

公司資料

註冊地點

開曼群島

董事會

執行董事

邱德根太平紳士 (主席)

邱達昌，拿督，B.Sc.

(副主席兼行政總裁)

Craig Grenfell WILLIAMS，

B. ENG. (CIVIL)

邱達成， B.A.

非執行董事

邱裘錦蘭太平紳士

邱達生， M.A.

邱達強

獨立非執行董事

朱机良，達督

羅國貴

江劍吟

合資格會計師及公司秘書

莫貴標， CPA, AICPA, MBA

首席營運總監

陳志興

授權代表

邱德根

邱達昌

法律顧問

香港

胡關李羅律師行

羅國貴律師事務所

馬來西亞

Shearn Delamore & Co.

澳洲

Freehill, Hollingdale & Page

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

公司資料

主要來往銀行

香港

中國銀行(香港)有限公司
中信嘉華銀行有限公司
恒生銀行有限公司
廖創興銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行有限公司

馬來西亞

Alliance Bank Malaysia Berhad
Southern Bank Berhad

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking
Group Limited
Commonwealth Bank of Australia

中國

中國建設銀行

註冊辦事處

P.O. Box 1043, Ground Floor,
Caledonian House, Mary Street,
George Town,
Grand Cayman, Cayman Islands,
British West Indies.

主要辦事處

香港德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

股份登記處

標準證券登記有限公司
香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下

上市資料

普通股(編號: 035)
香港聯合交易所有限公司

網址

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

概要

- 營業額為港幣383,586,000元，較二零零三年同期上升6.7%。
- 本期間純利為港幣268,288,000元，較二零零三年同期上升530%。
- 於二零零四年九月三十日，每股基本盈利增加400%至港幣23仙。
- 董事會宣派截至二零零四年九月三十日止六個月期間之中期股息每股港幣3仙。
- 截至二零零四年九月三十日止六個月期間之現金增加淨額為港幣114,062,000元。

展望

1. 於未來十二個月內將有五間新酒店，合共超過1,200間房間開始營業。
2. 預定於二零零五年十二月底前發售錦秋加州花園1,000個單位。
3. 預期於二零零五年五月展開澳門項目之建築工程，而第一期預定於二零零七年年中完成及展開業務。

副主席兼行政總裁報告書

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 (總稱為「本集團」) 截至二零零四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。

中期股息

董事會宣佈向二零零五年一月十二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零四年九月三十日止六個月半年度中期股息每股港幣3仙 (二零零三年九月三十日止六個月：港幣2仙)，合共約港幣35,000,000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二零零五年一月十二日 (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二零零五年一月十七日或前後寄發予股東之通函 (連同選擇表格)。有關股息單或新股票將於二零零五年二月二十一日或前後寄出。

截止過戶日期

本公司將由二零零五年一月十日 (星期一) 至二零零五年一月十二日 (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，必須於二零零五年一月七日 (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。

公司概覽

截至二零零四年九月三十日止六個月，本集團錄得理想之業績，純利約為港幣268,000,000元，較二零零四年財政年度同期增加530%。表現出色乃由於期內物業銷售之收益增加以及香港酒店住宿需求殷切所致。因此，董事會（「董事會」）已宣派二零零五年財政年度之中期股息港幣3仙。

本集團於酒店業及物業發展市場維持優勢，並致力於二零零五年十二月止十二個月期間實現三項里程碑。

首先，本集團預計可為其酒店部增加超過1,200個客房。根據現時之發展計劃，本集團下列酒店將相繼開業：

- 麗都酒店，於二零零四年十二月底非正式開業；
- 帝豪奧運酒店，擬於二零零五年三月開業；
- 帝豪荷里活酒店，擬於二零零五年三月開業；
- 九如坊，精品酒店，擬於二零零五年十一月開業；及
- 遠東廣場，將改建為酒店的服務式住宅大廈，擬於二零零五年十二月開業。

加上本集團兩間現有酒店（即香港之帝豪海景酒店及馬來西亞吉隆坡之Dorsett Regency Hotel），本集團將成為香港領先之3至4星級酒店營運商之一，擁有超過1,800間房間投入營運。於更緊密經貿關係安排（「CEPA」）推出後，酒店住宿需求之增加令香港酒店業大幅受惠。董事預期當五間新酒店全數開始營業後，酒店部之溢利貢獻將大幅增加。

第二，預期上海錦秋加州花園之地鐵車站於二零零六年底前開幕，管理層因此決定於二零零五年十二月底前推出錦秋加州花園約1,000個商業及住宅單位發售，過往年度之每年發售量則為300至400個單位。這將為錦秋加州花園發展史上最大規模之推售計劃。管理層對中國中檔物業之發展抱持樂觀態度。由於已在內地建立訓練有素且經驗豐富之物業團隊，管理層有信心於內地進行新物業發展項目。

