

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)

截至二零一三年三月三十一日止年度 業績公佈

業績

Far East Consortium International Limited(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

財務摘要

- 收益增加111.9%至約港幣37億元。
- 股東應佔純利增加101.5%至約港幣903,000,000元。每股盈利增加117.4%至港幣0.50元。
- 股東應佔資產淨值由每股港幣3.80元增加至每股港幣4.53元。經調整酒店重估盈餘後，於二零一三年三月三十一日之股東應佔資產淨值為每股港幣8.45元⁽ⁱ⁾。
- 於二零一三年三月三十一日，資產負債比率淨額為25.4%⁽ⁱ⁾，而現金狀況約為港幣32億元。
- 建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.11元(二零一二年：每股港幣0.05元)。
- 於二零一三年三月三十一日經計及來自物業發展之巨額收益後，發展中物業已訂約預售金額約為港幣49億元。

附註：

- (i) 於二零一三年三月三十一日，酒店資產重估盈餘為約港幣9,459,000,000元，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已作出調整，以計算每股資產淨值及資產負債比率淨額。

綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益		3,732,172	1,760,951
銷售及服務成本		(2,547,512)	(778,045)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		(158,010)	(135,304)
毛利		1,026,650	847,602
其他收入		16,282	18,181
出售物業、廠房及設備之收益		424	380,799
出售一間附屬公司之收益		458,358	–
其他收益及虧損	4	218,603	87,566
行政支出			
– 酒店業務及管理		(272,478)	(253,929)
– 其他		(214,826)	(187,549)
開業前開支			
– 酒店業務及管理		(26,107)	(8,651)
銷售及市場推廣開支		(85,646)	(30,741)
分佔聯營公司業績		73,656	23,843
分佔共同控制實體業績		(2,904)	7,014
融資成本	5	(168,033)	(166,479)
除稅前溢利		1,023,979	717,656
所得稅抵免(開支)	6	54,391	(103,131)
本年度溢利	7	1,078,370	614,525
可歸屬於：			
本公司股東		903,046	448,102
非控股權益		175,324	166,423
		1,078,370	614,525
每股盈利			
基本(港幣仙)	8	50	23
攤薄(港幣仙)		50	23

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,078,370</u>	<u>614,525</u>
本年度其他全面收益(支出)：		
換算海外業務之滙兌差額	16,228	41,379
可供出售投資重估增加(減少)	3,190	(17,763)
指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	(7,593)	—
因出售可供出售投資而重新分類至損益 由對沖儲備重新分類至損益	(2,838)	15,027
	<u>(6,000)</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收益	<u>2,987</u>	<u>38,643</u>
本年度全面收益總額	<u>1,081,357</u>	<u>653,168</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	906,092	468,578
非控股權益	<u>175,265</u>	<u>184,590</u>
	<u>1,081,357</u>	<u>653,168</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		2,431,917	2,456,469
物業、廠房及設備		6,653,119	5,988,002
預付租賃款項		595,036	597,485
其他資產		296,250	–
商譽		68,400	68,400
其他無形資產		–	2,100
聯營公司權益		315,608	256,158
共同控制實體權益		47,115	90,966
可供出售投資		110,300	16,190
按公平值計入損益之金融資產		36,304	7,750
購買物業、廠房及設備之按金		133,864	149,315
應收聯營公司款項		70,744	70,784
應收一間共同控制實體款項		27,295	26,936
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		45	141,407
已抵押存款		34,788	25,252
遞延應收款項		5,000	–
		10,945,780	10,017,209
流動資產			
待售物業			
已落成物業		295,582	100,699
待發展／發展中物業		4,142,719	3,797,152
其他存貨		9,034	10,719
預付租賃款項		16,034	18,867
應收賬款、按金及預付款項	10	412,836	280,570
其他應收款項		142,365	–
可收回稅項		87,212	11,386
可供出售投資		41,120	18,694
按公平值計入損益之金融資產		96,862	458
衍生金融工具		5,354	10
已抵押存款		141,516	342,672
有限制銀行存款		257,117	971
金融機構存款		100,000	–
定期存款		12,500	–
銀行結餘及現金		2,620,653	1,374,980
		8,380,904	5,957,178
分類為持作出售之資產		91,410	418,928
		8,472,314	6,376,106

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	837,209	606,298
已收客戶按金		958,346	197,140
財務租約承擔		158	218
應付關連公司款項		62,660	46,165
應付聯營公司款項		12,453	12,877
應付附屬公司之非控股股東款項		30,070	30,070
衍生金融工具		20,290	1,245
應繳稅項		185,506	345,774
有抵押銀行及其他借貸		4,713,839	1,764,289
		<u>6,820,531</u>	<u>3,004,076</u>
分類為持作出售之資產有關負債		-	2,994
		<u>6,820,531</u>	<u>3,007,070</u>
流動資產淨值		<u>1,651,783</u>	<u>3,369,036</u>
總資產減流動負債		<u>12,597,563</u>	<u>13,386,245</u>
非流動負債			
有抵押銀行及其他借貸		1,904,089	4,620,800
財務租約承擔		1,010	474
可換股債券		31,169	30,074
債券		1,250,000	-
指定為對沖工具之衍生金融工具		7,593	-
遞延稅項負債		253,242	234,888
		<u>3,447,103</u>	<u>4,886,236</u>
資產淨值		<u>9,150,460</u>	<u>8,500,009</u>
資本及儲備			
股本		176,891	195,976
股份溢價		2,617,925	2,822,611
儲備		5,217,714	4,433,033
本公司股東應佔權益		8,012,530	7,451,620
非控股權益		1,137,930	1,048,389
權益總額		<u>9,150,460</u>	<u>8,500,009</u>

