

目錄

	<i>頁次</i>
公司資料	2-3
副主席兼行政總裁報告書	4-7
上市規則規定提供之其他資料	8-10
簡明綜合收益表	11
簡明綜合資產負債表	12-13
簡明綜合現金流量表	14-15
簡明綜合已確認收益及虧損表	16
簡明財務報表附註	17-22

本中期報告之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

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)

關英煒 (董事總經理)，A.C.A. (Aust.)

歐陽洽寧，B.E. (Hons), M.I.C.E.

Craig 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

小川浩平，M.B.A., B.A.

獨立非執行董事

朱机良，達督

羅國貴

公司秘書

周國和，F.C.S., F.H.K.S.A.

授權代表

邱達昌

歐陽洽寧

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.

Wong Lu Peen & Tunka Alina

澳洲

Freehill, Hollingdale & Page

Herbert Geer & Rundle

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

審核委員會

朱机良

羅國貴

邱達強

股份及認股權證過戶登記處

標準證券登記有限公司

香港干諾道中111號

永安中心5樓

主要來往銀行

香港

法國國家巴黎銀行
第一太平銀行
華僑商業銀行
南洋商業銀行
歐力士國際財務有限公司
美國大通銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行

馬來西亞

Arab-Malaysian Bank Berhad
Citibank Berhad
Hong Leong Bank Berhad
HSBC Bank Malaysia Berhad
Multi-Purpose Bank Berhad
Southern Bank Berhad
Standard Chartered Bank Malaysia
Berhad

新加坡

新加坡發展銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking
Group Limited
Commonwealth Bank of Australia

中國

上海銀行
招商銀行
中國建設銀行
中國工商銀行
寶生銀行

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

上市資料

普通股(聯交所編號: 035)
二零零零年認股權證
(聯交所編號: 1084)
香港聯合交易所有限公司

副主席兼行政總裁報告書

中期業績

Far East Consortium International Limited (「本公司」) 之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零零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核。

公司業績

截至二零零零年九月三十日止六個月之營業額為港幣393,440,000元，較一九九九年同期之港幣377,635,000元增加4%。股東應佔溢利則為港幣22,653,000元，減少25%。

財務資源及流動資金

借貸及抵押本集團資產

於二零零零年九月三十日，本集團之借貸總額約為港幣710,000,000元 (二零零零年三月三十一日：港幣688,000,000元)。

利率按最優惠利率或香港銀行同業拆息率之最優惠借貸息率相符。

資本負債比率

期內之資本負債率 (銀行及其他借貸總額相對股東權益比率) 由28.2%增加至29.2%。本集團認為此比率甚為理想。

流動性比率

流動性比率為1.40倍。本集團擁有足夠流動資產應付日常運作所需。

中期股息

本公司董事會已議決不派發截至二零零零年九月三十日止六個月之中期股息 (一九九九年：無)。

業務回顧、展望及策略

業務回顧

物業發展部

香港

主要發展中項目之詳情如下：

1. *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，預計於二零零一年三月竣工。按計劃於二零零一年上半年推出發售。
2. *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。地盤工程定於二零零一年初展開。
3. *大角咀晏架街*—該地盤將發展成為一間有200個房間之四星級酒店。工程可於二零零一年中動工。現址目前出租作停車場。
4. *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52,200平方呎。建築工程將於二零零一年中展開。
5. *西貢上洋*—建議興建24幢別墅，總樓面面積50,400平方呎。本集團已展開第一期四間別墅之建築工程，並會視乎市場反應繼續興建其他期數。

此外，於財務期間後本集團亦已透過以下收購增加土地儲備及物業組合：

1. 位於西貢竹角土地面積約30,000平方呎之物業；
2. 位於洪水橋土地面積約30,300平方呎之物業；
3. 香港中環半山贊善里5B號香港26閣之物業。

訂立一項有條件協議收購位於元朗豐樂圍土地面積約8,610,000平方呎之物業最多達15.33%之權益。

中國

1. *錦秋加州花園*—此於上海之項目當完全竣工後將包括6,000戶住宅。超過2000間房已出售。
2. *廣州新時代市場*—住宅大廈之建築工程正在籌備中。吾等擬於明年開始發售。

