

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)

### 截至二零一四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」)截至二零一四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8.9%至約港幣41億元及毛利增加51.2%至約港幣16億元。
- 於二零一四年三月三十一日，發展中物業累計已訂約預售金額約為港幣47億元。
- 於二零一四年三月三十一日，股東應佔資產淨值為每股港幣4.73元。經調整酒店重估盈餘後，股東應佔資產淨值由每股港幣8.45元增至每股港幣9.12元<sup>(i)</sup>。
- 於二零一四年三月三十一日，資產負債比率淨額為31.7%<sup>(i)(ii)</sup>，而現金及投資證券結餘總額約為港幣32億元。
- 股東應佔純利增加1.2%至約港幣9.14億元。每股盈利為港幣0.51元。就截至二零一三年三月三十一日止年度一次性撥回稅項淨額港幣1.44億元作出調整後，股東應佔純利增加20.4%。
- 建議派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.12元(二零一三年：每股港幣0.11元)。

#### 附註：

- (i) 於二零一四年三月三十一日，酒店資產重估盈餘約為港幣10,954,000,000元(於二零一三年三月三十一日為港幣9,459,000,000元)，且並無於本公司綜合財務報表中確認，惟已在計算每股資產淨值及資產負債比率淨額時就此調整。
- (ii) 資產負債比率淨額乃由總債務及借貸減現金及投資證券結餘除以總權益及酒店資產重估盈餘賬面值計算得出。

## 綜合損益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益		<b>4,066,494</b>	3,732,172
銷售及服務成本		<b>(2,298,312)</b>	(2,547,512)
酒店及停車場資產折舊及攤銷		<b>(215,210)</b>	(158,010)
毛利		<b>1,552,972</b>	1,026,650
其他收入		<b>41,176</b>	16,282
出售一間附屬公司之收益		<b>66,652</b>	458,358
其他收益及虧損	4	<b>484,767</b>	217,844
行政支出			
—酒店業務及管理		<b>(317,335)</b>	(274,499)
—其他		<b>(221,092)</b>	(211,622)
開業前開支			
—酒店業務及管理		<b>(13,596)</b>	(26,107)
銷售及市場推廣開支		<b>(69,714)</b>	(85,646)
分佔聯營公司業績		<b>6,360</b>	73,656
分佔合營公司業績		<b>(2,904)</b>	(2,904)
融資成本	5	<b>(281,400)</b>	(168,033)
除稅前溢利		<b>1,245,886</b>	1,023,979
所得稅(開支)抵免	6	<b>(219,851)</b>	54,391
本年度溢利	7	<b>1,026,035</b>	1,078,370
可歸屬於：			
本公司股東		<b>914,057</b>	903,046
非控股權益		<b>111,978</b>	175,324
		<b>1,026,035</b>	1,078,370
每股盈利			
基本(港幣仙)	8	<b>51</b>	50
攤薄(港幣仙)		<b>51</b>	50

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本年度溢利	<u>1,026,035</u>	<u>1,078,370</u>
<b>本年度其他全面(開支)收益</b>		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務之滙兌差額	(162,406)	16,228
可供出售投資重估增加	694	3,190
指定為現金流對沖之交叉貨幣 掉期合約公平值調整	51,550	(7,593)
因出售可供出售投資而重新分類至損益	2,768	(2,838)
對沖儲備重新分類至損益	<u>(27,329)</u>	<u>(6,000)</u>
本年度其他全面(開支)收益	<u>(134,723)</u>	<u>2,987</u>
本年度全面收益總額	<u>891,312</u>	<u>1,081,357</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	782,291	906,092
非控股權益	<u>109,021</u>	<u>175,265</u>
	<u>891,312</u>	<u>1,081,357</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		2,677,607	2,431,917
物業、廠房及設備		7,406,966	6,653,119
預付租賃款項		579,274	595,036
其他資產		-	296,250
商譽		68,400	68,400
聯營公司權益		316,184	315,608
合營公司權益		43,956	47,115
投資證券		11,477	146,604
指定為對沖工具之衍生金融工具		35,122	-
購買物業、廠房及設備之按金		391,826	133,864
應收聯營公司款項		70,774	70,744
應收一間合營公司款項		27,295	27,295
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
其他應收款項		17	45
已抵押存款		2,831	34,788
遞延稅項資產		33,644	5,000
		<b>11,785,368</b>	<b>10,945,780</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		56,734	295,582
待發展/發展中物業		5,598,333	4,142,719
其他存貨		9,896	9,034
預付租賃款項		15,947	16,034
應收賬款、按金及預付款項	10	653,594	412,836
其他應收款項		685,751	142,365
可收回稅項		21,312	87,212
投資證券		1,011,640	137,982
衍生金融工具		2,238	5,354
已抵押存款		173,989	141,516
有限制銀行存款		62,568	257,117
金融機構存款		78,591	100,000
定期存款		-	12,500
銀行結餘及現金		1,829,330	2,620,653
		<b>10,199,923</b>	<b>8,380,904</b>
分類為持作出售之資產		-	91,410
		<b>10,199,923</b>	<b>8,472,314</b>

