

目錄

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

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)

關英焯，A.C.A. (Aust.) (董事總經理)

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

關英焯

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

中國銀行(香港)有限公司
法國國家巴黎銀行
中信嘉華銀行有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行
歐力士國際財務有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行

馬來西亞

Alliance Bank Malaysia Berhad
Arab-Malaysian Bank Berhad
Citibank Berhad
Hong Leong Bank Berhad
HSBC Bank Malaysia 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

Commonwealth Bank of Australia
National Australia Bank Limited

中國

中國農業銀行
交通銀行
上海銀行
招商銀行
中國建設銀行
中國工商銀行

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)
香港聯合交易所有限公司

網址

<http://www.fareastconsortium.com.hk>

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。

1. 公司業績

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%。

2. 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 (二零零零一年三月三十一日：港幣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符。

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

業務回顧

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年中推出市場。

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

墨爾砵*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92%。

*St. Kilda Road 360*號住宅物業建築工程已於二零零一年九月落成。

墨爾砵*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個單位座落於墨爾砵市亞拉河(Yarra River)，毗鄰墨爾砵會議展覽中心(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星級酒店，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，年內表現仍然理想。

美國Dallas Grand Hotel 一擁有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會帶來滿意回報。

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%。

僱員及薪酬政策

於二零零一年九月三十日，僱員人數約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：

- (a) 出售海外資產及集團之非核心業務；
- (b) 壯大於中港兩地三星及四星級酒店之投資，滿足中國於二零零八年在北京舉行奧運時，旅客對酒店房間之殷切需求；
- (c) 興建質料上乘，價格相宜之物業以供銷售；及
- (d) 致力追求卓越、富創意、透明度高的管理。

承董事會命
副主席兼行政總裁
邱達昌

香港，二零零一年十二月十八日

上市規則規定提供之其他資料

董事所持之證券權益

於二零零一年九月三十日，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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)權益如下：

(a) 股份

董事姓名	個人權益	普通股股份數目	
		公司權益	總額
邱德根	9,688,973	106,764,126 (附註一)	116,453,099
邱達昌	585,014	281,050,459 (附註二)	281,635,473
邱達成	7,586	4,885,585 (附註三)	4,893,171
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：

1. 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
2. 此等股份由Sumptuous Assets Limited持有。
3. 此等股份由Chiu Capital N. V. 及First Level Holdings Limited持有。此兩間公司由邱達成先生所控制。
4. 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

本公司於一九九零年五月二十四日採納一項購股權計劃（「前購股權計劃」），前購股權計劃已於二零零零年六月十一日屆滿。

本公司股東於二零零零年九月二十八日舉行之股東週年大會採納新購股權計劃（「購股權計劃」）。根據購股權計劃，董事有權向本集團任何成員公司之僱員或行政人員（包括執行董事，不包括非執行董事）授出購股權，以認購最多佔本公司不時已發行股本百分之十之股份。

歐陽治寧先生於根據前購股權計劃授出之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3,000,000股本公司股份。歐陽治寧先生於二零零一年七月十六日辭任本公司董事一職後，購股權亦隨之失效。

除上文所披露者外，於回顧期間，本公司概無授出購股權，亦無購股權被行使或失效。

(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

於二零零一年九月三十日，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：

1. 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。
2. 包括由Cape York Investments Limited持有其中30,400,000股股份，而該公司則由邱德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

於二零零一年九月三十日，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，並無任何人士擁有本公司已發行股本10%或以上之權益。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採用之會計政策，並與董事討論內部監控及財務申報等事宜，包括審閱截至二零零一年九月三十日止六個月之未經審核中期財政業績。

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二零零一年九月三十日止之半年度內違反聯交所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

截至二零零一年九月三十日止六個月

	附註	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

簡明綜合資產負債表

於二零零一年九月三十日

		二零零一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業	十一	1,172,744	1,170,470
物業、廠房及設備	十一	471,992	476,090
發展中物業	十一	563,345	461,438
聯營公司權益		562,853	562,819
共同控制實體權益		70,268	63,060
證券投資		94,102	108,808
接受投資公司欠款		57,675	57,655
其他資產		14,815	14,815
應收長期貸款		245,848	252,806
收購一項投資之按金		9,561	9,561
少數股東欠款		563	563
聯營公司欠款		66,007	61,045
已抵押銀行存款		14,596	34,868
		3,344,369	3,273,998
流動資產			
已落成待售物業		61,133	97,853
待售發展中物業		273,419	368,489
存貨		22,663	16,671
應收貿易帳款及其他應收款項	十二	62,165	75,725
按金及預付款項		155,532	99,909
應收長期貸款即期部份		293	367
證券投資		16,463	211
聯營公司欠款		26,064	55,705
可收回稅項		7,073	4,502
已抵押銀行存款		7,593	4,941
銀行結餘及現金		63,481	59,143
		695,879	783,516
流動負債			
應付貿易帳款及其他應付款項	十三	46,716	83,223
應計費用		103,975	89,238
已收客戶按金		19,808	21,782
結欠董事之款項		9,118	31,100
結欠與董事有關連之人士之款項		4,416	2,771
結欠聯營公司之款項		28,829	28,317
應繳稅項		19,766	40,592
分期付款合約之債務		201	230
銀行及其他借貸		277,222	353,885
		510,051	651,138
流動資產淨值		185,828	132,378
		3,530,197	3,406,376

