



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>

截至二零零一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」)截至二零零一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

截至二零零一年三月三十一日止年度

	截至三月三十一日止年度	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
營業額	510,353	621,675
銷售成本	(323,691)	(456,996)
毛利	186,662	164,679
其他收入	26,195	50,361
發售及分銷成本	(7,506)	(15,679)
行政支出	(117,810)	(107,569)
其他經營支出	(34,807)	(26,312)
出售其他投資之溢利	—	32,546
其他投資之未變現(虧損)收益	(13,482)	16,716
經營溢利	39,252	114,742
分拆附屬公司New China Homes, Ltd.之溢利	—	31,934
出售已終止經營業務之虧損	—	(9,053)
出售附屬公司之溢利	18,637	—
認股權證於年內屆滿後撥回之認股權證儲備	24,768	—
分佔共同控制實體業績	4,975	—
分佔聯營公司業績	20,292	(20,645)
融資成本	(50,807)	(58,351)
除稅前溢利	57,117	58,627
稅項	(12,403)	(24,758)
未計少數股東權益前溢利	44,714	33,869
少數股東權益	3,198	(125)
本年度純利	47,912	33,744
股息	(19,049)	(18,783)
每股盈利	5仙	4仙

附註：

(一) 分項資料

本集團按主要業務分析之營業額及經營溢利貢獻如下：

	營業額 二零零一年 港幣千元	日常業務 之貢獻 二零零一年 港幣千元	營業額 二零零零年 港幣千元	日常業務 之貢獻 二零零零年 港幣千元
按主要業務：				
繼續營業：				
物業投資及發展	392,806	146,316	480,845	146,918
貸款利息收入及承擔費用	15,463	12,135	3,370	870
製造鍋爐產品	52,072	6,680	53,540	7,921
酒店業務	42,148	16,091	53,505	3,086
銷售股份	7,864	5,440	—	—
	510,353	186,662	593,260	158,795
不繼續營業：	—	—	28,415	5,884
生產水泥	—	—	621,675	164,679
	510,353	186,662	621,675	164,679
其他收入	26,195	26,195	50,361	50,361
發售及分銷成本	(7,506)	(7,506)	(15,679)	(15,679)
行政支出	(117,810)	(117,810)	(107,569)	(107,569)
其他經營支出	(34,807)	(34,807)	(26,312)	(26,312)
出售其他投資之溢利	—	—	32,546	32,546
其他投資之未變現(虧損)收益	(13,482)	(13,482)	16,716	16,716
經營溢利	39,252	39,252	114,742	114,742

本集團按業務地區分析之營業額及經營溢利貢獻如下：

	營業額 二零零一年 港幣千元	日常業務 之貢獻 二零零一年 港幣千元	營業額 二零零零年 港幣千元	日常業務 之貢獻 二零零零年 港幣千元
按業務地區：				
香港	80,029	66,929	132,118	67,560
中華人民共和國(「中國」)內之其他地區	241,704	38,850	221,101	40,434
馬來西亞	119,945	44,673	81,153	15,793
美國	13,054	1,515	34,597	(748)
澳洲	49,778	32,457	117,229	33,761
新加坡	5,843	2,238	6,322	2,893
其他地區	—	—	740	(898)
	510,353	186,662	593,260	158,795
不繼續營業：	—	—	28,415	5,884
中國其他地區	—	—	621,675	164,679
	510,353	186,662	621,675	164,679
其他收入	26,195	26,195	50,361	50,361
發售及分銷成本	(7,506)	(7,506)	(15,679)	(15,679)
行政支出	(117,810)	(117,810)	(107,569)	(107,569)
其他經營支出	(34,807)	(34,807)	(26,312)	(26,312)
出售其他投資之溢利	—	—	32,546	32,546
其他投資之未變現(虧損)收益	(13,482)	(13,482)	16,716	16,716
經營溢利	39,252	39,252	114,742	114,742

(二) 折舊

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
折舊：		
— 自置資產	13,422	14,166
— 按分期付款合約持有之資產	398	507
	13,820	14,673

(三) 稅項

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度利得稅：		
香港	2,759	1,920
中國其他地區	5,834	5,786
其他司法權區	2,221	10,983
	10,814	18,689
過往年度	5	1,336
香港	—	—
中國其他地區	278	2,382
其他司法權區	283	3,718

遞延稅項	(251)	701
中國其他地區	—	—
本公司及其附屬公司應佔稅項	10,846	23,108
分佔聯營公司應佔稅項	1,557	1,650
	12,403	24,758

香港利得稅乃根據各獨立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適用之承前稅務虧損減免)按稅率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。

(四) 每股盈利

每股盈利乃根據本集團本年度之溢利港幣47,912,000元(二零零零年：港幣33,744,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均數944,724,000(二零零零年：931,417,000)股計算。

