



# 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

## 截至二零零五年三月三十一日止年度業績公佈

### 二零零五年財政年度終期業績摘要

- 純利增加169%至約港幣4億元。
- 每股基本盈利上升124%至港幣32仙。
- 擬派末期股息為港幣5仙。

## 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(「本集團」)截至二零零五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

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	2	<b>547,087</b>	819,859
銷售成本		<b>(377,022)</b>	(521,842)
毛利		<b>170,065</b>	298,017
其他經營收入		<b>59,830</b>	23,846
銷售及分銷支出		<b>(4,719)</b>	(9,900)
行政支出		<b>(148,930)</b>	(125,625)
持有交易證券之未變現收益		<b>560</b>	3,443
出售投資物業之溢利		<b>201,362</b>	—
投資物業重估增加(減少)		<b>166,952</b>	(2,229)
物業、廠房及設備之減值虧損撥回		—	13,002
一間聯營公司欠款準備		<b>(16,000)</b>	—
出售物業、廠房及設備之溢利(虧損)		<b>33,090</b>	(3,467)
酒店物業重估增加		—	5,369
出售會籍之虧損		—	(1,815)
攤銷因收購聯營公司產生之商譽		<b>(582)</b>	(582)
負商譽攤銷		<b>7,693</b>	7,693
出售附屬公司之溢利		—	5,690
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		<b>451</b>	36,422
分佔聯營公司業績		<b>16,394</b>	(12,937)
分佔一間共同控制實體之業績		<b>(792)</b>	(332)
融資成本		<b>(38,741)</b>	(34,376)
除稅前溢利		<b>446,633</b>	213,733
稅項	3	<b>(41,054)</b>	(61,326)
未計少數股東權益前溢利		<b>405,579</b>	152,407
少數股東權益		<b>(5,109)</b>	(2,983)
本年度溢利		<b>400,470</b>	149,424
股息	4	<b>112,479</b>	58,265
每股盈利	5		
— 基本		<b>32.0港仙</b>	<b>14.3港仙</b>
— 攤薄		<b>30.7港仙</b>	不適用

附註：

### 1. 採納新制訂之香港財務報告準則及新頒會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新頒及經修訂之香港會計準則(「香港會計準則」)及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(於本文內統稱「新香港財務報告準則」)，對二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表已提早採納以下新香港財務報告準則：

香港會計準則第40號 投資物業  
詮釋第21號(「香港會計準則詮釋第21號」)  
所得稅一收回已重估非折舊之資產

提早採納香港會計準則第40號及香港會計準則詮釋第21號之主要影響為投資物業公平值之有變化會於收益表內確認，而遞延稅項乃以投資物業之賬面值可於使用時收回為基準撥備。於過往年度，只要儲備仍有盈餘，投資物業公平值之變化會按組合基準直接計入投資物業重估儲備內。

本集團已追溯應用香港會計準則第40號及香港會計準則詮釋第21號，而比較數字亦因此重新呈列。因此項會計政策變動，本集團於二零零三年四月一日之保留溢利增加港幣17,248,000元，而投資物業重估儲備則減少港幣55,975,000元。此項變動導致本集團本年度之溢利增加港幣128,396,000元(二零零四年：減少港幣8,455,000元)，而投資物業重估儲備則減少港幣166,952,000元(二零零四年：增加港幣2,229,000元)。

此外，本集團對協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併採納香港財務報告準則第3號「業務合併」。本集團於應用香港財務報告準則第3號後之首項交易為於二零零五年二月收購駿宏有限公司。此項採納對本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表並無重大影響。根據香港財務報告準則第3號之過渡性規則，本集團將由二零零五年一月一日或之後的首個年報期間(即二零零五年四月一日)開始，對協議日期為二零零五年一月一日前之業務合併而購入之商譽，追溯應用商譽之經修訂會計政策。

除上述外，本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納其他新香港財務報告準則。本集團已開始評估其他新香港財務報告準則之潛在影響，惟目前仍未能評定其他新香港財務報告準則對編製及呈報本集團之經營業績及財務狀況會否有重大影響。此等其他新香港財務報告準則可能導致日後編製及呈報業績及財務狀況之方法有所變動。

### 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四個經營部份—物業發展及投資、酒店業務及相關財務貸款及財務管理。該等部份為本集團申報其主要分類資料之基準。其他業務包括銷售鋼鐵產品及其他利息收入。

