



# 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)

## 截至二零零五年九月三十日止 半年度中期業績

### 中期業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零五年九月三十日止半年度未經審核之中期業績。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

截至二零零五年九月三十日止六個月

		截至六個月止	
		二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零四年 九月三十日 (未經審核及 重列)
		千港元	千港元
營業額	附註 4	414,232	251,929
銷售成本		(289,115)	(185,516)
毛利		125,117	66,413
其他收益		37,770	30,966
銷售及分銷支出		(27)	(3,176)
行政支出		(90,167)	(64,678)
按公平值計入損益之金融資產增值		4,947	—
衍生金融工具公平值減少		(6,475)	—
持作買賣之投資公平值增加		581	—
持有交易證券之未變現收益		—	504
出售投資物業之溢利		3,456	192,225

投資物業公平值增加		121,946	2,327
攤銷因收購聯營公司之商譽		—	(291)
負商譽攤銷		—	3,847
分佔聯營公司業績		3,960	2,257
分佔共同控制實體之業績		1,015	56
融資成本		(45,377)	(17,784)
除稅前溢利	5	156,746	212,666
稅項	6	(16,951)	(7,563)
本期間溢利		<u>139,795</u>	<u>205,103</u>
可歸屬於：			
— 公司股權持有人		139,436	203,792
— 少數股東權益		359	1,311
		<u>139,795</u>	<u>205,103</u>
擬派股息	7	<u>42,921</u>	<u>35,440</u>
每股盈利	8		
— 基本		<u>9.8仙</u>	<u>17.4仙</u>
— 攤薄		<u>10.4仙</u>	<u>15.5仙</u>

**簡明綜合資產負債表**  
於二零零五年九月三十日

	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (審核及重列)
	千港元	千港元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	997,788	800,955
物業、廠房及設備	1,263,786	1,278,086
預付租賃款項	224,863	144,050
負商譽	—	(23,081)
聯營公司權益	146,227	144,286
共同控制實體權益	74,253	73,238
證券投資	—	452,805
可供出售之投資	439,176	—
按公平值計入損益之金融資產	219,877	—
應收聯營公司款項	129,528	129,178
應收接受投資公司款項	119,995	119,995
應收少數股東款項	563	563
應收長期貸款	395,712	364,167
已抵押銀行存款	2,935	3,000
	<u>4,014,703</u>	<u>3,487,242</u>

**流動資產**

存貨		1,573	894
已落成待售物業(成本值)		177,657	197,210
待售發展中物業(成本值)		1,917,743	1,372,621
證券投資		—	446,494
持作買賣之投資		12,017	—
可供出售之投資		70,856	—
按公平值計入損益之金融資產		128,062	—
衍生金融工具		2,204	—
應收貸款		3,680	2,576
應收賬款、按金及預付款項	9	225,585	238,824
預付租賃款項		2,047	2,085
應收共同控制實體款項		7,569	2,936
應收聯營公司款項		407	3,040
可收回稅項		9,216	9,257
已抵押銀行存款		137,075	3,901
投資銀行存款		66,663	106,143
銀行結餘及現金		156,881	361,625
		<u>2,919,235</u>	<u>2,747,606</u>

**流動負債**

應付賬款及應計賬款	10	425,942	306,736
已收客戶按金		16,438	19,078
應付董事款項		11,812	11,825
應付關聯公司款項		2,992	13,635
應付聯營公司款項		25,918	24,785
應付少數股東款項		8,313	8,313
按公平值計入損益之金融負債		9,575	—
衍生金融工具		2,828	—
應繳稅項		22,736	56,130
財務租約之債務		278	268
銀行及其他借貸		955,268	615,000
		<u>1,482,100</u>	<u>1,055,770</u>

**流動資產淨值**

	<u>1,437,135</u>	<u>1,691,836</u>
	<u>5,451,838</u>	<u>5,179,078</u>

**股本及儲備**

股本		143,071	141,426
儲備		3,156,186	3,093,273
公司股權持有人		<u>3,299,257</u>	<u>3,234,699</u>
少數股東權益		14,270	14,035
權益總額		<u>3,313,527</u>	<u>3,248,734</u>

