



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

股份代號：35

截至二零零四年三月三十一日止年度業績公佈

業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 之董事會欣然公佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同去年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	2	819,859	796,057
銷售成本		(521,842)	(655,948)
毛利		298,017	140,109
其他經營收入		23,846	10,229
銷售及分銷支出		(9,900)	(2,554)
行政支出		(129,092)	(137,424)
其他經營支出		—	(5,147)
出售投資物業虧損		—	(22,590)
物業之減值虧損撥回 (確認)		13,002	(13,602)
酒店物業重估增加 (減少)		5,369	(5,540)
出售其他資產之虧損		(1,815)	—
證券投資之未變現盈利 (虧損)		3,443	(2,000)
因購入聯營公司產生之商譽攤銷		(582)	—
負商譽攤銷		7,693	—
出售附屬公司之溢利		5,690	890
視作出售一間附屬公司之溢利		11,514	—
出售一間聯營公司之收益 (虧損)		36,422	(1,708)
分佔聯營公司業績		(23,687)	(45,050)
分佔共同控制實體業績		(332)	9,583
融資成本		(34,376)	(41,743)
除稅前溢利 / (虧損)		205,212	(116,547)
稅項	3	(53,219)	(17,809)
未計少數股東權益前溢利 (虧損)		151,993	(134,356)
少數股東權益		(2,983)	10,154
本年度溢利 (虧損)		149,010	(124,202)
股息	4	58,265	19,703
每股盈利 (虧損) — 基本	5	14.3仙	(12.7仙)

附註：

1. 呈報基準

經審核財務報表已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六適用之披露規定以及香港會計師公會頒佈之會計實務準則編製。

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號 (經修訂) 「所得稅」。實行會計實務準則第12號 (經修訂) 之影響主要與遞延稅項有關。於以往年度，遞延稅項乃採用損益表負債法作出部份撥備，即除預期不會於可見將來回撥之時差外，時差所產生之負債均會被確認。會計實務準則第12號 (經修訂) 要求採用資產負債表負債法，即就財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間之所有暫時性差異 (除少數情況例外) 確認遞延稅項。會計實務準則第12號 (經修訂) 並無任何特定過渡性規定，新會計政策已追逆應用，因此，已重新呈列比較數字。

2. 營業額及分類資料

業務分類

就業務管理而言，本集團之業務目前可分為五個經營部份 — 物業發展及投資、酒店業務、證券投資、工業及財務等部份為本集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業發展及投資	—	物業發展、物業投資及物業租賃
酒店業務	—	酒店經營及管理
證券投資	—	證券投資及買賣
工業	—	製造及銷售鍋爐
財務	—	貸款安排

二零零四年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	工業 港幣千元	財務 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額								
外部銷售收益	713,170	36,095	10,805	24,686	35,103	—	—	819,859
業務之間銷售收益	30,887	—	—	—	—	—	(30,887)	—
營業總額	<u>744,057</u>	<u>36,095</u>	<u>10,805</u>	<u>24,686</u>	<u>35,103</u>	<u>—</u>	<u>(30,887)</u>	<u>819,859</u>
業務之間銷售收益按公開市值利率計算。								
業績								
分類業績	<u>166,491</u>	<u>(4,910)</u>	<u>(18,195)</u>	<u>(3,333)</u>	<u>30,786</u>	<u>(3,002)</u>	<u>—</u>	<u>167,837</u>
其他經營收入	20,791	719	376	553	(2,771)	4,178	—	23,846
物業減值虧損撥回	13,002	—	—	—	—	—	—	13,002
出售其他資產虧損	—	—	—	—	—	—	—	(1,815)
攤銷收購聯營公司產生之商譽	—	—	—	—	—	—	—	(582)
負商譽攤銷	—	—	—	—	—	—	—	7,693
出售附屬公司之溢利	5,690	—	—	—	—	—	—	5,690
視作出售一間附屬公司之收益	11,514	—	—	—	—	—	—	11,514
出售一間聯營公司之盈利	—	—	—	—	—	—	—	36,422
分佔聯營公司之業績	—	—	—	—	—	—	—	(23,687)
分佔一間共同控制實體業績	—	—	—	—	—	—	—	(332)
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	(34,376)
除稅前溢利								<u>205,212</u>
稅項								<u>(53,219)</u>
除少數股東權益前溢利								<u>151,993</u>