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	11	1,137,842	837,209
已收客戶按金		515,027	958,346
財務租約承擔		3,159	158
應付關連公司款項		45,785	62,660
應付聯營公司款項		11,358	12,453
應付附屬公司之非控股股東款項		29,422	30,070
可換股債券		32,978	–
衍生金融工具		1,841	20,290
應繳稅項		208,502	185,506
有抵押銀行及其他借貸		4,252,487	4,713,839
		<u>6,238,401</u>	<u>6,820,531</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,961,522</u>	<u>1,651,783</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>15,746,890</u>	<u>12,597,563</u>
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行及其他借貸		3,270,918	1,904,089
財務租約承擔		4,001	1,010
可換股債券		–	31,169
債券		2,252,691	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		268,450	253,242
		<u>5,796,060</u>	<u>3,447,103</u>
<b>資產淨值</b>		<u>9,950,830</u>	<u>9,150,460</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		184,951	176,891
股份溢價		2,802,276	2,617,925
儲備		5,762,676	5,217,714
本公司股東應佔權益		8,749,903	8,012,530
非控股權益		1,200,927	1,137,930
<b>權益總額</b>		<u>9,950,830</u>	<u>9,150,460</u>

## 附註

截至二零一四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（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則自二零一三年四月一日開始之本集團財政年度起生效。

香港財務報告準則之修訂	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
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷金融資產及金融負債
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	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
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之投資
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

#### 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零至二零一二年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一至二零一三年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具 <sup>3</sup> 香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制生效日期 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂 香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號之修訂	就收購於合營業務之權益之會計 <sup>4</sup> 折舊及攤銷之可接受方法之澄清 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號之修訂 香港會計準則第32號之修訂 香港會計準則第36號之修訂 香港會計準則第39號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup> 抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup> 非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup> 衍生工具之更替及對沖會計之延續 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） —詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，除下述者外。可提早應用

<sup>3</sup> 可供應用—強制生效日期將於香港財務報告準則第9號之未完成階段落實時釐定

<sup>4</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

## 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)包括有關金融負債之分類及計量及取消確認之規定，並於二零一三年進一步修訂，以納入對沖會計之新規定。

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之金融負債計量而言，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公平值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。金融負債信貸風險變動應佔金融負債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。

新增一般對沖會計規定保留三種對沖會計法。然而，已就適用於對沖會計法之交易種類引入更大彈性，特別擴大合資格對沖工具之種類及適用於對沖會計法之非金融項目風險成分之種類。此外，已檢討修改成效測試及由「經濟關係」原則取代。不再需要對沖成效之追溯評估。就一實體之風險管理活動之經提高披露規定亦已被引入。

本公司董事預期，於未來採納香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產及金融負債下所呈報之金額產生重大影響。

### 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)	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業發展				
—澳洲	958,509	1,838,519	268,444	159,995
—香港	14,573	95,174	46,112	24,825
—馬來西亞	86	478	(2,813)	1,790
—於中華人民共和國其他地區 (不包括香港)(「中國」)	615,660	11,377	351,558	(13,070)
—英國	—	—	(365)	—
	<b>1,588,828</b>	<b>1,945,548</b>	<b>662,936</b>	<b>173,540</b>
物業投資				
—香港	33,548	32,769	56,531	372,992
—中國	13,662	12,848	(27,716)	(17,789)
—新加坡	12,031	16,166	256,119	(14,241)
	<b>59,241</b>	<b>61,783</b>	<b>284,934</b>	<b>340,962</b>
帝盛及其附屬公司之業務： 包括酒店業務及管理、物業發展及 投資及證券及金融產品投資				
—香港	733,388	744,712	174,638	702,899
—馬來西亞	310,003	288,140	58,890	45,486
—中國	169,959	120,090	(69,913)	(43,675)
—新加坡(附註)	572,500	—	262,647	(13,366)
—英國	—	—	(11,571)	979
	<b>1,785,850</b>	<b>1,152,942</b>	<b>414,691</b>	<b>692,323</b>
停車場業務				
—澳洲	595,752	549,812	57,697	38,308
—馬來西亞	16,776	17,548	6,772	7,559
	<b>612,528</b>	<b>567,360</b>	<b>64,469</b>	<b>45,867</b>
證券及金融產品投資	19,937	4,535	17,914	3,765
其他業務	110	4	(5,822)	(71,602)
分部收益/分部溢利	<b>4,066,494</b>	<b>3,732,172</b>	<b>1,439,122</b>	<b>1,184,855</b>
未分配企業開支 融資成本			(79,097)	(92,848)
			<b>(114,139)</b>	<b>(68,028)</b>
除稅前溢利			<b>1,245,886</b>	<b>1,023,979</b>
所得稅(開支)抵免			<b>(219,851)</b>	<b>54,391</b>
本年度溢利			<b>1,026,035</b>	<b>1,078,370</b>

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。

附註： 截至二零一四年三月三十一日止年度之分部收益及該分部之分部溢利(虧損)包括於新加坡銷售物業，分別為港幣498,392,000元(二零一三年：無)及港幣131,506,000元(二零一三年：虧損港幣3,488,000元)。