## 非流動負債

可換股債券	730,561	732,030
應付少數股東款項	54,996	55,775
應付共同控制實體款項	10,801	10,801
遞延稅項	75,493	54,762
財務租約之債務	670	458
銀行及其他借貸	1,265,790	1,076,518
	<u>2,138,311</u>	<u>1,930,344</u>
	<u>5,451,838</u>	<u>5,179,078</u>

附註：

### 一. 編製基準

簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號中期財務報告編製。

### 二. 主要會計政策及會計政策之改變

簡明財務報表乃按歷史成本編製，除若干物業及金融工具於適當時按重估價值或公平價值計算。

除以下所述者外，編製簡明財務報表採納的會計政策與本集團於截至二零零五年三月三十一日止年度的年度財務報表所採納者一致。

於本期間，除於截至二零零五年三月三十一日止年度提早採納之香港會計準則外，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的新香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務申報準則」）。採用新香港財務申報準則，導致收益表、資產負債表及股本權益變動表的呈報方式有變，特別是少數股東權益及應佔聯營公司／共同控制實體稅項的呈報方式有所變動，且有關呈報方式變動已追溯應用。採納新香港財務申報準則導致本集團以下範疇的會計政策有變，對現行或過往會計期間業績的編製及呈報方式構成影響：

#### 股份付款

於本期間，本集團應用香港財務申報準則第2號股份付款，該準則規定倘本集團以股份或股份權利換取購貨或取得服務，或以其他等值資產換取指定數目股份或股份權利，則須確認開支。香港財務申報準則第2號對本集團的主要影響與本公司董事及僱員購股權按購股權授出日期釐定的公平價值於歸屬期間支銷相關。應用香港財務申報準則第2號前，本集團於購股權獲行使前不會確認有關財務影響。就於二零零五年四月一日前授出的購股權而言，本集團根據有關的過渡性條文並無就二零零二年十一月七日或之前授出的購股權及於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年四月一日前已歸屬的購股權採用香港財務申報準則第2號。本集團所有已授出但尚未行使的購股權為於二零零五年四月一日前授出及已歸屬，故採用香港財務申報準則第2號對本集團現行或以前的會計期間的業績並無構成財務影響。

#### 業務合併

本集團已應用香港財務申報準則第3號業務合併，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併。應用香港財務申報準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

#### 商譽

於過往期間，於二零零五年一月一日之前收購產生的商譽均撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務申報準則第3號的有關過渡條文。據此，本集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷商譽，有關商譽將最少每年/於財務報告期間檢測有否出現減值。於二零零五年一月一日或之後的收購所產生商譽經初步確認後按成本減累積減值虧損（如有）計算。比較數字並無重列。

本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的差額(前稱「負商譽」)。

根據香港財務申報準則第3號,本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出收購成本的差額(收購折讓),於進行收購的期間即時於溢利或虧損中確認。於過往期間,於二零零五年一月一日之前的收購所產生負商譽按得出結餘的情況分析,列作資產扣減並撥回收入。根據香港財務申報準則第3號有關過渡條文,本集團已剔除確認於二零零五年四月一日的的所有負商譽(當中23,081,000港元早前列作資產扣減),並相應增加保留溢利。

#### 業主佔用土地租賃權

於過往期間,業主佔用租賃土地及樓宇列入物業、廠房及設備,並按成本模式計算。於本期間,本集團已應用香港會計準則第17號租賃。根據此會計準則,有租賃之土地及樓宇應分別考慮租賃類別入賬,除非有關租賃付款項未能分配為土地或樓宇部份,則一概以財務租約處理。若能就租賃付款項可靠地分配為土地或樓宇部份,於土地之租賃權益應歸入經營租賃而重新分類為「預付租賃款項」,以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用。若未能於土地及樓宇之間作出可靠分配,則土地之租賃權將繼續作物業、廠房及機器入賬。

#### 酒店物業

過去本集團之自營酒店物業乃採用價值重估模式計算(即重估金額扣除累計折舊及減值虧損),並列入物業、廠房及設備。香港會計準則第17號「租賃」規定收購租賃土地權益之付款項須計為經營租賃,以成本計量並以直線法按租賃年期攤銷。本集團酒店物業租賃土地權益收購之若干付款項未能從樓宇部份可靠劃分。為以成本計算租賃土地權益並扣除攤銷,本公司董事就本集團之酒店物業更改其會計政策由價值重估模式變為成本模式。此會計政策已追溯採用,且比較數字亦已相應重列。

