

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)

截至二零一零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」) 截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

財務摘要

- 由於物業發展部表現強勁，加上停車場部之貢獻帶動，收入較去年上升35%至港幣2,300,000,000元
- 下半年酒店收入較上半年上升33%。經濟危機及H1N1爆發之影響逐步減退
- 股東應佔純利為港幣306,000,000元，較去年上升257%。每股盈利由港幣5.3仙增加至港幣17仙
- 股東權益由港幣4,700,000,000元增至港幣6,100,000,000元。本集團酒店組合高出賬面值港幣5,300,000,000元之重估盈餘並無於綜合資產負債表中反映
- 於二零一零年三月三十一日，現金狀況為港幣1,600,000,000元。具備強大現金儲備供增長之用
- 建議派付末期股息每股港幣4仙，較去年增加100%

綜合收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額		2,342,235	1,732,841
折舊及攤銷		(74,251)	(67,659)
銷售及服務成本		<u>(1,468,833)</u>	<u>(937,497)</u>
毛利		799,151	727,685
其他收益		16,874	26,539
行政支出		(326,325)	(275,723)
其他收益及虧損	3	85,607	(138,630)
分佔聯營公司業績		28,592	(133)
分佔共同控制實體業績		410	7,956
融資成本		<u>(109,697)</u>	<u>(125,747)</u>
除稅前溢利		494,612	221,947
所得稅開支	4	<u>(154,545)</u>	<u>(116,847)</u>
本年度溢利	5	<u>340,067</u>	<u>105,100</u>
可歸屬於：			
本公司股權持有人		305,500	85,540
少數股東權益		<u>34,567</u>	<u>19,560</u>
		<u>340,067</u>	<u>105,100</u>
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	7		
—基本		<u>17.0</u>	<u>5.3</u>
—攤薄		<u>16.9</u>	<u>2.3</u>

財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	二零一零年 三月三十一日	二零零九年 三月三十一日
	港幣千元	港幣千元
附註		
非流動資產		
投資物業	2,179,330	1,943,061
物業、廠房及設備	4,239,885	3,141,956
預付租賃款項	1,928,679	1,493,376
商譽	73,047	—
聯營公司權益	181,620	163,276
共同控制實體權益	88,973	84,664
可供出售投資	308,056	83,282
指定按公平值計入損益之金融資產	4,574	6,903
購買物業之按金	109,009	73,450
應收聯營公司款項	90,443	90,318
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	451
應收貸款	1,947	1,885
已抵押存款	12,397	11,768
	9,338,406	7,214,385
流動資產		
待售物業		
已落成待售物業	198,363	488,890
待售發展中物業	1,688,234	1,705,278
其他存貨	6,452	4,431
預付租賃款項	40,578	26,969
應收貸款	721	23,802
應收賬款、按金及預付款項	227,259	124,873
應收一間共同控制實體款項	5,152	15,234
應收聯營公司款項	3,628	4,718
應收關連公司款項	956	2,550
可收回稅項	15,082	13,454
可供出售投資	20,897	163,751
指定按公平值計入損益之金融資產	7,384	16,754
持作買賣之投資	12,177	11,597
衍生金融工具	1,708	8,255
已抵押存款	17,368	14,404
有限制銀行存款	269,829	9,024
投資銀行存款	636,644	52,230
銀行結餘及現金	655,298	626,678
	3,807,730	3,312,892

