

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)

截至二零一二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」) 截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

財務摘要

- 擁有人應佔純利上升13.7%至港幣448,000,000元。每股盈利增加9.5%至港幣0.23元。
- 擁有人應佔資產淨值由每股港幣3.7元增加至每股港幣3.8元。經調整酒店重估盈餘後，於二零一二年三月三十一日之擁有人應佔資產淨值為每股港幣6.7元。
- 截至二零一二年三月三十一日，淨資產負債比率為28.8%⁽ⁱ⁾，而現金狀況約為港幣17億元。
- 建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.05元 (二零一一年：每股港幣0.05元)。
- 於二零一二年三月三十一日，發展中物業預售金額約為港幣48億元。

附註：

- (i) 截至二零一二年三月三十一日之酒店資產重估盈餘為港幣77.50億元，並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已經調整，以便計算淨資產負債比率。

綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收益		1,760,951	1,654,446
銷售及服務成本		(778,045)	(787,867)
折舊及攤銷		(135,304)	(110,935)
毛利		847,602	755,644
其他收入		18,181	18,055
行政支出		(480,342)	(417,719)
麗悅首次公開發售開支		—	(22,506)
出售物業、廠房及設備之收益		380,799	1,285
出售一間附屬公司之收益		—	81,385
其他收益及虧損	4	87,038	287,037
分佔聯營公司業績		23,843	33,231
分佔共同控制實體業績		7,014	4,742
融資成本	5	(166,479)	(186,125)
除稅前溢利		717,656	555,029
所得稅開支	6	(103,131)	(108,548)
本年度溢利	7	614,525	446,481
可歸屬於：			
本公司擁有人		448,102	394,212
非控股權益		166,423	52,269
		614,525	446,481
每股盈利	8		
基本(港幣仙)		23	21
攤薄(港幣仙)		23	21

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利	<u>614,525</u>	<u>446,481</u>
其他全面收益(支出)：		
換算海外業務之滙兌差額	41,379	222,040
可供出售投資公平值(減少)增加	(17,763)	8,857
預付租賃款項轉撥至投資物業所產生重估增加	—	3,176
預付租賃款項重估增加之遞延稅項	—	(794)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	<u>15,027</u>	<u>(37,591)</u>
本年度其他全面收益	<u>38,643</u>	<u>195,688</u>
本年度全面收益總額	<u><u>653,168</u></u>	<u><u>642,169</u></u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	468,578	570,237
非控股權益	<u>184,590</u>	<u>71,932</u>
	<u><u>653,168</u></u>	<u><u>642,169</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,456,469	2,581,274
物業、廠房及設備		5,988,002	5,442,801
預付租賃款項		597,485	586,070
商譽		68,400	68,400
其他無形資產		2,100	4,672
聯營公司權益		256,158	209,010
共同控制實體權益		90,966	63,441
可供出售投資		16,190	175,919
按公平值計入損益之金融資產		7,750	4,671
購買物業、廠房及設備之按金		149,315	121,357
應收聯營公司款項		70,784	96,650
應收共同控制實體款項		26,936	—
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		141,407	136,896
已抵押存款		25,252	12,928
		10,017,209	9,624,084
流動資產			
待售物業			
已落成物業		100,699	132,490
待發展／發展中物業		3,797,152	2,718,531
其他存貨		10,719	8,225
預付租賃款項		18,867	13,636
應收賬款、按金及預付款項	10	280,570	229,326
應收聯營公司款項		—	4,863
可收回稅項		11,386	13,352
可供出售投資		18,694	23,566
按公平值計入損益之金融資產		458	69,708
衍生金融工具		10	398
已抵押存款		342,672	261,870
有限制銀行存款		971	2,690
銀行結餘及現金		1,374,980	1,986,347
		5,957,178	5,465,002
分類為持作出售之資產		418,928	79,648
		6,376,106	5,544,650

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	606,298	406,976
財務租約承擔		218	474
應付關連公司款項		46,165	44,803
應付聯營公司款項		12,877	17,950
應付附屬公司之非控股股東款項		30,070	30,233
已收客戶按金		197,140	176,100
衍生金融工具		1,245	751
應繳稅項		345,774	308,266
可換股債券		—	716,785
有抵押銀行及其他借貸		1,764,289	1,112,991
		3,004,076	2,815,329
分類為持作出售之資產有關負債		2,994	—
		3,007,070	2,815,329
流動資產淨值		3,369,036	2,729,321
總資產減流動負債		13,386,245	12,353,405
非流動負債			
有抵押銀行及其他借貸		4,620,800	4,139,282
財務租約承擔		474	84
衍生金融工具		—	68,615
遞延稅項負債		234,888	226,631
可換股債券		30,074	—
		4,886,236	4,434,612
資產淨值		8,500,009	7,918,793
資本及儲備			
股本		195,976	191,826
股份溢價		2,822,611	2,770,185
儲備		4,433,033	4,064,577
本公司擁有人應佔權益		7,451,620	7,026,588
非控股權益		1,048,389	892,205
權益總額		8,500,009	7,918,793