#### 金融工具

於本期間,本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具:披露和呈列」及香港會計準則第39號「金融工具:確認和計量」。香港會計準則第32號需要追溯採用。香港會計準則第39號(對二零零五年一月一日或以後開始之年度期間生效)一般不允許追溯確認、不確認或計量金融資產及負債。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致之主要影響概述如下:

##### 以港元計值之可換股債券

香港會計準則第32號規定混合金融工具(包括金融負債及股本成分)發行人於最初確認後,須把混合金融工具劃分為負債及股本成分並分別計量。直接發行成本按收益分配比例,分配為工具之負債及股本成分。於隨後期間,該負債成分(包括已分配之直接發行成本)使用有效利率法按攤銷成本列值。香港會計準則第32號對本集團之主要影響乃關於本公司發行包括負債及股本成分以港元(本公司之功能貨幣)計值之可換股債券。過去該等可換股債券乃分類為負債,並於資產負債表內列為已收所得款項(經扣除贖回應付溢價及直接發行成本)。由於香港會計準則第32號須追溯應用,因此比較數字已予重列。

##### 以美元計值之可換股債券

過往,以美元計值之可換股債券乃歸類為負債,並按已收所得款項減贖回時應付溢價及直接發行成本後列入資產負債表。該等可換股債券包含一負債部分以及根據香港會計準則第39號需作獨立列賬之一份內含換股權之購股權。於二零零五年四月一日,本集團根據香港會計準則第39號之過渡性條文,把該等可換股債券整體列作「按公平值計入損益之金融負債」。董事已評估於二零零五年四月一日及二零零五年九月三十日可換股債券之公平值,認為賬面值相約於該等日期之公平值。於二零零五年四月一日以及本期及過往會計期間,在此方面應用香港會計準則第39號對本集團並無構成無重大財務影響。比較數字未有重列。

##### 金融資產及金融負債之分類和計量

本集團就有關香港會計準則第39號範圍內金融資產及金融負債之分類和計量,採納香港會計準則第39號之過渡性條文。

在二零零五年三月三十一日以前,本集團按照會計實務準則(「會計實務準則」)第24號「投資證券」之另類處理分類和計量其債務及股本證券。根據會計實務準則第24號,投資債務及股本證券乃按適當情況分類為「交易證券」、「非交易證券」或「持有至到期投資」。「交易證券」及「非交易證券」均以公平值計量。「交易證券」未變現之收益或虧損於其產生期內呈報為損益。「非交易證券」之未變現之收益或虧損則呈報為股本,直至證券出售或釐定為減損,於該時間,則過去在股本中確認之累計收益或虧損將列入該期間之溢利及虧損淨額。由二零零五年四月一日以後,本集團根據香

港會計準則第39號重新分類和計量其債務及股本證券。按照香港會計準則第39號，金融資產乃分類為「按公平值計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。「按公平值計入損益之金融資產」及「可供出售金融資產」乃以公平值列賬，任何公平值之改變分別於損益及股本中確認。「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」則按攤銷成本計量，於最初確認後採納有效利率法。

於二零零五年四月一日，本集團將過去按照會計實務準則第24號分類為「非交易證券」賬面值為約340,836,000港元之所有股本掛鈎票據列為「按公平值計入損益之金融資產」。由於此會計政策轉變，本期間該等股本掛鈎票據公平值轉變所產生之收益共4,947,000港元已於收益表內確認。當股本掛鈎票據於隨後結算日出售時，則於投資重估儲備內確認之相應累計收益或虧損將轉撥至收益表。於二零零五年四月一日，所有其他金融資產已遵照香港會計準則第39號分類及計量。

#### 債務及股本證券以外金融資產及金融負債

由二零零五年四月一日開始，本集團已遵照香港會計準則第39號之規定，分類和計量其債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（過去非列入會計實務準則第24號範圍內）。此等金融資產及金融負債無須進行任何重大調整。