馬來西亞

1. *Karunmas Ehsan*—此項目包括877個單位。第一及第二期合共426個單位已經售出88%，而第三期合共240個單位則已售出54%。
2. *Taman Teluk Gedong Indah*—此項目包括828個單位。第一期已售出335個單位。其餘單位將於明年推出。
3. *Sri Dutamas*—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3,300個單位。工程即將展開，並於明年開始發售。

澳洲

St Kilda Road 360-370 發展項目—繼第一期及第二期發展項目展開後，已於二零零零年九月三十日預售時全部售罄。擬定於二零零一年六月竣工。

酒店部

1. *香港之明珠花園酒店及明珠海景酒店*，包括356間房。本集團對香港三／四星級酒店業務充滿信心，已於二零零零年十月二十日訂立兩項協議，收購兩間酒店。兩間酒店均為三星級酒店，入住率均維持於約95%之水平。收購事項將為本集團締造機會，可進一步發展其酒店業務，並為本集團帶來穩定收入。
2. 墨爾本之*The Rockman Regency*，房間數目為185間。截至二零零零年九月止六個月繼續取得佳績。

3. 吉隆坡之*The Dorsett Regency Hotel*，房間數目為320間，入住率高，並將為投資帶來正面回報。
4. 美國之*The Dallas Grand Hotel*，房間數目為700間，將進行翻新工程及提升，以改善入住率。

工業及基建部

河南省國道311號預期於年底前落成。預期本集團佔該條44千米公路之68%權益，將為本集團之投資帶來穩定回報。

廣州之鍋爐廠表現尚可。董事會相信鍋爐廠之營運將逐步有所改善。

僱員及薪酬政策

於二零零零年九月三十日，僱員人數約2,000人。僱員之薪酬乃根據工作性質及市道而釐定。

集團策略及展望

本集團對香港充滿信心，並將運用財務資源集中香港之物業發展及酒店業務。董事局相信此政策將可於未來數年為其股東帶來滿意回報。

本公司之企業策略概述如下：

1. 繼續出售海外之非核心資產；
2. 繼續投資於香港酒店業務；
3. 繼續投資發展香港物業，及增加土地儲備。

承董事會命
副主席兼行政總裁
邱達昌

香港，二零零零年十二月十八日

上市規則規定提供之其他資料

董事所持之證券權益

於二零零零年九月三十日，為董事於本公司或其任何聯營公司（定義見證券（公開權益）條例（「公開權益條例」））之證券中擁有本公司根據公開權益條例第二十九條而設置之登記冊所紀錄，或根據上市公司董事之證券交易標準守則須通知上市發行人及聯交所之權益如下：

(a) 股份

董事姓名	個人權益	普通股股份數目		總額
		公司權益		
邱德根	9,688,973	106,764,126	(附註一)	116,453,099
邱達昌	664	259,004,205	(附註二)	259,004,869
邱達成	7,163	4,806,488	(附註三)	4,813,651
邱裘錦蘭	1,108,018	—		1,108,018
邱達生	770,697	—		770,697
邱達強	36,250	3,877,218	(附註四)	3,913,468

附註一： 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。

附註二： 此等股份由Sumptuous Assets Limited 持有。

附註三： 此等股份由Chiu Capital N.V. 及 First Level Holdings Limited 持有。

附註四： 此等股份由 First Level Holdings Limited 持有，並已重覆計算在邱達成先生之公司權益內。

(b) 購股權

(i) 本公司之購股權計劃

於二零零零年九月三十日，本公司董事歐陽治寧先生於購股權擁有個人權益，可自一九九八年十月八日起至二零零一年十月七日止行使，以行使價每股股份港幣1.80元認購本公司3,000,000股股份。

(ii) 本公司附屬公司之購股權計劃

New China Homes, Ltd (「NCH」) 已採納一九九九年購股權及限制購買股票計劃(「購股權計劃」)，將按購股權計劃授出購買總額600,000股NCH普通股(「NCH股份」)之購股權。購股權計劃由NCH董事會之賠償委員會管理。賠償委員會全權釐定接受購股權之合資格人士、每次授出購股權涉及之股份數目、所授購股權為獎勵性購股權或非法定購股權、所授購股權之授權期間、以及任何獲授未行使購股權之最長年期。購股權計劃所授出之各購股權最長年期為十年，倘購股權承受人不再為NCH服務，則年期將會相應提早終止。於採納購股權計劃後並無授出任何購股權。

