



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.fareastconsortium.com.hk>

截至二零零二年九月三十日止半年度中期業績

中期業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 之董事會宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零二年九月三十日止半年度未經審核之中期財務業績。此未經審核中期財務業績已由本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零二年九月三十日止六個月

| | | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零零二年 (未經審核) 港幣千元 | 二零零一年 (未經審核) 港幣千元 |
| | 附註 | | |
| 營業額 | 3 | 384,888 | 386,041 |
| 銷售成本 | | (316,976) | (303,531) |
| 毛利 | | 67,912 | 82,510 |
| 其他收益 | | 8,385 | 10,039 |
| 銷售及分銷成本 | | (1,544) | (2,836) |
| 行政開支 | | (60,943) | (57,864) |
| 其他經營開支 | | (3,133) | (4,858) |
| 就持作發展物業確認之虧損 | 5 | (5,000) | — |
| 證券投資之未變現虧損 | | (2,882) | (13,591) |
| 經營溢利 | | 2,795 | 13,400 |
| 出售附屬公司盈利 | | 27 | 35,317 |
| 應佔共同控制實體業績 | | 45,135 | 7,207 |
| 盈利擔保的撥回 (虧損) | | 2,364 | (7,405) |
| 應佔聯營公司業績 | | (21,707) | (2,020) |
| 融資成本 | | (20,371) | (25,998) |
| 除稅前溢利 | | 8,243 | 20,501 |
| 稅項 | 6 | 5,801 | 5,485 |
| 未計少數股東權益前溢利 | | 2,442 | 15,016 |
| 少數股東權益 | | 5,110 | (672) |
| 本期間溢利淨額 | | 7,552 | 14,344 |
| 股息 | 7 | 無 | 無 |
| 每股溢利 | | | |
| — 基本 | 8 | 0.8仙 | 1.5仙 |

附註：

一. 編製賬目之基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16及香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則(「會計實務準則」)第25條中期財務報告之規定而編製。

二. 會計政策

簡明財務報表乃按實際成本法編製，並已就重估物業及證券投資作出修訂。

除下文所述，所採納之會計政策與本集團編製於截至二零零二年三月三十一日止年度之財務報表所採納者一致。

於本回顧期間，本集團首次採納數項全新及經修訂之會計實務準則，引至本集團之會計政策及財務報表呈列出現下列變動。

會計實務準則第1號(經修訂) : 財務報告之呈報

會計實務準則第11號(經修訂) : 外幣折算

會計實務準則第15號(經修訂) : 現金流量表

會計實務準則第34號 : 僱員福利

會計政策之改變對本期及前期之業績並沒有任何重大影響

三. 營業額及分類資料

本集團現時主要劃分五個營運：證券投資、物業投資及發展、酒店業務、工業和財務。

商業分類

| | 營業額 | | 分類業績 | |
|---------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | 截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核) 港幣千元 | 二零零一年 (未經審核) 港幣千元 | 截至九月三十日止六個月 二零零二年 (未經審核) 港幣千元 | 二零零一年 (未經審核) 港幣千元 |
| 按主要業務： | | | | |
| 物業投資及發展 | 317,478 | 304,592 | 907 | 30,020 |
| 酒店業務 | 22,236 | 21,958 | 3,708 | 1,644 |
| 證券投資 | 28,194 | 41,131 | (3,067) | (8,955) |
| 工業 | 14,976 | 16,386 | 429 | (1,671) |
| 財務 | 2,004 | 1,974 | 3,001 | (6,142) |
| | <u>384,888</u> | <u>386,041</u> | <u>4,978</u> | <u>14,896</u> |
| 未分配集團費用 | | | <u>(2,183)</u> | <u>(1,496)</u> |
| 經營溢利 | | | <u>2,795</u> | <u>13,400</u> |