		二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	9	423,593	379,626
財務租約之債務		1,256	1,015
應付董事款項		892	933
應付關聯公司款項		46,061	41,910
應付聯營公司款項		17,852	15,894
應付少數股東款項		29,462	28,367
已收客戶按金		81,811	81,505
衍生金融工具		208	—
指定按公平值計入損益之金融負債		—	121,845
應繳稅項		249,473	192,619
有抵押銀行及其他借貸		1,235,783	1,009,219
		<u>2,086,491</u>	<u>1,872,933</u>
流動資產淨值		<u>1,721,239</u>	<u>1,439,959</u>
總資產減流動負債		<u>11,059,645</u>	<u>8,654,344</u>
股本及儲備			
股本		190,638	162,200
股份溢價		2,711,567	2,041,906
儲備		3,159,153	2,539,438
本公司擁有人 應佔股本權益		6,061,358	4,743,544
少數股東權益		94,127	30,456
權益總額		<u>6,155,485</u>	<u>4,774,000</u>
非流動負債			
衍生金融工具		44,266	—
可換股債券負債部分		675,013	228,995
應付一名少數股東款項		—	5,175
應付一間共同控制實體款項		13,682	12,552
遞延稅項		348,020	251,771
財務租約之債務		505	1,236
有抵押銀行及其他借貸		3,822,674	3,380,615
		<u>4,904,160</u>	<u>3,880,344</u>
		<u>11,059,645</u>	<u>8,654,344</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，本集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號 (二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任
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
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
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
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
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
香港財務報告準則(修訂)	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進， 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間 生效之香港財務報告準則第5號之修訂則除外
香港財務報告準則(修訂)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進， 有關香港會計準則第39號第80段之修訂

除上述披露者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於現時及過往之會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對專用名稱作出修改(包括修改財務報表之標題)，以及改變財務報表之形式及內容。

應用香港會計準則第40號「投資物業」之修訂時，本集團過往計入租賃土地及樓宇之在建投資物業已於二零零九年四月一日獲重新分類為投資物業。由於有關重新分類並無對上年度財務報表之項目造成任何重列，故並無呈列二零零八年四月一日之綜合財務狀況表。

香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號乃導致本集團需重新指定可報告分類及改變分部損益之計量基準之一項披露準則。

關於金融工具披露之改進

(香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大以公平值計量之金融工具之公平值計量所需披露。根據該等修訂所載過渡條文，本集團並無提供經擴大披露事項之比較資料。該等修訂亦擴大及修訂對本集團綜合財務報表並無影響之流動資金風險所需披露。

香港會計準則第1號財務報表之呈列之修訂

作為香港財務報告準則(二零零八年)之改進一部分，香港會計準則第1號「財務報表之呈列」已獲修訂，以澄清按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」分類為持作買賣之衍生工具，應呈列為流動或非流動。此修訂規定主要持作買賣用途之衍生工具須呈列為流動，而毋須考慮其到期日。同時，並非持作買賣用途之衍生工具將根據其預期結算日分類為流動或非流動。作出此修訂前，本集團將按照香港會計準則第39號分類為衍生金融工具之所有衍生工具呈列為流動。此修訂並無對本集團於所呈報期間之業績造成任何影響。

香港會計準則第40號投資物業之修訂

作為香港財務報告準則(二零零八年)改進之一部分，香港會計準則第40號已獲修訂，以將在建中或開發中以於未來用作投資物業之物業納入其範圍內，並規定該等物業在本集團已採用公平值模式且該等物業之公平值能可靠釐定之情況下，按公平值計量。過往，在建中投資物業之租賃土地及樓宇部分乃分開列賬。租賃土地部分乃入賬列作經營租約並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃付款，而樓宇部分則計入物業、廠房及設備，按成本減累計減值虧損(如有)列賬。

本集團已根據相關過渡條文，自二零零九年四月一日起開始應用香港會計準則第40號之修訂。由於應用該修訂本，本集團之發展中投資物業(包括於二零零九年四月一日過往賬面值分別為港幣168,376,000元及港幣3,283,000元之租賃土地及樓宇部分)已獲重新分類為投資物業。由於處於發展初期有關投資物業之公平值於發展完成前未能可靠釐定，因此，直至彼等之公平值能可靠釐定或發展完成前(兩者之較早發生者)，此等投資物業乃採納成本模式按成本計量。

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)	對香港財務報告準則第5號作出之修訂，作為香港財務報告準則(二零零八年)之改進之一部分 ¹
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則(二零零九年)之改進 ²
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則(二零一零年)之改進 ³
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁷
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類 ⁵
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者額外豁免 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較資料所獲有限豁免 ⁶
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團之現金結算股份付款交易 ⁴
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁸
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號(修訂)	最低資金規定之預付款項 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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁶

1 由二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

2 由二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。

3 由二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效。

4 由二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

5 由二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效。

6 由二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效。

7 由二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效。

8 由二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響本集團收購日期為二零一零年一月一日或以後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將對本集團於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理造成影響。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產分類及計量之新規定，將於二零一三年一月一日起生效，並獲准提早應用。該準則規定，所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」之範圍內之已確認金融資產，須按攤銷成本或公平值計量。具體來說，即(i)按目標為收取合約現金流量之業務模式內持有；及(ii)具有純粹用以支付本金及償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產分類及計量。

此外，作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號「租賃」已就租賃土地之分類作出修訂。該等修訂將於二零一零年一月一日起生效，並獲准提早應用。修訂香港會計準則第17號前，承租人須將租賃土地分類為經營租約，並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。該等修訂已刪除有關規定。取而代之，該等修訂規定將租賃土地按香港會計準則第17號所載一般原則為基準分類，即按出租人或承租人就租賃資產擁有權所附風險及回報程度釐定。應用香港會計準則第17號之修訂或會對本集團租賃土地之分類造成影響。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表造成重大影響。

2. 分部資料

本集團已採納香港財務報告準則第8號「經營分部」，於二零零九年四月一日生效。向本集團主要經營決策者(為本公司執行董事)就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於物業發展、物業投資、酒店業務、停車場業務及證券與金融產品投資。

本集團根據主要經營決策者定期審閱本集團組成部分之內部報告釐定其經營分部。就分配資源及評估其表現向本集團主要經營決策者呈報之資料由以下部分分析：

- 於香港(「香港」)之物業發展及銷售
- 於中華人民共和國(「中國」)之物業發展及銷售
- 於澳洲之物業發展及銷售
- 於馬來西亞物業發展及銷售
- 於香港之物業投資
- 於中國之物業投資
- 於新加坡之物業投資
- 於香港之酒店業務
- 於中國之酒店業務
- 於馬來西亞之酒店業務
- 於新加坡之酒店業務
- 於澳洲之停車場業務
- 於馬來西亞之停車場業務
- 證券及金融產品投資
- 其他業務

於本年度，本集團已收購若干擁有及營運停車場之公司，而本年度內此停車場業務構成新經營分部。

下表為本年度向主要經營決策者就資源分配及表現評估按經營分部呈列之本集團收益及業績之分析。編製分部溢利(虧損)時採納之會計政策與附註3所述之本集團會計政策相同。分部溢利或虧損即各分部未分配中央行政成本、董事薪金、指定按公平值計入損益之金融負債公平值(虧損)收益及融資成本所賺取之除稅前溢利或虧損。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	916,495	570,407	54,761	97,915
— 香港	62,363	21,927	43,324	10,839
— 中國其他地區	397,547	359,095	220,095	152,423
— 馬來西亞	—	—	(20)	—
	1,376,405	951,429	318,160	261,177
物業投資				
— 香港	25,934	30,048	136,939	(149,602)
— 中國其他地區	10,725	10,225	3,722	228,798
— 新加坡	21,098	19,702	57,697	(67,634)
	57,757	59,975	198,358	11,562
酒店業務				
— 香港	339,913	414,379	101,747	163,820
— 馬來西亞	241,782	237,228	55,032	56,596
— 中國其他地區	34,558	27,383	612	3,696
— 新加坡	—	—	(405)	—
	616,253	678,990	156,986	224,112
停車場業務				
— 澳洲	270,881	—	31,238	—
— 馬來西亞	7,997	—	3,629	—
	278,878	—	34,867	—
證券及金融產品投資	6,348	37,505	(40,149)	(140,879)
其他業務	6,594	4,942	3,572	(11,546)
分部收益/分部溢利	2,342,235	1,732,841	671,794	344,426
未分配企業開支			(59,760)	(52,633)
指定按公平值計入損益之 金融負債公平值(虧損)收益			(7,725)	55,901
融資成本			(109,697)	(125,747)
除稅前溢利			494,612	221,947
所得稅開支			(154,545)	(116,847)
本年度溢利			340,067	105,100