由於二零零零年及二零零一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盈利。

股息

董事會建議向二零零一年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零一年三月三十一日止年度末期股息每股2仙(二零零零年：2仙)，合共港幣19,049,000元。末期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為其全部或部份應以股代息(以股代息計劃)。以股代息計劃須待(i)二零零一年八月二十七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(「聯交所」)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，新股份之市值將為本公司現有股份截至二零零一年八月二十七日(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二零零一年九月三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二零零一年九月二十八日寄出。

截止過戶日期

本公司將由二零零一年八月二十三日星期四起至二零零一年八月二十七日星期一(首尾兩天包括在內)止暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零零一年八月二十二日星期三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，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓辦理過戶登記手續，方為有效。

業務回顧、展望及策略

截至二零零一年三月三十一日止財政年度內，營業額為港幣510,353,000元，較二零零零年同期港幣621,675,000元下跌17.9%。經營溢利之升幅達42%，由港幣33,744,000元上升至港幣47,912,000元。

1. 物業發展部

香港

截至目前為止，於回顧年度，我們再收購五個項目，分別位於元朗洪水橋、西貢竹角、元朗豐樂園、中環九如坊及中環半山香港26閣。上述項目及其他現有項目之詳情如下：

土地收購

元朗洪水橋 — 一個7層高住宅發展項目，總樓面面積約38,000平方呎。現正申請換地。

西貢竹角 — 此幅地盤面積約30,000平方呎之土地乃於二零零零年十二月政府賣地中投得，本集團擬將此地發展成10間獨立屋，總樓面面積約12,000平方呎。地盤平整工程將於二零零一年下半年動工。

元朗豐樂園 — 一幅約8,610,000平方呎之未平整土地，將發展成住宅項目。本集團於年內以港幣120,000,000元再收購該項目之15.33%權益後，現時持有該項目之21.66%實際權益。

中環九如坊 — 一幅擬用作商業用途之空置土地，將發展成31層高之酒店，包括151間套房，所覆蓋之總樓面面積約63,000平方呎。拆卸工程經已完成，本公司計劃於二零零一年八月遷交建築圖則，以供政府審批。地盤工程將於取得批准後隨即展開。

中環半山香港26閣 — 經已落成之住宅大廈，本集團於年內收購此項目，計劃持有作收租。

發展中項目

紅磡必嘉街 — 一個33層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎。上蓋工程已經展開，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。築路工程及地盤平整工程將於二零零一年八月動工。

大角咀晏架街 — 一幢21層高之酒店發展項目，包括143間房間，總樓面面積約46,000平方呎。二零零一年八月將入紙城市規劃部門，申請將該處轉作酒店發展項目。

元朗丹桂村 — 此項目包括多座4層高平房之62個單位，總樓面面積52,000平方呎。本集團正申請進行換地與築路工程。

西貢上洋 — 建議興建24幢別墅，總樓面面積50,000平方呎。本集團快將展開第1期4間別墅之建築工程，並會視乎取得政府批准的時間繼續興建其他期數。

中國

上海錦秋加州花園 — 繼續為本集團帶來可觀收入，至今已售出逾2,000個單位。

廣州新時代廣場 — 本集團擁有此項目45%權益，此項目包括一幢8,000平方米之已落成附設大廈，以及一幢面積27,000平方米之29層高住宅大廈。現時正籌備住宅大廈之建築工程，銷售工作亦快將展開。

馬來西亞

隨着當地經濟復甦，本集團住宅物業之銷售已迅速回升，於回顧年度之總銷售超過500個單位。本集團繼續集中於需求最為殷切之中檔及中低檔廉價住宅市場。

Karunmas Ehsan — 此項目包括共812個排屋單位、住宅樓房、廉價住房及商舖。第1及第2期合共426個排屋單位已經售出95%，而第3期合共240個住宅樓房單位則已售出90%。

Taman Teluk Gedong Ludah — 此項目包括628個排屋單位及200個廉價住房單位。年內已出售約80%之排屋單位。

澳洲

墨爾本St. Kilda Road — 截至二零零一年三月三十一日，St. Kilda Road 370號寫字樓大廈之120個單位已出售約90%。St. Kilda Road 360號住宅物業建築工程之進度理想，預計可於二零零一年八月落成。

墨爾本Flinders Wharf — 本集團擁有此高級住宅發展項目之50%權益，此項目共266個單位座落於墨爾本市亞拉河(Yarra River)，毗鄰墨爾本會議展覽中心(Melbourne Exhibition and Convention Center)與皇室賭場(Crown Casino)。銷售工作於二零零一年六月展開，至今已售出逾130個單位。