綜合財務報表附註

截至二零一二年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。此外，綜合財務報表已包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

2. 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頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金規定之預付款項
— 詮釋第14號（條訂）	
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

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對現時或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期之年度改進 ²
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露— 轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露— 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制生效日期 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號（修訂）	呈列其他全面收益項目 ⁴
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營公司的投資 ²
香港會計準則第32號（修訂）	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

¹ 自二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效。

² 自二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 自二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 自二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 自二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效。

除下文所披露可能相關之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋外，本公司董事預期應用此等新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號(二零一零年經修訂)包含有關金融負債及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 香港財務報告準則第9號規定屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。具體情況是，於目的為收集合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，均一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期末按公平值計量。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號之最重大改變乃與因金融負債(指定為按公平值計入損益計算)之信貸風險變動而引致該負債公平值變動之會計處理方法有關。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值計入損益之金融負債而言，除非於其他全面收益中確認負債信貸風險變動之影響，將會於損益中產生或擴大會計錯配，否則，因金融負債的信貸風險變動而引致有關負債公平值變動之金額，乃於其他全面收益中呈列。金融負債信貸風險應佔公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，按公平值計入損益之金融負債公平值變動，全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並獲准提早應用。

董事預期香港財務報告準則第9號將會於本集團於二零一五年四月一日開始財政期間之財務報表中獲採納，或會對就本集團之權益及目前按成本列賬之可供出售投資(將按公平值計量)所申報之金額造成影響。然而，在詳細審閱完成前提供有關該影響之合理估計並不可行。

有關合併、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，五項有關合併、合營安排、聯營公司及披露之準則獲頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年修訂)。

該等五項準則的主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及單獨財務報表」有關綜合財務報表之部分及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第12號「合併—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號對控制權的新定義，包含三項內容：(a)對被投資方之權力，(b)介入被投資方而獲得可變回報之風險或權利，及(c)向被投資方行使權力以影響投資方回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已加入廣泛指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司的權益」及香港(常務詮釋委員會) — 詮釋第13號「共同控制實體—合營方作出的非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為合營公司及合營經營，取決於各方於該安排之權利及責任。相比而言，根據香港會計準則第31號，合營安排則分為三個類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營公司需採用權益法核算，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可使用權益法或比例法核算。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非合併範圍內實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則之規定更為詳盡。

此五項準則乃於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟所有此五項準則須同時提早應用。

本公司董事預期，該等準則將於本集團於二零一三年四月一日開始的財政期間採用。然而，應用該等準則可能不會對綜合財務報表所呈報之金額產生重大影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號建立一個有關公平值計量及相關披露之單一指引。該準則定義公平值，建立計量公平值的框架及要求就公平值計量作出披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣闊，這應用於其他香港財務報告準則(除特別情況下)，需要或准許使用公平值計量及相關披露的金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則第13號的披露要求比現行標準之要求為更詳盡。香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並獲准提早應用。

董事預期香港財務報告準則第13號將於本集團於二零一三年四月一日開始的財政期間獲採納，而應用該新準則可能會導致須在綜合財務報表作更廣泛的披露。

3. 分部資料

本集團按主要經營決策者定期審閱有關各組成部分之內部報告，釐定其經營分部。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下文所述各地區之物業發展、物業投資、酒店業務及管理以及停車場業務、證券與金融產品投資及其他業務(主要包括提供工程服務及次按貸款)。