以下為本集團按經營分部劃分之資產分析。分部資產即各分部未分配企業資產(主要為銀行結餘及現金)持有之資產。

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
物業發展		
— 中國	1,701,343	1,411,076
— 香港	511,135	683,034
— 澳洲	527,185	818,867
— 馬來西亞	241,823	236,675
	2,981,486	3,149,652
物業投資		
— 香港	1,271,166	1,075,764
— 新加坡	421,950	337,414
— 中國	2,604	2,419
	1,695,720	1,415,597
酒店業務		
— 香港	2,840,835	2,526,763
— 中國	1,468,449	1,273,834
— 馬來西亞	1,000,083	886,263
— 新加坡	419,092	—
	5,728,459	4,686,860
停車場業務		
— 澳洲	632,955	—
— 馬來西亞	151,004	—
	783,959	—
證券及金融產品投資	994,097	316,352
其他業務	307,117	332,138
分部資產	12,490,838	9,900,599
未分配企業資產	655,298	626,678
	13,146,136	10,527,277

3. 其他收益及虧損

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
投資物業公平值增加(減少)	166,197	(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
指定按公平值計入損益之金融資產公平值變動之		
收益(虧損)	3,731	(67,415)
出售可供出售投資之虧損	(4,394)	(77,317)
可供出售投資減值虧損	—	(31,921)
持作買賣之投資公平值變動之收益(虧損)	7,367	(25,213)
衍生金融工具公平值變動之(虧損)收益	(61,441)	10,050
按公平值計入損益之金融負債公平值變動之(虧損)收益	(7,725)	55,901
應收共同控制實體款項撥備	(13,200)	—
出售聯營公司之虧損	(4,928)	—
	<u>85,607</u>	<u>(138,630)</u>

4. 所得稅開支

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度：		
香港	13,495	22,615
中國企業所得稅	40,525	33,868
中國土地增值稅	73,267	43,818
其他司法權區	10,589	3,975
	<u>137,876</u>	<u>104,276</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港	(194)	977
其他司法權區	(109)	—
	<u>(303)</u>	<u>977</u>
遞延稅項		
本年度	17,254	25,315
稅率變動應佔	(282)	(13,721)
	<u>16,972</u>	<u>11,594</u>
	<u>154,545</u>	<u>116,847</u>

香港稅項乃按組成本集團之各獨立公司之估計應課稅溢利減稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)乃根據企業所得稅法及企業所得稅法之實施條例計算。自二零零八年一月一日起之稅率為25%。

5. 本年度溢利

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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 (已於分佔共同控制實體業績扣除)	2,904	2,904
預付租賃款項攤銷	32,262	21,564
減：就下列各項撥充資本之款項：		
－發展中其他樓宇	(239)	(239)
－發展中酒店物業	(18,836)	(10,614)
	<u>13,187</u>	<u>10,711</u>
呆壞賬撥備	—	2,220
應收共同控制實體款項撥備	13,200	—
核數師酬金	8,032	5,250
已落成待售物業之成本確認為支出	1,006,628	699,750
折舊	68,133	65,003
出售物業、廠房及設備之虧損	9	103
董事酬金及其他僱員費用	126,851	115,730
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	4,315	1,646
並計入：		
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	1,044	2,024
可供出售投資	6,086	2,737
	<u>7,130</u>	<u>4,761</u>
銀行利息收入	3,679	13,970
租金收入－扣除支出港幣14,802,000元 (二零零九年：港幣16,137,000元)	<u>73,935</u>	<u>68,196</u>

6. 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
中期股息每股港幣2仙(二零零九年：港幣1仙)	37,993	16,213
已付二零零九年末期股息每股港幣2仙 (二零零九年：已付二零零八年末期股息每股港幣10仙)	37,663	161,176
	<u>75,656</u>	<u>177,389</u>

董事建議就截至二零一零年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣4仙(二零零九年：港幣2仙)，為港幣76,255,000元(二零零九年：港幣37,663,000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