### 3. 會計政策變更之影響概要

上文所述會計政策改變之影響概列如下：

(a) 於本期間及過往期間對業績構成之影響：

	截至六個月止	
	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零四年 九月三十日 千港元
商譽之不作攤銷	291	—
負商譽之不作攤銷	(3,847)	—
可換股債券負債部份實際利息開支增加	(9,331)	—
按公平值計入損益之金融資產增加產生之溢利	4,947	—
可換股債券負債部份遞延稅項資產收入	4,009	—
	<u>(3,931)</u>	<u>—</u>

按收益表項目分析為：

	截至六個月止	
	二零零五年 九月三十日 千港元	二零零四年 九月三十日 千港元
攤銷因收購聯營公司之商譽減少	291	—
負商譽攤銷減少	(3,847)	—
按公平值計入損益之金融資產增加	4,947	—
分佔聯營公司業績減少	(757)	(452)
融資成本增加	(9,331)	—
稅項支出減少	4,766	452
	<u>(3,931)</u>	<u>—</u>

(b) 於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日對資產負債表構成之影響：

	於2005年 3月31日 (原本呈列)	香港會計 準則第1號 之影響	香港會計 準則第17號 之影響	香港會計 準則第32號 之影響	酒店物業 會計政策 改變之影響	於2005年 3月31日 (經重列)	香港會計 準則第39號 之影響	香港財務 報告準則 第3號之影響	於2005年 4月1日 (經重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
物業、廠房及設備	2,176,703	—	(146,135)	—	(752,482)	1,278,086	—	—	1,278,086
預付租賃款項	—	—	146,135	—	—	146,135	—	—	146,135
負商譽	(23,081)	—	—	—	—	(23,081)	—	23,081	—
證券投資	899,299	—	—	—	—	899,299	(899,299)	—	—
可出售之投資	—	—	—	—	—	—	537,423	—	537,423
按公平值計入損益之金融資產	—	—	—	—	—	—	340,836	—	340,836

持作買賣之投資	-	-	-	-	-	21,040	-	21,040	
按公平值計入損益之金融負債	-	-	-	-	-	(24,380)	-	(24,380)	
可換取債券	(765,134)	-	-	33,104	-	(732,030)	24,380	(707,650)	
遞延稅項	(208,115)	-	-	(4,615)	157,968	(54,762)	-	(54,762)	
對資產及負債之總影響	<u>2,079,672</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,489</u>	<u>(594,514)</u>	<u>1,513,647</u>	<u>-</u>	<u>23,081</u>	<u>1,536,728</u>
累計溢利	788,900	-	-	(4,292)	-	784,608	-	23,081	807,689
可換取債券股本儲備	-	-	-	32,781	-	32,781	-	-	32,781
資產重估儲備	594,514	-	-	-	(594,514)	-	-	-	-
少數股東權益	-	14,035	-	-	-	14,035	-	-	14,035
對股本權益之總影響	<u>1,383,414</u>	<u>14,035</u>	<u>-</u>	<u>28,489</u>	<u>(594,514)</u>	<u>831,424</u>	<u>-</u>	<u>23,081</u>	<u>854,505</u>
少數股東權益	<u>14,035</u>	<u>(14,035)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 於二零零四年四月一日對股本權益構成之影響：

	原呈列 千港元	香港會計 準則第1號 之影響 千港元	酒店物業 會計政策 改變之影響 千港元	經重列 千港元
資產重估儲備	340,722	-	(340,722)	-
少數股東權益	-	8,839	-	8,839
對股本權益之總影響	<u>340,722</u>	<u>8,839</u>	<u>(340,722)</u>	<u>8,839</u>

#### 4. 業務及地域分部資料

##### 業務分部

就管理而言，本集團之業務目前可分為下列業務分部－物業發展及投資、酒店業務及相關財務貸款與財務管理。該等分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。其他業務包括銷售鍋爐產品及其他利息收入。

有關上述業務分部資料概列如下：

	營業額 截至六個月止		分部業績 截至六個月止	
	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零四年 九月三十日 (未經審核 及重列)	二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零四年 九月三十日 (未經審核 及重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
按主要業務分類：				
物業發展及投資	234,664	189,661	101,470	18,687
酒店業務	78,778	24,449	24,804	7,526
財務貸款	33,332	8,483	31,004	7,447
財務管理	56,584	13,590	39,841	6,290
其他業務	10,874	15,746	(3,427)	(7,594)
	<u>414,232</u>	<u>251,929</u>	<u>193,692</u>	<u>32,356</u>
出售投資物業之溢利			3,456	192,225
攤銷因收購聯營公司之商譽			-	(291)
負商譽攤銷			-	3,847
分佔聯營公司業績			3,960	2,257
分佔共同控制實體之業績			1,015	56
融資成本			(45,377)	(17,784)
除稅前溢利			<u>156,746</u>	<u>212,666</u>

