



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>

截至二零零三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」) 截至二零零三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

截至二零零三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
營業額	2	359,421	495,746
銷售成本		(243,986)	(390,611)
毛利		115,435	105,135
其他經營收益		11,891	8,385
銷售及分銷成本		(7,944)	(1,544)
行政開支		(59,164)	(60,943)
其他經營開支		(3,539)	(3,133)
就持作發展物業 確認之虧損	3	—	(5,000)
證券投資之未變現 盈利(虧損)		3,027	(2,882)
經營溢利	4	59,706	40,018
出售附屬公司盈利		5,676	27
應佔共同控制實體業績		1,833	7,912
盈利擔保的撥回		—	2,364
應佔聯營公司業績		2,992	(21,707)
融資成本		(15,698)	(20,371)
除稅前溢利		54,509	8,243
稅項	5	(11,298)	(5,801)
未計少數股東權益前溢利		43,211	2,442
少數股東權益		(648)	5,110
本期間溢利淨額		42,563	7,552
股息	6	23,212	無
每股溢利			
— 基本	7	4.6仙	0.8仙

附註：

一. 編製賬目之基準及會計政策

簡明未經審核財務報表乃根據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及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16而編製。

於截至二零零二年九月三十日止六個月之中期財務報告內其中一個共同擁有資產為一幢多層物業發展列入為共同控制實體，其業績港幣37,223,000元已包括在截至二零零二年九月三十日止六個月中期財務報告內之應佔共同控制實體業績其後，該項修改已編於截至二零零三年三月三十一日之財務報表內，而於本中期報告簡明綜合收益表比較數字已重列。由於該重列引至二零零二年九月三十日止期間之營業額增加港幣110,858,000元，銷售成本增加港幣73,635,000元，應佔共同控制實體減少港幣37,223,000元。

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。編製所使用之會計政策與編製本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者相符，惟採納於本期間生效之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」（經修訂）。過往年度乃使用收益表負債方法就所有有可能在預見將來實現之重大時差預提遞延稅項，除非有合理理由相信其變現得到保證，否則遞延稅項資產將不予以確認。會計實務準則第12號（經修訂）要求採用資產負債表債務方法，除有限之例外情況外，遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅務基礎兩者之所有暫時差別予以確認。除非未來應課稅溢利及暫時差別均於日後有可能可予動用，否則遞延稅項資產將不予以確認。在會計實務準則第12號（經修訂）並無任何指明過渡性安排情況下，此新會計政策已被有追溯性地採納。去年同期之若干比較數字已重列以符合本期間之呈報方式。因此，於二零零三年四月一日之保留溢利增加港幣22,169,000元（二零零二年四月一日：港幣14,173,000元），於二零零三年四月一日資產重估儲備減少港幣112,149,000元（二零零二年四月一日港幣74,416,000元）。

二. 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 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
按主要業務：				
物業投資及發展	321,589	428,336	59,318	38,130
酒店業務	17,481	22,236	2,605	3,708
證券投資	5,045	28,194	3,984	(3,067)
工業	13,350	14,976	(859)	429
財務	1,956	2,004	(528)	3,001
其他	—	—	(882)	—
	<u>359,421</u>	<u>495,746</u>	<u>63,638</u>	<u>42,201</u>
未分配集團費用			(3,932)	(2,183)
經營溢利			<u>59,706</u>	<u>40,018</u>

三. 就持作發展物業確認之虧損

董事們估計其中一行發展中物業之可收回金額未能於將來帶來正現金流量。截至二零零三年九月三十日止期間，已確認港幣5,000,000元，減值虧損。

四. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項		
物業、廠房及設備折舊	4,490	3,148
共同控制實體攤銷	1,452	—
負商譽攤銷撥回收益(包括於其他經營收益內)	(3,847)	—
利息收入	(515)	(411)
上市投資股息	(301)	(1,493)
出售物業、廠房及設備溢利	(633)	—
	<u> </u>	<u> </u>

五. 稅項

	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
利得稅支出：		
香港	1,269	3
中國其他地區	9,132	1,929
其他司法權區	296	1,369
	<u>10,697</u>	<u>3,301</u>
遞延稅項		
中國其他地區	—	1,929
本公司及附屬公司應佔稅項	10,697	5,230
聯營公司應佔稅項	601	571
	<u>11,298</u>	<u>5,801</u>