- 1 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

於二零一二年六月頒佈的香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。香港財務報告準則之修訂包括對香港會計準則第16號物業、廠房及設備之修訂及香港會計準則第32號金融工具：呈報之修訂。

香港會計準則第16號之修訂澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預期應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂澄清，向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號所得稅入賬。董事預期該等對香港會計準則第32號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成影響，原因為本集團已採納此項處理方法。

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)包括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：

- 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。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體須不可撤回地選擇於其他全面收入呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，而只有股息收入通常於損益確認。
- 就指定為按公平值計入損益計算之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定金融負債信貸風險變動導致該負債信貸風險變動之金額於其他全面收入呈列，除非在其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益之會計錯配，則作別論。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表。根據香港會計準則第39號，指定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。

本公司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，或會對就本集團之金融資產及金融負債所申報之金額造成重大影響。有關本集團之金融資產，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(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該等五項準則的主要規定載述如下。

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。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號合併－特殊目的實體將自香港財務報告準則第10號之生效日期起撤銷。根據香港財務報告準則第10號，只有一個綜合基準，即是控制。此外，香港財務報告準則第10號對控制權的新定義包括三個元素：(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。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。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將自香港財務報告準則之生效日期起撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分類為合營經營及合營公司，取決於該安排各訂約方之權利及責任。相比而言，根據香港會計準則第31號，合營安排則分為三個不同類別：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會計法核算，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可使用權益會計法或比例會計法核算。

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／或非綜合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。

於二零一二年七月，頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂，澄清首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡性指引。

此五項準則連同關於過渡指引之修訂本於二零一三年一月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應用。

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，董事正在評估該等準則之潛在影響，且於目前階段尚未釐訂應用該等準則對綜合財務報表所呈報金額之影響。

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，其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更為詳盡。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影響綜合財務報表內呈報的若干金額，並導致須在綜合財務報表作更廣泛的披露。

本公司董事預期應用其他及經修訂準則、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。

香港會計準則第1號之修訂—其他全面收益項目呈列

香港會計準則第1號之修訂(「其他全面收益項目呈列」)提供了其他全面收益表及收益表的新術語。於香港會計準則第1號之修訂下，「收益表」重新命名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂保留列示損益及其他全面收益為單一或分別兩個獨立但連續報表的選擇。然而，香港會計準則第1號之修訂要求其他全面收益項目歸類為兩個類別：(a)項目以後將不會重調至損益；及(b)項目以後當符合特定情況時可能會重調至損益。其他全面收益項目之稅項須根據相同基準分配—該修訂不會更改其他全面收益項目呈列為稅前或除稅後的選擇。

香港會計準則第1號之修訂適用於本集團於二零一三年四月一日開始的年度期間。於未來會計期間應用修訂時，其他全面收益項目之呈列將相應地變更。

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本集團之綜合財務報表造成重大影響。

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)。

分部收益及業績

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)	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業發展				
—澳洲	1,838,519	3,533	159,995	(6,843)
—香港	95,174	13,632	24,825	(13,719)
—馬來西亞	478	736	1,790	2,354
—於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	11,377	28,391	(13,070)	2,955
	1,945,548	46,292	173,540	(15,253)
物業投資				
—香港	32,769	28,365	372,992	155,673
—中國	12,848	12,215	(17,789)	(3,914)
—新加坡	16,166	25,916	(14,241)	35,552
	61,783	66,496	340,962	187,311
酒店業務及管理				
—香港	744,712	707,866	702,899	660,284
—馬來西亞	288,140	294,162	45,486	48,149
—中國	120,090	94,069	(43,675)	(28,120)
—新加坡	—	—	(13,366)	(6,229)
—英國	—	—	979	(717)
	1,152,942	1,096,097	692,323	673,367
停車場業務				
—澳洲	549,812	518,496	38,308	42,433
—馬來西亞	17,548	18,571	7,559	8,427
	567,360	537,067	45,867	50,860
證券及金融產品投資	4,535	12,583	3,765	(41,769)
其他業務	4	2,416	(71,602)	1,948
分部收益/分部溢利	3,732,172	1,760,951	1,184,855	856,464
未分配企業開支			(92,848)	(63,032)
融資成本			(68,028)	(75,776)
除稅前溢利			1,023,979	717,656
所得稅抵免(開支)			54,391	(103,131)
本年度溢利			1,078,370	614,525