營業額、銷售成本、其他收入及分部資料之比較數字已予重列，以符合業務分部於截至二零零五年三月三十一日止年度之修訂呈列方式。

## 5. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
於共同控制實體投資之攤銷 (已於分佔共同控制實體業績列賬)	1,452	1,452
預付租賃款項攤銷	1,043	1,026
物業、廠房及設備折舊	10,951	2,284
分佔聯營公司稅項 (已於分佔聯營公司業績列賬)	757	452
及計入下列各項：		
投資上市證券之股息收入	1,615	570
利息收入	34,816	26,090
出售物業、廠房及設備溢利	110	—
	<u>110</u>	<u>—</u>

## 6. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
稅項(收入)支出包括：		
本年度稅項：		
香港	20	1,029
中華人民共和國(「中國」)其他地區	—	6,261
其他司法權區	12	273
	<u>32</u>	<u>7,563</u>
過往期間：		
香港	(783)	—
其他中國地區	(1,496)	—
	<u>(2,247)</u>	<u>7,563</u>
遞延稅項	19,198	—
	<u>16,951</u>	<u>7,563</u>

## 7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核) 千港元
支付末期股息，二零零五年每股5港仙 (二零零四年：每股3港仙)：		
現金	40,442	13,850
根據以股代息計劃之股份選擇	30,487	21,204
	<u>70,929</u>	<u>35,054</u>



董事宣派截至二零零五年九月三十日止六個月中期股息每股3港仙(截至二零零四年九月三十日止六個月：每股3港仙)，合共約43,000,000港元(截至二零零四年九月三十日止六個月：35,000,000港元)。

## 8. 每股盈利

本公司股本權益持有人的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	
	二零零五年 (未經審核) 千港元	二零零四年 (未經審核及重列) 千港元
<b>盈利：</b>		
計算每股基本盈利之盈利	139,436	203,792
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券之利息(扣除稅項)	18,901	11,025
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>158,337</u>	<u>214,817</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,418,681	1,168,528
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	96,830	220,417
— 購股權	10,633	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,526,144</u>	<u>1,388,945</u>

截至二零零四年九月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利已予重列，以配合附註二提述之會計政策改變。

## 9. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括約14,443,000港元(二零零五年三月三十一日：43,300,000港元)之應收賬款。本集團之商業客戶平均享有60日之賒賬期。

以下為結算日之應收貿易賬款之賬齡分析：

	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至60日	7,436	34,236
61至90日	600	287
超過90日	6,407	8,777
	<u>14,443</u>	<u>43,300</u>

應收賬款、按金及預付款項包括港幣46,620,000元(二零零五年三月三十一日：港幣45,877,000元)之少數股東欠款。此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

## 10. 應付賬款及應計賬款

應付賬款及應計賬款包括應付賬款約289,150,000港元(二零零五年三月三十一日:76,931,000港元)。

以下為於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析:

	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
零至60日	284,666	52,344
61至90日	1,532	867
超過90日	2,952	23,720
	<u>289,150</u>	<u>76,931</u>

## 中期股息

董事會宣佈向二零零六年一月十九日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零五年九月三十日止六個月半年度中期股息每股3港仙(二零零四年九月三十日止六個月:3港仙),合共約43,000,000港元。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二零零六年一月二十五日(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二零零六年二月九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二零零六年三月十四日或前後寄出。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零六年一月二十日(星期五)至二零零六年一月二十五日(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,必須於二零零六年一月十九日(星期四)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,方為有效。標準證券登記有限公司之辦事處地址現為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。自二零零六年一月三日起,其辦事處地址將遷往香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

## 公司概覽

透過擴展酒店業務組合來增加經常性收入為本公司策略之一。於二零零五年四月,本集團透過香港兩家酒店(即中環麗柏酒店及帝豪奧運酒店)開業,使我們酒店房間數目由1,042間增加至1,325間。藉著擴大酒店業務組合,加上香港商務及消閒旅客數目增加,酒店部之溢利貢獻總額達5,580萬港元,相對上一財政年度可比較期間上升273%。