## 分部資產

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。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	2,197,602	1,196,815
— 香港	1,632,401	1,220,918
— 馬來西亞	383,806	373,007
— 中國	2,261,219	2,430,818
— 英國	223,138	—
	<b>6,698,166</b>	<b>5,221,558</b>
物業投資		
— 香港	2,149,237	2,151,464
— 中國	4,657	6,887
— 新加坡	507,150	297,758
	<b>2,661,044</b>	<b>2,456,109</b>
帝盛及其附屬公司之業務： 包括酒店業務及管理、物業發展及 投資及證券及金融產品投資		
— 香港	5,082,139	3,640,069
— 馬來西亞	1,071,002	1,077,778
— 中國	2,286,087	2,059,279
— 新加坡	880,293	943,753
— 英國	934,554	558,740
	<b>10,254,075</b>	<b>8,279,619</b>
停車場業務		
— 澳洲	683,177	721,398
— 馬來西亞	149,807	154,050
	<b>832,984</b>	<b>875,448</b>
證券及金融產品投資	<b>507,243</b>	300,204
其他業務	<b>315,136</b>	294,022
分部資產	<b>21,268,648</b>	17,426,960
未分配企業資產	<b>716,643</b>	1,991,134
資產總值	<b>21,985,291</b>	<b>19,418,094</b>

#### 4. 其他收益及虧損

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資物業公平值變動	29,994	298,603
出售可供出售投資之(虧損)收益	(2,768)	2,838
持作買賣投資之公平值變動	(35,733)	5,140
轉撥竣工待售物業至投資物業之收益	204,258	-
衍生金融工具公平值變動	16,619	(11,380)
於損益確認已對沖項目時由對沖儲備重新分類至 損益之收益	27,329	-
新加坡有關政府當局賠償之收益	258,960	-
購回部分債券之收益	2,067	-
於一間合營公司之權益之減值虧損	-	(40,951)
匯兌虧損淨額	(12,418)	(1,183)
呆壞賬撥備	(3,067)	(35,647)
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(474)	424
	<b>484,767</b>	<b>217,844</b>

#### 5. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
利息：		
銀行借貸		
— 須於五年內悉數償還	274,681	314,817
— 毋須於五年內悉數償還	29,290	27,110
須於五年內悉數償還之其他貸款	2,897	4,550
可換股債券	2,252	2,182
財務租約	15	21
債券	136,978	5,432
減：交叉貨幣掉期合約之淨利息收入	(26,303)	-
前期費用攤銷	17,881	15,215
其他	2,431	1,338
	<b>440,122</b>	<b>370,665</b>
總利息成本		
減：發展中物業資本化金額		
— 投資物業	(4,054)	(3,239)
— 業主佔用物業	(31,354)	(45,749)
— 待售物業	(123,314)	(153,644)
	<b>281,400</b>	<b>168,033</b>

## 6. 所得稅開支(抵免)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
所得稅開支(抵免)包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	35,445	47,488
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	81,993	49,560
中國土地增值稅(「中國土地增值稅」)	31,912	—
澳洲所得稅	37,409	22,005
馬來西亞所得稅	5,786	6,248
新加坡所得稅	24,889	1,166
	<u>217,434</u>	<u>126,467</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港利得稅	3,273	4,312
中國土地增值稅(附註)	—	(192,657)
澳洲所得稅	(17,516)	—
馬來西亞所得稅	122	43
新加坡所得稅	(521)	—
	<u>(14,642)</u>	<u>(188,302)</u>
遞延稅項	<u>17,059</u>	<u>7,444</u>
	<u>219,851</u>	<u>(54,391)</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，中國土地增值稅乃按視作稅率徵收。

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元已於截至二零一三年三月三十一日止年度撥回。

## 7. 本年度溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	1,332,282	1,678,976
核數師酬金	11,400	10,774
折舊		
－ 帝盛及附屬公司之業務	187,003	129,234
－ 停車場業務	19,878	21,249
－ 其他	14,164	13,315
	<u>221,045</u>	<u>163,798</u>
預付租賃款項攤銷	10,632	13,256
減：就業主佔用發展中物業撥充資本之款項	(564)	(1,120)
	10,068	12,136
無形資產攤銷	-	2,100
於一間合營公司投資之攤銷 (已於分佔合營公司業績列賬)	2,904	2,904
呆壞賬撥備	3,067	35,647
員工成本		
董事酬金	18,918	19,220
其他員工	549,370	465,898
其他員工購股權付款開支	3,791	3,861
	<u>572,079</u>	<u>488,979</u>
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	<u>(1,196)</u>	<u>1,705</u>
並計入：		
租金收入－扣除支出港幣49,524,000元 (二零一三年：港幣24,068,000元)	72,037	87,785
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	12,086	2,265
可供出售投資	144	2,496
	12,230	4,761
銀行利息收入	<u>5,875</u>	<u>6,754</u>

## 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914,057,000元(二零一三年：港幣903,046,000元)及股份數目計算如下：

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,800,908	1,816,434
可攤薄潛在普通股之影響		
—本公司購股權	<u>4,776</u>	<u>1,076</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,805,684</u>	<u>1,817,510</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。

## 9. 股息

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
二零一四年中期股息每股港幣3仙 (二零一三年：二零一三年中期股息每股港幣2仙)	55,133	35,122
二零一三年末期股息每股港幣11仙 (二零一三年：二零一二年末期股息每股港幣5仙)	<u>195,009</u>	<u>86,488</u>
	<u>250,142</u>	<u>121,610</u>