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	305,500	85,540
可換股債券之影響		
—指定按公平值計入損益之金融負債 公平值變動之收益	—	(55,901)
—可換股債券利息支出	—	11,381
	<u>305,500</u>	<u>41,020</u>
計算每股攤薄盈利之盈利	305,500	41,020
	二零一零年 千股	二零零九年 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,801,413	1,617,418
可攤薄潛在普通股之影響		
—轉換指定按公平值計入損益之金融負債公平值	—	128,924
—購股權	1,682	—
	<u>1,803,095</u>	<u>1,746,342</u>

由於行使可換股票據將導致每股盈利增加，故計算截至二零一零年三月三十一日止年度每股攤薄盈利時並無假設本公司尚未行使可換股票據獲行使。

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，故上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、按金及預付款項包括應收賬款港幣105,831,000元(二零零九年：港幣54,107,000元)。

應收貿易賬款主要包括租賃物業及酒店業務之應收款項。租金於出付催收票據時支付。本集團並不容許向該等客戶給予信貸。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅遊代理及公司客戶之平均信貸期為30至60日。

以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	94,054	42,942
61至90日	4,926	5,541
超過90日	6,851	5,624
	<u>105,831</u>	<u>54,107</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131,586,000元(二零零九年：港幣107,465,000元)。以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一零年 三月三十一日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	57,736	27,247
61至90日	30,528	1,860
超過90日	43,322	78,358
	<u>131,586</u>	<u>107,465</u>

股息

董事會建議派發截至二零一零年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣4仙(二零零九年：港幣2仙) (「末期股息」)。擬派末期股息將向二零一零年八月四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)股東於二零一零年八月四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二零一零年八月四日(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二零一零年八月十一日寄發予股東之通函(連同選擇表格)內。股息單或新股票將於二零一零年九月六日寄出。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零一零年七月二十九日至二零一零年八月四日(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，必須於二零一零年七月二十八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。

財務回顧

於年內，憑藉物業發展部之強勁收益，加上本集團新成立之停車場部之貢獻所帶動，本集團錄得綜合收益港幣2,342,000,000元，較去年增加35%。年內，特別是上半年，酒店部之收益貢獻受金融危機餘波及H1N1疫情之影響。

年內毛利為港幣799,000,000元，較去年上升10%。由於澳洲項目主要以無追溯權項目融資藉預售提供資金，故相對本集團於中國之項目而言，澳洲項目之毛利相對較低。

年內，本集團為對沖利率上升訂立之利率掉期合約按市值計錄得虧損約港幣38,000,000元。本集團亦因重估本集團投資物業而錄得港幣166,000,000元。

由於利率較低，儘管借貸增加，本年度融資成本仍較去年下跌13%。

本年度股東應佔純利增加257%至港幣306,000,000元，而每股盈利則上升3.2倍至港幣17.0仙。

本集團維持穩健流動資金狀況，而於二零一零年三月三十一日，本集團有現金結餘合共港幣1,592,000,000元。股東權益由去年港幣4,744,000,000元增加至二零一零年三月三十一日港幣6,061,000,000元。就未實現重估盈餘港幣5,300,000,000元作出調整之備考資產負債比率淨額為34%。

業務概覽

物業發展部

本集團物業發展部錄得銷售總額港幣1,376,000,000元，較去年上升45%。銷售額上升主要由於來自澳洲及中國貢獻同告增加。毛利貢獻為港幣369,000,000元，較去年增加45%。隨著墨爾本Northbank項目落成及繼續出售本集團上海錦秋加州花園物業發展項目為本集團物業發展部貢獻帶來龐大收益。

中國

過去數年，中國政府推出一系列緊縮措施為多個主要城市之物業市場降溫。然而，鑑於中國經濟穩步增長及財富大幅增加，預期中產住房需求仍然強勁。儘管新一輪調控措施令近期市場氣氛轉弱，本集團對中產及最終用戶市場之長遠前景仍然保持樂觀，並將繼續投資於此分部。