由於中國政府宣佈落實嚴格措施以及會計準則之改變,本集團預期大部份物業發展溢利將於本財政年度下半年反映。中國及香港供出售物業同時安排於二零零六年首季推出市場。

本集團已與美國拉斯維加Las Vegas Sands Corp (NYSE: LVS) 就商業條款達成共識並進入最後交件議定階段。最後協議須待簽訂限定文件及符合慣常條件,可方作實。根據與Las Vegas Sands之發展計劃,本集團將發展一個位於澳門路氹總樓面面積超逾3,000,000平方呎的地盤。該發展項目包括5間不同品牌之酒店,房間總數不少於3,000間,另設一個佔地1,000,000平方呎之購物及娛樂綜合設施,以及2座服務式住宅。此外,本集團將興建一個賭場/劇院框架設施,並於竣工時售予Las Vegas Sands。本集團預算於二零零六年初施工,於二零零七年結束前落成首間酒店。隨著澳門經濟快速成長,本集團深信此計劃將提升我們之未來增長。

我們將繼續憑藉兩項於中國內地及香港之主要業務帶動未來增長。首項是繼續在中國內地發展以中產階級為主要目標客戶之可負擔高質量房屋。於二零零五年九月，本集團收購廣州花地灣一個總樓面面積約800,000平方呎之住宅地盤，以增加在中國之土地儲備。另一項主要業務則是在香港及澳門發展和經營酒店，藉以把握區內旅客持續增加的商機。於二零零五年六月，本集團收購大角咀一個可作發展一座設有299個房間之酒店地盤。該酒店預期於二零零七年下半年開始營運。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 1. 物業發展部

##### 中國內地

中央政府於二零零四年五月及二零零五年六月宣佈落實嚴格措施後，物業市場特別是上海高檔市場已見回軟。然而，隨著中國內地持續經濟增長及城市化，本集團對中產階級物業市場維持樂觀，並將繼續開發中國內地主要城市投資回報理想之物業發展機會。我們在上海的物業發展計劃加州花園，將會在未來數年成為本集團主要收入來源之一。目前，我們已有在建總樓面面積約2,300,000平方呎。竣工後我們將於二零零六年及二零零七年兩個財政年度落成和出售錦秋新天地第二期100個商業單位及1,500個住宅單位。商業單位之入伙許可證將於二零零六年二月或三月申請。至於住宅單位（主要為獨立屋）之預售許可證則預期於二零零六年五月或六月批出。

由於我們相信廣州之物業市場將於不久將來開始成長，故最近收購了廣州花地灣一個住宅用地。我們將根據現有計劃發展7座多層式住宅大廈，總樓面面積約800,000平方呎。連同這個新物業發展計劃，本集團現於廣州擁有三項物業發展計劃，應佔總樓面面積超逾1,300,000平方呎。此三項計劃工程定於二零零六年中開始，至二零零八年下半年竣工。

##### 香港

雖然本集團並未維持一個強大土地儲備，然而仍持續尋找香港具吸引力之物業發展項目。在市場條件改變下，本集團決定透過額外景觀美化及外部裝修，提高其位於清水灣貴重物業發展計劃竹角的價值。兩棟示範房屋現正復修當中。發售期預算為二零零六年首個或次個季度。在回顧期間，本集團之三個物業發展計劃（分別為東海雅園、清水灣山莊及清怡居）並未發售額外單位。

##### 澳洲

本集團於墨爾本擁有兩項優質住宅發展項目，分別為Flinder Wharf及Royal Domain Tower。本集團於Flinder Wharf擁有47.5%權益，該301個單位中約97%已出售。Royal Domain Tower之施工已大致完成，預期於二零零六年首季批出入伙許可證。截至首六個月期間結束，該137個單位中約55%已售出。本集團於本項目擁有90%權益。

#### 2. 酒店部

於本財政年度期初，本集團之中環麗柏酒店及帝豪奧運酒店開業。兩家酒店開業初期之表現已超逾我們預期和市場平均表現。香港旅遊發展局之資料顯示，香港所有酒店由二零零五年一月至九月之平均入住率為84%。我們所經營酒店之表現均大幅超出該等市場指數。該突出表現歸功於我們經驗豐富和積極之管理團隊。