董事建議就截至二零一四年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣12仙(二零一三年：港幣11仙)，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發現金方式收取年內建議派發及派付之股息代替本公司新股份。

## 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162,886,000元(二零一三年：港幣79,902,000元)。

賬齡超過60日之應收貿易賬款已逾期但無減值。

應收貿易賬款主要指出租物業、使用酒店設施及銷售物業之應收款項。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14至60日。

出售物業所得款項乃根據買賣協議付款條款結付。

應收貿易賬款包括金額12,040,000新加坡元(相當於74,169,000港元)，該金額指買方已清付的部分所得款項，並於託管賬戶持有。該款項將於新加坡政府當局發出相關證書後移交予本集團，預期將於報告期結束後一年內落實。

於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團考慮其後結算及債務人由首次獲授信貸當日至各報告期間結算日之信貸質素任何變動。由於客戶基礎廣泛且無關連，故並無集中信貸風險。因此，董事相信，毋須進一步提取超過已計提撥備之信貸撥備。

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
零至60日	77,229	70,863
61至90日	3,776	2,818
超過90日	81,881	6,221
	<u>162,886</u>	<u>79,902</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182,930,000元(二零一三年：港幣225,266,000元)。

以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
零至60日	146,821	140,680
61至90日	1,832	1,374
超過90日	34,277	83,212
	<u>182,930</u>	<u>225,266</u>

## 末期股息

董事會建議派發截至二零一四年三月三十一日止年度末期股息每股普通股港幣12仙(二零一三年：港幣11仙) (「擬派末期股息」)。擬派末期股息將支付予於二零一四年九月十一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)股東於本公司將於二零一四年八月二十八日舉行之應屆股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)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二零一四年九月十一日(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二零一四年九月二十二日或前後向股東寄發連同選擇表格之通函。股息單及／或新股票將於二零一四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) 就釐定出席二零一四年股東週年大會及於會上投票之權利而言

如上文所述，二零一四年股東週年大會訂於二零一四年八月二十八日星期四舉行。就釐定出席二零一四年股東週年大會及於會上投票之權利而言，本公司將由二零一四年八月二十六日星期二至二零一四年八月二十八日星期四(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。為符合資格出席二零一四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，必須於二零一四年八月二十五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以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## (b) 就釐定收取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二零一四年股東週年大會批准後，方可作實。就釐定收取擬派末期股息之權利而言，本公司將由二零一四年九月八日星期一至二零一四年九月十一日星期四(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。為符合資格收取擬派末期股息，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，必須於二零一四年九月五日星期五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以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 財務回顧

	截至三月三十一日止年度		變動
	二零一四年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	
收益			
銷售物業	2,087	1,946	7.2%
酒店業務及管理	1,287	1,153	11.6%
停車場業務及設施管理	613	567	8.1%
出租物業	59	62	(4.8%)
其他	20	4	
總收益	<u>4,066</u>	<u>3,732</u>	<u>8.9%</u>
毛利			
銷售物業	729	231	215.6%
酒店業務及管理	652	650	0.3%
停車場業務及設施管理	129	112	15.2%
租賃及其他	43	34	26.5%
總毛利	<u>1,553</u>	<u>1,027</u>	<u>51.2%</u>
除稅前溢利	1,246	1,024	21.7%
股東應佔溢利	914	903	1.2%
每股盈利	港幣51仙	港幣50仙	
每股股息	港幣15仙	港幣13仙	

附註：銷售物業已作調整，以計及新加坡Dorsett Residences之銷售港幣498,000,000元及總利潤港幣147,000,000元，其構成Dorsett部分收益及毛利。



## 1. 全年業績

本公司截至二零一四年三月三十一日止財政年度之綜合收益約為港幣4,066,000,000元，較上個財政年度增加8.9%。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，銷售物業收益約為港幣2,087,000,000元，較上個財政年度增加7.2%。新加坡Dorsett Residences、上海The Royal Crest、墨爾本Upper West Side (第二期)及墨爾本Upper West Side (第一期)餘下單位為年內物業銷售之主要貢獻來源。

本年度，酒店業務及管理為本公司收益總額貢獻約港幣1,287,000,000元，而停車場業務及設施管理則為本公司收益總額帶來約港幣613,000,000元，分別較上個財政年度增加11.6%及8.1%。與物業投資有關之收益減少約港幣3,000,000元。

本公司截至二零一四年三月三十一日止財政年度之毛利及除稅前純利分別約為港幣1,553,000,000元及港幣1,246,000,000元，分別較上個財政年度增加51.2%及21.7%。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度之本公司股東應佔純利約為港幣914,000,000元，較上個財政年度增加1.2%。

於截至二零一三年三月三十一日止財政年度，本集團確認出售一間附屬公司(其持有位於香港堅尼地城的帝盛酒店)之收益約港幣458,000,000元，並記入撥回稅項淨額約港幣144,000,000元。上述項目於截至二零一四年三月三十一日止財政年度不再出現。儘管如此，本集團錄得除稅前純利及除稅後純利增加，主要由於住宅發展項目落成數量增加，住宅發展項目之利潤率有所提升，以及新加坡當局強制收購新加坡Pearl's Centre錄得收益約港幣259,000,000元。