於上海錦秋加州花園方面，本集團正興建擁有約280個住宅單位之新一期發展。本集團亦正計劃於二零一一年為下一期發展興建約180個中層住宅物業及42間獨立洋房。此外，本集團正敲定於下一期興建488個高層住宅單位及88間獨立洋房之計劃，合共提供576個綜合單位。錦秋加州花園將繼續為本集團之主要發展項目，其擁有龐大土地儲備足以應付未來五至六年之進一步增長。

本集團於廣州有三個物業發展項目，分別處於不同發展階段。本集團約有630個住宅單位之花地家園項目預期於年內開始動工。

澳洲

年內，Northbank項目竣工，而Bundoora項目亦已預售約95%。

本集團投放大量資源敲定位於墨爾本中部之Upper West Side項目發展計劃。該發展項目預期由2,700個住宅單位組成，將分四期發展。第一座約700個住宅單位即將推出預售。此項目預期可於未來數年為物業部帶來重大貢獻。

除Upper West Side項目外，本集團亦全資擁有Northcote項目及Pinnacle Valley項目30%權益。此等項目正處於不同發展階段。

本集團相信於可見未來，於澳洲，特別是墨爾本，將仍為有利營商之經濟地區，而本集團亦已作好準備迎接此增長。

香港

年內，本集團出售部分存貨，並集中資源落實多項發展計劃。現時，本集團於香港有6個項目，分別處於不同發展階段，總建築面積約為200,000平方呎。本集團預期於來年完成Rose De Casa項目，而其他項目則將於往後數年竣工。本集團將選擇性收購地盤，並將僅專注於較高回報之項目。

酒店部

於財政年度首九個月，全球經濟低迷及H1N1疫情對本集團酒店部帶來嚴重影響。本集團多家酒店進行客房及設施提升亦導致本集團酒店收入減少。財政年度最後三個月客房收費及入住率大幅回升有助將年內首九個月之負面影響減至最低。綜觀全年，本集團酒店業務收入較去年下跌9.2%至港幣616,000,000元。

於二零一零年三月，本集團之業務於上海增添一家新酒店。本集團現時合共於香港、中國及馬來西亞分別擁有及經營七家、兩家及五家酒店，合共提供超過3,600間客房。本集團亦有八家酒店處於不同發展階段，當中五家位於香港、兩家位於中國及一家位於新加坡，額外可提供2,730間客房，將令本集團酒店客房總數於二零一三年增至6,358間。

年內，本集團成立新團隊專注發展第三方酒店管理業務。本集團相信，是項業務於亞洲有龐大潛力，當中尤以中國為甚。

本集團以「麗都」、「麗悅」、「帝豪」及「Grand Dorsett」品牌經營本集團酒店，並同時經營蘭桂坊酒店@九如坊及中環麗栢酒店等獨立精品酒店。在本集團相信此等品牌已獲得客戶高度認同之時，本集團最近已進行品牌策略，以開發更具凝聚力及吸引力之品牌組合，以作為本集團酒店管理業務之平台。有關策略將於未來數年推行。

本集團酒店組合之賬面值按成本減折舊列值。本集團於二零一零年三月三十一日為本集團酒店組合進行獨立估值，而未實現重估盈餘為港幣5,300,000,000元。本集團正積極考慮不同方法釋放酒店部之價值，並正慎重考慮建議分拆酒店部之計劃。

鑑於預期會增置新酒店及本集團酒店業務近期表現強勁，本集團相信此分部之貢獻於來年將大幅上升。

停車場部

本集團停車場部乃透過於二零零九年八月完成收購Care Park Group及Best Impact Group成立。於二零一零年三月三十一日，在本集團於澳洲、紐西蘭及馬來西亞之策略性地區管理約250個停車場，擁有超過46,000個車位，當中有20個合共超過5,600個車位之停車場由本集團擁有。

於收購後，停車場部為本集團收入貢獻港幣279,000,000元。分部表現符合預期，除所得稅、折舊及攤銷貢獻總額為港幣42,000,000元。全年貢獻將於來年反映。