## 展望

### 1. 物業發展部

在過去數月，中國內地過熱之物業市場已因落實嚴格措施後冷卻下來。我們相信該等嚴格措施對中國內地物業市場之長期健康發展起著正面作用。自五月作出該公佈後，該等嚴格措施似乎已達到遏止物業市場短期投機風氣之目標。我們一直相信大眾住宅市場持續發展應由當地需求及負擔能力所支持。

我們相信隨著銀行屆時開始審批新一財政年度之新造樓宇按揭，物業市場將於二零零六年一月底農曆新年後再次上揚。關鍵將取決於獲批入伙許可證之時間。在實施新會計準則下，未獲入伙許可證前之物業銷售溢利不得入賬。

### 2. 酒店部

由於更緊密經貿關係安排已擴展至中國內地更多城市，加上香港不斷增加交易會數量，故預期商務及消閒旅客數目將持續上升。為爭取更多海外商務及消閒旅客以改善我們之盈利能力，我們決定為現有三星至四星級酒店組合加入時尚酒店（「HIP Hotel」）業務。麗悅酒店乃我們首間時尚酒店，自十月開業以來即甚受歡迎，入住率平均已達95%以上。

隨著麗悅酒店於十月開業，以及稍後中環蘭桂坊酒店及帝豪荃灣酒店陸續開業，本集團有信心於本財政年度下半年繼續其強勁酒店業務表現。此外，由於麗都酒店獲委任為二零零六年四月舉辦之第三十屆香港國際電影節唯一指定酒店，預期將獲享龐大宣傳效果。

隨著二零零七年於大角嘴一間共設299個房間之新酒店開業，我們將擁有約2,200個酒店房間，成為香港最大酒店集團之一。

## 重大事件

茲提述我們在二零零五年報載述有關本集團持有間接少數權益之美國曼克頓Riverside South Project。本集團已獲通知以17.6億美元出售該項目權益予一名獨立第三方CRP/Extell Riverside L.P.之交易已於二零零五年十一月完成。項目經理現正著手處理該交易最後出售模式之細節。

關於向紐約州最高法院就針對該項目投資者作出之訴訟，法律程序現已於紐約展開，管理層將密切監控其進展。本公司將根據上市規則作進一步公佈（如有）。

## 財務回顧

截至二零零五年九月三十日止六個月期間，本集團經營業績彪炳。本集團之營業額由去年同期上升64%達4.142億港元。增長原因主要受酒店組合擴張、於澳洲物業銷售增加及庫務投資所帶動。

與去年同期比較，毛利增加88%達1.251億港元。該增長主要來自酒店數目增加及其卓越表現。

於本財政年度上半年期間，由於缺乏任何重大出售資產收益，純利因而較去年同期之2.038億港元下降至1.394億港元。去年之中期業績包括來自出售遠東銀行旺角大廈之一次過收益1.922億港元。

## 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產生之現金。於二零零五年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸及可換股債券總值約2,953,000,000港元（二零零五年三月三十一日（重列）：2,424,000,000港元）其中須於一年內償還的為956,000,000港元，而須於一年後償還的為1,997,000,000港元。有抵押借貸為2,143,000,000港元而79,000,000港元為無抵押借貸。本集團之借貸主要為港元。

## 銀行及其他借貸

期內本集團獲新銀行貸款合共約667,000,000港元。該等貸款按市場利率計息。本集團同時於期內償還銀行貸款合共130,000,000港元。

## 或然負債及承擔

### 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90,384,000港元(二零零五年三月三十一日:102,536,000港元)。
- (b) 本集團就提供予中國內地物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零五年九月三十日,受擔保之未償還按揭總額約為63,145,000港元(二零零五年三月三十一日:115,539,000港元)。
- (c) 於過往年度,本公司的一間附屬公司(「該附屬公司」)被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資顧問提出起訴。此兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司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5,843,000港元。此外,兩位顧問亦指稱該附屬公司董事會就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事會之僱傭合約,拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約5,865,000港元。該附屬公司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。
- (d) 中國國家稅務總局於二零零四年八月二日,就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函[2004]第938號之公告。董事於諮詢稅務顧問及相關城市之稅務局後認為,已落成物業並不會徵收土地增值稅,因此,財務報表內並無對土地增值稅作出悉數撥備。雖然本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認,然而董事認為按國家稅務總局之規例悉數徵收土地增值稅之可能情不大。倘全面開徵此稅,則本集團之額外土地增值稅將約為80,000,000港元。(二零零五年三月三十一日:80,000,000港元)。

