



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
Website: <http://www.fareastconsortium.com.hk>

截至二零零一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」) 之董事會宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零一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閱。

簡明綜合收益表

截至二零零一年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 (未經審核) 港幣千元
營業額	四	386,041	393,440
銷售成本		(303,531)	(273,650)
毛利		82,510	119,790
其他收益		10,039	10,832
銷售及分銷成本		(2,836)	(1,014)
行政開支	五	(57,864)	(73,483)
其他經營開支		(4,858)	(1,749)
證券投資之未變現虧損收益		(13,591)	(8,750)
經營溢利		13,400	45,626
出售附屬公司盈利	六	35,317	—
應佔共同控制實體業績		7,207	—
附屬公盈利擔保的虧損	七	(7,405)	—
應佔聯營公司業績		(2,020)	9,746
融資成本		(25,998)	(20,854)
除稅前溢利		20,501	34,518
稅項	八	(5,485)	(8,601)
未計少數股東權益前溢利		15,016	25,917
少數股東權益		(672)	(3,264)
本期間溢利淨額		14,344	22,653
股息	九	無	無
每股溢利			
— 基本	十	1.5仙	2.4仙

附註：

一. 編製賬目之基準

簡明財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16及香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則 (「會計實務準則」) 第25條中期財務報告之規定而編製。

二. 會計政策

簡明財務報表乃按實際成本法編製，並就重估投資物業及證券投資作出修訂。

除下列所披露者外，所採納之會計政策與本集團截至二零零一年三月三十一日止半年度之財務報表所採用之政策一致。

本期間，本集團首次採用香港會計師公會頒佈多項新的會計實務準則，引致採用以下之新及經修訂之會計政策。

分類申報

本期間，本集團根據會計實務準則第26條「分類申報」，修改有關分類財務資料分析制定基準之呈報。截至二零零零年九月三十日止六個月之分類資料呈報因此而作出修改，以符合本期間之呈報格式。

結算日後擬宣派或宣派之股息

根據會計實務準則 (經修訂) 「結算日後事項」，於結算日後擬宣派或宣派之股息，在結算日後不確認為負債，但會重新列賬，並於資產負債表獨立列作股東權益之一。此財務政策之轉變已追溯回應至以往期間，引致一項前期調整 (見附註三)。

三. 前期調整

由於會計實務準則第9號 (經修訂) (於附註第二所列明)，採用之會計政策已追溯回應至以往期間，故於二零零零年四月一日及二零零一年四月一日之保留溢利分別增加至港幣18,783,000元及港幣19,049,000元，於二零零零年三月三十一日及二零零一年三月三十一日不確認為應付股息分別約為港幣18,783,000元 (二零零零年之末期股息) 及港幣19,049,000元 (二零零一年之末期股息)。

四. 分類資料

商業分類

	營業額		分類業績	
	截至 九月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核) 港幣千元	截至 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	截至 九月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核) 港幣千元	截至 二零零零年 (未經審核) 港幣千元
按主要業務：				
物業投資及發展	304,592	325,966	30,020	50,332
貸款利息收入及承擔費用	1,974	9,053	(6,142)	(4,112)
製造鑄爐產品	16,386	32,219	(1,671)	(1,586)
酒店業務	21,958	26,202	1,644	2,725
證券買賣	41,131	—	(8,955)	(10)
	386,041	393,440	14,896	47,349
未分配集團費用			(1,496)	(1,723)
經營溢利			13,400	45,626

	營業額		分類業績	
	截至 九月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核) 港幣千元	截至 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	截至 九月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核) 港幣千元	截至 二零零零年 (未經審核) 港幣千元
按業務地區：				
香港	41,023	30,261	(328)	8,012
中華人民共和國 (「中國」) 之其他地區	68,387	138,558	1,495	2,417
馬來西亞	123,168	60,321	4,998	14,483
美國	647	11,586	(341)	(6,463)
澳洲	152,816	149,260	9,072	28,634
新加坡	—	3,084	—	849
其他	—	370	—	(583)
	386,041	393,440	14,896	47,349
未分配集團費用			(1,496)	(1,723)
經營溢利			13,400	45,626