四. 折舊

期內，本集團已扣除其物業、廠房及設備之折舊港幣3,000,000元（截至二零零一年九月三十日止六個月：港幣3,000,000元）。

五. 就持作發展物業確認之虧損

本公司董事在發展項目中的物業已評估可取回的總額。其中一個未能於將來帶來正現金流量。港幣5,000,000元之虧損已被確認。

六. 稅項

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零零二年 (未經審核) 港幣千元 | 二零零一年 (未經審核) 港幣千元 |
| 利得稅支出(撥回)： | | |
| 香港 | 3 | (715) |
| 中國其他地區 | 1,929 | 1,852 |
| 其他司法權區 | 1,369 | 3,108 |
| | <u>3,301</u> | <u>4,245</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 中國其他地區 | <u>1,929</u> | <u>845</u> |
| 本公司及附屬公司應佔稅項 | 5,230 | 5,090 |
| 聯營公司應佔稅項 | 571 | 395 |
| | <u>5,801</u> | <u>5,485</u> |

七. 股息

於二零零二年九月三十日，股東已獲派發二零零二年三月三十一日財務年度之末期股息每股2仙(二零零一年：2仙)。本公司董事會就現期及前期都不建議派發中期股息。

八. 每股盈利

期內，每股盈利乃根據本期間之盈利港幣7,552,000元(截至二零零一年九月三十日止六個月：港幣14,344,000元)及期內已發行股份之加權平均數967,844,872股(截至二零零一年九月三十日止六個月：952,702,668股)計算。

因本公司沒有攤薄有潛質的普通股，故期內並無列出每股攤薄盈利。

九. 資產抵押

- (a) 本集團帳面淨值總額約港幣1,667,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣1,702,000,000元)之物業及銀行存款，連同聯營公司及第三方之物業已分別按揭或質押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣1,404,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣1,390,000,000元)及港幣5,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣5,000,000元)。
- (b) 本集團以總賬面值約港幣34,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣38,000,000元)之本集團上市投資之抵押，以取得約港幣10,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣15,000,000元)有關證券交易之信貸，其中港幣6,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣8,000,000元)為已用資金。
- (c) 本集團已就提供予中國物業發展項目單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。按照該等協議，本集團存入已出售物業且已按照按揭貸款融資之代價10%，或所提供融資金額之10%至20%，作為分期清還按揭之擔保。倘按揭人未能支付按揭分期款項，銀行可自定金中提取款項，金額最多為提取按揭至解除該擔保之日期間未支付之分期按揭款項。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款轉移至銀行作為抵押時解除。於結算日，約港幣7,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣700,000元)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。

中期股息

本公司董事已議決不派發截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息(二零零一年九月三十日止六個月：無)。

業務回顧、展望及策略

截至二零零二年九月三十日止六個月之營業額為港幣385,000,000元，與二零零一年同期之港幣386,000,000元相若。股東應佔溢利則為港幣7,600,000元，較二零零一年同期之港幣14,400,000元，減少港幣6,800,000元，即47.22%。

業務回顧

1. 物業發展部

香港

紅磡必嘉街—一個32層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎，已落成包括104個住宅單位，26個車位及2層商舖，並於二零零二年十一月底取得入伙許可證。

西貢白石窩—15間獨立屋之發展項目，總樓面面積約18,000平方呎，地盤面積30,000平方呎。建築工程已經展開，將於二零零三年或首季預售。

西貢竹角—此幅地盤面積為30,000平方呎，本集團擬將此地發展成10間獨立屋，總樓面面積約12,000平方呎。地盤平整工程現正進行，預期將於二零零三年第二季預售。

元朗丹桂村—此項目包括多座4層高平房之62個單位，總樓面面積約52,000平方呎。本公司現正申請換地及通道建設。

西貢上洋—建議興建24幢別墅，總樓面面積約50,000平方呎。第1期4間別墅之建築工程已於二零零二年七月展開，其他期數之發展工程將視乎取得政府批准之時間而定。

元朗洪水橋—一個7層高住宅發展項目，總樓面面積約38,000平方呎。本公司現正申請換地。

元朗豐樂園—一幅約8,610,000平方呎之未平整土地，將發展成住宅項目。該項目暫時並無特訂計劃，本集團持有該項目之21.66%實際權益。

中國

上海錦秋加州花園—一項住宅發展項目，佔地約14,500,000平方呎，可建樓面面積約12,400,000平方呎。現時已完成2,388個住宅及商用單位，目前為止第一期於一九九七年之單位已售出超過90%。完成發展工程後，加州花園將推出合共逾8,500個單位，當中包括住宅及商業物業。預期該項目將為本公司之盈利能力帶來重大貢獻。