以下為按可報告及經營分部劃分之本集團收益及業績之分析。分部溢利(虧損)即各分部未分配中央行政成本、董事薪金及若干融資成本所賺取(招致)之除稅前溢利(虧損)。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	3,533	85,425	(6,843)	(3,023)
— 香港	13,632	5,994	(13,719)	3,231
— 馬來西亞	736	922	2,354	(549)
— 中華人民共和國 (不包括香港) (「中國」)	28,391	153,413	2,955	88,762
	46,292	245,754	(15,253)	88,421
物業投資				
— 香港	28,365	24,436	155,673	241,922
— 中國	12,215	11,651	(3,914)	(245)
— 新加坡	25,916	24,482	35,552	110,802
	66,496	60,569	187,311	352,479
酒店業務及管理				
— 香港	707,866	517,073	660,284	287,837
— 馬來西亞	294,162	266,323	48,149	60,029
— 中國	94,069	83,704	(28,120)	(1,667)
— 新加坡	—	—	(6,229)	(8,505)
— 英國	—	—	(717)	—
	1,096,097	867,100	673,367	337,694
停車場業務				
— 澳洲	518,496	446,091	42,433	42,482
— 馬來西亞	18,571	18,165	8,427	9,314
	537,067	464,256	50,860	51,796
證券及金融產品投資	12,583	15,739	(41,769)	4,120
其他業務	2,416	1,028	1,948	(6,068)
分部收益／分部溢利	<u>1,760,951</u>	<u>1,654,446</u>	856,464	828,442
未分配企業開支			(63,032)	(87,288)
融資成本			(75,776)	(186,125)
除稅前溢利			717,656	555,029
所得稅開支			(103,131)	(108,548)
本年度溢利			<u>614,525</u>	<u>446,481</u>

以下為於報告期間結算日本集團按可報告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。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	1,513,133	688,946
— 香港	730,396	664,244
— 馬來西亞	382,398	368,904
— 中國	1,772,613	1,581,883
	4,398,540	3,303,977
物業投資		
— 香港	1,730,192	1,554,886
— 中國	3,671	4,515
— 新加坡	605,411	579,693
	2,339,274	2,139,094
酒店業務及管理		
— 香港	3,592,814	3,024,830
— 馬來西亞	1,071,588	1,048,077
— 中國	1,927,506	1,561,550
— 新加坡	694,845	531,397
— 英國	261,043	—
	7,547,796	6,165,854
停車場業務		
— 澳洲	707,176	702,202
— 馬來西亞	155,996	153,941
	863,172	856,143
證券及金融產品投資	50,763	340,019
其他業務	352,437	377,300
分部資產	15,551,982	13,182,387
未分配企業資產	841,333	1,986,347
資產總值	16,393,315	15,168,734

概無分部透過與其他分部交易產生任何收益。

並無來自任何單一客戶之收益佔本集團總收益超過10%。

4. 其他收益及虧損

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資物業公平值增加	148,302	312,796
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	145	421
出售可供出售投資之(虧損)收益	(15,027)	37,591
持作買賣投資之公平值變動	(9,975)	5,863
衍生金融工具公平值變動	(34,403)	(64,482)
物業存貨轉撥為投資物業之虧損	(2,004)	—
應收一間共同控制實體款項撥備	—	(5,152)
	<u>87,038</u>	<u>287,037</u>

5. 融資成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
下列項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	172,730	151,765
— 毋須於五年內悉數償還	40,203	38,002
須於五年內悉數償還之其他貸款	785	1,070
可換股債券	35,709	49,001
財務租約	29	21
前期費用攤銷	16,889	15,381
其他	2,025	2,387
	<u>268,370</u>	<u>257,627</u>
總利息成本		
減：發展中物業資本化金額：		
— 待售物業	(76,360)	(50,463)
— 業主佔用物業	(23,787)	(19,755)
— 投資物業	(1,744)	(1,284)
	<u>166,479</u>	<u>186,125</u>

6. 所得稅開支

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	53,922	36,499
中華人民共和國企業所得稅(「企業所得稅」)	5,390	20,324
中華人民共和國土地增值稅(「土地增值稅」)	3,652	31,295
澳洲所得稅	16,975	10,106
馬來西亞所得稅	12,481	3,821
新加坡所得稅	132	926
	<u>92,552</u>	<u>102,971</u>
遞延稅項	<u>10,579</u>	<u>5,577</u>
	<u>103,131</u>	<u>108,548</u>

香港利得稅乃按組成本集團之各獨立公司估計應課稅溢利減承前未動用稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

「企業所得稅」乃根據企業所得稅法及企業所得稅法之實施條例，按稅率25%計算。

根據相關中國稅法及法規，中國土地增值稅就已售物業的土地增值按累進稅率介乎30%至60%，經扣除可扣稅項目後徵收。

其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之適用稅率計算。

7. 本年度溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
售出物業之成本確認為支出	14,761	131,041
核數師酬金	11,569	8,511
折舊	138,392	121,480
預付租賃款項攤銷	9,537	10,359
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	(1,094)	(8,116)
	8,443	2,243
無形資產攤銷	2,572	2,572
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列賬)	2,904	2,904
員工成本	423,377	365,228
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	869	872
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣20,033,000元 (二零一一年：港幣15,915,000元)	93,389	77,508
出售物業、廠房及設備之收益：		
— 酒店物業	380,288	—
— 其他	511	1,285
	380,799	1,285
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資		
— 上市	1,847	697
可供出售投資		
— 上市	2,244	622
— 非上市	21	103
	4,112	1,422
呆壞賬撥回	528	1,336
銀行利息收入	3,808	2,123