五. 折舊

期內，本集團已扣除其物業、廠房及設備之折舊港幣3,000,000元 (截至二零零零年九月三十日止六個月：港幣5,000,000元)。

六. 出售附屬公司盈利

此乃代表以約港幣105,569,000元出售兩間附屬公司，Goldleaf himled及Mayland Universal Sdn. Bhd之盈利。該兩間公司分別參與投資持有及物業發展。

七. 附屬公盈利擔保的虧損

本集團就其附屬公司New China Homes, Ltd (「NCH」) 於美國納斯達克股票市場上市而與包銷商訂立協議。按照上述協議，本集團同意倘NCH股份於美國上市後第一年NCH之收入淨額不足10,000,000美元，則本集團所持有之25%NCH股份將予註銷。由於未能達至盈利目標，於本期間，本集團已取消25% NCH股份，引至虧損港幣7,405,000元。

八. 稅項

	截至九月三十日止六個月 二零零一年 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 (未經審核) 港幣千元
利得稅項：		
香港	(715)	(8)
中國其他地區	1,852	3,128
其他司法權區	3,108	4,095
	4,245	7,215
遞延稅項		
中國其他地區	845	515
本公司及附屬公司應佔稅項	5,090	7,730
聯營公司應佔稅項	395	871
	5,485	8,601

九. 股息

本公司董事會已議決不派發截至二零零一年九月三十日止六個月之中期股息 (截至二零零零年九月三十日止六個月：無)。

於本中期報告期間派發港幣19,049,000元之二零零一年末期股息 (截至二零零零年九月三十日止六個月：港幣18,783,000元之二零零零年之末期股息)。

十. 每股盈利

期內，每股盈利乃根據本期間之盈利港幣14,344,000元 (截至二零零零年九月三十日止六個月：港幣22,653,000元) 及期內已發行股份之加權平均數957,702,668股 (截至二零零零年九月三十日止六個月：939,147,635股) 計算。

截至二零零零年及二零零一年九月三十日止六個月，本公司之購股權之行使價均高於股份平均市價，故並無列出每股攤薄盈利。

十一. 股份溢價及儲備

二零零一年 二零零零年
九月三十日 三月三十一日
(未經審核) (經審核)
港幣千元 港幣千元

股份溢價	二零零一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初/年初		
以股息產生進賬	653,128	647,806
於期末/年末	5,523	5,322
換算儲備		
於期初/年初	(188,417)	(163,908)
期內/年內分佔聯營公司儲備變動	3,462	(26,634)
換算海外業務之滙兌差額	14,832	2,125
於期末/年末	(170,123)	188,417

投資重估儲備	二零零一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初/年初	(56,073)	(38,277)
期內/年內重估減值	(8,028)	(17,796)
於期末/年末	(64,101)	56,073

保留溢利	二零零一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
於期初/年初	678,985	650,122
前期調整 (附註三)	19,049	18,783
於期末/年末	698,034	668,905
本期間/本年度溢利	14,344	47,912
已付股息	(19,049)	(18,783)
於期末/年末	693,329	698,034

十二. 或然負債及承擔

(i) 或然項目

於報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零零一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
(a) 就下列公司/人士所獲銀行及其他融資而作出擔保		
— 第三方	11,000	11,000
— 一間接受投資公司	44,275	44,275
(b) 本集團預售部份位於中國之房地產發展項目，並就會計而言，計入根據有關稅務規則被視為因預售而產生之溢利而全數須付之暫繳外資企業所得稅。然而，由於本集團與稅務機關達成非正式協定，故可延遲分期繳稅，直至項目完成為止，故本集團並無作出有關暫繳稅項債務之分期付款。倘按到期日欠款日息0.2厘計算，於二零零一年九月三十日之可能拖欠費用約港幣33,000,000元 (二零零一年十二月三十一日：港幣23,000,000元)。		
(c) 本集團已就提供予中國物業發展項目單位買家之按揭貸款提供擔保。於二零零一年九月三十日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額分別約為港幣84,000,000元 (二零零一年三月三十一日：港幣73,000,000元)。		
(d) 本集團就其附屬公司New China Homes, Ltd (「NCH」) 於美國納斯達克股票市場上市而與包銷商訂立協議。按照上述協議，本集團同意倘NCH股份於美國公開發售截止日期下一個月首日起之下一年內NCH之收入淨額不足20,000,000美元，則本集團所持有之25%NCH股份將予註銷。		