分部資產

並無分部自與其他分部之交易中獲得任何收益。概無任何單一顧客為本集團總收益帶來超過10%之貢獻。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(主要為金融機構之銀行結餘及現金存款)持有之資產。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	1,196,815	1,513,133
— 香港	1,220,918	730,396
— 馬來西亞	373,007	382,398
— 中國	2,430,818	1,772,613
	5,221,558	4,398,540
物業投資		
— 香港	2,151,464	1,730,192
— 中國	6,887	3,671
— 新加坡	297,758	605,411
	2,456,109	2,339,274
酒店業務及管理		
— 香港	3,640,069	3,592,814
— 馬來西亞	1,077,778	1,071,588
— 中國	2,059,279	1,927,506
— 新加坡	943,753	694,845
— 英國	558,740	261,043
	8,279,619	7,547,796
停車場業務		
— 澳洲	721,398	707,176
— 馬來西亞	154,050	155,996
	875,448	863,172
證券及金融產品投資	300,204	50,763
其他業務	294,022	352,437
分部資產	17,426,960	15,551,982
未分配企業資產	1,991,134	841,333
資產總值	19,418,094	16,393,315

4. 其他收益及虧損

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資物業公平值變動	298,603	148,302
出售可供出售投資之收益(虧損)	2,838	(15,027)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	-	145
持作買賣投資之公平值變動	5,140	(9,975)
衍生金融工具公平值變動	(11,380)	(34,403)
轉撥物業存貨至投資物業之虧損	-	(2,004)
於一間共同控制實體之權益之減值虧損 (確認)撥回呆壞賬之減值虧損淨額	(40,951)	-
	<u>(35,647)</u>	<u>528</u>
	218,603	87,566

5. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行借貸之利息：		
—須於五年內悉數償還	314,817	172,730
—毋須於五年內悉數償還	27,110	40,203
須於五年內悉數償還之其他貸款	4,550	785
可換股債券	2,182	35,709
債券	5,432	-
財務租約	21	29
前期費用攤銷	15,215	16,889
其他	1,338	2,025
	<u>370,665</u>	<u>268,370</u>
總利息成本	370,665	268,370
減：發展中物業資本化金額		
—投資物業	(3,239)	(1,744)
—業主佔用物業	(45,749)	(23,787)
—待售物業	(153,644)	(76,360)
	<u>(156,632)</u>	<u>(101,891)</u>
	168,033	166,479

6. 所得稅(抵免)開支

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
所得稅(抵免)開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	47,488	59,864
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	49,560	5,390
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	–	3,652
澳洲所得稅	22,005	9,620
馬來西亞所得稅	6,248	12,476
新加坡所得稅	1,166	162
	<u>126,467</u>	<u>91,164</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足：		
香港利得稅	4,312	(5,942)
中國土地增值稅(附註)	(192,657)	–
馬來西亞所得稅	43	5
澳洲所得稅	–	7,355
新加坡利得稅	–	(30)
	<u>(188,302)</u>	<u>1,388</u>
遞延稅項	<u>7,444</u>	<u>10,579</u>
	<u>(54,391)</u>	<u>103,131</u>

香港利得稅乃按組成本集團之各個別公司本年度估計應課稅溢利減承前稅項虧損(如適用)按16.5%計算。

中國企業所得稅乃根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例按25%的稅率計算。

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

澳洲、馬來西亞及新加坡的內地法定稅率為本年度估計應課稅溢利的30%、25%及17%。

附註：截至二零一三年三月三十一日止年度，中國當地稅務機關同意按視作稅率計算本集團已出售並於過往年度在綜合財務報表中確認為收益的若干物業發展項目的中國土地增值稅，而有關土地增值稅已按累進稅率計提撥備。此舉產生的中國土地增值稅超額撥備港幣192,657,000元已於本年度撥回。

7. 本年度溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	1,678,976	14,761
核數師酬金	10,774	11,569
折舊	163,798	138,392
預付租賃款項攤銷	13,256	9,537
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	(1,120)	(1,094)
	12,136	8,443
無形資產攤銷	2,100	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		
董事酬金	19,220	22,446
其他員工	465,898	400,931
其他員工購股權付款開支	3,861	5,382
	488,979	428,759
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,705	869
並計入：		
租金收入—扣除支出港幣24,068,000元 (二零一二年：港幣20,033,000元)	87,785	93,389
出售物業、廠房及設備之收益：		
—酒店物業	—	380,288
—其他	424	511
	424	380,799
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資		
—上市	2,265	1,847
可供出售投資		
—上市	2,496	2,244
—非上市	—	21
	4,761	4,112
銀行利息收入	6,754	3,808

8. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按年內本公司股東應佔綜合溢利港幣903,046,000元(二零一二年：港幣448,102,000元)及股份數目計算如下：

	二零一三年 千股	二零一二年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,816,434	1,932,776
可攤薄潛在普通股之影響		
—本公司購股權	<u>1,076</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,817,510</u>	<u>1,932,776</u>

計算兩個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，計算兩個年度時並無假設其間接附屬公司帝盛之未行使購股權獲行使，乃因該等購股權之行使價高於帝盛股份年內之平均市價。

此外，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本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年度本公司股份之平均市價。

9. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一三年中期股息每股港幣2仙 (二零一二年：每股港幣1仙)	35,122	19,496
二零一二年末期股息每股港幣5仙 (二零一二年：二零一一年末期股息每股港幣5仙)	<u>86,488</u>	<u>95,913</u>
	<u>121,610</u>	<u>115,409</u>