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司擁有人應佔綜合溢利港幣448,102,000元(二零一一年：港幣394,212,000元)及股份數目計算如下：

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,932,776	1,907,404
可攤薄潛在普通股之影響		
— 購股權	—	2,610
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,932,776</u>	<u>1,910,014</u>

計算截至二零一二年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設轉換本公司之未償還可換股債券，乃因其行使將導致每股盈利增加。此外，計算時並無假設本公司及其附屬公司之未行使購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於本公司及其附屬公司股份年內之平均市價。

計算截至二零一一年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設轉換本公司之未償還可換股債券，乃因其行使將導致每股盈利增加。此外，計算時並無假設其附屬公司之未行使購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於其附屬公司股份之平均市價。

9. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
中期股息每股港幣1仙(二零一一年：中期股息港幣2仙)	19,496	38,167
已付二零一一年末期股息 — 港幣5仙 (二零一一年：已付二零一零年末期股息 — 港幣4仙)	<u>95,913</u>	<u>76,093</u>
	<u>115,409</u>	<u>114,260</u>

董事建議就截至二零一二年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣5仙(二零一一年：港幣5仙)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以現金收取年內建議派發及派付之股息代替獲發本公司新股份方式。

10. 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貿易賬款港幣73,300,000元(二零一一年：港幣73,079,000元)。

應收貿易賬款主要包括出租物業之應收款項。本集團不准許向物業租戶給予信貸期。租金於出付催收票據時支付。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信貸期為30至60日。

出售物業乃按照個別合約之付款條款結算，惟須於合法業權轉移前全數結清。

以下為應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
零至60日	63,441	62,688
61至90日	4,192	5,431
超過90日	5,667	4,960
	<u>73,300</u>	<u>73,079</u>

11. 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255,372,000元(二零一一年：港幣116,385,000元)。以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
零至60日	162,478	46,978
61至90日	5,747	10,880
超過90日	87,147	58,527
	<u>255,372</u>	<u>116,385</u>

末期股息

董事會建議派發截至二零一二年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣5仙(二零一一年：港幣5仙) (「擬派末期股息」)。擬派末期股息將按以股代息方式支付，本公司股東(「股東」)可選擇收取現金代替為全部或部分應得以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於本公司將於二零一二年八月三十一日舉行之應屆股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)上批准擬派末期股息；及(ii)聯交所批准據此獲配發之新股份上市及買賣，方可作實。就釐定將予配發之新股份數目而言，新股份市值將按本公司現有股份於二零一二年九月十一日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算。以股代息計劃之所有詳情將載於預期於二零一二年九月二十日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及／或新股票將於二零一二年十月二十五日或前後寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

暫停辦理本公司股份過戶登記手續期間之詳情如下：

(a) 就釐定出席二零一二年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所述，二零一二年股東週年大會訂於二零一二年八月三十一日星期五舉行。就釐定出席二零一二年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一二年八月二十九日星期三至二零一二年八月三十一日星期五(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席二零一二年股東週年大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年八月二十八日星期二下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分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。

(b) 就釐定獲派擬派末期股息之權利而言

如上文所述，擬派末期股息須由股東於二零一二年股東週年大會批准後，方可作實。就釐定獲派擬派末期股息之權利而言，本公司將由二零一二年九月七日星期五至二零一二年九月十一日星期二(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格獲派擬派末期股息，本公司股份之未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年九月六日星期四下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分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。

財務回顧

1. 全年業績

本公司截至二零一二年三月三十一日止財政年度之綜合收益為港幣17.61億元，較上個財政年度增加6.4%。酒店業務及停車場業務分別貢獻收益港幣10.96億元及港幣5.37億元，分別較上個財政年度增加26.4%及15.7%。投資物業之收益為港幣66,000,000元，較上個財政年度增加9.8%。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，物業發展業務錄得收益減少81.2%至港幣46,000,000元，乃由於財政年度內竣工之物業項目較少。

本公司截至二零一二年三月三十一日止財政年度之毛利為港幣848,000,000元，較上個財政年度增加12.2%。截至二零一二年三月三十一日止財政年度之毛利率為48.1%，而上個財政年度則為45.7%。毛利率有所改善主要由於是本集團酒店業務之毛利率上升。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，酒店業務之毛利率由54.5%增至59.4%，而物業發展之毛利率則由46.1%增至61.8%。投資物業之毛利率於截至二零一二年三月三十一日止財政年度由60.9%下跌至56.1%，而停車場業務之毛利率則由25.1%跌至21.9%。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度之本公司擁有人應佔純利為港幣448,000,000元，較上個財政年度增加13.7%。除酒店業務貢獻增加外，出售香港「中環麗栢酒店」及投資物業亦分別為本集團之純利帶來收益港幣278,000,000元(扣除少數股東權益後)及公平值收益港幣148,000,000元。