第三，本集團於二零零四年十二月三日簽訂協議備忘錄（「協議備忘錄」），進一步確定其與美國拉斯維加斯威尼斯人集團（「威尼斯人」）於澳門項目權益。本集團計劃於澳門路氹開發總樓面面積三百萬平方呎之地盤。澳門項目分兩個階段發展。待與威尼斯人及澳門政府成功落實最終文件後，本集團之目標為於二零零五年五月開始建築工程。於二零零七年年中第一期完成及展開業務後，本集團將擁有約一百萬平方呎之購物及娛樂綜合廣場，包括不少於2,000間房間之酒店及約140,000平方呎之賭場／表演廳。賭場／表演廳將租予威尼斯人用作經營賭場及相關業務。於第二期完成後，本集團將擁有額外1,000間房間。在此綜合發展項目本集團將不會參與博彩業務。由於澳門之經濟增長顯著，故管理層極為相信該項目將加強本集團之未來增長。

本集團將繼續以兩項主要業務為基礎及出售香港及海外之非核心投資資產以促進本集團之未來增長。首先仍繼續於中國開發中產人士可負擔之優質住宅，並以中產家庭為本集團之主要目標客戶。本集團第二項主要業務為於香港及澳門發展及經營3星及4星級酒店，以把握區內內地旅客需求增加之商機。

業務回顧

1. 物業發展部

中國

儘管中央政府於二零零四年五月宣佈宏觀調控措施，惟本集團對中國中檔物業市場仍抱持樂觀態度，並繼續於內地若干主要城市發掘及評估具理想投資回報之物業發展機會。本集團於上海之物業發展項目錦秋加州花園將為本集團未來數年作出主要收益貢獻。此外，本集團於廣州之兩項物業發展項目新時代廣場及花地灣分別定於二零零七年及二零零八年完成。廣州將成為本集團於中國物業發展之主要重點城市。

香港

本集團在香港並未持有大量土地儲備，而僅會購入適量土地以滿足個別特定項目之需求。於本財政報告期間，本集團有三項物業發展項目（即東海雅園、清水灣山莊及清怡居）推出發售。於未來三個月，西貢竹角將推出市場預售。

澳洲

本集團於墨爾本擁有兩項高級住宅發展項目，即Flinders Wharf及Royal Domain Tower。本集團於Flinders Wharf擁有47.5%權益，其中約90%單位已售出。Royal Domain Tower預期於二零零六年初竣工。截至首六個月期間止，約有45%單位已售出。本集團於Royal Domain Tower項目中擁有90%權益。

2. 酒店部

由於內地旅客因CEPA而獲放寬旅遊簽證，本集團在香港之酒店業務於本上半年度內錄得平均超過90%之入住率。此外，本集團酒店之房租亦錄得雙位數字之增幅。

由於本集團於未來十二個月內將有五間新酒店開業，提供超過1,200間房間，預期本集團酒店部之溢利貢獻將有顯著增長。

重大事項

- (a) 於二零零四年四月十三日，本公司完成67,000,000美元之可換股債券發行。發行之目的乃償還現有貸款及作為一般營運資金。根據經調整兌換價港幣2.20元計算，可換股債券可兌換為約237,271,993股本公司股本中每股面值港幣0.1元之股份。
- (b) 本公司擬發行於二零零九年到期並可兌換為本公司普通股之零息可換股債券。是項交易之詳情載於本公司於二零零四年十一月十日及二零零四年十一月二十六日之公佈。
- (c) 期內，本集團以現金代價港幣469,000,000元出售遠東銀行旺角大廈；於該出售錄得約港幣268,000,000元之收益。
- (d) 另一方面，本集團已支付港幣118,000,000元以收購一幢位於荷李活道263號之寫字樓大廈，該大廈獲准改建為設有141間房間之酒店。改建工程預期於二零零五年三月完成。

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

於二零零四年九月三十日，本集團之總借貸約為港幣2,126,000,000元，詳情如下：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及其他借貸－流動部份		
已抵押	291,318	290,719
無抵押	175,705	171,258
	<u>467,023</u>	<u>461,977</u>
銀行及其他借貸總額－流動部份		
	<u>467,023</u>	<u>461,977</u>
銀行及其他借貸－非流動部份		
已抵押	1,149,867	1,144,691
無抵押	—	60,000
可換股債券(經扣除已攤銷之 發行成本及贖回溢價)	509,016	—
	<u>1,658,883</u>	<u>1,204,691</u>
借貸總額－非流動部份		
	<u>1,658,883</u>	<u>1,204,691</u>