六. 股息

於年內，二零零三年及二零零二年之以股代息，提供其他選擇，大部份股東選擇以股代息，細節如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
末期股息，二零零三年每股港幣2仙 (二零零二年：港幣2仙)		
現金	8,471	12,558
以股代替	11,232	6,797
	<u>19,703</u>	<u>19,355</u>

董事建議派發截至二零零三年年九月三十日止六個月中期股息每股2仙(截至二零零二年九月三十日止六個月：無)，合共港幣23,212,000元。

七. 每股盈利

期內，每股盈利乃根據本期間之盈利港幣42,563,000元(截至二零零二年九月三十日止六個月：港幣7,552,000元)及期內已發行股份之加權平均數935,071,986股(截至二零零二年九月三十日止六個月：967,844,872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。

中期股息

董事會宣佈向二零零四年一月二十一日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零三年九月三十日止六個月半年度中期股息每股2仙(二零零二年九月三十日止六個月：無)，合共港幣23,212,000元。中期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部份應得以股代息(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此配發之新股份上市及買賣，方可作實。為確定將予配發之新股份數目，新股份之市值將為本公司現有股份截至二零零四年一月二十一日(包括該日)止五個交易日在聯交所之平均收市價，以股代息計劃之一切詳情將載於二零零四年一月二十六日或前後寄發予股東之通函(連同選擇表格)。股息單或新股票將於二零零四年二月十八日或前後寄出。

截止過戶日期

本公司將由二零零四年一月十九日(星期一)至二零零四年一月二十一日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有中期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零四年一月十六日(星期五)下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下辦理過戶登記手續，方為有效。

業務回顧

業務回顧、展望及策略

截至二零零三年九月三十日止六個月之營業額為港幣359,000,000元，而二零零二年同期則為港幣496,000,000元。股東應佔溢利則為港幣42,600,000元，較二零零二年同期之港幣7,600,000元，增加港幣35,000,000元，約463%。

物業發展部

香港

東海雅園－紅磡－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。於本報告日期，約70%單位已售出，產生總收益約港幣117,000,000元。

清水灣山莊－西貢－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。建築工程已經完成及本集團現正申請合約完成證明書，將於本年第四季預售。

清怡居－西貢－建議興建24幢別墅，總樓面面積約50,000平方呎。第1期之建築工程已完成及本集團現正申請合約完成證明書，將於二零零四年首季預售。其他期數之發展項目須待政府審批。

西貢竹角－10間獨立屋之發展項目，總樓面面積約12,000平方呎，地盤面積30,000平方呎。地盤平整及建築工程現正進行，預期將於二零零四年第四季完成。

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。本集團現正申請換地及通道建設。

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。本集團現正申請換地。

元朗豐樂園－該項目為與長江，及新鴻基有限公司合營之住宅發展項目，總面積約8,610,000平方呎。該項目暫時並無特訂計劃。於回顧期內，本集團已額外收購該項目之3.67%權益，本集團目前持有該項目之25.33%實際權益。

中國

上海——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。完成全數發展工程後，該項目將推出合共約8,100個單位，當中包括住宅及商業物業，而住宅單位將佔總單位97%以上。於回顧期間以前，該住宅及商業發展項目中2,400個單位已完成興建，自九十年代後期開始第一期發展以來，已售出逾98%之單位。於回顧期內，本公司已建成另外160個單位，預期於本財政年度結束前再有240個單位落成，即截至二零零四年三月三十一日止財政年度建成之單位合共為400個。餘下約5,300個單位將於未來四、五年間落成，平均進度為每年1,300個單位。該項目將為本集團未來之主要收益來源。

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，以及一幢總樓面面積約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中。

廣州花地灣——本集團擁有此發展項目100%權益，此項目包括兩幢32層高之住宅大廈，總樓面面積約43,000平方米，包括40,000平方米之住宅用地、2,000平方米之商業用地及1,000平方米之停車場。目前，此發展項目仍在籌劃階段，預期於二零零四年四月開始動工建築，並預期於二零零五年十二月竣工。

澳洲

墨爾砵 *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，鄰近墨爾砵會議展覽中心(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，並於二零零三年十一月完成。