2. 流動資金及財務資源

	麗悅 (港幣百萬元)	綜合集團 (港幣百萬元)
銀行及現金結餘	875	1,744
銀行貸款、可換股債券及借貸	3,627	6,416
權益總額賬面值	3,420	8,500
加：酒店重估盈餘	7,750	7,750
權益總額	11,170	16,250
資產負債比率淨額	24.6%	28.8%

截至二零一二年三月三十一日，本公司之擁有人應佔綜合權益總額為港幣74.52億元，較二零一一年三月三十一日增加6.0%。麗悅酒店集團有限公司（「麗悅」）錄得超過其酒店組合於二零一二年三月三十一日之賬面值之重估盈餘港幣77.50億元。有關盈餘並無於本公司綜合財務狀況表確認。經計及酒店資產重估盈餘，麗悅之資產負債比率淨額為24.6%，而集團之資產負債比率淨額為28.8%。本集團維持強勁財務狀況，且具備充裕財務資源以應付其營運活動以及現有及潛在投資活動所需。

3. 物業預售

於二零一二年三月三十一日，發展中物業之預售總額達港幣48億元。發展項目預期於未來三年內竣工。

以下為於二零一二年三月三十一日預售物業之明細：

發展項目	位置	預售金額
Upper West Side第一期	澳洲	港幣21億元
Upper West Side第二期	澳洲	港幣19億元
寶御	香港	港幣3.11億元
Dorsett Regency Residences	新加坡	港幣5.00億元
於二零一二年三月三十一日之預售總額		港幣48億元

位於新加坡之Dorsett Regency Residences由麗悅全資擁有。

上述預售不包括預售於二零一二年三月三十一日後推出位於馬來西亞Subang之Dorsett Place Waterfront及位於中國內地上海之The Royal Crest。

4. 贖回可換股債券(「債券」)

於二零一二年三月五日，本公司因債券持有人行使認沽期權而贖回本金額為港幣649,500,000元之部分債券。贖回後，於二零一二年三月三十一日債券的餘下未贖回本金額為港幣33,500,000元。

5. 或然負債

(a) 截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,356,000元之訴訟。該承建商就有關索償向該附屬公司提出金額為港幣25,841,000元之反索償。該訴訟將於二零一二年七月三十日開審。經諮詢律師後，董事認為勝訴之機會甚高。因此並無於綜合財務報表內就潛在負債計提撥備。

6. 資本承擔

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中 作出撥備之資本開支：		
收購、開發及翻新酒店物業	585,760	595,557
其他	4,421	1,528
	<u>590,181</u>	<u>597,085</u>
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
開發及翻新酒店物業	319,593	28,177
其他	19,274	22,933
	<u>338,867</u>	<u>51,110</u>
	<u>929,048</u>	<u>648,195</u>

7 結算日後事項

(i) 以每股港幣1.23元購回230,000,000股股份(現有已發行股份之11.7%)

於二零一二年四月十六日，本公司就以每股港幣1.23元向 Penta Investment Advisers Limited 購買230,000,000股本公司股份訂立股份購回協議。股份購回協議須待(其中包括)(i)執行人員授出清洗豁免及批准股份購回；及(ii)無利益股東於本公司股東特別大會上批准(a)股份購回協議及其項下擬進行之交易；及(b)清洗豁免後，方可作實。倘上述條件獲達成，股份購回預期於二零一二年七月底完成。購回之股份須於完成後註銷。本公司將以內部財務資源撥付股份購回所需。有關股份購回之詳情及本段所用詞彙之涵義，請參閱本公司日期為二零一二年四月十六日之公佈。

(ii) 出售香港堅尼地城帝盛酒店

於二零一二年五月二十五日，麗悅就以港幣800,000,000元出售其於香港(特區)酒店有限公司(香港堅尼地城帝盛酒店之擁有人及經營者)的全部股權及轉讓貸款而訂立協議。經股東於本公司股東特別大會上批准，交易預期於二零一二年九月完成。本公司擁有人應佔估計出售收益約為港幣329,000,000元。

業務概覽

1. 物業部

物業部包括物業發展及持有投資物業。

投資物業主要包括位於上海、香港、墨爾本、新加坡及馬來西亞之零售及辦公室大樓。截至二零一二年三月三十一日，投資物業的估值為港幣25億元。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，本集團的投資物業錄得港幣148,000,000元的公平值收益。截至二零一二年三月三十一日止財政年度，投資物業之收益增加至港幣66,000,000元，即增加9.8%。