除於二零零四年四月以美元發行可換股債券外，本集團之借貸主要以港元計算。

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) 本集團就授予一間接受投資公司之銀行及其他信貸承擔約港幣64,185,000元(二零零四年三月三十一日：港幣64,185,000元)。
- (b) 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。受擔保之未償還按揭總額約為港幣153,362,000元(二零零四年三月三十一日：港幣35,537,000元)。
- (c) 於過往年度，Zhongshan Development Limited(「ZDL」)被兩位就ZDL之業務策略及企業融資顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與ZDL訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱ZDL在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱ZDL董事會就提早終止與彼等簽訂作為ZDL董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣5,865,000元。ZDL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集團財政狀況產生重大不利影響。

承擔

於結算日：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未有作出撥備：		
物業發展項目	378,283	560,558
已批准但未訂約：		
物業發展項目	202,445	212,936
酒店翻修及升級	136,263	133,415
共同控制之物業發展項目	25,200	—
	<u>363,908</u>	<u>346,351</u>
	<u>742,191</u>	<u>906,909</u>

資本負債比率

於二零零四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)增加至73%，而二零零四年三月三十一日為61%。

流動比率

本集團於二零零四年九月三十日之流動比率為1.98(二零零四年三月三十一日：1.43)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

匯率

本集團於期內並無受任何重大之匯率變動影響。

資產抵押

- (a) 本集團物業、銀行存款及證券投資之帳面淨值分別約港幣2,763,234,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,603,798,000元)、港幣3,948,000元(二零零四年三月三十一日：港幣5,539,000元)及港幣2,334,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,334,000元)，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2,129,216,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,021,216,000元)及港幣5,000,000元(二零零四年三月三十一日：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣2,800,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,945,000元)抵押予本集團之銀行，以令本集團數間附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以約港幣32,132,000元(二零零四年三月三十一日：港幣37,517,000元)之本集團上市證券投資抵押予本集團之財務機構，以取得約港幣7,800,000元(二零零四年三月三十一日：港幣7,800,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣2,520,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,411,000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，銀行可自按金中提取款項，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。於二零零四年九月三十日，約港幣7,330,000元(二零零四年三月三十一日：無)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。

- (d) 某些附屬公司權益抵押予銀行作為借貸給予本集團及其附屬公司之部份抵押品。
- (e) 本集團將某些接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零四年三月三十一日：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

結算日後事項

- (a) 於二零零四年十月二日，本集團與一名獨立第三方簽訂買賣協議，以代價約港幣140,200,000元出售帝豪花園酒店全部權益。該交易安排定於二零零四年十二月二十八日或之前完成。有關該交易之詳情載於本公司於二零零四年十一月二日刊發之通函內。
- (b) 於二零零四年十一月九日，本公司與德意志銀行簽訂一份認購協議，以首次本金總額約港幣656,000,000元發行零息可換股債券(「新可換股債券」)，並可要求本公司以額外本金總額約港幣98,400,000元發行選擇性債券，藉以作為拓展本集團物業發展業務、經營酒店及撥充營運資金用途。新可換股債券可以首次兌換價每股港幣4.1元(可予調整)兌換本公司每股面值港幣0.1元之約184,000,000股股份。新可換股債券將申請於香港聯合交易所有限公司上市。有關該交易之詳情載於本公司於二零零四年十一月十日刊發之公佈。

- (c) 於二零零四年九月三十日後，於二零零四年四月發行本金總額約為52,400,000美元(相等於約港幣408,200,000元)之可換股債券已兌換為本公司普通股。因此，本公司之股本及儲備分別已增加約港幣18,600,000元及港幣389,600,000元。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零四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場情況而釐定。於期內，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上市規則於二零零一年九月一日修訂之第十七章(購股權計劃)之規定。

上市規則規定提供之其他資料

權益披露

於二零零四年九月三十日，董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）之股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條記入該條所述之登記冊之權益及淡倉，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份權益

董事姓名	所持普通股股份數目			估本公司 已發行股本	
	個人權益	公司權益	總額	百分比	
邱德根	10,164,123	111,999,864 (附註1)	122,163,987	10.34%	
邱達昌	618,302	305,420,646 (附註2)	306,038,948	25.91%	
邱達成	8,245	4,989,142 (附註3)	4,997,387	0.42%	
邱裘錦蘭	1,162,351	—	1,162,351	0.10%	
邱達生	808,491	—	808,491	0.07%	
邱達強	38,026	3,877,218 (附註4)	3,915,244	0.33%	

附註：

1. 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
2. 此等股份由拿督邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited持有，且包括借出之71,274,271股股份。
3. 此等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N. V. 及由邱達成先生與邱達強先生控制之First Level Holdings Limited持有。

4. 此等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之First Level Holdings Limited持有，並已全數重覆計算在邱達成先生之公司權益內。