## 2. 流動資金及財務資源

下表載列本集團於二零一四年三月三十一日之銀行及現金結餘、與投資證券有關之結餘(基於有關證券易於套現，被視為現金等值項目)、銀行借貸及權益。

	於 二零一四年 三月三十一日 港幣百萬元	於 二零一三年 三月三十一日 港幣百萬元
銀行貸款、債券及借貸 <sup>(i)</sup>		
於一年內到期	2,848	3,636
於一至兩年內到期	2,717	1,797
於二至三年內到期	2,881	1,756
三年以上到期	1,393	755
	<u>9,839</u>	<u>7,944</u>
投資證券	(1,060)	(290)
銀行及現金結餘	<u>(2,147)</u>	<u>(3,167)</u>
債務淨額 <sup>(ii)</sup>	<u>6,632</u>	<u>4,487</u>
權益總額賬面值	9,951	9,150
加：酒店重估盈餘	<u>10,954</u>	<u>9,459</u>
就酒店重估盈餘作出調整之權益總額	<u>20,905</u>	<u>18,609</u>
資產負債比率淨額	31.7%	24.1%

附註：

(i) 根據貸款協議所載之計劃還款日期。

(ii) 銀行貸款、債券及借款總額減投資證券、銀行及現金結餘。

為加強管理本集團之流動資金狀況，年內本集團將部分現金調撥至有價定息證券。綜合財務狀況表所示之投資證券主要指定息證券。

就未確認酒店重估盈餘作出調整後，本集團於二零一四年三月三十一日之綜合權益總額約港幣20,905,000,000元，較二零一三年三月三十一日增加12.3%。與二零一四年三月三十一日之負債淨額比較，本集團之資產負債比率淨額為31.7%。

於二零一四年三月三十一日，於綜合財務狀況表中，借貸賬面值包括約港幣1,463,000,000元(二零一三年三月三十一日：港幣1,115,000,000元)，該筆借貸毋須於一年內償還。然而，因對手方有權酌情要求即時償還，故有關借貸列作流動負債。

有數個住宅項目預定於財政年度結算日後竣工，其已經及將會為本集團帶來重大現金流來源。連同可供取用之信貸融資，本集團相信其擁有充足財政能力，滿足其全部業務之資金及經營需要。

### 3. 每股資產淨值

	於 二零一四年 三月三十一日 港幣百萬元	於 二零一三年 三月三十一日 港幣百萬元
本公司股東應佔權益	8,750	8,013
加：酒店重估盈餘(就少數股東權益調整)	8,114	6,929
資產淨值總額	16,864	14,942
已發行股份數目(百萬股)	1,850	1,769
每股資產淨值(「資產淨值」)	港幣9.12元	港幣8.45元

經調整酒店資產於二零一四年三月三十一日之重估盈餘約港幣10,954,000,000元(於二零一三年三月三十一日為港幣9,459,000,000元)及少數股東權益後，於二零一四年三月三十一日之本公司每股資產淨值約為港幣9.12元。

#### 4. 資本承擔

	以下年度	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	153,281	768,622
其他	107,679	12,180
	<u>260,960</u>	<u>780,802</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	22,750	27,673
其他	16,474	16,474
	<u>39,224</u>	<u>44,147</u>
	<u>300,184</u>	<u>824,949</u>

## 業務概覽

### 1. 物業發展及投資

物業發展及物業投資為本集團三大核心業務之一。

本集團擁有一個多元化的住宅物業發展項目組合，項目遍佈澳洲、上海、廣州、香港、倫敦、吉隆坡及新加坡。為了在不同市場進行物業發展，本集團就該等市場各自成立實力雄厚之當地團隊。對本業務採取分區策略使本集團可善用不同市場物業週期所帶來之優勢。有關策略令本集團發展項目享有較低土地成本基礎。本集團大部分物業發展項目側重於大眾住宅市場，讓本集團可從日漸富裕之中產階層得益。

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團收購四幅住宅發展用地，分別為(i) The Fifth地盤及(ii) 250 Spencer Street地盤(兩者均位於墨爾本商業中心區，毗鄰本集團Upper West Side發展項目)；(iii)香港沙頭角住宅地盤(透過政府招標投得)；及(iv)位於倫敦金絲雀碼頭Marsh Wall的住宅發展項目地盤。該四項收購涉及約港幣10億元，預期為本集團發展項目組合增加約4,000個住宅單位。於二零一四年三月三十一日，本集團物業發展組合之建築面積達約1,100萬平方呎(「平方呎」)，足以支持本集團未來六至七年之物業發展。財政年度結算日後，本集團增購2幅住宅發展用地，分別位於香港大圍及倫敦金絲雀碼頭Manilla Street。本集團亦就收購澳洲柏斯Elizabeth Quay一個發展項目地盤達成協議。

於截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團推出四個新住宅發展項目之預售／前期推廣，總建築面積約100萬平方呎。該等項目包括墨爾本Upper West Side(第4期)、上海View Pavilion、吉隆坡Dorsett Residences Bukit Bintang及香港清水灣道684號。

擁有清水灣道684號項目之附屬公司已於本財政年度出售，收益亦已於本財政年度確認為出售附屬公司之收益。就Dorsett Residences Bukit Bintang而言，由於僅就前期推廣期間之銷售入賬，故並無錄得已訂約預售金額。本集團預期將於下一個財政年度記錄實際預售金額。