董事建議就截至二零一三年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣11仙(二零一二年：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79,902,000元(二零一二年：港幣73,300,000元)。

應收貿易賬款主要指出租物業及使用酒店設施之應收款項。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。本集團給予公司客戶及旅遊代理之平均信貸期為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。

以下為於報告期末之應收貿易賬款按發票日期(與其各自之收益確認日期相若)之賬齡分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
零至60日	70,863	63,441
61至90日	2,818	4,192
超過90日	6,221	5,667
	<u>79,902</u>	<u>73,300</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225,266,000元(二零一二年：港幣255,372,000元)。

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
零至60日	140,680	162,478
61至90日	1,374	5,747
超過90日	83,212	87,147
	<u>225,266</u>	<u>255,372</u>

末期股息

董事會建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣11仙(二零一二年：港幣5仙)(「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零一三年九月九日名列本公司股東名冊之本公司股東(「股東」)。擬派末期股息將按以股代息方式支付，股東可選擇收取現金代替為全部或部分應得之以股代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)股東於本公司將於二零一三年八月二十九日舉行之應屆股東週年大會(「二零一三年股東週年大會」)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二零一三年九月九日(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二零一三年九月十八日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及／或新股票將於二零一三年十月二十四日或前後寄發。

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) 就釐定出席二零一三年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所述，二零一三年股東週年大會訂於二零一三年八月二十九日星期四舉行。就釐定出席二零一三年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一三年八月二十七日星期二至二零一三年八月二十九日星期四(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。為符合資格出席二零一三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，必須於二零一三年八月二十六日星期一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二零一三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，本公司將由二零一三年九月五日星期四至二零一三年九月九日星期一(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，必須於二零一三年九月四日星期三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

本公司截至二零一三年三月三十一日止財政年度之綜合收益為約港幣3,732,000,000元，較上個財政年度增加111.9%。截至二零一三年三月三十一日止財政年度之物業發展業務之收益為約港幣1,946,000,000元，較上個財政年度大幅增加。此乃主要因為於財政年度內完成澳洲Upper West Side項目第一期及銷售餘下香港東海雅園之公寓數額增加。酒店業務及停車場業務分別貢獻收益約港幣1,153,000,000元及港幣567,000,000元，分別較上個財政年度增加5.2%及5.6%。投資物業之收益為約港幣62,000,000元，較上個財政年度減少7.1%，乃由於年內出售一幢投資樓宇。

本公司截至二零一三年三月三十一日止財政年度之毛利為約港幣1,027,000,000元，較上個財政年度增加21.1%。有關增加主要由於澳洲Upper West Side第一期之住宅物業銷售額增加且酒店及停車場業務持續增長所致。

截至二零一三年三月三十一日止財政年度之本公司股東應佔純利為約港幣903,000,000元，較上個財政年度增加101.5%。有關增加之主要原因為：(i)完成澳洲Upper West Side第一期；(ii)出售一間持有位於香港堅尼地城之香港帝盛酒店之附屬公司之收益；(iii)酒店經營業績增長；(iv)投資物業公平值收益增加；及(v)撥回土地增值稅超額撥備所致。

2. 流動資金及財務資源

	於二零一三年三月三十一日	
	帝盛	綜合集團
	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行貸款、可換股債券及借貸	3,871	7,900
銀行及現金結餘	882	3,167
債務淨額	2,989	4,733
權益總額賬面值	3,786	9,150
加：酒店重估盈餘	9,459	9,459
權益總額	13,245	18,609
資產負債比率淨額	22.6%	25.4%

於二零一三年三月三十一日，本公司之綜合權益總額為約港幣9,150,000,000元，較二零一二年三月三十一日增加7.7%。帝盛酒店集團有限公司（「帝盛」）錄得超過其酒店組合於二零一三年三月三十一日之賬面值之重估盈餘約港幣9,459,000,000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，帝盛之資產負債比率淨額為22.6%，而本集團之資產負債比率淨額為25.4%。

於二零一三年三月四日，本公司發行二零一六年到期本金總額為人民幣10億元之三年債券，固定年利率為5.875厘。本公司訂立有關債券之人民幣兌美元之外幣掉期合約並能夠降低實際年利率至約4.67厘。是次發行之所得款淨額於扣除佣金及行政開支後為約人民幣988,000,000元（約港幣12.4億元）。本集團擬將籌得資金用作業務發展及一般公司用途。

3. 以每股港幣1.23元購回230,000,000股股份

於二零一二年七月，本公司完成購回本公司230,000,000股股份(佔購回前已發行股本之11.7%)且所購回股份已註銷。如下文(4)項所示，股份購回令每股資產淨值大幅改善。

4. 資產淨值

	於 二零一三年 三月三十一日 港幣百萬元	於 二零一二年 三月三十一日 港幣百萬元
本集團股東應佔權益	8,013	7,452
加：酒店重估盈餘(就少數股東權益調整)	<u>6,929</u>	<u>5,677</u>
資產淨值總額	<u>14,942</u>	<u>13,129</u>
已發行股份數目(「百萬」)	<u>1,769</u>	<u>1,960</u>
每股資產淨值(「資產淨值」)	<u>港幣8.45元</u>	<u>港幣6.70元</u>