(b) 董事於相聯法團之股份及相關股份權益

董事姓名	相聯法團名稱	所持普通股股份數目
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000

以上(a)段至(b)段所披露之權益皆代表本公司或相聯法團之好倉股份或相關股份。

除上文所披露者外，概無董事於本公司或相聯法團之任何股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

(c) 本公司之購股權

本公司根據於二零零一年九月一日修訂之上市規則第17章於二零零二年八月二十八日採納新購股權計劃（「新購股權計劃」）並終止於二零零零年九月二十八日採納之舊購股權計劃（「舊計劃」）。概無購股權根據舊計劃獲授出、行使或失效。

根據新購股權計劃，本公司可向本公司或其任何附屬公司之任何僱員、行政人員或董事（包括執行及非執行董事）及本公司或其任何附屬公司之任何業務顧問、代理、財務或法律諮詢人或其他貨物或服務供應商（統稱「合資格參與者」）授出購股權，最高可授出之數目為本公司不時已發行股本之10%。

該等購股權計劃旨在讓本公司可授出購股權予合資格參與者，以鼓勵及獎賞彼等對本公司或其任何附屬公司之成就及／或增長所作出之貢獻。

新購股權計劃之概要載於下文。

新購股權計劃

期內授出購股權之詳情及未行使購股權變動之概要如下：

僱員名稱	授出日期 (年/月/日)	行使價 (港幣)	授出購股權 數目	行使期 (年/月/日)
陳志興	二零零四年十月二十一日	2.075	1,200,000	二零零四年十一月一日至二零一零年十二月三十一日
			1,400,000	二零零六年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			1,600,000	二零零七年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			1,800,000	二零零八年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			2,000,000	二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			總計	8,000,000
莫貴標	二零零四年十月二十一日	2.075	1,200,000	二零零五年四月一日至二零一零年十二月三十一日
			1,400,000	二零零六年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			1,600,000	二零零七年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			1,800,000	二零零八年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			2,000,000	二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			總計	8,000,000
其他僱員	二零零四年十月二十一日	2.075	1,650,000	二零零四年十一月一日至二零一零年十二月三十一日
			100,000	二零零五年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			2,325,000	二零零六年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			2,975,000	二零零七年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			3,475,000	二零零八年一月一日至二零一零年十二月三十一日
			3,975,000	二零零九年一月一日至二零一零年十二月三十一日
總計	14,500,000			

附註：

1. 本公司購股權於二零零四年十月二十一日授出前之緊接收市價為港幣2.075元。
2. 於二零零四年三月三十一日至二零零四年九月三十日止期間，概無購股權根據新購股權計劃獲行使及被註銷。

(d) 主要股東

根據《證券及期貨條例》第336條之規定而備存之股份或淡倉登記冊之記錄，於二零零四年九月三十日，除上文所述之董事權益外，下列股東擁有本公司已發行股本中5%或以上權益：

	權益性質	所持普通股 股份數目		佔已發行 股本百分比
J.P. Morgan Chase & Co. (「JPMC」)	好倉	92,441,347	(i)	7.83%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft (「DBA」)	好倉	72,363,979	(ii)	6.13%
	淡倉	51,705,000		4.38%

附註：

- (i) 根據JPMC向本公司發出之通知，於二零零四年九月三十日，JPMC以實益擁有人身份透過其100%受控制法團J.P. Morgan Whitefriars Inc、J.P. Morgan Overseas Capital Corporation、J.P. Morgan International Finance Limited、J.P. Morgan International Inc.及JP Morgan Chase Bank持有3,569,347股本公司股份。66,872,000股股份由JPMC之100%受控制法團J.P. Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.及JF Asset Management Limited (佔99.99%受控制法團) 以投資經理身份持有。

22,000,000股股份由JPMC之100%受控制法團JP Morgan Chase Bank以獲批准借出代理人身份按可借出股份形式持有。

- (ii) 68,585,979股股份以實益擁有人身份持有，而3,778,000股股份則以對股份持有保證權益身份持有。

除本文所披露者外，本公司概不知悉任何其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零零四年九月三十日於本公司之股份或相關股份中擁有須記入《證券及期貨條例》第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

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上市證券。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採用之會計原則及實務，並討論內部監控及財務申報事宜，包括獲董事會批准審閱截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核簡明帳目。

最佳應用守則

本公司董事並不知悉有任何資料，足以顯示本公司於截至二零零四年九月三十日止半年度內任何時間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。

承董事會命
副主席兼行政總裁
邱達昌

二零零四年十二月九日

於本報告日期，本公司執行董事為邱德根先生、拿督邱達昌、Craig Grenfell Williams先生及邱達成先生；非執行董事為邱裘錦蘭女士、邱達生先生及邱達強先生；以及獨立非執行董事為達督朱机良、羅國貴先生及江劍吟先生。