(ii) 承擔

(a) 於報告日期，本集團未有作出撥備已訂約之承擔為物業發展開支約港幣391,000,000元 (二零零一年三月三十一日：港幣191,000,000元)。

(b) 於報告日期，本集團關於中國一項物業發展項目已批准但未訂約之額外開支約為港幣221,000,000元 (二零零一年三月三十一日：港幣211,000,000元)。

十三. 資產抵押

(a) 本集團帳面淨值總額約港幣1,879,000,000元 (二零零一年三月三十一日：港幣1,922,000,000元) 之物業及銀行存款，連同聯營公司及第三方之物業已分別按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣1,511,000,000元 (二零零一年三月三十一日：港幣1,328,000,000元) 及港幣101,000,000元 (二零零一年三月三十一日：港幣101,000,000元)。

(b) 本集團已就提供予一項中國物業發展項目單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。按照該等協議，本集團存入已出售物業且已按照按揭貸款融資之代價10%，或所提供融資金額之10%至20%，作為分期清還按揭之擔保。倘按揭人未能支付按揭分期付款項，銀行可從定金中提取款項，金額最多為提取按揭至解除該擔保之日期間未支付之分期付款項。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款轉移至銀行作為抵押時解除。於報告日期，約港幣4,500,000元 (二零零一年三月三十一日：港幣4,500,000元) 之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。

中期股息

本公司董事已議決不派發截至二零零一年九月三十日止六個月之中期股息 (二零零零年：無)。

業務回顧、展望及策略

截至二零零一年九月三十日止六個月之營業額為港幣386,041,000元，較二零零零年同期之港幣393,440,000元，減少1.88%。股東應佔溢利則為港幣14,344,000元，減少36%。

財務資源及流動資金
借貸及抵押本集團資產
於二零零一年九月三十日，本集團之借貸總額約港幣1,031,000,000元 (二零零一年三月三十一日：1,011,000,000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稱。

資本負債比率

期內之資本負債比率 (銀行及其他借貸總額相對股東權益比率) 由42%增加至43%。

流動性比率

流動性比率為1.36倍。本集團有足夠流動資產應付日常運作所需。

物業發展部

香港

主要發展中項目之詳情如下：

紅磡必嘉街——一個32層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎。上蓋工程已達第二十層，已於二零零一年十二月初推出發售，銷售情況令人鼓舞，預計該項目將於二零零二年年中完成。

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已於二零零一年底九月開始動工。該項目預計於二零零二年中推出市場。

西貢竹角——一幅地盤面積約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。地盤平整工程將於二零零二年年初動工。

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。將該處轉作酒店發展項目之申請已獲批准。

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底遞交建築圖則，以供政府審批。地盤工程將於取得批准後隨即展開。

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。

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。

元朗豐樂圍——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。

中環半山香港26閣——經已落成之住宅大廈，本集團收購此項目作收租持有。

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2,300個單位。逾千個單位已開工興建並預計於二零零二年年中開售。

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

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70%。

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——截至二零零一年九月三十日，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已於二零零一年九月落成。

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301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，至今已售出約80%。建築工程將於二零零二年年初展開。

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級酒店，共有356間房間。帝豪花園酒店及帝豪海景酒店期內平均入住率分別維持逾92%及85%之水平。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。

美國Dallas Grand Hotel——擁有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。

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繼續有改善。

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為帶來滿意回報。

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%。

僱員

本集團於二零零一年九月三十日之僱員總人數為1,500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，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。

而就於香港之土地收購與發展中項目而言，我們已於二零零一年十二月推出東海雅園，市場之反應令人鼓舞。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。

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、出售或贖回本公司之任何證券。

最佳應用守則

本公司董事並不知悉有任何資料，足以顯示本公司截至二零零一年九月三十日止半年度內違反香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 之證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

於聯交所網站刊登中期業績

載於聯交所證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定，資料之詳盡中期業績將於適當時候在聯交所網站刊登。

承董事會命
副主席
邱達昌

香港，二零零一年十二月十八日