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零一年九月三十日

		二零零一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資本及儲備			
股本	十四	96,775	95,245
股份溢價及儲備	十五	<u>2,328,696</u>	<u>2,317,612</u>
		<u>2,425,471</u>	<u>2,412,857</u>
少數股東權益		<u>73,417</u>	<u>65,821</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸－遠期部份		753,331	656,918
遞延稅項		6,062	5,063
分期付款合約之債務－遠期部份		409	509
結欠聯營公司之款項		251,747	245,448
結欠一名少數股東之款項		<u>19,760</u>	<u>19,760</u>
		<u>1,031,309</u>	<u>927,698</u>
		<u>3,530,197</u>	<u>3,406,376</u>

簡明綜合現金流量表

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
經營業務所得現金流入(流出)淨額	149,112	(71,491)
投資回報及融資費用之現金流出淨額	(32,053)	(15,168)
已付稅項	(28,669)	(7,695)
投資活動之現金(流出)流入淨額	<u>(37,361)</u>	<u>38,502</u>
融資前之現金流入(流出)淨額	51,029	(55,852)
融資之現金流出淨額	<u>(16,286)</u>	<u>(29,806)</u>
現金及現金等價物增加(減少)	34,743	(85,658)
期初之現金及現金等價物	4,737	98,074
滙率變動之影響	<u>(1,147)</u>	<u>2,895</u>
於九月三十日之現金及現金等價物	<u><u>38,333</u></u>	<u><u>15,311</u></u>
現金及現金等價物結餘之分析		
銀行結餘及現金	63,481	64,004
銀行透支	<u>(25,148)</u>	<u>(48,693)</u>
	<u><u>38,333</u></u>	<u><u>15,311</u></u>

簡明綜合已確認收益及虧損報表

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
本集團持有證券投資重估減少	(8,028)	(14,369)
換算以港幣以外貨幣列帳之財務報告之滙兌差額	14,832	(1,855)
估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>3,462</u>	<u>(11,684)</u>
損益表內未確認盈利(虧損)淨額	10,266	(27,908)
本期間溢利淨額	<u>14,344</u>	<u>22,653</u>
已確認收益及虧損總額	<u><u>24,610</u></u>	<u><u>(5,255)</u></u>
由於會計政策之改變影響， 引至前期調整(附註三)		
一於二零零零年四月一日保留溢利之增加		<u><u>18,783</u></u>

簡明財務報表附註

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方式。

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)。

比較之數字已重編以符合經修訂之會計政策。

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	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	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)
製造鍋爐產品	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)
	<u>386,041</u>	<u>393,440</u>	<u>14,896</u>	<u>47,349</u>
未分配集團費用			<u>(1,496)</u>	<u>(1,723)</u>
經營溢利			<u>13,400</u>	<u>45,626</u>
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)
	<u>386,041</u>	<u>393,440</u>	<u>14,896</u>	<u>47,349</u>
未分配集團費用			<u>(1,496)</u>	<u>(1,723)</u>
經營溢利			<u>13,400</u>	<u>45,626</u>

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 Limited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
利得稅支出(超額撥回)：		
香港	(715)	(8)
中國其他地區	1,852	3,128
其他司法權區	3,108	4,095
	<u>4,245</u>	<u>7,215</u>
遞延稅項		
中國其他地區	845	515
	<u>845</u>	<u>515</u>
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
	<u>5,485</u>	<u>8,601</u>

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952,702,668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. 添置投資物業及發展中物業

期內，本集團就翻新投資物業動用約港幣1,000,000元（截至二零零一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97,000,000元（截至二零零一年三月三十一日止年度：港幣83,000,000元）於發展中物業之各期建築工程。

十二. 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：

	二零零一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-60日	27,251	43,236
61-90日	4,087	3,977
超過90日	30,827	28,512
	<u>62,165</u>	<u>75,725</u>

十三. 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：

	二零零一年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-60日	17,162	71,864
61-90日	350	1,329
超過90日	29,204	10,030
	<u>46,716</u>	<u>83,223</u>

十四. 股本

於本中期報告期內，本公司根據以股代息計劃按市值每股港幣0.461元發行及配售總數15,297,994股（每股面值港幣0.1元）之股份作為二零零一年之末期股息。

於對上一個中期報告期間，本公司之股本並無任何變動。

十五. 股份溢價及儲備

	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
股份溢價		
於期初／年初	653,128	647,806
以股代息產生進賬	5,523	5,322
於期末／年末	<u>658,651</u>	<u>653,128</u>
資本贖回儲備		
於期初及期末／年初及年末	<u>253</u>	<u>253</u>
其他儲備		
於期初及期末／年初及年末	<u>169,352</u>	<u>169,352</u>
資產重估儲備		
於期初及期末／年初及年末	<u>169</u>	<u>169</u>
投資物業重估儲備		
於期初／年初	171,809	182,888
期內／年內重估減值	—	(21,143)
期內／年內分佔聯營公司儲備變動	—	10,064
於期末／年末	<u>171,809</u>	<u>171,809</u>
資本儲備		
於期初／年初	<u>869,357</u>	<u>869,357</u>
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	<u>(170,123)</u>	<u>(188,417)</u>
投資重估儲備		
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	<u>(64,101)</u>	<u>(56,073)</u>
認股權證儲備		
於期初／年初	—	24,768
認股權證屆滿時撥回	—	(24,768)
於期末／年末	<u>—</u>	<u>—</u>
保留溢利		
於期初／年初	678,985	650,122
前期調整(附註三)	19,049	18,783
期初／年初重編	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	<u>693,329</u>	<u>698,034</u>
總股份溢價及儲備	<u><u>2,328,696</u></u>	<u><u>2,317,612</u></u>

十六. 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
	<u>55,275</u>	<u>55,275</u>

(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再下一年內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）。

十七. 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按揭款項。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。