簡明綜合收益表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	383,586	359,421
銷售成本		(291,850)	(243,986)
毛利		91,736	115,435
其他經營收益		5,643	8,044
銷售及分銷支出		(3,176)	(7,944)
行政開支		(64,678)	(59,164)
其他經營開支		—	(2,087)
證券投資之未變現持有盈利		504	3,027
出售投資物業盈利	8	267,721	—
投資物業重估減值		(8,673)	—
因購入聯營公司產生之商譽攤銷		(291)	—
負商譽攤銷		3,847	3,847
出售附屬公司之溢利		—	5,676
應佔聯營公司業績		2,709	2,992
應佔共同控制實體業績		56	381
融資成本		(17,784)	(15,698)
除稅前溢利	4	277,614	54,509
稅項	5	(8,015)	(11,298)
未計少數股東權益前溢利		269,599	43,211
少數股東權益		(1,311)	(648)
本期間溢利		<u>268,288</u>	<u>42,563</u>
股息	6	<u>35,440</u>	<u>23,212</u>
每股盈利	7		
— 基本		<u>23.0仙</u>	<u>4.6仙</u>
— 攤薄		<u>19.4仙</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零四年九月三十日

		二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業	8	944,599	1,064,481
物業、廠房及設備	8	1,207,299	1,207,384
發展中物業	8	735,793	539,936
負商譽		(26,927)	(30,774)
聯營公司權益		156,468	154,502
共同控制實體權益		72,586	72,530
證券投資	9	110,622	108,321
聯營公司欠款		141,503	126,779
接受投資公司欠款		119,995	119,995
少數股東欠款		563	563
應收長期貸款		312,060	304,969
已抵押銀行存款		2,800	2,945
		3,777,361	3,671,631
流動資產			
存貨		5,031	2,024
已落成待售物業－成本值		168,511	188,414
待售發展中物業	8	654,678	485,277
證券投資	9	147,572	7,511
應收貸款		651	651
應收帳款、按金及預付款項	10	613,503	409,123
聯營公司欠款		1,014	20,827
可收回稅項		8,361	8,292
已抵押銀行存款		11,278	5,539
銀行結餘及現金		232,311	138,998
		1,842,910	1,266,656

簡明綜合資產負債表

於二零零四年九月三十日

		二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
應付帳款及應計費用	11	323,050	265,732
已收客戶按金		17,285	16,169
欠董事之款項		11,390	11,600
欠關聯公司之款項		18,165	29,947
欠聯營公司之款項		25,485	24,793
應付稅項		69,527	74,831
融資租約之債務		550	200
銀行及其他借貸	12	467,023	461,977
		<u>932,475</u>	<u>885,249</u>
流動資產淨值		<u>910,435</u>	<u>381,407</u>
		<u>4,687,796</u>	<u>4,053,038</u>
資本及儲備			
股本	13	118,133	116,846
儲備		2,777,870	2,606,168
		<u>2,896,003</u>	<u>2,723,014</u>
少數股東權益		<u>9,922</u>	<u>8,839</u>
非流動負債			
融資租約之債務		339	18
銀行及其他借貸	12	1,149,867	1,204,691
可換股債券	14	509,016	—
欠少數股東之款項		47,193	41,020
欠共同控制實體之款項		7,734	7,734
遞延稅項		67,722	67,722
		<u>1,781,871</u>	<u>1,321,185</u>
		<u>4,687,796</u>	<u>4,053,038</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	股本	股份溢價	資本		特別儲備	派及儲備	資產	投資物業	投資	保留溢利	總額
	港幣千元	港幣千元	贖回儲備	其他儲備		港幣千元	重估儲備	重估儲備	重估儲備		
於二零零三年四月一日	98,513	663,711	253	169,352	869,357	(126,399)	297,139	55,975	(64,535)	334,586	2,297,952
重估增值	-	-	-	-	-	-	-	-	13,479	-	13,479
期內應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	(89)	-	-	-	-	(89)
產生換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	17,097	-	-	-	-	17,097
收益表內未確認收益淨額	-	-	-	-	-	17,008	-	-	13,479	-	30,487
溢價發行股份	16,500	181,500	-	-	-	-	-	-	-	-	198,000
以股代息計劃發行之股份	1,048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,048
發行股份開支	-	(4,581)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,581)
以股代息產生之進帳	-	10,184	-	-	-	-	-	-	-	-	10,184
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,563	42,563
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,703)	(19,703)
於二零零三年九月三十日	116,061	850,814	253	169,352	869,357	(109,391)	297,139	55,975	(51,056)	357,446	2,555,950
重估增值(減值)	-	-	-	-	-	-	13,445	(2,229)	11,093	-	22,309
重估物業價值所產生之遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	30,138	-	-	-	30,138
期內應佔聯營公司儲備變動	-	-	-	-	-	(9,678)	-	10,750	-	-	1,072
產生換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	16,556	-	-	-	-	16,556
收益表未確認之收益淨額	-	-	-	-	-	6,878	43,583	8,521	11,093	-	70,075
以股代息計劃發行之股份	785	-	-	-	-	-	-	-	-	-	785
以股代息產生之進帳	-	12,969	-	-	-	-	-	-	-	-	12,969
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,447	106,447
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,212)	(23,212)
於二零零四年三月三十一日	116,846	863,783	253	169,352	869,357	(102,513)	340,722	64,496	(39,963)	440,681	2,723,014
重估增值(減值)	-	-	-	-	-	-	-	2,327	(5,433)	-	(3,106)
產生換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	(11,520)	-	-	-	-	(11,520)
收益表未確認之收益(虧損)淨額	-	-	-	-	-	(11,520)	-	2,327	(5,433)	-	(14,626)
出售投資物業變現	-	-	-	-	-	-	-	(75,496)	-	-	(75,496)
撥回之前計入投資物業重估儲備之重估虧蝕	-	-	-	-	-	-	-	8,673	-	-	8,673
以股代息計劃發行之股份	1,287	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,287
以股代息產生之進帳	-	19,917	-	-	-	-	-	-	-	-	19,917
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	268,288	268,288
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,054)	(35,054)
於二零零四年九月三十日	118,133	883,700	253	169,352	869,357	(114,033)	340,722	-	(45,396)	673,915	2,896,003