(iii) 於聯營公司之股本權益

於二零零零年九月三十日，各董事擁有本公司之聯營公司股本權益如下：

董事姓名	聯營公司名稱	所持普通股股份數目
邱德根	遠東科技國際有限公司	110,926,800 (附註一)
邱裘錦蘭	遠東科技國際有限公司	6,110,000
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000
邱達昌	Libran Star (M) Sdn. Bhd.	125,000
邱達成	遠東科技國際有限公司	47,010,200 (附註二)
邱達強	遠東科技國際有限公司	41,400,000 (附註二)

附註一：包括由邱德根先生之夫人邱裘錦蘭女士持有之6,110,000股股份。

附註二：包括由Cape York Investments Limited持有其中30,400,000股股份，而該公司則由邱達成先生和邱達強先生實益擁有。

如本公司根據公開權益條例第二十九條而設置之登記冊所紀錄或根據上市公司董事之證券交易標準守則已通知上市發行人及聯交所者所述，除上文所披露者外，並無任何董事、主要行政人員或彼等之聯繫人士擁有本公司或其聯營公司(按公開權益條例之定義)之證券權益。而各董事、主要行政人員、其配偶或十八歲以下之子女亦無擁有任何可認購本公司證券之權利或曾於本年度內行使任何該等權益。

主要股東

於二零零零年九月三十日，根據公開權益條例第十六條(一)節所設立之主要股東名冊所示，除上文所披露關於董事之權益外，並無任何人士擁有佔本公司已發行股本10%或以上之權益。

購買、出售或贖回本公司之證券

於回顧期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何證券。

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二零零零年九月三十日止之半年度內違反香港聯合交易所有限公司之證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

簡明綜合收益表

截至二零零零年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
營業額		393,440	377,635
銷售成本		(273,650)	(279,857)
毛利		119,790	97,778
其他收益		10,832	11,028
銷售及分銷成本		(1,014)	(3,287)
行政開支	3	(73,483)	(45,645)
其他經營開支		(1,749)	(655)
證券投資之未變現(虧損)收益		(8,750)	1,335
經營溢利		45,626	60,554
應佔聯營公司業績		9,746	1,299
融資成本		(20,854)	(24,086)
除稅前溢利		34,518	37,767
稅項	4	(8,601)	(6,933)
未計少數股東權益前溢利		25,917	30,834
少數股東權益		(3,264)	(586)
本期間溢利淨額		22,653	30,248
股息	5	無	無
每股盈利			
—基本	6	2.4仙	3.3仙

簡明綜合資產負債表

於二零零零年九月三十日

		二零零零年 九月三十日 (未經審核)	二零零零年 三月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
投資物業	7	1,135,359	1,149,118
物業、廠房及設備	7	372,701	377,708
發展中物業	7	400,283	385,999
聯營公司權益		441,745	446,907
共同控制實體權益		83,990	60,990
證券投資		113,748	136,736
接受投資公司欠款		57,655	57,655
其他資產		14,815	14,815
應收長期貸款		5,147	4,985
收購物業之按金	13	91,256	91,256
收購一項投資之按金		8,875	8,875
少數股東欠款		563	563
聯營公司欠款		142,870	144,995
已抵押銀行存款		11,689	43,351
		2,880,696	2,923,953
流動資產			
已落成待售物業		36,958	40,354
待售發展中物業		421,333	342,894
應收貿易帳款及其他應收款項	8	110,926	138,155
按金及預付款項		142,836	102,246
應收長期貸款		956	19,282
應收貸款		—	26,993
證券投資		47	56
存貨		23,265	30,413
聯營公司欠款		64,552	62,358
已抵押銀行存款		14,358	17,795
銀行結餘及現金		64,004	121,612
		879,235	902,158