於二零一四年三月三十一日，發展中住宅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)
Upper West Side 第二期	墨爾本	1,248
Upper West Side 第三期	墨爾本	826
Upper West Side 第四期	墨爾本	1,512
寶御	香港	518
晉嶺	香港	206
View Pavilion	上海	393
		4,703

於二零一四年三月三十一日之預售總值

4,703

附註： 上表不包括馬來西亞的Dorsett Waterfront (屬一種合營企業安排)。

於二零一四年三月三十一日，發展中住宅物業之累計已訂約預售總值約有港幣4,703,000,000元。該等發展項目預計於未來三年完成及交付。由於收益僅於物業發展出售完成時確認，上述預售金額並未於綜合收益表中反映。

目前，本集團於各區合共持有22個正在進行的住宅發展項目，涉及建築面積約為6,400,000平方呎，各發展項目處於不同階段。

五個新項目已確定在截至二零一五年三月三十一日止財政年度內預售。該等項目包括(i)香港的尚嶺；(ii)墨爾本的The Fifth；(iii)廣州的Royal Riverside；(iv)上海的錦秋花園(第16期)；及(v)柏斯Elizabeth Quay地盤住宅發展項目。該五個項目的總建築面積預期將約為2,000,000平方呎。連同已推出項目之物業存貨，可銷售單位總值約港幣170億元。

## 澳洲

Upper West Side項目為於墨爾本商業中心區之高層住宅發展項目，分四期進行。第一期於截至二零一三年三月三十一日止財政年度落成。第二期(「Madison at Upper West Side」)提供584個住宅單位，已於二零一四年三月開售及轉交予買家。第三期(「Midtown at Upper West Side」)及第四期(「Manhattan at Upper West Side」)分別提供282及641個住宅單位，正在興建中，預期分別於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度落成。於二零一四年三月三十一日，第三期及第四期的預售金額分別約為港幣826,000,000元及港幣1,512,000,000元，分別佔第三期及第四期發展項目預售金額約98%及71%。

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(將發展及名為「The Fifth」)已加入至住宅發展組合。The Fifth擁有合共約400個住宅單位並已開始預售該項目。

於二零一三年六月，本集團收購另一幅土地，名為「250 Spencer Street 地盤」(靠近Upper West Side發展項目所在位置)，地盤面積約1.176公頃。250 Spencer Street地盤目前擁有可作住宅發展用途的規劃許可證，總建築面積約2,200,000平方呎。該項目預期有約3,000個住宅單位並將分階段發展。

於截至二零一四年六月止財政年度後，本集團獲選為柏斯市Elizabeth Quay豪華住宅及酒店項目的發展商。該多用途項目預期包括2座建築物，設有五星級麗斯希爾頓酒店及商住單位。根據規劃許可證之批准，該發展項目之住宅部分所包括建築面積預期約為320,000平方呎。

依循本集團擴大發展項目的開發容量及增強經常收入基礎的整體策略規劃，本集團於二零一四年六月二十三日與Chow Tai Fook Enterprises Limited(周大福企業有限公司)(「周大福」)及Echo Entertainment Group Limited(「Echo」)簽訂一份具約束力的諒解備忘錄(「備忘錄」)，合組財團出標競投Queen's Wharf Brisbane用地的娛樂區域及綜合度假村發展項目。根據備忘錄，該財團會就Queen's Wharf Brisbane項目制訂及共同提交計劃書。作為協議的一部分，周大福及

本集團將各提供發展綜合度假村所需資金的25%，並攜手負責Queen's Wharf Brisbane項目的住宅及其他相關部分。Echo將提供發展綜合度假村所需資金的50%，並根據長期博彩營運商協議作為度假村的博彩營運商。

## 中國內地

上海錦秋花園為城鎮開發項目，涉及多元化住宅組合，提供低層住宅、高層住宅及獨立洋房。於截至二零一四年三月三十一日止財政年度，錦秋花園其中一期項目(即The Royal Crest)提供288個住宅單位(建築面積約270,000平方呎)已落成。

目前在錦秋花園正興建三個住宅發展項目，共約1,000個單位(包括住宅單位及獨立洋房)，總建築面積約1,300,000平方呎。其中View Pavilion的306個住宅單位已推出，而其他期數項目(即第16期及The Royal Crest II)將陸續推出。

View Pavilion預期於截至二零一五年三月三十一日止財政年度落成。於二零一四年三月三十一日，View Pavilion之預售金額約為港幣393,000,000元，佔該發展項目約37%。

第16期提供479個住宅單位及90間獨立洋房，而The Royal Crest II提供180個住宅單位及42間獨立洋房。預計第16期及The Royal Crest II將分別於截至二零一六年及二零一七年三月三十一日止財政年度內落成。

在廣州，一項五幢住宅樓宇之發展項目Royal Riverside(提供約600個高層住宅單位，總建築面積約700,000平方呎)預期於截至二零一六年三月三十一日止財政年度落成。預售估計於截至二零一五年三月三十一日止財政年度開始。