本集團澳洲及紐西蘭停車場業務乃由Care Park Group經營。其主要業務為管理第三方停車場及經營本身擁有之停車場。Care Park Group亦與市政府就停車收費錶收取之款項訂立多份合約。Care Park Group已成為澳洲最大停車場經營者之一。去年，由Care Park Group管理之停車場繼續增加，並作出選擇性收購。截至二零一零年三月三十一日止財政年度，Care Park Group就第三方管理增加12份新合約，並於澳洲購入兩個擁有206個車位之新停車場。

於馬來西亞，業務之主要貢獻乃來自位於吉隆坡Sri Hartamas Plaza Damas之停車場。Plaza Damas為綜合商業發展項目，包括商舖、辦公室、高層住宅、服務式公寓及多層購物中心(Hartamas購物中心)。

本集團將繼續拓展其停車場業務，長遠目標為擴闊其於亞洲之市場覆蓋。

投資物業

本集團於香港、新加坡及中國內地擁有及管理多項投資物業。截至二零一零年三月三十一日止年度，來自此等物業之租金收入約為港幣58,000,000元。

本集團於年內出售多項小型物業，並正著手將本集團位於香港荃灣之樓宇內更多空間轉換為商業單位，有關商業單位將於年內出租。

此分部將繼續為本集團帶來穩定收入來源。

展望

本集團將繼續推行多項措施鞏固其核心業務。

本集團為物業市場部制定長遠策略目標，透過進行更多項目，減輕因本集團物業項目落成時間不同所產生盈利不均之影響。考慮到中國不同城市不同物業周期，本集團將透過購入更多地點擴展其業務。本集團對中產及最終用戶市場之長遠前景仍然保持樂觀，並將繼續投資於此分部。憑藉現有進行中之發展項目，本集團預期物業部，特別為本集團於中國及澳洲之業務，於可見未來將仍為本集團之主要貢獻來源。

就本集團酒店部而言，本集團現時經營14家酒店，並有8家酒店處於不同發展階段。除進行中之強大自設酒店業務外，本集團亦正拓展至第三方酒店管理業務。經歷去年充滿挑戰之上半年後，本集團現時經營之酒店客房收費及入住率均有所回升。本集團相信，隨著新酒店開幕、業務提升及本集團擴展至第三方管理業務將於未來數年為酒店部帶來巨大增長。

本集團之酒店組合乃按成本而非市值於資產負債表入賬。於二零一零年三月三十一日，按獨立第三方估值師之估值計算，本集團酒店組合之重估盈餘較其於資產負債表所示之賬面值高出港幣5,300,000,000元。本集團正評估將酒店組合之大額重估盈餘變現之方法，並正慎重考慮分拆酒店部之建議計劃。

於停車場部方面，於去年完成收購後，全年貢獻將於來年之營運中反映。本集團現時管理逾250個停車場，包含超過46,000個車位，而由本集團擁有之停車場則增至20個，包含超過5,600個車位。本集團將繼續作出選擇性收購，並預期此部門將可帶來穩定增長之現金收入來源。

踏入二零一零／一一年財政年度，本集團較去年更為樂觀。本集團相信，過去建立之基礎將足以支持本集團未來持續增長。本集團繼續秉持為股東爭取長遠回報之目標，且深信本集團已具備正確之策略及模式向此目標邁進。

僱員及薪酬政策

本集團於二零一零年三月三十一日之僱員人數約為2,360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》

於截至二零一零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條守則條文的規定除外。

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重選連任時檢討。董事會認為，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，執行主席於二零零九年股東週年大會上自願輪席告退及重選連任。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《上市發行人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，全體董事均已確認於截至二零一零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

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、江劍吟先生及王敏剛先生。審核委員會已審閱截至二零一零年三月三十一日止年度本集團之經審核綜合業績。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

本公司已與本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行協定，本初步公佈之本集團二零一零年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止綜合收益表、綜合全面收益表及有關附註之數據，等同本年度本集團經審核之綜合財務報表呈列之金額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證業務約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此初步公佈作出具體保證。

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2,250,000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	
二零一零年三月	2,250,000	2.31	2.24	5,119,120

除上文披露者外，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)「最新上市公司公告」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二零一零年七月六日寄發予股東，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，二零一零年六月十四日

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。