



# FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

## 截至二零零零年三月三十一日止年度業績

Far East Consortium International Limited ('本公司')之董事會 ('董事會') 宣佈本公司及其附屬公司 ('本集團') 截至二零零零年三月三十一日止之經審核綜合業績連同去年同期之比較數字如下：

	附註	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元
營業額			
銷售成本	二	<b>621,675</b> (456,996)	668,858 (474,474)
毛利		<b>164,679</b> <b>50,361</b> (10,679) (107,569) (26,312) <b>32,546</b> <b>16,716</b>	194,384 33,860 (10,995) (87,563) (17,352) — (5,574)
其他收入			
發售及分銷成本			
行政支出			
其他經營支出			
出售其他投資之溢利			
其他投資之未變現收益 (虧損)			
出售投資物業之溢利			
終止位於中國廈門市			
物業發展項目之虧損			
終止管理及經營協議之賠償			
經營業務之溢利			
分拆附屬公司 New China Homes, Ltd. ('NCH')			
之溢利			
出售已終止經營業務之虧損		<b>31,934</b> (9,053)	— (907)
出售聯營公司之虧損		<b>(20,645)</b> (58,351)	19,306 (59,835)
分佔聯營公司業績			
融資成本			
除稅前溢利		<b>58,627</b> (24,758)	39,606 (10,628)
稅項	三		
未計少數股東權益前溢利		<b>33,869</b> (125)	28,978 (3,923)
少數股東權益			
本年度純利		<b>33,744</b> (18,783)	25,055 (18,494)
股息			
每股盈利	四	<b>4仙</b>	3仙
附註：			
(一) 呈報基準			
截至二零零零年三月三十一日止年度，本集團已採納香港會計師公會頒佈之新會計實務準則 ('會計實務準則')，詳列如下：			
會計實務準則第一項		財務報表的呈報方式	
(經修訂)			
會計實務準則第二項		期內損益淨額、基本錯誤及會計政策之改變	
(經修訂)			
會計實務準則第十項		投資於聯營公司的會計方法。	
(經修訂)			
會計實務準則第二十四項		證券投資的會計方法。	
比較數字已重新列算以符合本年度之呈報方式。			
採用會計實務準則第一項 (經修訂) 已引致營業前費用的會計政策重新評估。在前年度，營業前費用將資本化並按直線法，從相關業務啟動日期起以五年期限摊銷。按會計實務準則第一項 (經修訂)，營業前費用必須於發生期間確認為費用。該等會計政策的改變已作推前應用以致港幣14,859,000元的營業前費用於收入表內冲減。該調整的影響使一九九九年四月一日的保留溢利下降港幣0.926,000元 (一九九八年：無) 及二零零零年三月三十一日止年度溢利下降港幣零元 (一九九九年：港幣4,933,000元)。			
根據會計實務準則第二十四項，證券投資現分類為持至到期 (按攤銷成本減不可收回金額攤銷)、買賣用證券 (按面值，估值變動於收入報表處理) 及其他證券 (按公平價值，估值變動之儲備處理)。於過往年度，本集團之投資分類為長期 (按成本減永久減值準備) 或短期 (按成本與市值較低者)。會計實務準則第二十四項之會計處理方法已追溯應用，導致於一九九九年四月一日之保留溢利及投資重估分別減少26,415,000港元 (一九九八年：港幣16,138,000元) 及31,926,000港元 (一九九八年：無)，以及現年度溢利增加16,733,000港元 (一九九九年：減少10,278,000港元) 及現年度重估減少6,352,000港元 (一九九九年：31,926,000港元)。比較金額已重新編列以符合新會計政策。			
(二) 營業額			
營業額為毛租金及管理費之總收入、物業銷售收入、貸款利息收入及已收貸款手續費、酒店業務收入與歸屬產品及混凝土產品銷售收入減去退貨及折扣等各項收入總和。			
(三) 稅項			
支出包括：			
	二零零零年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	
本年度溢利			
香港	1,920	836	
中國其他地區	5,786	8,158	
其他司法權區	10,983	357	
	<b>18,689</b>	9,351	
以往年度			
香港	1,336	1,289	
中國其他地區	—	(27)	
其他司法權區	2,382	(481)	
	<b>3,718</b>	781	
遞延稅項			
中國其他地區	701	4,120	
	<b>23,108</b>	14,252	
佔聯營公司稅項			
	<b>1,650</b>	(3,624)	
	<b>24,758</b>	10,628	

香港利得稅乃根據各公司之估計應課稅溢利 (已就稅務理由作出調整及扣除任何承前稅務虧損減免) 按稅率16% (一九九九年：16%) 計算。其他司法權區之稅項則按其有關司法權區之現行稅率計算。