## 香港

本集團在香港積極經營發展項目組合。本集團繼續透過收購重建用地以及參與政府招標增加其土地儲備。



繼二零一二年十一月收購九龍黃大仙一個住宅重建地盤(建築面積約70,000平方呎)後，本集團再於二零一三年十月透過政府招標方式，以港幣143,000,000元作價投得位於新界沙頭角的住宅發展地盤，項目建築面積約100,000平方呎，規劃興建不少於240個低層住宅單位。於財政年度結算日後(二零一四年四月)，本集團透過政府招標方式，以作價港幣148,000,000元投得大圍另一住宅發展地盤，建築面積約47,000平方呎。所有新收購之住宅發展項地盤目前正處於不同規劃及發展階段。

寶御為九龍紅磡一個住宅物業發展項目。該發展項目提供124個高層住宅單位，建築面積約45,000平方呎。於二零一四年三月三十一日，預售金額約為港幣518,000,000元，佔發展項目約75%。項目預期於截至二零一五年三月三十一日止財政年度竣工。

晉嶺為九龍深水埗一個住宅物業發展項目。該住宅發展項目建築面積約30,000平方呎。於二零一四年三月三十一日，預售金額約達港幣206,000,000元，佔發展項目42%。項目預期於截至二零一五年三月三十一日止財政年度竣工。

港島區山道之尚嶺提供106個住宅單位，建築面積約36,000平方呎。項目於二零一四年五月展開預售，並預計於截至二零一六年三月三十一日止財政年度竣工。

本集團於二零一三年十一月就發展元朗豐樂圍之住宅發展項目獲城市規劃委員會發出規劃許可。該住宅發展項目之總建築面積約為1,600,000平方呎。本集團於該發展項目擁有25.33%權益。該發展項目正處於規劃階段。

## 英國倫敦

本集團於二零一四年一月以16,700,000英鎊作價收購金絲雀碼頭Marsh Wall的一個住宅發展地盤。待取得規劃許可批准後，本集團擬於該用地興建建築面積約達250,000平方呎之住宅大樓。於二零一四年六月，本集團亦訂立協議，收購毗鄰Marsh Wall地盤之一個地盤，作價6,500,000英鎊。兩幅地盤目前均處於規劃階段。乘著發展項目組合之擴展勢頭及其已建立之專業知識，本集團將繼續收購及充實其於倫敦之土地儲備。

## 馬來西亞

Dorsett Bukit Bintang為毗鄰Dorsett Regency Kuala Lumpur之住宅發展項目，提供252個高層住宅單位，建築面積約220,000平方呎，於二零一三年十月試推。項目預期於截至二零一七年三月三十一日止財政年度落成。

## 投資物業

本集團之投資物業主要包括位於上海、香港及澳洲之商舖及辦公室樓宇。於二零一四年三月三十一日，投資物業估值約港幣27億元。本集團截至二零一四年三月三十一日止財政年度就投資物業錄得公平值收益約港幣234,000,000元，主要受惠於新加坡Dorsett Residences及澳洲墨爾本Upper West Side第一期內之商舖物業先後落成。

## 2. 酒店業務及管理－帝盛酒店集團有限公司(「帝盛」)

本集團透過其擁有74.07%股權的上市附屬公司帝盛經營其酒店業務。下列表格載列本集團所擁有的酒店於本財政年度的經營數據。

	截至三月三十一日 止財政年度	
	二零一四年	二零一三年
<b>香港</b>		
入住率	<b>93.9%</b>	93.3%
平均房租(港幣)	<b>942</b>	997
平均每間客房收入(港幣)	<b>885</b>	930
<b>中國大陸</b>		
入住率	<b>54.3%</b>	70.2%
平均房租(港幣)	<b>573</b>	549
平均每間客房收入(港幣)	<b>311</b>	385
<b>馬來西亞</b>		
入住率	<b>68.8%</b>	68.4%
平均房租(港幣)	<b>519</b>	498
平均每間客房收入(港幣)	<b>357</b>	341
<b>新加坡</b>		
入住率	<b>67.2%</b>	—
平均房租(港幣)	<b>1,275</b>	—
平均每間客房收入(港幣)	<b>857</b>	—
<b>本集團合計</b>		
入住率	<b>76.7%</b>	81.5%
平均房租(港幣)	<b>786</b>	799
平均每間客房收入(港幣)	<b>603</b>	651

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，集團在香港之酒店平均房租（「平均房租」）下跌5.5%，而入住率（「入住率」）則微升0.6個百分點。平均每間客房收入（「平均每間客房收入」）為港幣885元，較上一個財政年度下跌4.8%。香港為主要市場及收益貢獻來源，主要因酒店客房存量供應增長，以及旗艦酒店麗都酒店及蘭桂坊酒店進行翻新而遭受不利影響。儘管面臨重重挑戰，本集團團隊在銷售及營銷活動方面同心協力，致力開拓分銷渠道及採取持續經營策略調整房客組合，令香港業務得以承受壓力，而本集團預期會繼續締造佳績。

在中國內地，截至二零一四年三月三十一日止財政年度平均房租上升4.4%，而入住率則下降15.9個百分點，主要由於中國內地新開業之成都帝盛君豪酒店入住率較低，故平均每間客房收入下跌19.2%。本集團預期成都帝盛君豪酒店的經營於來年的表現將有所改善，並為區內整體表現帶來正面影響。