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
附註		
經營業務所得(所用)現金淨額	139,166	(107,641)
投資活動		
收購發展中物業	(207,576)	(63,121)
收購證券投資	(147,337)	—
收購附屬公司(扣除所收購之 現金及現金等價物)	15 (118,000)	—
收購物業、廠房及設備	(32,991)	(17,270)
收購投資物業	(2,185)	(18,414)
收購附屬公司之額外權益	—	(5,257)
出售投資物業所得款項	46,880	—
出售附屬公司所得款項(扣除 所出售之現金及現金等價物)	—	22,430
出售證券投資所得款項	—	5,015
墊款予應收借款	(11,091)	(14,277)
已抵押銀行存款增加	(5,739)	(2,416)
墊款予聯營公司	—	(9,095)
聯營公司股息收入	—	1,810
償還自接受投資公司	—	82
利息收入	765	515
投資活動所用現金淨額	(477,274)	(99,998)
融資活動		
發行可換股債券所得款項 (扣除發行開支)	506,848	—
發行股份所得款項 (扣除發行開支)	—	193,419
銀行及其他借貸中所籌得新貸款	154,773	125,404
償還銀行及其他借貸	(186,550)	(13,400)
償還融資租約之債項	(328)	(219)
墊款自(償還予)一名董事	6,565	(7,871)
已派股息	(13,850)	(8,471)
已付利息	(15,288)	(10,946)

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
附註		
融資活動所得現金淨額	452,170	277,916
現金及現金等價物增加淨額	114,062	70,277
期初現金及現金等價物	119,426	55,166
匯率變動之影響	(2,748)	992
期終現金及現金等價物	230,740	126,435
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金	232,311	137,593
銀行透支	(1,571)	(11,158)
	230,740	126,435

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

一. 編製基準

簡明財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第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之適用披露規定而編製。

列於簡明綜合收益表之其他經營收益、其他經營開支、負商譽攤銷及應佔共同控制實體業績之比較數字已重新歸類，以符合本期間之呈報方式。

二. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已就重估若干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二零零四年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相符。

三. 營業額及分類資料

商業分類

就業務管理而言，本集團現時主要劃分五個營運部份：物業發展及投資、酒店業務、證券投資、工業和財務。該等部份乃本集團報告其主要分類資料之基準。

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

有關該等業務之分類資料如下：

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
按主要業務：				
物業發展及投資	189,660	321,589	275,409	55,471
酒店業務	24,450	17,481	7,526	2,605
證券投資	145,247	5,045	6,290	3,984
工業	15,703	13,350	(2,012)	(859)
財務	8,526	1,956	3,143	(528)
其他	—	—	(1,278)	570
	<u>383,586</u>	<u>359,421</u>	<u>289,078</u>	<u>61,243</u>
未分配集團費用			—	(3,932)
因購入聯營公司產生 之商譽攤銷			(291)	—
負商譽攤銷			3,847	3,847
出售附屬公司盈利			—	5,676
應佔聯營公司業績			2,708	2,992
應佔共同控制實體業績			56	381
融資成本			(17,784)	(15,698)
除稅前溢利			<u>277,614</u>	<u>54,509</u>

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

四. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	3,310	4,490
投資於共同控制實體之攤銷 (包括在應佔共同控制實體業績之內)	1,452	1,452
及計入下列各項：		
利息收入	765	515
上市投資股息收入	570	301
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 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
本年度稅項：		
香港	1,029	1,269
中華人民共和國(「中國」)其他地區	6,261	9,132
其他司法權區	273	296
	<u> </u>	<u> </u>
本公司及附屬公司應佔稅項	7,563	10,697
分佔聯營公司應佔稅項	452	601
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>8,015</u>	<u>11,298</u>