經調整酒店資產於二零一三年三月三十一日之重估盈餘約港幣9,459,000,000元(於二零一二年三月三十一日為港幣7,750,000,000元)及少數股東權益後，於二零一三年三月三十一日之每股資產淨值約港幣8.45元，表示資產淨值於年內增加每股港幣1.75元。

5. 資本承擔

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	768,622	585,760
其他	<u>12,180</u>	<u>4,421</u>
	<u>780,802</u>	<u>590,181</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	27,673	319,593
其他	<u>16,474</u>	<u>19,274</u>
	<u>44,147</u>	<u>338,867</u>
	<u>824,949</u>	<u>929,048</u>

6. 結算日後事項

(i) 帝盛發行之債券

於二零一三年四月三日，帝盛發行於二零一八年到期本金總額為人民幣850,000,000元之五年債券，固定年利率為6厘。帝盛亦訂立人民幣兌美元之有關債券之外幣掉期合約，致使實際年利率降至約4.97厘。是次發行之所得款項淨額於扣除佣金及行政開支後約為人民幣840,000,000元（約港幣10.5億元）且帝盛擬將所得款項用作未來收購事項及擴充以及一般公司用途。

(ii) 土地收購

於二零一三年四月十五日，本集團以10,000,000澳元收購毗鄰現有Upper West Side發展並位於澳洲墨爾本Lonsdale Street 605-611號之一幅土地。地盤面積約12,000平方呎(「平方呎」)且本集團擬以現有Upper West Side發展擴大該地盤，以為整體發展增加更多住宅樓宇。

於二零一三年六月十四日，本集團訂立一份合約以75,000,000澳元收購一幅位於澳洲墨爾本Spencer Street 244-276的土地。該幅土地亦毗鄰Upper West Side發展項目，佔地面積約1.176公頃。目前，作住宅發展用途的該幅土地的規劃許可證之建築面積約2,200,000平方呎。本集團將審核相關計劃，且可能申請修訂目前的規劃許可證，務求優化此項投資的財務回報及策略價值。上述收購事項令本集團的發展土地儲備增加約20%。

(iii) 強制收購新加坡Pearl Centre

於二零一三年四月二十四日，本集團接納新加坡政府地稅徵收官根據新加坡土地收購法就強制收購本集團於新加坡Pearl Centre之權益之補償建議。連帶特惠條款，補償款項合共約89,000,000坡元。

本集團預期就出售錄得收益約33,000,000坡元(相當於約港幣206,000,000元)。出售將為本集團帶來良機，將其一項投資物業變現，變現本集團締造之股東價值，同時減少本集團之銀行借貸總額。出售亦將為本集團提供額外現金流量，令其可重新調配資源於其他增值投資機會。

(iv) 帝盛之新貸款融資

於二零一三年六月，帝盛訂立一項金額為港幣17.5億元之五年貸款融資，以為帝盛二零一三年九月到期之現有銀團貸款再次撥資。新貸款融資須抵押兩項香港酒店資產，於再次撥資後將令四項香港酒店資產獲解除限制並不受產權負擔所限。

業務回顧

1. 物業部

本集團之物業部業務包括物業發展及持有物業投資。

本集團之投資物業主要包括位於上海、香港及新加坡之零售及辦公室樓宇。於二零一三年三月三十一日，該等物業估值約港幣24億元。本集團截至二零一三年三月三十一日止財政年度之投資物業錄得公平值收益約港幣299,000,000元。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，投資物業之收益減少至約港幣62,000,000元，較上個財政年度減少7.1%，乃由於財政年度內出售一幢新加坡投資樓宇。

本集團於澳洲、上海、廣州、香港、吉隆坡及新加坡擁有多元化物業發展項目組合。為迎合本集團之當地發展需要，本集團已就該等地區之物業發展成立強大地方團隊。多元化物業發展項目組合使本集團善用不同地區之物業週期之優勢。有關策略致使本集團發展項目之土地成本基礎相對較低。本集團大部分物業發展項目側重於本集團可受惠於中產階級日益富裕之亞太區之大眾住宅市場。於二零一三年三月三十一日，本集團物業發展組合之建築面積（「建築面積」）達約10,000,000平方呎，足以支持本集團未來六至七年之物業發展。本集團亦積極於該等地區尋求住宅地盤以豐富其組合。

於二零一三年三月三十一日，發展中物業之累計已訂約預售總額約港幣49億元。該等發展項目預期於未來三年完成及交付。由於收益僅於物業發展之出售完成時確認，上述預售金額並未於綜合收益表中反映。

於二零一三年三月三十一日，物業之已訂約預售金額之明細載列如下：

發展項目	位置	已訂約預售金額 (港幣百萬元) ⁽ⁱⁱⁱ⁾
Upper West Side 第一期	澳洲	331
Upper West Side 第二期	澳洲	1,948
Upper West Side 第三期	澳洲	229
寶御	香港	511
晉嶺	香港	110
錦秋花園之The Royal Crest	中國內地	593
Dorsett Regency Residences ⁽ⁱ⁾	新加坡	500
Dorsett Place Waterfront Subang ⁽ⁱⁱ⁾	馬來西亞	678