本集團於二零一二年三月簽訂協議，以53,400,000新加坡元(約港幣327,000,000元)出售新加坡Parkway Centre的51個分層單位。預計該項交易將於短期內完成。本集團認為該項交易有利於本集團將其中一項投資物業套現，原因是其可變現股東價值。計劃出售將會降低本集團於償還物業按揭貸款後的銀行借貸總額，亦為本集團提供額外的現金流量，令其可重新調配資源於其他增值投資機會。

本公司致力提供優質住宅物業，地理上覆蓋中國內地、澳洲、香港、馬來西亞及新加坡。此地理覆蓋範圍有助本公司記錄不同國家或地區之物業周期。截至二零一二年三月三十一日，本集團物業發展組合之建築面積（「建築面積」）超過10,000,000平方呎，足以支持本集團未來六至七年的物業發展。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，由於已完成物業發展項目減少，以致物業發展之收益減少81.2%至港幣46,000,000元。然而，本集團目前正在亞太區進行10個項目，建築面積約5,500,000平方呎，預計於未來三年內完成。

澳洲

Upper West Side 發展項目是位於澳洲的主要物業發展項目，屬於墨爾本商業中心區的高層住宅發展項目，整個發展項目的建築面積約為1,300,000平方呎，分四期進行。

Upper West Side 第一期發展項目將包括700個住宅單位，總建築面積約為400,000平方呎。於二零一二年三月三十一日，第一期的預售價值達港幣21億元(272,000,000澳元)，約佔第一期發展的98%。第一期預計於截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止財政年度分階段落成。

Upper West Side 第二期發展項目名為「Madison at Upper West Side」，將包括584個住宅單位，建築面積約為400,000平方呎。截至二零一二年三月三十一日，第二期的預售價值達港幣19億元(238,000,000澳元)，約佔第二期發展的75%。第二期預計於截至二零一五年三月三十一日止財政年度落成。第三及第四期的建築面積約500,000平方呎，將緊隨其後動工。本集團已開展第三期發展的規劃工作。

中國內地

截至二零一二年三月三十一日，中國內地的物業發展組合包括建築面積約6,500,000平方呎，發展重點位於上海及廣州。在上海，於二零一二年五月展開的「The Royal Crest」預售包括錦秋花園288個低層住宅單位（建築面積約270,000平方呎）。發展項目預計於二零一四年財政年度完成。現正發展額外約1,000個低層住宅單位及50幢獨立洋房，總建築面積約為1,200,000平方呎，預計大致上將於二零一四年財政年度竣工。

在廣州，花地家園住宅發展項目的土木工程已正式展開，建築面積約為1,000,000平方呎。預計分別於二零一四年及二零一五年財政年度進行預售及完工。

香港

紅磡區寶御於截至二零一二年三月三十一日止財政年度下半年推出預售。寶御包括124個高層住宅單位，建築面積約為66,000平方呎。截至二零一二年三月三十一日，預售價值達港幣311,000,000元，預計將於二零一五年財政年度完成發展。

位於深水埗西洋菜街北287-293號的一項物業發展將於二零一三年財政年度下半年推出預售，建築面積為39,000平方呎。土木工程已展開，預計將於二零一五年財政年度完工。本集團於截至二零一二年三月三十一日止財政年度下半年收購整個發展地盤後，現正規劃另一個位於薄扶林山道90-100號的發展項目，建築面積為45,000平方呎。

2. 酒店業務及管理 — 麗悅酒店集團有限公司(「麗悅」)

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，與上個財政年度相比，麗悅之收益及毛利分別增加26.4%及37.8%至港幣1,096,000,000元及港幣651,000,000元。毛利率由上個財政年度的54.5%上升至59.4%。麗悅於二零一二年財政年度的純利增加190.3%，本公司擁有人應佔純利為港幣442,000,000元。推動有關增長的因素包括以下各項：(i)各地區的平均每間客房收入(「平均每間客房收入」)有所上升，平均較去年上升23.9%；(ii)新開業酒店(即香港堅尼地城帝盛酒店)的收入；(iii)香港旺角麗悅酒店自二零一零年七月開業以來的全年收入；及(iv)以港幣278,000,000元的本公司擁有人應佔收益出售香港中環麗栢酒店。