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

六. 股息

截至九月三十日止六個月
二零零四年 二零零三年
(未經審核) (未經審核)
港幣千元 港幣千元

支付末期股息，二零零四年每股港幣3仙
(二零零三年：港幣2仙)：

現金	13,850	8,471
根據以股代息計劃之股份選擇	21,204	11,232
	<u>35,054</u>	<u>19,703</u>

董事宣派截至二零零四年九月三十日止六個月中期股息每股港幣3仙(截至二零零三年九月三十日止六個月：每股港幣2仙)，合共約港幣35,440,000元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣23,212,000元)。

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

七. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	268,288	42,563
可攤薄潛在普通股之影響 — 贖回可換股債券之溢價	<u>1,789</u>	不適用
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>270,077</u>	不適用
	股份數目	股份數目
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,168,527,899	935,071,986
可攤薄潛在普通股之影響 — 可換股債券	<u>220,416,606</u>	不適用
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,388,944,505</u>	不適用

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

八. 投資物業、物業、廠房及設備以及發展中物業

期內，本集團已出售面值約港幣272,000,000元之投資物業，於收益表中已確認約港幣268,000,000元之出售溢利。

本集團透過收購兩間附屬公司(附註15)而購入總面值約港幣118,000,000元之投資物業。本集團亦將面值約港幣31,000,000元之若干物業由物業、廠房及設備轉為投資物業。該等投資物業於轉變當日由獨立專業估值師作重估，重估增值約港幣2,000,000元，並已計入投資物業重估儲備。

此外，本集團分別動用約港幣32,000,000元及港幣221,000,000元以翻新一項酒店物業及支付發展中物業之建築工程。

除上文所披露者外，董事認為本集團投資物業於二零零四年九月三十日之面值與彼等於二零零四年三月三十一日之公開市值並無重大差異。

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

九. 證券投資

	交易證券		其他證券		總額	
	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
股本證券：						
上市－香港	13,229	7,511	33,218	38,694	46,447	46,205
上市－海外	11,587	—	78	78	11,665	78
非上市	—	—	69,549	69,549	69,549	69,549
	<u>24,816</u>	<u>7,511</u>	<u>102,845</u>	<u>108,321</u>	<u>127,661</u>	<u>115,832</u>
債務證券：						
上市－海外	—	—	7,767	—	7,767	—
非上市	—	—	83,717	—	83,717	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>91,484</u>	<u>—</u>	<u>91,484</u>	<u>—</u>
股票掛鈎票據：						
非上市	23,489	—	15,560	—	39,049	—
	<u>23,489</u>	<u>—</u>	<u>15,560</u>	<u>—</u>	<u>39,049</u>	<u>—</u>
總額：						
上市－香港	13,229	7,511	33,218	38,694	46,447	46,205
上市－海外	11,587	—	7,845	78	19,432	78
非上市	23,489	—	168,826	69,549	192,315	69,549
	<u>48,305</u>	<u>7,511</u>	<u>209,889</u>	<u>108,321</u>	<u>258,194</u>	<u>115,832</u>
上市證券之市值	<u>24,816</u>	<u>7,511</u>	<u>41,063</u>	<u>38,772</u>	<u>65,879</u>	<u>46,283</u>
用作報告而分析之帳面金額：						
非流動	—	—	110,622	108,321	110,622	108,321
流動	48,305	7,511	99,267	—	147,572	7,511
	<u>48,305</u>	<u>7,511</u>	<u>209,889</u>	<u>108,321</u>	<u>258,194</u>	<u>115,832</u>

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

十. 應收帳款、按金及預付款項

應收帳款、按金及預付款項包括約港幣88,300,000元(二零零四年三月三十一日：港幣270,534,000元)之應收貿易帳款。本集團之商業客戶平均享有60日之賒帳期。

以下為報告日之應收貿易帳款之帳齡分析：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
零至60日	48,482	262,189
61至90日	16,134	2,694
90日後	23,684	5,651
	<u>88,300</u>	<u>270,534</u>

期內，本集團按代價約港幣469,000,000元出售一項投資物業，其中本集團已收取約港幣47,000,000元。餘下約港幣422,000,000元之款項將計入於二零零四年九月三十日之應收貿易帳款、按金及預付款項。

十一. 應付帳款及應計費用

應付帳款及應計費用包括應付貿易帳款約港幣136,697,000元(二零零四年三月三十一日：港幣76,157,000元)。

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
零至60日	129,638	43,222
61至90日	1,547	10,034
90日後	5,512	22,901
	<u>136,697</u>	<u>76,157</u>

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

十二. 銀行及其他借貸

期內，本集團獲取新銀行貸款約港幣155,000,000元，其中約港幣83,000,000元已用於收購兩間附屬公司。貸款按市場利率計息。期內，本集團亦償還銀行貸款約港幣187,000,000元。