廣州新時代廣場—本集團擁有此項目45%權益，此項目包括一幢8,000平方米之已落成附設大廈，以及一幢總數面積約27,000平方米擬建之29層高住宅大廈。住宅大廈之建築工程現正進行。

馬來西亞

隨着當地經濟復甦，本集團住宅物業之銷售迅速回升。本集團有信心馬來西亞物業市場會維持穩定，而中檔住宅市場之需求仍會增加。

Karunmas Ehsan—此項目包括共812個排屋單位、住宅樓房、廉價住房及商舖。第1及第2期合共426個排屋單位已取得入伙許可證，而第3期合共240個住宅樓房、41個商舖及105個廉價住房單位快將完成。

Taman Teluk Gedong Ludah—此項目包括628個排屋單位及200個廉價住房單位。該項目已大致完成及正領取入伙許可證。

澳洲

墨爾本Flinder Wharf—本集團擁有50%權益之高級住宅發展項目，共有301個單位，座落於墨爾本市亞拉河(Yarra River)，鄰近墨爾本會議展覽中心(The Melbourne Exhibition and Convention Centre)及皇家賭場(The Crown Casino)。目前該項目已出售逾90%，建築工程於二零零二年二月展開，預計於二零零三年第四季完成。

2. 酒店部

本集團之建議新項目—本集團於回顧期內收購位於銅鑼灣之舊新華社大廈，並已就本集團遞交共有逾450間房之酒店計劃，於二零零二年十二月初獲得屋宇署之初步批准。本集團目前已開始翻新工程，以加快完成該四星級酒店項目，及於二零零三年第三季投入運作。

帝豪花園酒店及帝豪海景酒店—本集團於香港經營之兩家三星級酒店，共有368間房間。這兩家酒店之平均入住率於回顧期內仍然維持逾90%之水平，將為本集團帶來穩定收入。

吉隆坡Dorsett Regency Hotel—該間有320間套房之酒店位於繁華之吉隆坡Central Business District。回顧期內，該酒店表現理想，每年平均入住率為82%，仍為吉隆坡其中一間最佳之四星級酒店。

中環九如坊—一個酒店發展項目地盤，發展成34層高之酒店，約有167間套房，總樓面面積約63,000平方呎。本集團已遞交建築圖則供政府審批。預計將於二零零四年年底完成。

大角咀晏架街—一幢21層高之酒店發展項目，約有137間套房，總樓面面積為46,000平方呎。取得城市規劃部門批准後，已於二零零二年十一月動工。

美國達拉斯Dallas Grand Hotel－美國911事件後，本集團決定將酒店與國際「品牌」掛鈞。現正審議與潛在品牌之專利權安排。酒店之翻新及改建項目，將於專利投資合約決定後動工。

3. 工業及基建部

廣州鍋爐廠表現平穩。董事會相信鍋爐廠之營運將逐步改善。

本集團已收購河南省國道311號之68%權益，該公路全長44公里，自二零零一年一月起全面投入運作，設有雙程收費公路之收費設施。回顧期內此項投資對本集團帶來滿意之回報。

4. 經常收入

本公司之租金收入主要來自香港之四項商業／寫字樓大廈。

回顧期間租戶之佔用率平均維持於90%。

5. 公司概覽

政府最近公佈穩定物業市場之「九項救市」措施，加強了香港住宅物業市場之信心。

中國之經濟不斷增長、中國加入世貿、北京二零零八年奧運會及上海二零一零年世博等對中國物業市場情況一致向好。

財務資源及流動資金

借款及本集團資產之抵押

於二零零二年九月三十日本集團業務資金來源由銀行借貸，無抵押貸款及經營業務之現金。本集團銀行及其他借貸總值約港幣1,341,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣1,209,000,000元）其中於一年內償還的為港幣407,000,000元，而於一年後償還的為港幣934,000,000元。有抵押貸款為港幣1,231,000,000元而無抵押貸款為港幣110,000,000元。

於二零零二年五月，本集團與四間銀行簽訂了一份五年期美元20,000,000銀團貸款合約，主要作為營運資金用途。

本集團支付港幣12,000,000元回購部份發行之可轉讓票據，其全數由Far East Consortium International Limited於二零零二年二月二十八日所發行之港幣108,000,000元，可轉讓債券用作支付於二零零一年四月二十六日股東特別大會上由獨立股東通過所批准收購新界元朗豐樂園土地餘額。其發行票據中之港幣48,000,000元年期到二零零五年二月二十七日及港幣60,000,000元年期到二零零五年五月三十日清付，票據利息為年息5%計算。