截至二零一二年三月三十一日，酒店資產重估盈餘約港幣77.50億元並無於本公司的綜合財務報表中入賬。

截至二零一二年三月三十一日，麗悅擁有21間酒店，其中15間自有酒店正在營運中，其餘六間自有酒店仍在興建及規劃中。麗悅的酒店業務遍佈香港、馬來西亞、中國內地、新加坡及英國。麗悅在香港擁有8間自有酒店，設有逾1,900間客房，在馬來西亞則擁有5間自有酒店，設有逾1,400間客房。在中國內地，麗悅經營兩間自有酒店，包括約600間客房。經計及管理合約(The Mercer by Kosmopolito及中環麗栢酒店)後，截至二零一二年三月三十一日，由麗悅管理的客房總數超過4,000間。

麗悅於二零一二年四月十七日以港幣210,000,000元完成收購香港一項重建物業(「橙色空間」)，並計劃發展一間設有420間客房的絲麗系列酒店。該酒店項目仍處於規劃階段，預計將於二零一五年財政年度上半年落成並開始營運。

隨著組合增設「橙色空間」，預計麗悅的酒店客房數目將於未來三個財政年度內增加至約7,000間以上。此組合包括香港三間酒店（設有約1,300間客房）、中國內地兩間酒店（設有約1,000間客房）、新加坡一間酒店（設有約300間客房）及英國一間酒店（設有約300間客房）。

3. 停車場部

本公司的停車場管理組合包括澳洲、紐西蘭及馬來西亞吉隆坡Hartamas購物商場的第三方停車場及自置停車場。截至二零一二年三月三十一日，該組合包括由本集團管理逾250個停車場、約49,000個車位。此組合有20個自置停車場、約5,600個車位，均位於澳洲及馬來西亞。其餘的停車場乃第三方停車場，並由本集團管理。第三方擁有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、酒店、醫院、政府部門以及商業與辦公室樓宇。於二零一二年財政年度，管理組合新添約3,000個車位。

截至二零一二年三月三十一日止財政年度，本集團的停車場部錄得的收益為港幣537,000,000元，較去年增加15.7%。此分部錄得穩定增長，並將會繼續為本集團帶來經常收入。

於二零一二年五月三十日，於根據日期為二零零九年五月七日之股東協議授出的第二周年認沽權獲行使後，Care Park Group Pty Ltd（「Care Park」）的非控股股東向本集團出售Care Park 2.3%已發行股本總額，代價為1,416,800澳元（約港幣11,300,000元），Care Park擁有本集團在澳洲的停車場業務。於該項交易完成後，本集團於Care Park的股權增加至76.05%。預計來年將會進一步提升從經常收入來源所得的本公司擁有人應佔純利。

展望

本集團過往已作出多項部署，擴展其酒店組合、加強發展方向，並為業務奠定穩固基礎。

本集團於上一個財政年度推出多個物業發展項目作預售。截至二零一二年三月三十一日，本集團預售發展中物業香港的寶御及澳洲的Upper West Side項目的累計建築面積約743,000平方呎，價值約港幣4,300,000,000元；連同於麗悅錄得的港幣500,000,000元的累計預售額，本集團於二零一二年三月三十一日的累計預售總額為港幣4,800,000,000元。緊隨財政年度結束後，本集團於上海推出錦秋花園項目288個公寓單位預售。其他將於

未來24個月陸續推出的新住宅發展項目／發展項目階段包括廣州、上海、香港及馬來西亞項目。期內可供出售及預售物業的總建築面積將約為3,500,000平方呎。本集團預期，現時預售及預計落成的新項目蓄勢待發，物業發展業務可望來年有傑出的財務表現。

本集團將繼續專注在本集團現有業務所在之地區發展未來項目。本集團的業務分散於多個地區，故本集團能盡佔不同市場的不同物業週期的優勢，並因而減弱週期風險的影響。於二零一二年三月三十一日，本集團目前的發展中項目加上土地儲備的建築面積合共約為10,000,000平方呎，足以供作未來六至七年物業發展之用。本集團往後將繼續物色有利可圖的發展機遇，以加強我們的發展項目陣容。

麗悅是業務遍佈香港、中國大陸、馬來西亞、新加坡及英國的酒店發展商、擁有人及營運商。於二零一二年財政年度，麗悅繼續在房租及入住率方面錄得強勁增長，平均每間客戶收入較去年增加23.9%至港幣663元。於二零一二年三月三十一日，麗悅營運約4,000間房間。預計將於未來數年營運超過7,000間房間，而有關增幅將繼續帶動營運增長。

近期有關出售香港堅利地城的帝盛酒店的交易彰顯本集團為股東創造價值的能力。本集團將繼續奉行其策略，透過出售較小規模的酒店獲取資本，再投資於房間數目較多且規模較大的酒店。此項最近公佈的出售事項，加上本集團如火如荼進行的酒店發展項目及出售新加坡的服務公寓(即Dorsett Regency Residences)及馬來西亞(即Subang的Dorsett Place Waterfront)的服務公寓所帶來的預期收益，預計麗悅將可於未來數年繼續再創佳績。