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零零年九月三十日

		二零零零年 九月三十日 (未經審核)	二零零零年 三月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
流動負債			
應付貿易帳款及其他應付款項	9	123,019	144,606
應計費用		62,288	55,139
已收客戶按金		27,176	35,902
分期付款合約之債務		279	496
銀行及其他借貸		239,972	229,163
結欠與董事有關連之人士之款項		2,229	4,182
結欠聯營公司之款項		131,323	138,551
應繳稅項		33,167	32,130
應派股息		18,783	18,783
		<u>638,236</u>	<u>658,952</u>
流動資產淨值		<u>240,999</u>	<u>243,206</u>
		<u>3,121,695</u>	<u>3,167,159</u>
資本及儲備			
股本	10	93,915	93,915
股份溢價及儲備		2,337,275	2,342,530
		<u>2,431,190</u>	<u>2,436,445</u>
少數股東權益		<u>75,082</u>	<u>71,445</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸		469,644	458,978
遞延稅項		4,285	4,613
分期付款合約之債務		145	162
結欠聯營公司之款項		121,589	175,756
結欠一名少數股東之款項		19,760	19,760
		<u>615,423</u>	<u>659,269</u>
		<u>3,121,695</u>	<u>3,167,159</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零零年九月三十日止六個月

截至二零零零年
九月三十日止六個月
(未經審核)
港幣千元

經營業務所得現金流出淨額	(71,491)
投資回報及融資費用	
已收利息	5,436
已付利息	(20,604)
投資回報及融資費用之現金流出淨額	(15,168)
已付稅項	(7,695)
投資活動	
收購投資物業	(2,766)
收購物業及其他資產	(18,790)
出售物業及其他資產所得款項	2,665
投資於一共同控制實體	(23,000)
收取應收長期貸款	45,158
已抵押銀行存款減少	35,235
投資活動之現金流入淨額	38,502
融資前之現金流出淨額結轉下頁	(55,852)

簡明綜合現金流量表 (續)

截至二零零零年九月三十日止六個月

截至二零零零年
九月三十日止六個月
(未經審核)
港幣千元

承上頁之融資前之現金流出淨額	(55,852)
<hr/>	
融資	
籌得新貸款	52,775
償還貸款	(45,429)
還款予聯營公司	(36,919)
償還租購合約之資本部份	(233)
	<hr/>
融資之現金流出淨額	(29,806)
	<hr/>
現金及現金等價物減少	(85,658)
於四月一日之現金及現金等價物	98,074
滙率變動之影響	2,895
	<hr/>
於九月三十日之現金及現金等價物	<u>15,311</u>
<hr/>	
現金及現金等價物結餘之分析	
銀行結餘及現金	64,004
銀行透支	(48,693)
	<hr/>
	<u>15,311</u>

簡明綜合已確認收益及虧損報表

截至二零零零年九月三十日止六個月

截至二零零零年
九月三十日止六個月
(未經審核)
港幣千元

本集團持有證券投資重估減少	(14,369)
換算以港幣以外貨幣列帳之財務報告之滙兌差額	(1,855)
佔聯營公司換算以港幣以外貨幣列帳之 財務報告之滙兌差額	<u>(11,684)</u>
損益表內未確認虧損淨額	(27,908)
本期間溢利淨額	<u>22,653</u>
已確認收益及虧損總額	<u><u>(5,255)</u></u>

簡明財務報表附註

1. 會計政策

簡明財務報表乃按實際成本法編製，並已就重估投資物業及證券投資作出修訂。

本中期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」編製惟並無就已確認損益表及現金流量報表(即將載入有關截至二零零零年九月三十日或較後日期止會計期間之中期財務報表)呈列比較數字。此舉會與會計實務準則第25條有所偏離，但為香港聯合交易所有限公司證券上市規則所准許。

除上文披露者外，簡明財務報表已根據會計實務準則第25條編製。所採納之會計政策與本集團於截至二零零零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用之政策一致。

根據會計實務準則第24條，證券投資現分為持至到期(按攤銷成本減不可收回金額準備列帳)、買賣證券(按公平值列帳，儲備變動撥入收益表處理)及其他證券(按公平值列帳，儲備變動撥入股本處理)。於以往年度，本集團之投資分為長期(按成本減永久減值準備列帳)或短期(按成本及市值中較低者列帳)。會計實務準則第24條指定之會計方法已按追溯基準應用。之前所申報截至一九九九年九月三十日止六個月上個中期報告期間之業績並無就採用上述會計方法而作調整，現已重新列帳，導致上個中期報告期間之溢利增加港幣1,335,000元。比較數字已經重列以反映會計政策之變動。