該等業務之分類資料呈列如下：

二零零三年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	工業 港幣千元	財務 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額								
外部銷售收益	687,024	42,076	40,257	26,700	—	—	—	796,057
業務之間銷售收益	27,560	—	—	—	—	—	(27,560)	—
營業總額	<u>714,584</u>	<u>42,076</u>	<u>40,257</u>	<u>26,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(27,560)</u>	<u>796,057</u>
業務之間銷售收益按公開市值利率計算。								
業績								
分類業績	<u>21,880</u>	<u>1,771</u>	<u>(2,168)</u>	<u>(3,881)</u>	<u>(20,091)</u>	<u>(6,264)</u>	<u>—</u>	<u>(8,753)</u>
其他經營收入	2,732	1,438	486	2,166	(1,661)	5,068	—	10,229
未分配公司開支	—	—	—	—	—	—	—	(3,803)
出售投資物業虧損	(22,590)	—	—	—	—	—	—	(22,590)
就物業確認之減值虧損	(13,602)	—	—	—	—	—	—	(13,602)
出售一間附屬公司之溢利	890	—	—	—	—	—	—	890
出售一間聯營公司之收益	—	—	—	—	—	—	—	(1,708)
分佔聯營公司業績	—	—	—	—	—	—	—	(45,050)
分佔共同控制實體業績	—	—	—	—	—	—	—	9,583
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	(41,743)
除稅前虧損								<u>(116,547)</u>
稅項								<u>(17,809)</u>
除少數股東權益前溢利								<u>(134,356)</u>

3. 稅項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
稅項(回撥)支出包括：		
本年度利得稅：		
香港	3,594	411
中國其他地區	48,438	2,426
其他司法權區	413	2,482
	<u>52,445</u>	<u>5,319</u>
過往年度		
香港	2,155	15,680
中國其他地區	—	4,183
其他司法權區	59	594
	<u>2,214</u>	<u>20,457</u>
遞延稅項	<u>(1,612)</u>	<u>(7,515)</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	<u>53,047</u>	<u>18,261</u>
分佔聯營公司應佔稅項	<u>172</u>	<u>(452)</u>
	<u>53,219</u>	<u>17,809</u>

香港利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零三年：16%)計算。產生自其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。

4. 股息

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之細節如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已付股息：		
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
根據以股代息計劃之股份選擇	11,232	6,797
	19,703	19,355
中期股息，二零零四年每股港幣2仙(二零零三年：無)		
現金	9,458	—
根據以股代息計劃之股份選擇	13,754	—
	23,212	—
	42,915	19,355

董事建議派發二零零四年度末期股息每股3仙(二零零三年：2仙) 合共港幣35,053,000元，有待股東於股東大會上批准。

5. 每股盈利(虧損)

年內，每股基本盈利(虧損)乃根據本年度之溢利港幣149,010,000元(二零零三年：虧損港幣124,202,000元)及年內已發行股份之加權平均數1,043,767,000股(二零零三年：967,466,000股)計算。

股息

董事會宣佈向二零零四年八月二十五日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零四年三月三十一日止年度末期股息每股3仙(二零零三年：2仙)，合共港幣35,053,000元。末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(i)於二零零四年八月二十五日舉行之股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)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八月二十五日(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九月二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九月二十八日或前後寄出。

截止過戶日期

本公司將由二零零四年八月二十三日至二零零四年八月二十五日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零四年八月二十日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、展望及策略

截至二零零四年三月三十一日止財政年度之營業額為港幣819,859,000元，(二零零三年財政年度則為港幣796,057,000元)除稅前溢利為港幣205,212,000。(二零零三年同期為虧損港幣116,547,000)。股東應佔溢利則為港幣149,010,000元，(二零零三年財政年度則錄得虧損港幣124,202,000元。)