於二零一三年三月三十一日之預售總額 4,900

(i) 於新加坡之Dorsett Regency Residences發展項目由帝盛擁有。

(ii) 馬來西亞之Dorsett Place Waterfront Subang為帝盛與Mayland Vailant按各自分佔一半溢利之基準進行之合營企業項目。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一一年十月十四日之通函。

(iii) 所有所示預售金額均已扣除銷售稅及商品及服務稅。

本集團目前於各地區擁有處於不同發展階段之合共12個項目，建築面積約5,400,000平方呎。本集團計劃於本財政年度推出四至六個新項目。其中，本集團已推出位於香港深水埗西洋菜北街之晉嶺(建築面積約39,000平方呎)及Upper West Side第三期「Midtown at Upper West Side」(包括282個住宅單位)。其他計劃推出之新住宅發展項目包括於廣州(花地家園)、上海(The Royal Crest)、香港(西環山道)及馬來西亞(吉隆坡JalanImbi地段470)之項目。預售將為本集團於未來年度帶來收益。

澳洲

目前，Upper West Side項目乃本集團於澳洲的重點項目，屬於墨爾本商業中心區之高層住宅發展項目。整個發展項目之建築面積超過1,300,000平方呎。於二零一三年四月，毗鄰現有Upper West Side發展項目之一幅地盤面積約12,000平方呎之土地已加入至住宅發展組合。於二零一三年六月，本集團收購另一幅土地(靠近Upper West Side發展項目目前所在位置)，地盤面積約1.176公頃，且預期將發展為3,000間住宅單位。目前，該幅土地已獲發作住宅發展的規劃許可證，允許興建之建築面積約2,200,000平方呎。上述收購事項令本集團的現有發展土地儲備增加約20%。

Upper West Side第一期發展項目包括700個住宅單位。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，約80%之單位已售出。預期餘下結餘將於未來財政年度售出。

Upper West Side第二期發展項目名為「Madison at Upper West Side」，包括584個住宅單位。於二零一三年三月三十一日，第二期之已訂約預售金額達約港幣1,948,000,000元，佔第二期發展項目約94%。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。

Upper West Side第三期發展項目名為「Midtown at Upper West Side」，包括282個住宅單位。於二零一三年三月三十一日，第三期之已訂約預售金額達約港幣229,000,000元，佔第三期發展項目約24%。建築工程快將興建且預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。

基於首三期取得佳績，本集團目前正就Upper West Side第四及第五期(新收購土地)之發展計劃定案。於取得規劃批准後，第四及第五期預計分別包括630個住宅單位及420個住宅單位。

中國內地

本集團之上海錦秋花園為城鎮開發項目，已建成及售出約4,000個住宅單位。該發展項目為多元化住宅組合，包括低層住宅、高層住宅及獨立洋房。其中一期項目(即「The Royal Crest」)包括288個低層住宅單位(建築面積約270,000平方呎)，已於年度推出並於二零一三年三月三十一日全部預售。預售總額約為港幣593,000,000元。該發展項目預計於二零一四年財政年度落成。目前，本集團正興建另外1,000個住宅單位及130間洋房(合共建築面積約1,200,000平方呎)，預計將分別於二零一四年及二零一五年財政年度落成。

花地家園項目位於廣州荔灣區，建築面積為約1,000,000平方呎。興建工程已展開並正興建五幢住宅樓宇約600個高層住宅。預計將分別於截至二零一四年及二零一五年止財政年度進行預售及完成興建。

香港

本集團一直積極於香港建立其發展項目組合。現時，本集團有6個住宅發展項目。本集團將繼續透過收購重新發展用地以及參與政府招標或拍賣增加其土地儲備。

寶御，位於九龍紅磡新圍街1-11A號，於年內開始預售。於二零一三年三月三十一日，總預售金額為港幣511,000,000元，佔該發展項目的約74%。該項目包括124個高層住宅單位，建築面積約66,000平方呎。預期該項發展項目將於二零一五年財政年度完成。

晉嶺，位於深水埗西洋菜北街287-293號，於二零一三年財政年度下半年開始預售。於二零一三年三月三十一日，總預售款項為約港幣110,000,000元，佔該發展項目的約23%。該發展項目的建築面積為39,000平方呎。預期該發展項目將於二零一五年財政年度落成。

西貢清水灣道684號為一項住宅改建項目，將6幢舊別墅改建成4幢新別墅，建築面積約20,000平方呎。該發展項目已落成及推出市場銷售。

本集團位於薄扶林山道90-100號的發展項目的建築面積約45,000平方呎。繼本集團於上個財政年度下半年完成收購該地盤之完整業權後，該項目現時處於最後規劃階段。

本集團位於元朗洪水橋丹桂村之發展項目之建築面積約50,000平方呎。該項目將興建24個高尚住宅單位，並處於發展階段。項目預期於二零一五年財政年度完成。

於二零一二年十一月，本公司收購一幅位於九龍黃大仙環鳳街68-86號的住宅重建地盤的90%業權。該發展地盤的建築面積約91,000平方呎。本集團現擁有該地盤94%以上的業權，現正進行收購餘下股權。發展項目目前仍處於規劃階段。

馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰Dorsett Regency Kuala Lumpur的住宅項目。該項目的建築面積約為220,000平方呎。本集團目前打算開展相關預售工作，而該項目預期將於二零一六年財政年度落成。

Dorsett Place Waterfront Subang為帝盛與Mayland Valiant各自擁有50%權益的合營企業項目。該發展項目毗鄰位於吉隆坡的Grand Dorsett Subang，由兩棟17層高的公寓大樓組成，擁有約1,989間酒店套房，並設有可提供1,329個停車位的停車場。該發展項目的總建築淨面積約為1,000,000平方呎，於二零一三年三月三十一日的預售額為約港幣678,000,000元，佔該發展項目的總銷售額約30%。

新加坡

Dorsett Residences為Dorsett Singapore的住宅部份，坐落於地下鐵Outram Park站。該發展項目包括68套服務式公寓，且已全部預售一空。於二零一三年三月三十一日，預售額約為港幣500,000,000元。該項目預期將於二零一四年財政年度落成，並由帝盛全資擁有。

2. 酒店業務及管理–帝盛酒店集團有限公司

本集團透過其擁有73.25%股權的附屬公司帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)經營其酒店業務。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，帝盛錄得收益約港幣1,153,000,000元，較上個財政年度增長5.2%。相關增長主要受香港及中國內地的收益增長帶動。香港仍為本集團酒店業務的最大收益貢獻來源，佔酒店總收益約64.6%。

下列表格載列本集團的酒店業務的收益及經營數據明細。

酒店收益明細

	二零一三年		二零一二年	
	港幣千元	佔總額 百分比	港幣千元	佔總額 百分比
香港				
房間收益	689,676		656,512	
餐飲收益	21,403		14,853	
租賃收益	14,198		12,627	
其他收益	19,435		23,874	
總額	744,712	64.6%	707,866	64.6%
中國大陸				
房間收益	73,131		51,498	
餐飲收益	15,484		12,553	
租賃收益	29,453		28,089	
其他收益	2,022		1,929	
總額	120,090	10.4%	94,069	8.6%
馬來西亞				
房間收益	168,040		172,560	
餐飲收益	101,605		104,484	
租賃收益	3,897		4,155	
其他收益	14,598		12,963	
總額	288,140	25.0%	294,162	26.8%
本集團合計				
房間收益	930,847	80.8%	880,570	80.4%
餐飲收益	138,492	12.0%	131,890	12.0%
租賃收益	47,548	4.1%	44,871	4.1%
其他收益	36,055	3.1%	38,766	3.5%
總額	1,152,942	100.0%	1,096,097	100.0%

酒店經營數據

二零一三年 二零一二年

集團擁有

香港

可出租客房晚數	740,220	705,512
出租客房晚數	690,566	677,103
入住率	93.3%	96.0%
平均房租(港幣)	997	969
平均每間客房收入(港幣)	930	930

中國大陸

可出租客房晚數	201,480	192,500
出租客房晚數	141,524	103,714
入住率	70.2%	53.9%
平均房租(港幣)	549	541
平均每間客房收入(港幣)	385	291

馬來西亞

可出租客房晚數	491,111	468,759
出租客房晚數	336,032	349,523
入住率	68.4%	74.6%
平均房租(港幣)	498	494
平均每間客房收入(港幣)	341	368

香港管理

可出租客房晚數	47,215	37,454
出租客房晚數	39,148	29,854
入住率	82.9%	79.7%
平均房租(港幣)	1,441	1,534
平均每間客房收入(港幣)	1,195	1,223

本集團合計

可出租客房晚數	1,480,026	1,404,225
出租客房晚數	1,207,270	1,160,194
入住率	81.6%	82.6%
平均房租(港幣)	820	802
平均每間客房收入(港幣)	668	663

收購及出售

截至二零一三年三月三十一日止財政年度，帝盛已完成以下重大交易。

於二零一二年四月，本集團完成向一名獨立第三方收購位於香港葵涌的橙色空間工業大廈，作價為港幣210,000,000元。本集團有意將該位物業改建為擁有420間客房的酒店，並將打造成本集團旗下三星級絲麗系列酒店之新成員，名為「香港荃灣絲麗酒店」。

為展現本集團之資產價值，於二零一二年九月，帝盛完成出售並變現持有位於香港堅尼地城之香港帝盛酒店(「香港帝盛酒店」)之香港(特區)酒店有限公司(「香港特區酒店」)，總作價為約港幣802,000,000元，該出售產生收益約港幣458,000,000元。於出售後，帝盛與香港特區酒店訂立管理合約，以管理香港帝盛酒店。

為配合本集團「華人足跡」策略，於二零一二年十月，本集團透過以代價約14,100,000英鎊(相當於約港幣178,000,000元)收購位於倫敦地下鐵Circle Line及Metropolitan Line交匯站的Aldgate站現為辦公大樓之物業，繼續於英國選定策略地區擴展其酒店版圖。本集團有意將該物業重建命名為「Dorsett City, London」的酒店。