主要業務活動如下：

物業發展及投資	—	物業發展、物業租賃及銷售
酒店業務	—	酒店經營及管理
財務貸款	—	酒店業務之財務貸款
財務管理	—	證券投資及買賣

有關上述業務分類資料如下：

二零零五年	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 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	387,110	59,108	61,560	13,590	25,719	—	547,087
業務之間銷售收益	33,090	—	—	—	—	(33,090)	—
營業總額	<b>420,200</b>	<b>59,108</b>	<b>61,560</b>	<b>13,590</b>	<b>25,719</b>	<b>(33,090)</b>	<b>547,087</b>
業務之間銷售收益按公開市值利率計算。							
業績							
分類業績	155,005	2,083	59,281	7,363	20,026	—	243,758
出售投資物業之溢利	201,362	—	—	—	—	—	201,362
一間聯營公司欠款準備	—	—	—	—	—	—	(16,000)
出售物業、廠房及設備之溢利(虧損)	—	33,662	—	—	(572)	—	33,090
攤銷因收購聯營公司產生之商譽	—	—	—	—	(582)	—	(582)
負商譽攤銷	7,693	—	—	—	—	—	7,693
出售聯營公司之溢利	—	—	—	—	451	—	451
分佔聯營公司之業績	21,983	—	—	—	(5,589)	—	16,394
分佔一間共同控制實體之業績	4,674	—	—	—	(792)	—	(792)
融資成本	(31,500)	(5,860)	(227)	(440)	(714)	—	(38,741)
除稅前溢利	354,543	29,885	59,054	6,923	(3,772)	—	446,633
稅項	(23,972)	(13,472)	—	470	(4,080)	—	(41,054)
除少數股東權益前溢利	<b>330,571</b>	<b>16,413</b>	<b>59,054</b>	<b>7,393</b>	<b>(7,852)</b>	—	<b>405,579</b>

該等業務之分類資料呈列如下：

二零零四年	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 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	35,046	10,805	24,743	—	819,859
業務之間銷售收益	30,887	—	—	—	—	(30,887)	—
營業總額	<b>744,057</b>	<b>36,095</b>	<b>35,046</b>	<b>10,805</b>	<b>24,743</b>	<b>(30,887)</b>	<b>819,859</b>
業務之間銷售收益按公開市值利率計算。							
業績							
分類業績	188,520	(4,190)	31,503	(17,819)	(5,093)	—	192,921
物業、廠房及設備之減值	—	—	—	—	—	—	—
虧損撥回	13,002	—	—	—	—	—	13,002
出售物業、廠房及設備之虧損	(3,467)	—	—	—	—	—	(3,467)
出售會籍之虧損	—	—	—	—	(1,815)	—	(1,815)
攤銷因收購聯營公司產生之商譽	—	—	—	—	(582)	—	(582)
負商譽攤銷	7,693	—	—	—	—	—	7,693
出售一間附屬公司之溢利	5,690	—	—	—	—	—	5,690
視作出售附屬公司之溢利	11,514	—	—	—	—	—	11,514
出售一間聯營公司之收益	4,674	—	—	22,555	9,193	—	36,422
分佔聯營公司之業績	10,976	—	—	(15,626)	(8,287)	—	(12,937)
分佔一間共同控制實體之業績	—	—	—	—	(332)	—	(332)
融資成本	(25,159)	(7,594)	(117)	(715)	(791)	—	(34,376)
除稅前溢利	213,443	(11,784)	31,386	(11,605)	(7,707)	—	213,733
稅項	(55,818)	(2,970)	0	470	(3,008)	—	(61,326)
除少數股東權益前溢利	<b>157,625</b>	<b>(14,754)</b>	<b>31,386</b>	<b>(11,135)</b>	<b>(10,715)</b>	—	<b>152,407</b>

3. 稅項	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
稅項支出包括： 本年度：		
香港	—	3,594
中國其他地區	—	48,438
其他司法權區	<b>857</b>	413
	<b>857</b>	52,445
過往年度：		
香港	<b>6,823</b>	2,155
其他司法權區	<b>(171)</b>	59
	<b>6,652</b>	2,214
遞延稅項	<b>29,305</b>	4,614
本公司及其附屬公司應佔稅項	<b>36,814</b>	59,273
分佔聯營公司應佔稅項	<b>4,240</b>	2,053
	<b>41,054</b>	61,326
香港利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。產生自中國其他地區或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	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
二零零四年度末期股息，每股港幣3仙 (二零零三年：港幣2仙)：		
現金	<b>13,849</b>	8,471
根據以股代息計劃之股份選擇	<b>21,204</b>	11,232
	<b>35,053</b>	19,703
二零零五年度中期股息，每股港幣3仙 (二零零四年：港幣2仙)：		
現金	<b>23,112</b>	9,458
根據以股代息計劃之股份選擇	<b>18,654</b>	13,754
	<b>41,766</b>	23,212
	<b>76,819</b>	42,915