業務回顧**物業發展部****香港**

紅磡東海雅園—一項32層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎，包括104個住宅單位，26個車位及2層商舖，已於二零零二年十一月底完成並取得入伙許可證。於本報告日期，約70%單位已售出。

西貢清水灣山莊—15間獨立屋之發展項目，總樓面面積約18,000平方呎，地盤面積為30,000平方呎。建築工程已於二零零三年底完成並已取得入伙許可證，已於二零零四年首季進行預售。

西貢清怡居—興建24幢別墅之建議發展項目，總樓面面積約53,000平方呎。第1期發展之建築工程已完成，而本集團最近已取得合約完成證明書，已於二零零三年第四季進行預售。其他期數之發展須待政府審批。

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，地盤面積為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104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—一項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。建築工程計劃於二零零五年初動工。

元朗豐樂園—該項目為與長江實業(集團)有限公司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。於年內，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

就本集團之中國物業發展項目而言，本集團將不斷評估在中國大陸主要城市之地產投資機會。中產市場乃本集團主要重點市場，而排屋及低密度公寓乃本集團之主要產品。

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。完成全數發展工程後，該項目將推出合共約8,000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。於本年以前，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99%之單位。於截至二零零四年三月三十一日止年度內，本公司已落成並出售400個單位。餘下約5,200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%至50%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平方呎擬建之29層高住宅大廈。建築工程預期於二零零四年底展開。

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，預期於二零零四年底開始動工建築，並預期於二零零六年底竣工。

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，總樓面面積約54,000平方米，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)。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，目前該項目已出售逾90%。

墨爾本Royal Domain Tower—為合共137個單位之42層高豪華住宅單位發展項目，總樓面面積約65,000平方米，每個單位成本超過1,000,000澳元。該項目位處市中心St Kilda Road旁，俯瞰Melbourne Botanic Garden。於落成後將成為墨爾本最高貴住宅樓宇之一。本集團於二零零三年初已開始動工，預計於二零零五年底落成。

酒店部

於二零零四年財政年度首季，本集團的酒店業務因香港爆發非典型肺炎而受到嚴重影響。由於非典型肺炎，本集團酒店的平均入住率已跌至單位數字。但隨著非典型肺炎受到控制，加上內地旅客因更緊密經貿關係安排而旅遊簽證放寬，本集團迅速回復酒店業務的盈利。此反映本集團可把握內地旅客的機遇及在三星級酒店市場的競爭力。

油麻地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，該兩間酒店繼續為本集團提供穩定收入。

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。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。

銅鑼灣Cosmopolitan Hotel—擬訂於二零零四年底前完成翻新工程及開始營業。該酒店已由銅鑼灣的「舊」新華社大廈改裝為一間酒店。其乃設計為一所合共有455間房間的四星級酒店。

大角咀Dorsett Olympia Hotel—一幢21層高之酒店發展項目，約有142間套房，總樓面面積為46,000平方呎。建築工程預計於二零零四年年底落成並計劃於二零零五年首季開業。

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162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財政年度完成。

美國達拉斯Dallas Grand Hotel—本集團已進行評估各項不同發展之可行性研究。本集團預計於未來十二個月就酒店作出最終決定。

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。除旺角大樓於二零零四年三月完成翻新工程外，於年內租戶之佔用率平均維持於約90%。

公司概覽

於年內，上海之物業發展持續表現良好。截至二零零四年三月三十一日止財政年度之銷售約達400個單位。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，本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。本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5,200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。

本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，並已於二零零三年底與成都區政府簽署有關類似項目之諒解備忘錄。本公司計劃發展土地面積共1,200畝或800,000平方米之住宅社區。該項目整體將以六年期分若干階段進行。由於引進嚴格措施，本公司與當地政府之洽商已較預期為長。然而，本公司深信可以在未來數個月完成所有所需之當局批准。

儘管二零零三年四月至七月份，香港旅遊業飽受非典型肺炎打擊，惟於年內，本集團酒店部仍取得理想業績。自二零零三年八月以來，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。本集團之酒店自二零零三年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759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，以致本港樓市呈現復甦跡象。於年內，本集團之東海雅園項目取得港幣50,800,000元之營業額。清水灣山莊及清怡居建築項目已竣工，並已推出市場。