墨爾砵 *Royal Domain Tower* ——為合共149個單位之豪華住宅單位發展項目，每個單位價值超過1,000,000澳元。該項目位處市中心St Kilda Road旁，俯瞰Melbourne Botanic Garden及Showground。於落成後將成為墨爾砵最高貴住宅樓宇之一。本集團於本年初已開始動工，目前該項目已售出約50%或100,000,000澳元樓值。

酒店部

本集團之新建議項目——本集團已於二零零三年初收購位於銅鑼灣之舊新華社大廈，並於二零零三年初獲得屋宇署之初步批准興建共有逾460間房之酒店計劃。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，於二零零四年投入運作。

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。本年四月至七月期間非典型肺炎爆發影響該兩間酒店的業務。然而，入住率及房租自本年八月以來已反彈，而酒店自本年八月至十一月期間之收益已錄得約10%之逐年增長率。

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。於非典型肺炎爆發期間，該酒店業務受到影響。然而，自八月以來房租及入住率已回復正常水平而自此之後情況繼續改善。本集團預期該酒店仍為吉隆坡其中一間表現最佳之四星級酒店。

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。預計將於二零零五年完成。

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並將於二零零四年開幕。

美國達拉斯Dallas Grand Hotel—於美國911事件後及鑑於美國經濟持續表現呆滯，本集團已決定再次進行評估將酒店與國際「品牌」掛鈎之可行性研究。本集團預計於二零零四年上半年完成可行性研究並就酒店作出最終決定。

工業及基建部

廣州鍋爐廠表現有所改善，毛利錄得34%升幅。董事會相信鍋爐廠之表現將於本年度下半年繼續改善。本集團所收購河南省長44公里之國道311號之68%權益繼續表現理想。

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。除旺角大樓現正進行翻新工程外，回顧期間租戶之佔用率平均維持於約90%。

公司概覽

回顧期內，上海之物業發展持續表現良好。預期截至二零零四年三月三十一日止財政年度之銷售將約達450個單位，而大部份銷售收入將為下半年財政年度進賬。隨著國內國民生產總值及人口增長走勢強勁，加上上海中產階層顯著邁向富裕，集團對上海中級低密度房屋市場之未來持續強勁需求抱樂觀態度。集團之目標乃於未來四至五年，全面發展現有上海項目之餘下約5,300個單位，並於下一個財政年度按當前計劃致力完成約1,300個單位。集團正計劃於中國多個主要城市仿效上海項目之成功模式進行發展，並已於近期與成都區政府簽署有關類似項目之諒解備忘錄。成都目前之情況，與五年前本公司隨著高速經濟發展而開始拓展業務時之上海頗為相似，如有過千萬人口、相宜之土地成本、低廉勞工成本及中產階層開始冒起情況相等。

儘管本年度四月至七月份，香港旅遊業飽受非典型肺炎打擊，惟於回顧期內，集團酒店部仍取得理想業績。自本年度八月以來，香港政府不僅大力推廣旅遊業，並與內地實施更緊密經貿關係安排及放寬內地訪港旅客之限制，促成本港旅遊業迅速復甦。鑒於內地訪港旅客數字不斷上升，本港酒店業中尤以三星級酒店最為受惠。本集團之酒店自本年度八月起之平均入住率逾九成半。本集團現正興建之三星級酒店，將於未來兩年為本集團之酒店額外提供765間套房。本集團相信，酒店部於未來年間可為本集團帶來理想之回報。

香港政府致力穩定樓市，以致本港樓市於過去四個月呈現復甦迹象。回顧期內，本集團之東海雅園項目取得港幣43,000,000元之營業額。清水灣山莊及清怡居建築項目已竣工，並將於未來三個月推出市場。

本集團將繼續聚集焦點於主要業務，務求在下列使命提昇盈利能力及股東回報：

- a) 持續於中國主要城市興建連屋及低密度房屋；及
- b) 持續提高香港三、四星級酒店之入住率、房租及盈利能力。

本集團亦將適時達致如下目標：

- a) 持續出售非核心資產；及
- b) 出售賬面上所有持作買賣或投資之有價證券，包括於遠東科技國際有限公司之全數股份。此後，本公司將不會於集團賬目中持有任何作買賣用途之證券。