(四) 每股盈利

每股盈利乃根據本集團本年度之溢利港幣33,744,000元 (一九九九年：港幣25,055,000元) 及本年度內已發行股份之加權平均數931,417,000 (一九九九年：860,261,000) 股計算。

由於二零零零年及一九九九年本公司購股權及認股權證之行使價高於股份之平均市價，故此並無呈列每股攤薄後溢利。

股息

董事會建議向二零零零年九月二十八日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零零年三月三十一日止年度末期股息每股2仙 (一九九九年：2仙)，合共港幣18,783,000元。期股息將以為股代息，股東可選擇收取現金作為其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)二零零零年九月二十八日舉行之股東週年大會上批准建議之末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司批准據此配發之新股份上市及買賣。為確定將予配發之新股份數目，新股份之市值計算將為本公司現有股份分額截至二零零零年九月二十八日 (包括該日) 止五個交易日在香港聯合交易所有限公司之平均收市價。以股代息計劃之詳情將載於二零零零年十月五日或以前寄發予股東之通函 (連同選擇表格)。股息單或新股票將於二零零零年十月三十日寄出。

截止過戶日期

本公司將由二零零零年九月二十五日 (星期一) 至二零零零年九月二十八日 (星期四) 止 (首尾兩天包括在內) 暫停辦理股份及認股權證過戶登記手續。如欲享有建議之末期股息，所有過戶文件連同所須認購款項及有關認股證證書，於二零零零年九月二十二日 (星期五) 下午四時正發回本公司之股份過戶登記處標準證券登記有限公司，地址為香港中環干諾道中111號永安中心5樓辦理過戶登記手續，方為有效。

股東週年大會通告

茲通告Far East Consortium International Limited ('本公司') 定於二零零零年九月二十八日 (星期四) 下午三時正假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓召開股東週年大會，藉以商討下列事項：

1. 省覽截至二零零零年三月三十一日止年度之經審核財務報告、董事會及核數師報告書。

2. 宣佈派發末期股息。

3. 重選董事及釐定董事袍金。

4. 繼聘核數師及授權董事會釐定其酬金。

5. 作為特別事項，考慮並酌情通過 (不論是否作出修訂) 下列普通決議案：

### 普通決議案

A. 「動議：

(i) 在下文(iii)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間 (定義見下文) 內行使本公司所有權力以配發、發行及處理本公司股本中每股面值港幣0.10元之額外股份，以及作出或授出需要或可能需要行使該等權力之售股建議、協議及購股權 (包括可轉換為本公司股份之公司債券及信用債券)；

(ii) 上文(i)段所述之批准授權本公司董事會於有關期間 (定義見下文) 內作出或授出需要或可能需要於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權 (包括可轉換為本公司股份之公司債券及信用債券)；

(iii) 本公司董事會依據上文(i)段之批准而發或有條件或無條件同意配發 (不論是否依據購股權或其他原因配發) 及發行之股本面值總額 (但不包括(a)配售新股 (定義見下文)、(b)依據本公司任何認股證或任何可轉換為本公司股份之證券之條款而行使認購權或換股權而發行股份、(c)依據本公司不時之公司章程細則則以股代息計劃發行股份、或(d)依據任何經已採納向本公司及/或其任何附屬公司之僱員授予或發行本公司股份或可購買本公司股份之任何購股權計劃或類似安排而發行股份)，不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之20%，而上述批准亦須受此數額限制；及

(iv) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案獲通過當日起至下列三者中較早之日期止之期間：

(a) 本公司下屆股東週年大會結束時；

(b) 法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及

(c) 股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案所述之授權之日。」

「配售新股」乃指本公司董事會於所定期內根據於某一指定記錄日期名列股東名冊之股東於該日之持股比例向彼等提出之股份配售建議 (惟本公司董事會有權就零碎股權或香港以外任何地區適用於本公司之法律限制或責任或任何認可管制機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排。)

B. 「動議：

(i) 在下文(ii)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間 (定義見下文) 內行使本公司所有權力，於香港聯合交易所有限公司 (聯交所) 或本公司之證券可能上市並經由證券及期貨事務監察委員會

### 業務回顧、展望及策略

於截至二零零零年三月三十一日止財政年度，營業額為港幣621,675,000元，較一九九九年同期之港幣668,858,000元微跌。另一方面，經營溢利由港幣81,042,000元 (一九九九年) 增至港幣114,742,000元。

New China Homes, Ltd. 分拆在NASDAQ上市取得溢利31,934,000港元，而出售白水泥廠則蒙受虧損9,053,000港元。經扣除佔聯營公司業績、融資成本及少數股東權益後純利為港幣33,744,000元，而一九九九年同期則為港幣25,055,000元。