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：

- 持續於中國主要城市興建連屋及低密度房屋；及
- 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：

- 持續出售非核心及海外資產；及
- 出售賬面上所有持作買賣或投資之有價證券。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。於二零零四年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總值約港幣1,667,000,000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462,000,000元，而須於一年後償還的為港幣1,205,000,000元。有抵押貸款為港幣1,435,000,000元而無抵押貸款為港幣232,000,000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，配售價為港幣1.20元。於扣除相關開支後，配售所得款項淨額約為193,000,000港元。

零息債券

誠如日期為二零零四年三月十一日之公佈所公佈，本公司與德意志銀行於二零零四年三月十日訂立認購協議，據此德意志銀行同意認購將由本公司按面值發行初步本金總額60,000,000美元（約港幣467,538,000元）之確定債券。此外，本公司向德意志銀行授出期權，可要求本公司按面值額外發行本金總額6,989,000美元（約港幣54,460,385元）之選擇性債券。

確定債券已獲全數認購，而於二零零四年四月十三日，德意志銀行行使期權，要求本公司發行本金總額合共6,989,000美元（約港幣54,460,385元）之選擇性債券。

或然負債及承擔

或然負債

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團就向中國一項物業的買家提供按揭貸款提供擔保。於二零零四年三月三十一日，該等擔保之未償還按揭之總額為港幣36,000,000元（二零零三年：港幣28,000,000元）。

承擔

於結算日，本集團就物業發展項目之已訂約但未撥備之資本支出約為港幣561,000,000元（二零零三年：港幣507,000,000元），而就物業發展項目、酒店翻新工程及改善工程以及共同控制之物業發展項目之已批准但未訂約之資本支出約為港幣346,000,000元（二零零三年：港幣160,000,000元）。

資本負債比率

於二零零四年三月三十一日之資本負債比率（銀行及其他借貸總額對股東資金）為61%（二零零三年：69%）。

流動性比率

本集團於二零零四年三月三十一日之流動性比率為1.40（二零零三年：1.30）。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

於二零零四年三月三十一日，本集團之物業、銀行存款及證券之帳面淨值總額分別約為港幣2,603,000,000元(二零零三年：港幣2,204,000,000元)港幣5,000,000元(二零零三年：港幣19,000,000元)及港幣2,000,000元(二零零三年：港幣1,000,000元)，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2,021,000,000元及港幣5,000,000元(二零零三年：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38,000,000元(二零零三年：港幣20,000,000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8,000,000元(二零零三年：港幣8,000,000元)為限，其中港幣2,000,000元(二零零三年：港幣5,000,000元)已獲動用。

重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零零三年十二月三十一日，董事共同宣佈，遠東科技國際有限公司(「遠東科技」)之董事會，Smartland Assets Limited(「Smartland」)、本公司及遠東科技及Dennis Chiu先生於二零零三年十二月二十二日訂立買賣協議，據此，遠東科技與Dennis Chiu先生已有條件同意出售Smartland，而Smartland已有條件同意購入Tang City Properties Limited(「TCPL」)股份，佔TCPL全部已發行股本，代價為現金1新加坡元(相當於約港幣4.50元)，以定期貸款方式促使融資24,000,000新加坡元(相當於約港幣112,500,000元)。

除上文所披露者外，本集團並無於年內作出附屬公司及聯營公司屬重大之收購或出售。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零四年三月三十一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。於年內，本集團並無為僱員採納任何培訓計劃。有關購股權計劃詳情將於本公司截至二零零四年三月三十一日止年度之年報內披露。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於年內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

董事會

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事邱德根先生、拿督邱達昌、Craig Crenfell Williams先生及邱達成先生；非執行董事邱裘錦蘭女士、邱達生先生及邱達強先生以及獨立非執行董事達督朱机良先生及羅國貴先生。

於香港聯合交易所有限公司網站刊登年度業績

依香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定，載有詳盡年度業績之資料將於適當時候在聯交所網站刊登。

代表董事會
副主席
邱達昌

香港，二零零四年七月十五日

請同時參閱本公佈於經濟日報二零零四年七月十六日刊登的內容。