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

本集團業務資金來源主要為銀行借貸，無抵押貸款及經營業務之現金。於二零零三年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸總值約港幣1,694,000,000元（二零零三年三月三十一日：港幣1,594,000,000元）其中須於一年內償還的為港幣534,000,000元，而須於一年後償還的為港幣1,159,000,000元。有抵押貸款為港幣1,584,000,000元而無抵押貸款為港幣109,000,000元。本集團之借貸主要為港幣。

配售股份及增加已發行及繳足股份

謹提述於二零零三年九月五日刊發之公佈，本公司配售合共165,000,000股股份，配售價為1.20港元。於扣除相關開支後，配售所得款項淨約為193,000,000港元。

或然負債及承擔

或然負債

於報告日期，本集團之或然負債如下：

- (a) 就有抵押銀行及其他融資而向一間接受投資公司發出之擔保於二零零三年九月三十日為港幣19,475,000元，而二零零三年三月三十一日則為港幣44,793,000元。
- (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。於二零零三年九月三十日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額為港幣7,000,000元(二零零三年三月三十一日：港幣28,000,000元)。
- (c) 於期內，本集團之附屬公司Zhongshan Developments Limited(前稱New China Homes Limited)受兩名顧問起訴合共港幣11,700,000元之索償，當中包括聲稱本公司失實陳述、拖欠薪金、代通知金及付還開支所作出之賠償。本集團已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，但根據所獲得之獨立法律意見，董事認為訴訟之結果不會對本公司之財政狀況產生重大不利影響。
- (d) 於期內，本集團受到一承建商起訴必嘉圍發展項目所欠約港幣8,300,000元。其中約港幣3,400,000元之工程進度款已應計於本集團二零零三年三月三十一日之財務報表內。據董事意見認為此承建商並未符合建築合約準則及時間表竣工，因此受到本集團反告賠償損失。鑒於未能在現時估計結果，董事認為訴訟結果不會對本集財政狀況產生重大影響。

承擔

於結算日：

- (a) 本集團就物業發展支出於財務報表中已訂約但未撥備之資本支出約為港幣372,000,000元(二零零三年三月三十一日：港幣507,000,000元)；及
- (b) 本集團就上海物業發展項目之額外支出之已批准但未訂約之資本支出約為港幣368,000,000元(二零零三年三月三十一日：港幣160,000,000元)。

資本負債比率

於二零零三年九月三十日之資本負債比率(銀行及其他借貸總額對股東資金)為66%，二零零三年三月三十一日為69%。

流動性比率

本集團於二零零三年九月三十日之流動性比率為1.64(二零零三年三月三十一日：1.32)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

匯兌

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2,189,000,000元(二零零三年三月三十一日：港幣2,225,000,000元)之物業、銀行存款及證券，連同聯營公司及第三方之物業已按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以取得授予本集團及其聯營公司之銀行及貸款融資，限額分別約為港幣2,041,000,000元及港幣5,000,000元(二零零三年三月三十一日：港幣1,987,000,000元及港幣5,000,000元)。

本集團之上市投資約港幣41,121,000元(二零零三年三月三十一日：港幣20,335,000元)獲抵押予本集團之財務機構，以取得就有關證券交易授予本集團之按金交易信貸，有關信貸以約港幣7,000,000元(二零零三年三月三十一日：8,800,000元)為限，其中港幣3,036,000元(二零零三年三月三十一日：港幣5,332,000元)已獲動用。

重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於中期期間，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

本集團於二零零三年九月三十日之僱員總人數約為1,500人。僱員之薪酬乃根據工作性質及市道而釐定。於中期期間，本集團並無為僱員採納任何培訓計劃。

本公司於二零零二年八月二十八日採納一項新購股權計劃，以符合香港聯合交易所有限公司於二零零一年九月一日修訂之第十七章經修訂(購股權計劃)之規定。

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。

委任獨立非執行董事

董事會欣然宣佈已於即日起委任石禮謙議員為本公司之獨立非執行董事。

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二零零三年九月三十日止半年度內違反香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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

依聯交所證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定，本集團截至二零零三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，二零零三年十二月十七日

請同時參閱本公佈於經濟日報於18-12-2003刊登的內容。