2. 分類資料

	營業額		日常業務所得業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元
<i>按主要業務：</i>				
持續經營業務：				
物業投資及發展	325,966	299,836	94,949	84,867
貸款利息收入及 承擔費用	9,053	758	3,148	0
製造鍋爐產品	32,219	33,105	3,552	3,297
酒店業務	26,202	23,502	18,141	3,652
	<u>393,440</u>	<u>357,201</u>	<u>119,790</u>	<u>91,816</u>
非持續經營業務：				
生產水泥	0	20,434	0	5,962
	<u>0</u>	<u>20,434</u>	<u>0</u>	<u>5,962</u>
	<u>393,440</u>	<u>377,635</u>	<u>119,790</u>	<u>97,778</u>
其他收入			10,832	11,028
銷售及分銷成本			(1,014)	(3,287)
行政開支			(73,483)	(45,645)
其他經營開支			(1,749)	(655)
證券投資之未變現(虧損)收益			(8,750)	1,335
			<u>(82,164)</u>	<u>(48,652)</u>
經營溢利			<u>45,626</u>	<u>60,554</u>

	營業額		日常業務所得業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元
<i>按業務地區：</i>				
香港	30,261	99,710	26,386	43,643
中華人民共和國 (「中國」)				
之其他地區	138,558	168,505	24,306	33,013
馬來西亞	60,321	22,128	29,728	4,125
美國	11,586	16,035	5,286	2,626
澳洲	149,260	68,019	32,877	13,577
新加坡	3,084	3,238	1,656	794
其他	370	0	(449)	0
	<u>393,440</u>	<u>377,635</u>	<u>119,790</u>	<u>97,778</u>
其他收入			10,832	11,028
銷售及分銷成本			(1,014)	(3,287)
行政開支			(73,483)	(45,645)
其他經營開支			(1,749)	(655)
證券投資之未變現(虧損)收益			(8,750)	1,335
經營溢利			<u>45,626</u>	<u>60,554</u>
3. 折舊				
期內，本集團已扣除其物業、廠房及設備之折舊港幣5,000,000元(截至一九九九年九月三十日止六個月：港幣4,000,000元)。				
4. 稅項				
			截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元
目前之稅項：				
香港			(8)	960
中國其他地區			3,128	4,094
其他司法權區			4,095	(532)
			<u>7,215</u>	<u>4,522</u>
遞延稅項				
中國其他地區			515	1,406
本公司及附屬公司應佔稅項			7,730	5,928
聯營公司應佔稅項			871	1,005
			<u>8,601</u>	<u>6,933</u>

5. 股息

董事議決不派發截至二零零零年九月三十日止六個月之中期股息(截至一九九九年九月三十日止六個月：無)。

6. 每股盈利

期內，每股盈利乃根據股東應佔溢利港幣22,653,000元(截至一九九九年九月三十日止六個月：港幣30,248,000元)及期內已發行股份之加權平均數939,147,635股(截至一九九九年九月三十日止六個月：924,699,367股)計算。

由於截至一九九九年及二零零零年九月三十日止六個月，本公司之購股權及認股權證之行使價均高於股份平均市價，故此並無呈列每股攤薄盈利。

7. 添置投資物業及物業、廠房及設備

期內，本集團就翻新投資物業動用約港幣3,000,000元(截至二零零零年三月三十一日止年度：港幣9,000,000元)。

此外，本集團動用約港幣14,000,000元(截至二零零零年三月三十一日止年度：港幣249,000,000元)於發展中物業之各期建築工程，並動用港幣3,000,000元(截至二零零零年三月三十一日止年度：港幣9,000,000元)於中國製造廠添置設備，以提高集團之生產力。