1. 物業發展部

香港 - 於回顧期間，本集團再收購三個項目，分別位於紅磡必嘉街、西貢白石窩及大角咀晏架街。此等及其他現有項目之詳情如下：

紅磡必嘉街 - 一幢35層高商住大廈，總樓面面積約59,000平方呎。地基工程已經展開，預計於二零零一年下半年推出發售。

西貢白石窩 - 15間獨立屋之發展項目，總樓面面積18,000平方呎。地盤平整工程將於未來兩個月內展開。

大角咀晏架街 - 一幢19層高商住大廈，總樓面面積35,000平方呎。建築批准正在處理中，預計可於二零零一年中動工。

元朗屏桂村 - 此項目包括多座4層高平房之62個單位，總樓面面積52,200平方呎。本集團已進行申請，預計建築工程將於二零零一年中展開。

西貢上洋 - 建議興建24幢別墅，總樓面面積50,400平方呎。本集團已展開第1期4間別墅之建築工程，並會視乎市場反應繼續興建其他期數。

中國 - New China Homes, Ltd. 於二零零零年三月成功完成其首次公開發售普通股 (NASDAQ: NEWC) 及認股權證 (NASDAQ: NEWCW) 之事宜。公開發售後，錦秋加州花園及上海其他新項目，將由New China Homes, Ltd. (FEC擁其77%權益) 進行。

上海錦秋加州花園 - 繼續為本集團帶來可觀收入，已售出合共1,900幢別墅，並已落成1,544幢。此外，尚有619幢別墅 (大部份已售出) 正在興建中，並會於下個回顧期間結束前落成。

廣州新時代市場 - 本集團擁有所有此項目45%權益，包括一幢8,000平方米之已落成寫字樓附設大廈及一幢29層高住宅大廈，面積27,000平方米。寫字樓附設大廈已售出75%，而住宅大廈將於下個月動工興建。

馬來西亞 - 隨着當地經濟復甦，本集團之住宅銷售已迅速回升，於回顧期間之總銷售超過500個單位。本集團繼續集中於需求最為殷切之中及中低檔廉價住宅市場。

Karumman Ehsan - 此項目包括877個排屋單位，住宅樓房、廉價住房及商鋪。第1及第2期合共426個排屋單位已經售出85%，而第3期合共240個住宅樓房單位則已售出一半。

Taman Teluk Gedong Ludah - 此項目包括628個排屋單位及200個廉價住房單位。第一期319個單位已全部售罄。第二期將在2001年推出。

Jalan Kuching - 此項目將為本集團位於馬來西亞之最大型住宅項目，包括分期發展超過3,000個住宅樓房單位。發展令已經批出，將於本年底動工興建。

澳洲 - St. Kilda Road 360-370號寫字樓大廈第1期120個單位已經落成，於二零零零年三月三十一日已售出約90%。第2期早已全部預售，將於二零零零年六月簽訂建築合約時動工。落成後將有141個住宅單位及242個多層停車場車位。預計落成日期為二零零一年六月。

2. 酒店部

位於吉隆坡之The Dorsett Regency於接近回顧期間結束時表現出色，現時之入住率幾乎全滿，本集團預期可於來年取得可觀溢利。

墨爾本之The Rockman Regency再次取得佳績，隨着二零零零年奧林匹克運動會揭幕，預計該酒店會有卓越之表現，取得可觀溢利。

The Dallas Grand Hotel，本集團決定於來年初進行全面之大型翻新工程。由於Dallas之會議市場正在擴展，本集團相信該酒房於翻新後定必能取得佳績。

3. 工業及基建部

於回顧期間，本集團出售其擁有55%之廣西白水泥廠，廣州勁馬鍋爐廠之表現依然未如理想，隨着進行重組，本集團深信將可扭轉形勢。

本公司收購河南省國道311號中44千米之68%權益，興建工程已接近完成，預期將於二零零零年九月開始收費。

4. 經常收入

本集團之租金收入主要來自香港投資物業，包括四項商業/寫字樓大廈 (總樓面面積166,000平方呎) 及多幢較小型物業。

此回顧期間之佔用率大幅上升，現已達94%。

5. 集團策略及展望

我們正處於資訊科技及高科技行業主導之年代。然而，本集團仍堅持繼續從事其擅長之地產業務。本集團擁有所有此項目 (遠東科技國際有限公司) 則會從事高科技術業務。我們預期遠東科技日後之業績將為本集團盈利帶來重大貢獻。

為達到此目標，本集團致力推行下列策略：

a. 增加於香港之土地儲備以確保有穩定數目之發展中物業；

b. 繼續實行出售非核心資產之計劃；

c. 繼續加強管理系統以提高效率及盡量增加盈利。

致謝

於本年度，歐陽治寧先生辭去董事總經理一職，以專心處理本集團位於中國之主要投資，彼現為New China Homes, Ltd. 之總裁及行政總監。歐陽先生仍留任本公司董事。本人謹代表董事會衷心感謝歐陽先生過往出任董事總經理期間，為本集團作出之貢獻。