將於二零一零年六月二十二日(星期二)在香港舉行股東週年大會。股東週年大會通告將適時刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東名冊將由二零一零年六月十五日至二零一零年六月二十二日(首尾兩日包括在內)暫停過戶登記。於有關期間內，股份將不獲辦理過戶登記。

為確保將於二零一零年六月二十二日舉行的股東週年大會的出席資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年六月十四日下午4時30分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以進行登記。

管理層討論及分析

業務回顧

於報告年度，樓宇幕牆行業受到於二零零八年年底開始的世界金融危機不利影響，經營環境頗具挑戰，尤以上半年為甚。本集團兩個項目(即智利的Costanera Centre及紐約的42nd West Street)遭擱置，若干潛在項目亦遭延後。為應付有關挑戰，本集團實施嚴謹的成本削減策略，包括精簡海外業務及嚴格控制行政及項目費用以及特別注重貿易應收款。經努力下，本集團取得可喜成績，行政費用較去年減少19.7%。此外，本集團自經營業務中錄得正現金流量淨額109,100,000港元，現金淨額水平(包括已抵押長期存款)亦由328,700,000港元大幅增加至372,700,000港元。除成本削減計劃外，本集團積極增強實力以為日後業務復甦作充足準備，包括發展及實施企業資源規劃系統及研究發展新一代玻璃窗牆系統，以開拓加拿大及其後美國的環保樓宇市場。

踏入二零零九年下半年，本集團的業務環境出現復甦跡象，本集團亦接獲不少來自香港與中國以及來自印度、泰國、加拿大、英國及阿拉伯聯合酋長國等全球各地的招標邀請。本集團亦已贏得若干新項目，包括位於香港英皇道863至865號的商業項目、山光道的住宅項目及油塘四期發展項目的購物中心。另外，已暫停的智利聖地亞哥項目—Costanera Centre亦重新開展。

於截至二零零九年九月三十日止期間，本集團呈報收益及溢利分別為620,400,000港元及43,400,000港元。然而，本集團於本年度第四季度的收益表現遠較前三季度好。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的收益及溢利分別錄得860,200,000港元及74,700,000港元，當中最後一季的收入及溢利分別約佔二零零九年總收入及溢利約27.9%及41.9%，分別高於本集團截至二零零九年九月三十日止九個月的平均季度收入206,800,000港元及溢利14,500,000港元。二零零九年最後一季的收入及溢利較高主要因為：(i)本集團達成客戶的要求，加快香港的The One項目、中國的上海國際金融中心(北塔)項目，以及新加坡的濱海灣金沙綜合度假勝地項目的工程進度；(ii)項目成本節約，包括來自四季酒店(澳門)、文華東方酒店及Veer Towers項目；及(iii)就Costanera Centre項目停工前本集團之前所進行的工程於二零零九年十月收獲一筆過賠償8,600,000港元。

截至本年度，本集團手頭未完成合約的餘下總價值約為1,216,000,000港元，當中北美洲分部、大中華分部、亞洲分部及其他分部(主要包括南美洲)分別約佔43.9%、35.0%、5.9%及15.2%。

與盈利預測的比較

誠如本公司於二零一零年三月十七日刊發的招股章程(「招股章程」)所載，本集團估計截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔其綜合純利將不少於74,000,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合純利約為74,300,000港元，輕微超出估計。

財務回顧

收益

收益由截至二零零八年十二月三十一日止年度的約1,284,700,000港元減少約424,500,000港元或約33%至截至二零零九年十二月三十一日止年度的約860,200,000港元，主要原因為不同地區的物業市場因全球金融危機而下滑及下述其他因素。

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零九年		二零零八年	
	千港元	%	千港元	%
北美洲	450,958	52.4	796,403	62.0
大中華	263,228	30.6	300,509	23.4
亞洲	125,795	14.6	171,263	13.3
其他 ⁽¹⁾	20,211	2.4	16,534	1.3
總計	<u>860,192</u>	<u>100</u>	<u>1,284,709</u>	<u>100</u>

附註：

(1) 包括位於智利的一個項目及上述地區的保養項目。

來自北美洲的收益由截至二零零八年十二月三十一日止年度的約796,400,000港元減少345,400,000港元或約43.4%至截至二零零九年十二月三十一日止年度的約451,000,000港元。收益減少主要由於大部分美國項目的主要工程部分，例如於拉斯維加斯的Veer Towers項目及文華東方酒店項目的工程已於二零零八年進行。同時新開展的加拿大項目，例如多倫多香格里拉項目及Trump International Hotel & Tower項目於年內仍處於籌備階段，相對地對收益貢獻不多。