董事建議派發二零零五年度末期股息每股港幣5仙(二零零四年：港幣3仙)，合共港幣70,713,000元(二零零四年：港幣35,053,000元)，有待股東於股東大會上批准。

### 5. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	<b>400,470</b>	149,424
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券之遞延開支攤銷	<b>2,322</b>	—
— 贖回可換股債券之溢價	<b>3,679</b>	不適用
計算每股攤薄盈利之盈利	<b>406,471</b>	不適用
	<b>千股</b>	<b>千股</b>
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,251,268</b>	1,043,767
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	<b>66,815</b>	不適用
— 購股權	<b>7,103</b>	不適用
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,325,186</b>	不適用

### 股息

董事會建議向二零零五年八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三月三十一日止年度末期股息每股港幣5仙(二零零四年：港幣3仙)，合共港幣70,713,000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)於二零零五年八月十九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」)批准據此獲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，新股份之市值將按本公司現有股份於二零零五年八月十九日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算，有關以股代息計劃之一切詳情將載於二零零五年八月二十六日或前後寄發予股東之通函(連同選擇表格)內。股息單或新股票將於二零零五年九月二十七日或前後寄出。

### 截止過戶日期

本公司將由二零零五年八月十五日至二零零五年八月十九日(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，必須於二零零五年八月十二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。

### 管理層討論及公司概覽

截至二零零五年三月三十一日止財政年度，本集團繼續取得穩健之財務及營運表現。於二零零五年財政年度，本集團之純利約為港幣400,000,000元，增幅為169%。

業績表現出色乃由於年內物業銷售以及增設酒店客房以滿足香港酒店住宿日益殷切之需求所致。本集團於物業發展市場及酒店業均佔盡優勢。

儘管近期內地物業市場氣氛疲弱，然而長遠來說，董事會對內地中檔物業之發展保持樂觀態度。由於本集團已建立訓練有素且經驗豐富之物業團隊，故有信心於內地進行新物業發展項目。

隨著更緊密經貿關係安排(「CEPA」)之推行，住宿需求之增加令香港酒店業明顯受惠。年內，本集團之酒店入住率大幅上升，而從酒店部帶來之溢利貢獻亦相應有顯著增長。於迪士尼樂園開幕後，董事會預期來年香港酒店住宿方面之需求將更為殷切。二零零五年十二月底前，本集團將致力成為香港具領導地位之三至四星級酒店營運商之一，其近2,000間酒店客房全力投入營運。

於財政年度內，本集團透過簽訂協議備忘錄(「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」)於澳門項目中之權益。與威尼斯人磋商之最終具約束力協議預期於二零零五年第三季度結束前簽訂。本集團作為威尼斯人之策略性夥伴，將於澳門路氹開發地盤總樓地面積逾300萬平方呎之項目。澳門項目分兩個階段發展。本集團計劃於二零零五年八／九月展開建築工程。待第一期發展於二零零七年下半年完成及開業後，預料本集團將擁有不少於2,000間客房之酒店、面積約100萬平方呎之購物及娛樂綜合廣場、逾20萬平方呎之賭場／表演廳，以及約36萬平方呎之服務式住宅發展。賭場／表演廳將租予威尼斯人用作經營賭場及相關業務。在此綜合發展項目本集團將不會參與博彩業務。由於澳門之經濟顯著增長，故董事會深信該項目將加強本集團之未來經常性收入。

本集團將繼續以其於大中華之兩項主要業務為基礎以促進本集團之未來增長。首項主要業務為繼續於內地開發中產人士可負擔之優質住宅項目，並以中產人士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三至四星級酒店，以把握區內內地旅客需求增加之商機。此外，本集團將繼續出售其非核心投資資產，以便更有效地善用資源。

### 業務回顧

#### 1. 物業發展部

##### 中國大陸

儘管中央政府於二零零四年五月宣佈宏觀調控措施，惟本集團對內地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其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甘棠苑分別定於二零零七年及二零零八年完成。由於本集團相信廣州物業市場將於短期內復甦，故廣州將成為本集團物業發展之主要重點城市。

二零零五年三月，本集團已售出錦秋加州花園推出預售之60%商業單位。按落成階段所確認之收益計算，本集團估計物業銷售之毛利約為人民幣56,000,000元。然而，香港會計師公會於二零零五年五月頒佈推行香港詮釋第3號「收益—銷售發展物業之樓花合約(前身為會計實務準則詮釋第24號)」後，本集團須於二零零五年財政年度終期業績中剔除該項毛利。當有關預售單位取得入伙紙時，該項毛利將遞延至二零零六年財政年度入賬。