在馬來西亞，平均每間客房收入表現持續提升，錄得4.7%之平穩增長，至港幣357元，主要受惠於Dorsett Grand Labuan及Dorsett Grand Subang之強勁表現。與上一個財政年度比較，入住率升0.4個百分點至68.8%，而平均房租上升4.2%至港幣519元。

新加坡帝盛酒店於二零一三年三月底開業。平均每間客房收入達港幣857元，入住率及平均房租分別為67.2%及港幣1,275元。新加坡業務為本集團截至二零一四年三月三十一日止年度作出正面貢獻，本集團預期新加坡業務來年將繼續有上佳貢獻。

帝盛繼續擴充其酒店組合及網絡覆蓋範圍。

二零一三年八月，帝盛以人民幣176,000,000元收購中國內地江西省一項酒店物業。該酒店物業毗鄰著名景區九江市廬山國家公園，其為中國內地最著名旅遊勝地之一。酒店提供297間客房，於二零一四年六月開業。

為配合帝盛之「華人足跡」策略，以獲取不斷增長之中國海外遊客市場份額，於二零一三年九月，帝盛收購緊靠倫敦Dorsett Shepherds Bush酒店之「Walkabout」酒吧及餐廳物業。帝盛擬將該物業改建酒店客房，與Dorsett Shepherds Bush酒店之業務構成互補。Dorsett Shepherds Bush提供317間客房，於二零一四年六月開業。

香港荃灣帝盛酒店於二零一四年二月開業，酒店設有547間客房。於二零一四年三月三十一日，帝盛擁有及營運18間酒店(9間位於香港、5間位於馬來西亞、3間位於中國內地及1間位於新加坡)，擁有約5,400間客房，另擁有7間正在興建之酒店(1間位於香港、3間位於中國內地及3間位於英國)。當所有開發中酒店投入營運時，本集團將擁有及營運25間酒店，擁有約7,400間客房。

於二零一四年三月三十一日，帝盛根據管理合約管理香港兩間第三方擁有的酒店，涉及約237間客房。於二零一三年十一月，帝盛訂立管理合約，管理馬來西亞4間酒店，合共擁有約1,000間客房。該等酒店管理合約將提供平臺進一步擴張帝盛集團於東南亞的網絡並於未來提供穩定收入流。

### 3. 停車場業務及設施管理

本集團之停車場及設施管理業務包括停車場業權及經營及物業管理服務。

該分部涉及管理第三方停車場及自置停車場。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，該業務產生收益約達港幣613,000,000元，較上個財政年度增加8.1%。停車場業務錄得穩定增長，預期將繼續為本集團貢獻經常性收入。

於二零一四年三月三十一日，停車場組合包括由本集團管理之305個停車場，擁有約53,400個車位。當中21個停車場由本集團擁有(19個位於澳洲及2個位於吉隆坡)，提供約5,700個車位(約3,500個位於澳洲及2,200個位於吉隆坡)。其餘停車場包括位於澳洲及紐西蘭之約47,700個車位，乃根據與第三方停車場擁有人訂立之管理合約經營。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、政府部門以及商業及辦公樓宇。

於截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團共新增26個受管理停車場，而車位數目增加約3,300個。

此業務分部正擴充其地域覆蓋，這將鞏固本集團之經常性收入業務。截至二零一四年三月三十一日止財政年度，該分部擴展其業務，並透過收購一間以墨爾本為據點之公司，涉足物業管理服務。目前此分部擁有10份有關澳洲之物業管理合約(主要位於布裡斯本、墨爾本及阿德萊德)，以及1份有關馬來西亞Johor Bahru之合約。

## 展望

由於中國內地、香港及東南亞推出緊縮措施，物業市場之宏觀經濟環境仍然充滿挑戰。

然而，本集團所採取之分區策略令業務組合更見均衡，並紓緩相關政府緊縮政策帶來之若干風險。本集團亦能及時作出收購，於不同地區之物業週期佔盡先機。

本集團於過去幾年已奠定穩建根基，中期增長清晰明朗。憑藉本集團已鎖定之預售收益，加上發展中之項目，相信來年物業發展部門可交出亮麗業績。

新增酒店及開發中酒店將增加經常性收入業務來源。有賴停車場及設施管理分部擴展業務及增加地理覆蓋率，該分部亦將繼續增長。

本集團將繼續積極增強住宅物業發展組合及其酒店資產組合，亦將物色合適擴展機遇，例如最近公佈之澳洲Queen's Wharf Brisbane發展項目聯合投標。憑著本集團實力雄厚之項目組合，本集團穩踞有利位置，繼續透過股息分派及提升資產淨值，一如既往為股東帶來長遠價值。

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零一四年三月三十一日的僱員人數約為3,100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

於截至二零一四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E.1.2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。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E.1.2條守則條文，上市發行人之主席須出席發行人之股東週年大會。由於其不得推卻之業務工作，丹斯里拿督邱達昌(本公司主席兼行政總裁)未能出席於二零一三年八月二十九日舉行之股東週年大會。鑒於彼缺席股東週年大會，丹斯里拿督邱達昌已安排熟知本公司業務及事務的其他董事及管理層出席大會並與股東溝通。

## **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，已審閱截至二零一四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截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及有關附註之數據，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**

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、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。本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報及二零一四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，二零一四年六月二十六日

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。