### 資本承擔

二零零五年 九月三十日 (未經審核)	二零零五年 三月三十一日 (經審核)
千港元	千港元

就以下方面已訂約但未有於

財務報表作出撥備之資本開支:

酒店物業

4,054

36,190

### 資本負債比率

於二零零五年九月三十日之資本負債比率(銀行及其他借貸總額/可換股債券對股東持有人應佔股權)增加至89%,而二零零五年三月三十一日為75%(重列)。

### 流動比率

於二零零五年九月三十日之流動比率為1.97(二零零五年三月三十一日:2.60(重列))。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

於結算日，本集團之資產抵押為：

- (a) 本集團物業、銀行存款及持作買賣之投資之賬面值分別約2,346,801,000港元(二零零五年三月三十一日：2,090,417,000港元)、137,075,000港元(二零零五年三月三十一日：3,901,000港元)及1,550,000港元(二零零五年三月三十一日：1,556,000港元)，連同聯營公司及第三方之物業已分別抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及一間聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約為2,842,948,000港元(二零零五年三月三十一日：2,572,480,000港元)及5,000,000港元(二零零五年三月三十一日：5,000,000港元)。
- 本集團銀行存款約2,935,000港元(二零零五年三月三十一日：3,000,000港元)已抵押予本集團之銀行，以令本公司一間附屬公司取得貸款。
- (b) 本集團以約總賬面值405,076,000港元(二零零五年三月三十一日：237,746,000港元)之本集團持作買賣之投資、可供出售之投資及衍生金融工具抵押予財務機構，以取得約29,378,000港元(二零零五年三月三十一日：37,613,000港元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中21,578,000港元(二零零五年三月三十一日：32,449,000港元)為已用資金。
- (c) 本公司若干附屬公司之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。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約119,995,000港元(二零零五年三月三十一日：119,995,000港元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零零五年九月三十日之僱員總人數約為1,050人。僱員之薪酬待遇乃按市場情況而經常予以檢討，而表現良好之員工亦獲發酌情花紅以茲鼓勵。本集團為員工提供完善之福利及晉升機會，其中包括醫療福利、適合於各員工之在職及外部培訓。

## 遵守《企業管治常規守則》

於截至二零零五年九月三十日止六個月，本公司一直遵守《上市規則》附錄十四所載《企業管治常規守則》(《常規守則》)的守則條文，惟下列情況偏離《常規守則》第A.4.1及A.4.2條守則條的規定。

根據《常規守則》第A.4.1條守則條文，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司的非執行董事並無指定任期，但須根據本公司的組織章程細則輪席告退，並可於股東週年大會上膺選連任。

根據《常規守則》第A.4.2條守則條文之第二部份，每名董事(包括有指定任期之董事)應最少每三年一次輪席退任。然而，本公司主席則無須輪席退任。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部份，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，無須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪席退任之董事。

本公司將審閱其組織章程細則有關條文，並於有需要時予以修訂，以確保能全面遵守《常規守則》之守則條文。

## 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納之會計原則及實務，並已討論內部監控及財務申報事宜，包括獲董事批准審閱截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核簡明賬目。

## 進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之標準守則作為本身有關董事進行證券交易之標準守則。經向所有董事作出查詢後，彼等已確認於二零零五年九月三十日止六個月期間遵守標準守則載列之規定準則。

## 於聯交所網站刊登詳盡中期業績

依聯交所證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定，本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之中期業績之全部資料將於適當時候在聯交所網站刊登。

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

公司秘書

李定修

香港，二零零五年十二月二十日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括邱德根先生、拿督邱達昌、邱達成先生及Craig Grenfell Williams先生，以上均為執行董事；邱裘錦蘭女士、邱達生先生及邱達強先生，以上均為非執行董事；羅國貴先生、江劍吟先生及陳國偉先生，以上均為獨立非執行董事。