



副主席兼
行政總裁
報告書

副主席兼行政總裁報告書



本人欣然呈報 Far East Consortium International Limited 截至二零一一年三月三十一日止財政年度（「二零一一年財政年度」）之全年業績。

於二零一一財政年度，本公司整體業務穩定增長，其股東應佔純利增加21.7%，主要源自酒店部之穩健表現、停車場部之全年貢獻、出售中國內地上海錦秋花園已竣工物業及售出The Mercer by Kosmopolito、投資物業公平值增加以及出售可供出售投資之收益。

於過去數年，本公司投放重大力度，擴充能帶來經常收入之業務，即酒店及停車場業務。本公司亦付出努力，擴充發展項目，務求為未來發展鋪路。於二零一一年財政年度，酒店及停車場部之貢獻攀升，而旗下發展項目亦增加，均為此等策略計劃之直接成果。

於二零一零年十月十一日，本公司酒店部，名為麗悅酒店集團有限公司（「麗悅」，股份代號：2266）成功分拆並於聯交所上市，為本集團之發展奠定重要里程碑。成功分拆上市不單只增強本公司之資金狀況，亦實現分拆收益約港幣418,000,000元，及錄得可觀之酒店部重估盈餘，惟此重大重估盈餘並無於本公司資產負債表內反映。本公司於分拆後仍持有麗悅73.1%股權，此新平台將有助本公司更加專注於區內擴展酒店業務。

有關本公司物業發展及投資業務方面，本公司越來越積極開拓住宅物業及服務式住宅，項目數目亦有所增加。本公司於成功建立其酒店及停車場方面之經常收入來源業務後，積極尋求分部增長。於二零一一年三月三十一日，本公司錄得發展中物業預售總額約港幣26億元。

於中國內地，本公司旗艦發展項目上海錦秋花園繼續為本集團帶來收益及溢利貢獻。本公司已就現行階段展開建設工程，興建約1,000個住宅單位及約150幢獨立洋房。此外，本公司亦已就廣州花地家園項目進行建設工程，以興建最多合共5幢住宅大樓。

本公司已制定計劃，翻新上海錦秋新天地，是為上海錦秋花園內之購物商場項目。落成後，將出租其中之零售商舖，此舉可增闊經常現金流來源。此外，本公司亦正在研究於上海錦秋新天地項目鄰近位置興建購物商場之可能性。該購物商場一經落成，此兩個發展項目將連接起來，行人可輕易來往兩個商場。

澳洲方面，本公司成功推出位於墨爾本市中心之大型住宅發展項目Upper West Side。截至二零一一年財政年度，第一期700個住宅單位中，超過80%已經預售。第二期名



為 Madison at Upper West Side，當中 584 個住宅單位已於二零一一年四月推出發售。另外，本公司於墨爾本 Bundoora 之 Jarrah Estate 發展項目已經完成，並售出超過 86% 獨立洋房，而本公司於此項目持有 25% 股權。本公司亦已售出位於 Northcote 之發展地盤，以集中力度開拓更大大型發展項目。

於二零一零年十月，本公司已透過麗悅預售 Dorsett Residence 全部 68 個住宅單位，Dorsett Residence 毗鄰新加坡新橋路帝盛酒店，總銷售所得款項約達 80,200,000 新加坡元或港幣 494,500,000 元。

於二零一一財政年度，麗悅決定爭取將 Grand Dorsett Subang Hotel 之剩餘土地發展成酒店式住宅。當地有關機關已經授出發展批文。麗悅現正與多方進行初步討論，考慮多個可行方案。

至於香港，本公司多個現有住宅發展項目均取得重大進展。本公司計劃於未來十二至二十四個月內推出多個發展項目，總銷售價值約達港幣 20 億元。

鑒於本公司物業發展部之長遠策略目標，為增加發展項目之數目，以穩健賺取收入及達致增長，故此，本公司一直積極物色收購良機，以增加土地儲備。於二零一零年九月，本公司收購位於香港紅磡新圍街之重建地盤，其後於二零一零年十月亦收購一幅位於馬來西亞吉隆坡 Jalan Imbi 之土地，以發展住宅／服務式住宅項目。

現時，本集團之發展項目共有建築面積 10,000,000 平方呎，預期物業發展部將於未來數個財政年度帶來豐厚收入貢獻。

關於酒店業務，於二零一零年，商務及消閒旅遊業均有強勁反彈，尤其是旅客人數更節節上升，令本公司於香港及東南亞酒店之入住率穩健增長。麗悅為香港最大型上市酒店公司之一，既有穩固的項目組合，亦具有強大資產作後盾。麗悅擁有 21 間酒店，遍佈亞洲各地，其中 15 間正在營運中，6 間正在發展中，合共提供約 7,000 間客房。其於

香港及馬來西亞亦建立強勁據點，並集中於中國內地及亞洲擴展業務。

於二零一一財政年度，麗悅之業績繼續穩步上升，亦維持高入住率，整體平均比率達 80%。香港區入住率約達 92%，為表現最卓越地區。與上個財政年度相比，麗悅整體平均每間客房收入躍升 28%。

於中國內地成功推出上海麗悅酒店，及於香港之旺角麗悅酒店及 The Mercer by Kosmopolito 新開業後，將會在未來二零一二年財政年度新添 3 間新酒店，分別為香港帝盛酒店、觀塘帝盛酒店及葵涌帝盛酒店。新增此等新酒店項目，連同其他計劃中酒店，將令此部門於未來數個財政年度再創新猷。

停車場業務方面，於二零一一財政年度，本公司於停車場組合內新增 1,000 個車位。現時，停車場部管理約 250 個停車場、包括超過 46,000 個

副主席兼行政總裁報告書



車位。停車場業務之收入及純利一直穩定上升，為本公司帶來不斷增加之經常收入。本公司將繼續收購經過精挑細選之停車場，同時拓展區內停車場管理業務。

踏入二零一二財政年度，由於大部分已預售之發展項目預計於兩至三年完成，本財政年度之銷售或會減慢，儘管如此，鑒於本公司現有之酒店及物業發展項目計劃完善，且區內，尤其是亞太區及中國內地之經濟前景普遍向好，故業務之長遠前景明朗。本公司相對較低的土地成本亦令其享有優勢。

展望未來，本公司將發揮酒店方面之豐富經驗，重點發展服務式住宅，同時以供出租及出售。本公司將貫徹擴充物業組合、增闢經常收入來源及審選發展項目之策略。本人深信，透過堅定專注實行策略計劃，本公司定能克服重重挑戰，並抓緊任何可能出現之新機會。

本公司一直認為，僱員為本公司之最寶貴資產，他們付出貢獻，協助

本公司於區內持續增長及掌握未來良機。本人謹藉此機會向管理層同袍所作出明智之建議及卓越的才幹致以謝意，並感謝本集團上下員工對本公司付出寶貴貢獻及支持。

邱達昌
副主席兼行政總裁