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團的停車場業務繼續增長，收益較去年增加15.7%至港幣537,000,000元。業務增長平穩，加強經常現金流量。於二零一二年三月三十一日，本集團的停車場管理業務組合管理超過250個停車場，共約49,000個車位。於二零一二年財政年度，所管理的組合新添約3,000個車位。隨著所管理的車位數目平穩上升，本集團預計停車場業務將繼續為其帶來平穩收入及現金流量。

本集團的投資物業提供穩定的租金收入。於二零一二年三月三十日，本集團公佈出售新加坡的投資物業(即Parkway Centre的51層單位)。有關出售帶來額外資金供本集團未來擴展之用。物業投資業務將繼續為本集團帶來穩定的現金流量。

於二零一二年三月三十一日，總資產約為港幣24,100,000,000元(包括並未於綜合財務報表入賬的酒店資產估價盈餘港幣7,750,000,000元)，本集團之資產負債比率淨額則為28.8%。本集團相信其融資能力強勁，可用於未來發展及緊握接踵而來的新商機。

展望未來，本集團將繼續奉行擴展酒店組合及優化發展項目的策略。儘管全球市場面臨重重挑戰，加上中國大陸經濟增長放緩以及歐洲經濟危機，本集團仍然看好亞洲房地產業務的長遠前景。本集團相信其已作出充份準備，於來年再創高峰。

僱員及薪酬政策

本集團於二零一二年三月三十一日之僱員人數約為2,600人。本集團向僱員提供周全之薪酬待遇及晉升機會，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

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司一直遵守聯交所《證券上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》（「企管守則」）（亦稱《企業管治守則》，自二零一二年四月一日起生效）所載的守則條文（「守則條文」），惟下列情況偏離第A.2.1、A.4.1及A.4.2條守則條文的規定除外。

根據企管守則第A.2.1條守則條文，主席及行政總裁之角色應予區分，不應由同一人擔任。邱德根先生退任執行董事及董事會主席以及丹斯里拿督邱達昌獲委任為董事會主席後，丹斯里拿督邱達昌同時擔任本公司主席兼行政總裁之角色。董事會相信，此結構為本集團提供長期穩定及實力雄厚之領導層，使業務規劃及決策之效能及效率提升，亦有助實施長期業務策略。因此，有關事宜對本集團業務前景有利。

根據企管守則第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（林廣兆先生除外）並無指定任期，但彼等須根據本公司的組織章程細則（「章程細則」）輪值告退，並須於股東週年大會上接受股東重選。董事會認為，章程細則內此項條文符合上述第A.4.1條守則條文之目標。

根據企管守則第A.4.2條守則條文，獲委任以填補空缺的董事須於獲委任後之首次股東大會由股東選任。儘管並無建議股東於本公司於二零一一年十月三十一日舉行之股東特別大會（即林先生於二零一一年九月八日獲委任後之首次股東大會）上重選林廣兆先生為本公司董事，本公司已安排於二零一二年股東週年大會上向股東提呈有關重選建議連同有關重選其他退任董事之建議。作出此安排之原因為，董事會認為，集合董事於同一次股東大會上重選連任將可為股東提供更清晰及簡單之概念。

審核委員會

審核委員會由本公司全體三名獨立非執行董事組成，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生，已審閱截至二零一二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

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已認同，初步公佈所載本集團於二零一二年三月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度綜合收益表、綜合全面收益表及有關附註之數據，等同本集團本年度經審核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、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則而進行之保證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此初步公佈作出任何保證。

購買、出售或贖回上市證券

本公司於截至二零一二年三月三十一日止年度透過其附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所購買本公司(股份代號：4317)本金總額為港幣57,000,000元之可換股債券，及於債券持有人行使認沽期權後贖回上述本金額為港幣649,500,000元之可換股債券，詳情如下：

購回月份	已購回本金額 (港幣)
二零一一年九月	27,000,000
二零一一年十一月	10,000,000
二零一一年十二月	20,000,000
贖回月份	已贖回本金額 (港幣)
二零一二年三月	649,500,000

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上市證券。

刊發業績及年報

本業績公佈將刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.fecil.com.hk。本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報及二零一二年股東週年大會通告將於適當時間寄發予股東，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
張偉雄

香港，二零一二年六月二十日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括三名執行董事丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及Craig Grenfell WILLIAMS先生；一名非執行董事邱達強先生；以及三名獨立非執行董事陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。