2. 酒店部

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356間房間。自本集團於二零零一年二月收購這兩家酒店以來，入住率維持逾85%之水平(按每月加權平均基準計算)。兩家酒店將繼續為本集團帶來穩定收入。

吉隆坡Dorsett Regency Hotel — 設有320間房間，年內表現仍然優異，一直保持高入住率。

墨爾本Rockman Regency — 已於二零零一年二月售予美國J.W. Marriott集團及澳洲Commonwealth Property Trust。

美國Dallas Grand Hotel — 擁有一擁700間房間，配備會議設施，並將重新裝修及提升設備質素，以改善酒店入住率。由於達拉斯之會議市場正蓬勃發展，酒店於翻新後正可滿足該地對酒店房間與日俱增的需求。

3. 工業及基建部

廣州鍋爐廠表現平穩。董事會相信鍋爐廠之營運將續有改善。

本集團已收購河南省國道311號之68%權益。該公路全長44千米，自二零零一年一月起開始全面投入運作，設有雙程收費公路之收費設施。本公司預期此項投資將於本年起帶來滿意回報。

4. 經常收入

本集團之租金收入主要來自香港之四項商業／寫字樓大廈。

回顧期間租戶之佔用率維持於90%。

5. 集團策略及展望

本集團對香港充滿信心，定將繼續動用財務資源，集中於香港及中國之物業發展業務。本集團現今在中國之業務重點將是於上海錦秋加州花園繼續興建中檔相連住房，並將於中國各大城市發揮這策略。而就上述於香港之土地收購與發展中項目而言，我們計劃於二零零一年八月／九月開始推出發展物業之銷售計劃。我們對前景保持審慎樂觀，預計截至二零零二年止之財政年度後五年內，物業發展項目之溢利將保持穩定。

為達到企業目標，取得穩健增長，提升資產回報，我們將繼續：

- 出售海外資產及集團之非核心業務；
- 壯大於中港兩地三星及四星級酒店之投資，滿足中國於二零零零年在北京舉行奧運時，旅客對酒店房間之殷切需求；
- 興建質料上乘，價格相宜之物業以供銷售；及
- 致力追求卓越、富創意、透明度高的管理。

財務資源及流動資金

借款及本集團資產之抵押

於二零零一年三月三十一日，本集團之借款總額約港幣1,012,000,000元(二零零零年：港幣688,000,000元)。

息率與最佳貸款利率(最優惠利率或根據香港銀行同業拆息釐定)相約。

資本負債比率

於二零零一年三月三十一日之資本負債比率(即銀行借款總額除以股東權益)為42%(二零零零年：28.2%)。

僱員及薪酬政策

截至二零零一年三月三十一日，僱員人數約為1,500人。僱員薪酬乃因應工作性質與市況釐定。

購入、出售或贖回上市證券

本公司及其附屬公司概無於回顧年內購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

於香港聯合交易所有限公司網站刊登全年業績

載有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)段規定之資料之詳盡全年業績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，二零零一年七月十八日

股東週年大會通告

茲通告Far East Consortium International Limited(「本公司」)定於二零零一年八月二十七日(星期一)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：

- 省覽截至二零零一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。
- 宣佈派發末期股息。
- 重選董事及釐定董事袍金。
- 續聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
- 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：
- 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)；
 - 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)；
 - 本公司董事會依據上文(i)段之批准而配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)配發新股(定義見下文)、(b)依據本公司任何認股權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組織章程細則就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
 - 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：
 - 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - 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
 - 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。

「配發新股」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：

- 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」)，按照所有適用法例及聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所不時修訂之規定，購回本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份；
- 本公司根據上文(i)段之批准購回之本公司股份面值總額不得超過於本決議案獲通過當日日本公司已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- 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：
 - 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - 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
 - 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。」

C. 「動議待召開本大會通告所載之第5A及第5B項決議案獲通過後，藉加入相當於本公司根據召開本大會通告所載之第5B項決議案獲授權而購回本公司股本中之股份面值總額之數額，以擴大根據召開本大會通告所載之第5A項決議案授予本公司董事會配發及處理額外股份之一般授權，惟該購回股份之數額不得超過於上述決議案獲通過當日日本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命
公司秘書
周國和

香港，二零零一年七月十八日

附註：

- 本公司將由二零零一年八月二十三日(星期四)至二零零一年八月二十七日(星期一)(首尾兩天包括在內)止暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零一年八月二十二日(星期三)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，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓辦理過戶登記手續，方為有效。
- 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席大會及於投票表決時代其投票，受委託表須為本公司之股東。
- 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，必須在大會或其續會指定舉行時間不少於48小時前送達香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓本公司之主要辦事處，方為有效。
- 一份載有關於上述第5A至5C項決議案進一步詳情之通函將連同二零零一年年報一併寄予各股東。