來自大中華的收益由截至二零零八年十二月三十一日止年度的約300,500,000港元減少37,300,000港元或約12.4%至截至二零零九年十二月三十一日止年度的約263,200,000港元。收益減少主要由於本公司持續集中人手及資源發展美國及中東等海外市場。

來自亞洲的收益由截至二零零八年十二月三十一日止年度的約171,300,000港元減少45,500,000港元或約26.5%至截至二零零九年十二月三十一日止年度的約125,800,000港元。收入減少主要由於哈利法塔項目及Sama Tower項目的主要工程部分已於截至二零零八年十二月三十一日止年度內進行。

毛利及毛利率

毛利由截至二零零八年十二月三十一日止年度的約253,100,000港元減少約61,000,000港元或約24.1%至截至二零零九年十二月三十一日止年度的約192,200,000港元。毛利率由二零零八年的19.7%輕微提高至二零零九年的22.3%。

其他收入

其他收入由截至二零零八年十二月三十一日止年度約9,000,000港元減少約6,200,000港元至截至二零零九年十二月三十一日止年度約2,800,000港元。有關減幅主要由於銀行利息收入及出售廢料的收益減少。

其他營運開支

截至二零零九年十二月三十一日止年度產生的其他營運開支3,400,000港元(二零零八年：8,100,000港元)為就一幅位於美國擁有永久業權的土地確認額外減值虧損。減值虧損確認乃因為該幅永久業權土地的市價下跌所致。

行政開支

行政開支由截至二零零八年十二月三十一日止年度的約116,000,000港元減少約22,900,000港元或約19.7%至截至二零零九年十二月三十一日止年度的約93,100,000港元。有關減幅主要由於不同地區辦公室因應付全球經濟危機實施嚴格成本措施而減少的行政員工成本及營運開支。

融資成本

承辦工程成本資本化前融資成本由截至二零零八年十二月三十一日止年度的約2,300,000港元減少至截至二零零九年十二月三十一日止年度的不重大金額，主要因為於年內本集團的財務狀況改善，從而減少銀行借款。資本化後融資成本乃銀行透支利息。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零零八年止年度的約36,500,000港元下跌12,700,000港元或約34.8%至截至二零零九年止年度的約23,800,000港元。

本集團實際稅率由截至二零零八年十二月三十一日止年度的約26.1%跌至截至二零零九年十二月三十一日止年度的約24.1%。該跌幅主要由於先前未確認的不可扣減開支及可扣減暫時差額減少所致。該跌幅部份的影響與年中確認先前未計提的香港利得稅抵銷。

年內溢利

溢利由截至二零零八年十二月三十一日止年度的103,100,000港元減少28,400,000港元或約27.5%至截至二零零九年十二月三十一日止年度的74,700,000港元。純利率由截至二零零八年十二月三十一日止年度的8.0%上升至截至二零零九年十二月三十一日止年度的8.7%。

流動資金及財務資源

本集團於年內的財務狀況維持穩健。於二零零九年十二月三十一日，本集團的資產淨值為約340,000,000港元(二零零八年：303,500,000港元)；流動比率(流動資產總值除以流動負債總值)上升至1.58倍(二零零八年：1.38倍)；銀行結餘總額及定期存款為372,700,000港元(二零零八年：328,700,000港元)以及本集團於二零零八年及二零零九年十二月三十一日無任何債務。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團若干定期存款及可供出售投資的賬面淨值分別為57,100,000港元(二零零八年：38,200,000港元)及26,800,000港元(二零零八年：20,900,000港元)，已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行信貸。於二零零八年十二月三十一日，本集團的銀行信貸同時由本集團的總賬面值約3,000,000港元的土地及樓宇抵押擔保。

於二零零九年十二月三十一日，本集團自其銀行獲得進一步支持授予的銀行信貸總額已大幅增至約388,600,000港元(二零零八年：284,200,000港元)，增加為104,400,000港元。此增強了本集團於接獲更多新合約時發出信用證及履約保函的能力。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有412名(二零零八年：484名)僱員。員工薪酬方案乃經考慮市況及有關個人的表現而釐定，並不時進行檢討。本集團亦根據合資格員工的表現及對本集團的貢獻向彼等提供包括醫療人壽保險的其他員工福利，及給予酌情獎勵花紅。