十三. 股本

期內，本集團根據以股代息計劃按每股港幣1.648元發行及配發合共12,864,461股每股面值港幣0.1元之本公司新普通股予股東，以作為二零零四年之末期股息。

十四. 可換股債券

期內，本公司已發行本金總額為66,989,000美元之零息可換股債券（「可換股債券」）。於二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日止期間，可換股債券持有人可按初步兌換價每股港幣2.25元（於二零零四年九月三十日起調整為港幣2.20元）兌換債券為每股面值港幣0.1元之本公司普通股。除之前已贖回、兌換或已購買及註銷者外，可換股債券將可於二零零九年四月十三日以彼等本金額之105.1%獲贖回。可換股債券之面值乃經扣除發行成本約港幣14,996,000元及計及贖回可換股債券之溢價約港幣2,168,000元後列帳。可換股債券於香港聯合交易所有限公司上市。發行可換股債券之詳情於本公司於二零零四年四月六日刊發之通函內披露。

十五. 購入附屬公司

於二零零四年九月二十七日，本公司透過按現金代價合共港幣118,000,000元收購Caragis Limited及Vicsley Limited之全部已發行股本而收購一項投資物業。該項交易以會計收購方法入帳。

收購之影響概述如下：

	港幣千元
所收購資產淨額	<u>118,000</u>
收購產生之現金流出淨額	
— 現金代價	<u>118,000</u>

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

Caragis Limited及Vicsley Limited對本集團期內之業績並無任何重大貢獻。

十六. 資產抵押

- (a) 本集團物業、銀行存款及證券投資之帳面淨值分別約港幣2,763,234,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,603,798,000元)、港幣3,948,000元(二零零四年三月三十一日：港幣5,539,000元)及港幣2,334,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,334,000元)，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2,129,216,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,021,216,000元)及港幣5,000,000元(二零零四年三月三十一日：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣2,800,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,945,000元)抵押予本集團之銀行，以令本集團數間附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以約港幣32,132,000元(二零零四年三月三十一日：港幣37,517,000元)之本集團上市證券投資抵押予本集團之財務機構，以取得約港幣7,800,000元(二零零四年三月三十一日：港幣7,800,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣2,520,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,411,000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，銀行可自按金中提取款項，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。於二零零四年九月三十日，約港幣7,330,000元(二零零四年三月三十一日：無)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。
- (d) 某些附屬公司權益抵押予銀行作為借貸給予本集團及其附屬公司之部份抵押品。

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

- (e) 本集團將某些接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零四年三月三十一日：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

十七. 或然負債

- (a) 本集團就授予一間接受投資公司之銀行及其他信貸承擔約港幣64,185,000元(二零零四年三月三十一日：港幣64,185,000元)。
- (b) 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。受擔保之未償還按揭總額約為港幣153,362,000元(二零零四年三月三十一日：港幣35,537,000元)。
- (c) 於過往年度，Zhongshan Development Limited(「ZDL」)被兩位就ZDL之業務策略及企業融資顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與ZDL訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱ZDL在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱ZDL董事會就提早終止與彼等簽訂作為ZDL董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣5,865,000元。ZDL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集團財政狀況產生重大不利影響。

簡明財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止六個月

十八. 資本承擔

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未有作出撥備：		
物業發展項目	378,283	560,558
已批准但未訂約：		
物業發展項目	202,445	212,936
酒店翻修及升級	136,263	133,415
共同控制之物業發展項目	25,200	—
	<u>363,908</u>	<u>346,351</u>
	<u>742,191</u>	<u>906,909</u>

十九. 結算日後事項

- (a) 於二零零四年十月二日，本集團與一名獨立第三方簽訂買賣協議，以代價約港幣140,200,000元出售帝豪花園酒店全部權益。該交易安排定於二零零四年十二月二十八日或之前完成。有關該交易之詳情載於本公司於二零零四年十一月二日刊發之通函內。
- (b) 於二零零四年十一月九日，本公司與德意志銀行簽訂一份認購協議，以首次本金總額港幣656,000,000元發行零息可換股債券（「新可換股債券」），並可要求本公司以額外本金總額約港幣98,400,000元發行選擇性債券，藉以作為拓展本集團物業發展業務、經營酒店及撥充營運資金用途。新可換股債券可以首次兌換價每股港幣4.1元（可予調整）兌換本公司每股面值港幣0.1元之約184,000,000股股份。新可換股債券將申請於香港聯合交易所有限公司上市。有關該交易之詳情載於本公司於二零零四年十一月十日刊發之公佈。
- (c) 於二零零四年九月三十日後，附註14所述本金總額約為52,400,000美元（相等於約港幣408,200,000元）之可換股債券已兌換為本公司普通股。因此，本公司之股本及儲備分別已增加約港幣18,600,000元及港幣389,600,000元。