##### 香港

本集團在香港並無持有大量土地儲備，而僅會購入適量土地以滿足個別特定項目之需求。期內，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；而另一新發展項目西貢竹角則預期於二零零六年財政年度上半年推出市場預售。

##### 澳洲

本集團於墨爾本擁有兩項高級住宅發展項目，分別為Flinder Wharf及Royal Domain Tower。本集團於Flinder Wharf中擁有47.5%權益，其中約有95%單位經已售出。Royal Domain Tower預期於二零零六年年初竣工。截至二零零五年財政年度終止，約有50%單位經已售出。本集團於此項目中擁有90%權益。

#### 2. 酒店業務

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

於本年底前，本集團將灣仔新華社大廈舊址改建為合共設有454間房間之麗都酒店已開始營業。麗都酒店以其歷史背景及便利之位置，自開業以來一直維持高水平之入住率及房租。

於二零零四年九月，本集團支付港幣118,000,000元收購一幢位於荷李活道263號之高字樓大廈作酒店發展用途。改建工程約於六個月內完成。新酒店名為中環麗柏酒店，設有142間房間，已於二零零五年四月中開業。該酒店之營運表現達到本集團之預期表現，預期將繼續獲得改善。

於二零零四年十二月，本集團斥資港幣122,000,000元收購位於灣仔之金銀大廈，進一步擴充其酒店組合。金銀大廈亦原為高字樓大廈，與麗都酒店僅兩幢大廈之隔。該大廈將發展為一間設有142間房間之前衛酒店(HIP酒店)。改建工程正在進行，預期將於二零零五年八月完成。新酒店名為麗悅酒店，預期於二零零五年九月開業。

於二零零五年四月底，本集團第三間新酒店位於大角咀的帝豪奧運酒店開業。該酒店為一間三星級酒店，設有141間房間。儘管其營業時間尚短，但該酒店自開業以來已錄得90%之入住率。

本集團目標為於未來六個月內開設多三間新酒店，提供合共560間房間。三間酒店分別為麗悅酒店、中環蘭桂芳酒店及帝豪荃灣酒店。該三間酒店開業後，本集團合共擁有八間酒店，包括位於馬來西亞吉隆坡之Dorsett Regency Hotel，提供接近2,000間房間。此舉將使本集團成為香港其中一間擁有上市地位的主要酒店集團。

除上述酒店外，本集團最近斥資港幣81,000,000元收購大角咀一塊擁有建築面積達5,528平方呎之工業用地。城市規劃委員會已授予批准更改該地段作酒店發展用途。根據目前之發展計劃，本集團預期於兩年半年內完成興建一間設有285間房間之三星級酒店。買賣交易預計將於二零零五年八月完成。

### 重大事項

於本年度上半年，本集團以現金代價約港幣469,000,000元出售賬面值港幣205,000,000元及公平市值港幣271,000,000元之遠東銀行旺角大廈；該出售錄得約港幣191,000,000元之收益。

誠如二零零五年六月二十日所公佈，本集團獲通知位於美國曼克頓上城區Riverside South Project之權益同意以1,760,000,000美元出售予獨立第三者。本集團於該投資之賬面成本約為港幣70,000,000元，並預期該交易將於二零零五年八月底前完成。

### 重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零零四年九月，本集團收購共同擁有一位於荷李活道263號之寫字樓大廈(後改建為中環麗柏酒店)之Caragis Limited及Vicsley Limited之全部已發行股本及股東貸款。於二零零五年二月，本集團收購擁有金銀大廈之駿宏有限公司之全部已發行股本及股東貸款。金銀大廈將改建及經營作麗悅酒店。

於二零零四年，本集團以代價新加坡幣1元收購Tang City Properties Pte Limited之100%已發行股本。

收購上述附屬公司並未對本集團之業績產生重大影響。

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。

### 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。於二零零五年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸及可換股債券總值約港幣2,457,000,000元(二零零四年：港幣1,667,000,000元)其中須於一年內償還的為港幣615,000,000元，而須於一年後償還的為港幣1,842,000,000元。有抵押貸款為港幣1,603,000,000元而無抵押貸款為港幣89,000,000元。本集團之借貸主要為港幣。

#### 零息可換股債券

於二零零四年四月十三日，本公司完成67,000,000美元之零息可換股債券發行。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2.18元計算，可換股債券可兌換為約237,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.1元之股份。目前，該等可換股債券約有97%獲兌換為股份。

在上述可換股債券幾乎獲悉數兌換後，本集團於二零零四年十二月另行推出港幣754,000,000元之零息可換股債券發行。發行之主要目的乃撥付澳門即將展開之發展項目。根據經調整兌換價港幣4.06元計算，可換股債券可兌換為約186,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.1元之股份。

####