外匯風險

本集團的外幣風險主要來自營運單位以單位功能貨幣以外的貨幣進行的若干銷售或購買，而該等銷售或購買主要以美元、人民幣、阿聯酋迪拉姆、加幣及新加坡元計值。

鑑於港元與美元掛鈎，本集團於美元交易及結餘所承受的外幣風險甚微。

於二零零九年十二月三十一日，倘港元兌阿聯酋迪拉姆、加幣及新加坡元轉弱或轉強5%，而所有其他變量維持不變，由於匯率波動的影響，年內綜合稅後溢利將分別增加／減少1,589,258港元(二零零八年：423,477港元)、1,517,224港元(二零零八年：43,010港元)及2,914,335港元(二零零八年：184,532港元)。

於二零零九年十二月三十一日，倘港元兌人民幣轉弱或轉強5%，而所有其他變量維持不變，由於匯率波動的影響，年內綜合稅後溢利將分別減少／增加388,914港元(二零零八年：456,522港元)。

本集團目前並無制訂外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，並會於需要時考慮對沖主要外幣。

前景

隨著全球經濟發展勢頭重現及商業信心持續恢復，全球工程及建築行業開始重拾升軌。高端物業開發之需求及數目亦漸趨增加，本集團已蓄勢迎接未來令人振奮之商機。由於中國建築國際集團有限公司為本集團的策略性投資者，本集團將會與其於大中華及海外市場緊密合作。本集團將繼續專注於國際化業務拓展。就中東市場而言，憑藉本集團在

哈利法塔項目之成功，本集團將會成為阿布扎比及沙特阿拉伯地區進行大規模基建之受益者之一。隨著美國之潛在復甦，北美尤其是加拿大對本集團之產品及服務亦有殷切需求。本集團已瞄準加拿大市場開發一套新玻璃窗牆系統，該系統於二零一零年正式推出後將成為本集團之主要宣傳產品。最後，由於本集團已就Costanera Centre項目(其將成為南美之最高建築物)開展工作，本集團將享有在南美地區之先行者優勢，尤其是巴西將主辦二零一四年國際足球聯賽世界杯及二零一六年奧運會。

全球發售所得款項用途

於二零一零年三月，本公司對其於二零一零年三月三十日在聯交所主板上市的股份進行全球發售。於二零一零年三月，首次公開發售361,898,000股普通股，包括由本公司發行及配發的271,750,000股新股份及由本公司當時在任股東發售的90,148,000股銷售股份，發售價為每股1.18港元。截至本公佈日期，本公司可籌集的所得款項淨額約283,500,000港元尚未獲動用。

誠如招股章程所述，本公司擬將所得款項用作新項目的營運資金、潛在合併及收購、建設新生產設施、成立研發部門及一般營運資金。

購買、銷售或贖回本公司上市證券

本公司及任何其附屬公司於上市日期後概無購買、銷售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

由於於回顧期間內本公司尚未於聯交所上市，故截至二零零九年十二月三十一日止年度，上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)主要守則條文並不適用於本公司。本公司於本公司股份上市後採納守則。有關本公司的企業管治常規詳情將載於本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報中企業管治報告內。

董事會認為，自上市日期起，本公司一直遵守守則所載的條例(「守則條例」)。

現行條例定期獲審核及更新，以盡可能反映企業管治的最新最佳條例。

審核委員會

根據上市規則附錄14第3.21及3.23條之規定，本公司於二零一零年三月十日成立審核委員會，於上市日期起生效。

本公司的審核委員會由本公司的獨立非執行董事周勁松先生(主席)、顏世宏先生及Hong Winn先生組成。

審核委員會與管理層已檢討本集團所採納的會計原則及慣例，以及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，並與獨立核數師討論有關綜合財務報表的審計、內部監控及財務申報事宜。

遵守標準守則

本公司一直採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司作出特別查詢後，所有本公司董事均已確認彼等自上市日期起完全遵守標準守則。

於聯交所和本公司網站登載資料

本業績公佈須分別登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)「上市公司公告」一欄及本公司指定網站(www.fareastglobal.com)。本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的年報將於適時寄發予各股東以及於聯交所及本公司的網站登載。

致謝

本人謹向各董事及全體員工於去年所作出的重大貢獻、努力不懈及盡忠職守表示深切謝意。

承董事會命
主席
Huang Brad

香港，二零一零年四月二十四日

於本公佈日期，本公司董事會由執行董事Huang Brad先生、郭仰光先生、高焯堅先生及趙樂文先生；非執行董事黃廣宇先生及獨立非執行董事顏世宏先生、Hong Winn先生及周勁松先生組成。