業務及項目發展

於二零一三年三月三十一日，本集團擁有及經營17間酒店(4,894間客房)，同時管理兩間第三方酒店(260間客房)。在該等酒店中，香港觀塘帝盛酒店(361間客房)已於二零一二年八月營運，而成都帝盛君豪酒店(556間客房)及新加坡帝盛酒店(285間客房)均已於年內開始試運。此外，共有6間酒店處於發展中，其中2間預期將於截至二零一四年三月三十一日止財政年度開業。當所有發展中酒店營運時，本集團將擁有23間酒店，客房超過7,000間，並管理合共擁有260間客房的2間第三方酒店。

品牌重塑

為進一步加強帝盛的酒店知名度及加強競爭優勢，本集團對整體品牌架構作出數項高層次變動。自二零一二年八月三十一日起，帝盛的英文全稱已由「Kosmopolito Hotels International Limited」更改為「Dorsett Hospitality International Limited」，而中文名稱則由「麗悅酒店集團有限公司」更改為「帝盛酒店集團有限公司」。更改名稱是品牌定位的重要一部分，將加強品牌知名度以提升銷售效率，並對帝盛透過發展、收購及管理合約作進一步拓展極為重要。此外，本集團已定出更改個別酒店的名稱的初步時間表。

為加強品牌架構，帝盛已透過將其酒店重新分類為三個品牌以涵蓋不同的市場部分而整固其就定組合，包括：精品系列「d. Collection」，於鄰近各城市樞紐的精挑細選的黃金地段經營的多間高檔而有非凡魅力的酒店；「帝盛酒店及度假村」，包括提供細緻及熱誠服務體驗的高端帝盛君豪酒店及屬中心地段現代城市酒店的中檔帝盛酒店；及以便利、快捷的服務及有吸引力的房租而著稱的經濟型「絲麗酒店」。

3. 停車場業務

本公司的停車場管理組合包括位於澳洲、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。於二零一三年三月三十一日，整個停車場組合包括由本集團管理的270個停車場，合共約50,000個車位。當中20個為自置停車場，共有約5,600個車位，且均位於澳洲及馬來西亞。其餘的停車場為由本集團管理的第三方停車場。第三方所有人包括當地政府、購物商場、零售商、大學、機場、醫院、政府部門以及商業及辦公室樓宇。截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團的管理組合新增約25個停車場，共計900個車位。

截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團的停車場分部產生收益約港幣567,000,000元，較上個財政年度增長5.6%。該分部錄得平穩增長並將繼續向本集團貢獻經常性收入。

於二零一二年五月三十日，本集團收購Care Park Group Pty Ltd (「Care Park」) 已發行股本總額的2.3%。交易後，本集團於Care Park的股權增至76.05%。

展望

儘管有跡象表明美國經濟將有所復甦，預期環球經濟仍將面臨重重挑戰。中國內地、香港及新加坡針對房地產行業採取的收緊措施時刻牽動著整體市場情緒。然而，本集團相信，該等地區的大眾市場上對住房的基本需求仍然強勁。未來數年中，本集團將繼續推行發展項目預售計劃以鎖定收益。本集團亦將力圖開發新項目，同時積極於亞洲伺機而動。本集團旨在通過不斷補充我們的土地儲備而達致盈利長期穩定增長。

就酒店分部而言，本集團預期香港的客房需求將有所上升。本集團相信，入住率將受入境人數(尤其是來自中國內地)的持續增加所帶動，原因是國內消費者開支持續增加，而人民幣兌其他貨幣的匯率仍保持強勢。隨著新開業酒店及新增酒店於本財政年度投入營運，本集團預期酒店分部的增長主要來自新添的客房。

本集團擁有良好的增長基礎，並有信心為股東帶來長遠增長。

僱員及薪酬政策

本集團於二零一三年三月三十一日的僱員人數約為3,000人。本集團向僱員提供周全的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的在職及外部培訓。

企業管治

於截至二零一三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《企業管治守則》(「企管守則」)所載的守則條文(「守則條文」)，惟下列情況偏離第A.2.1及A.6.7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。丹斯里拿督邱達昌現時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.6.7條守則條文，獨立非執行董事及其他非執行董事均須出席股東大會。本公司非執行董事及一名獨立非執行董事因無可避免之公務而未能出席於二零一二年七月二十日舉行之股東特別大會，而本公司非執行董事亦未能出席於二零一二年八月三十一日舉行之股東週年大會。

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，已審閱截至二零一三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二零一三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

截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司完成以每股港幣1.23元的價格自Penta Investment Advisers Limited於場外購回合共230,000,000股本公司股份，詳情如下：

回購月份	購回股份數目	每股價格 港幣元	已付總代價 港幣元
二零一二年七月	230,000,000	1.23	282,900,000

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。本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報及二零一三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

首席財務總監兼公司秘書

張偉雄

香港，二零一三年六月十九日

於本公佈日期，董事會成員包括五名執行董事，分別為丹斯里拿督邱達昌、孔祥達先生、陳志興先生、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，分別為陳國偉先生、王敏剛先生及林廣兆先生。