8. 應收貿易帳款及其他應收款項

本集團給予其商戶60日之平均付款期。

以下為於報告日期應收款項之帳齡分析：

	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 港幣千元
0-60日	43,484	42,915
61-90日	28,549	22,387
超過90日	38,893	72,853
	<u>110,926</u>	<u>138,155</u>

9. 應付貿易帳款及其他應付款項

以下為於報告日期應付款項之帳齡分析：

	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 港幣千元
0-60日	18,433	30,702
61-90日	10,921	28,969
超過90日	93,665	84,935
	<u>123,019</u>	<u>144,606</u>

10. 股本

於本中期報告期內，本公司股本並無任何變動。

於對上一個中期報告期間，本公司按面值發行及配發合共13,008,279股股份，詳情如下：

	每股港幣0.10元之 股份數目
根據一九九九年度末期股息之以股代息計劃之已發行股份	13,008,253
行使認股權證之認購權	<u>26</u>
	<u><u>13,008,279</u></u>

11. 或然項目及承擔

(i) 或然項目

於報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 港幣千元
(a) 為取得銀行信貸及其他融資而向下列人士 作出之擔保：		
— 第三方	11,000	11,000
— 接受投資公司	<u>44,672</u>	<u>44,672</u>
(b) 本集團已預售中國上海之部份房地產發展項目，並根據有關稅務條例以該等被視為預售所得溢利計算外資企業所得稅之撥備總額作為會計應計費用。然而，由於本集團已與有關稅務機關達成非正式協議，容許延遲償還分期付款，直至該等項目竣工為止。故此，本集團尚未就稅項負債撥備而付款。本集團之尚餘欠款將按每日0.2厘計息，於二零零零年九月三十日，潛在逾期費用將約為港幣19,000,000元（二零零零年三月三十一日：港幣13,000,000元）。		
(c) 本集團已就中國上海物業發展項目之自住買家之按揭貸款作擔保。於二零零零年九月三十日，根據此等擔保之未償還按揭總額為港幣78,000,000元（二零零零年三月三十一日：港幣71,000,000元）。		

- (d) 本集團已就其附屬公司New China Homes, Ltd (「NCH」) 於美國納斯達克股票市場上市而與包銷商簽訂一項協議。根據上述協議，本集團已同意倘NCH之淨收入於NCH股份於美國公開發售之截止日期當日後一個月之第一日起計首年內少於10,000,000美元及倘NCH之淨收入於第二年期間少於20,000,000美元，則本集團持有之25%NCH股份將被註銷。於期內，並無任何NCH股份根據此項承諾而被註銷。

(ii) 資本承擔

- (a) 於報告日期，本集團已訂合約但並無於財務報表內呈列之承諾如下：
- (i) 物業發展支出約港幣306,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣234,000,000元)；及
- (ii) 收購位於泰國之物業約港幣270,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣270,000,000元)。
- (b) 於報告日期，本集團就中國上海物業發展項目已授權但未訂約之額外開支約為港幣211,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣204,000,000元)。

12. 資產抵押

- (a) 本集團帳面總值約港幣1,357,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣1,337,000,000元)之物業及銀行存款連同附屬公司及第三方之物業已按予及抵押予本集團之銀行及貸款債權人，以取得授予本集團及其附屬公司之銀行信貸及貸款融資分別以約港幣849,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣861,000,000元)及港幣205,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣205,000,000元)為限。
- (b) 本集團已就給予中國上海物業發展項目自住買家之按揭貸款與若干銀行達成協議。根據該等協議，本集團以已售物業及根據按揭貸款撥資之代價10%或以就償還按揭分期付款作擔保所提供之資金額10%至20%作為保證金。倘按揭人未能繳付分期按揭，銀行可提取保證金，數額最多自提取按揭起至該等擔保獲解除當日止之未繳付按揭分期款項。有關擔保將於物業產契據轉交銀行作為個別按揭貸款之押記時獲得解除。於報告日期，為數港幣4,000,000元之保證金(二零零零年三月三十一日：港幣5,000,000元)已存置銀行作為上述協議之擔保。

13. 重大事項

重大事項有關本集團收購位於泰國之物業所付按金港幣91,256,000元，詳情載於本集團截至二零零零年三月三十一日止年度之年報附註43內，有關方正在磋商中，藉以重整泰國之物業項目。