除上述所提及，息率與最佳貸款利率（最優惠利率或根據香港銀行同業拆息釐定）相約。本集團沒有使用金融工具作對沖用途。

或然負債及承擔

或然項目

於報告日期，本集團之或然負債如下：

| | 二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| (a) 就下列公司／人士所獲銀行及其他融資而作出擔保 | | |
| — 第三方 | — | 11,000 |
| — 一間接受投資公司 | 44,793 | 44,793 |
| (b) 本集團已就提供予中國物業發展項目單位買家之按揭貸款提供擔保。於二零零二年九月三十日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額分別為港幣5,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣27,000,000元)。 | | |
| (c) 本集團已就提供澳洲物業予第三者之租金擔保。於二零零二年九月三十日，總擔保金為港幣10,300,000元(二零零二年三月三十一日：港幣10,600,000元)。 | | |
| (d) 稅務局已提出對本公司一九九五年至一九九六年度之要求稅數總數港幣2,800,000元(二零零二年三月三十一日：港幣2,800,000元)。根據該稅務爭議，本集團估計一九九五／九六至二零零零／二零零一年之稅務負債為港幣11,000,000元。本集團嘗試對該稅項爭辯。於二零零二年九月三十日，由於該爭議之結果仍不能確定，董事認為該爭議之結果對本集團之財政狀況不會有重大影響。 | | |
| (e) 回顧期間，承辦上海錦秋加洲花園第三期之建築商控告本集團未清付港幣約14,000,000元正，其中港幣約3,800,000元正已記錄於二零零二年九月三十日本集團財務報表之應付帳目中，本集團對於承辦商未能如期完成所列名之有關建築進度，已作出反控訴並要求承建商賠償延遲銷售所帶來之損失，所以本集團並沒有將餘下之約港幣10,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣10,000,000元)正之未繳建築費用入帳。本集團已就建築商不能符合建築合約之若干條文提出約港幣10,000,000元之反控訴建築商所提出之控訴及本集團之反控訴已提交上中華人民共和國法院，預計於二零零二年年尾會作出結論，與此同時，法院已頒令凍結本集團約港幣1,700,000元之資產，而最終結果現階段未能確定。 | | |

資本承擔

於結算日：

- (a) 於財務報表之本集團為物業發展開支未有作出撥備已訂約之承擔約港幣304,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣260,000,000元)。

(b) 於財務報表之本集團於中國一項物業發展項目已批准但未訂約之額外開支約為港幣173,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣217,000,000元)。

資本負債比率

期間於二零零二年九月三十日之資本負債比率(銀行及其他借貸總額相對股東權益比率)由50%(二零零二年三月三十一日)增加至54%(二零零二年九月三十日)。

流動性比率

流動性比率為1(二零零二年三月三十一日：1)。

滙兌

本集團於期內並無任何重大之滙兌變動。

資產抵押

於報告日期，本集團帳面淨值總額約港幣1,667,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣1,707,000,000元)之物業及銀行存款，連同聯營公司及第三方之物業已分別按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣1,404,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣1,390,000,000元)及港幣5,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣5,000,000元)。

重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於期內，本集團沒有重要收購及出售本集團附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零二年九月三十日之僱員總人數為1,500人。

僱員之薪酬乃根據工作性質及市道而釐定。期內，本集團並無為僱員採納任何培訓計劃。

本集團根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)二零零一年九月一日修訂上市規則第17章(購股權計劃)於二零零二年八月二十八日採納新的購股權計劃。

購買、出售或贖回本公司之證券

於回顧期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

最佳應用守則

本公司董事並不知悉有任何資料，足以顯示本公司截至於二零零二年九月三十日止半年度內違反香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

於聯交所網站刊登中期業績

載於聯交所證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定，本集團截至二零零二年九月三十日止半年度中期業績之詳盡資料將於適當時候在聯交所網站刊登。

承董事會命
副主席
邱達昌

香港，二零零二年十二月二十日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。