

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	11
簡明綜合收益表	14
簡明綜合資產負債表	15
簡明綜合現金流量表	17
簡明綜合股本變動報表	18
簡明財務報表附註	20

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 Grenfell 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

主要來往銀行

香港

中國銀行(香港)有限公司
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
廖創興銀行有限公司

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

股份登記處

標準證券登記有限公司
香港干諾道中111號
永安中心5樓

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」) 截至二零零二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。

中期股息

本公司董事已議決不派發截至二零零二年九月三十日止六個月之中期股息(二零零一年九月三十日止六個月：無)。

業務回顧、展望及策略

截至二零零二年九月三十日止六個月之營業額為港幣385,000,000元，與二零零一年同期之港幣386,000,000元相若。股東應佔溢利則為港幣7,600,000元，較二零零一年同期之港幣14,400,000元，減少港幣6,800,000元，即47.22%。

業務回顧

物業發展部

香港

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，已落成包括104個住宅單位，26個車位及2層商舖，並於二零零二年十一月底取得入伙許可證。

西貢白石窩—15間獨立屋之發展項目，總樓面面積約18,000平方呎，地盤面積30,000平方呎。建築工程已經展開，將於二零零三年首季預售。

西貢竹角—此幅地盤面積為30,000平方呎，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。地盤平整工程現正進行，預期將於二零零三年第二季預售。

元朗丹桂村—此項目包括多座4層高平房之62個單位，總樓面面積約52,000平方呎。本公司現正申請換地及通道建設。

西貢上洋一建議興建24幢別墅，總樓面面積約50,000平方呎。第1期4間別墅之建築工程已於二零零二年七月展開，其他期數之發展工程將視乎取得政府批准之時間而定。

元朗洪水橋一一個7層高住宅發展項目，總樓面面積約38,000平方呎。本公司現正申請換地。

元朗豐樂園一一幅約8,610,000平方呎之未平整土地，將發展成住宅項目。該項目暫時並無特訂計劃，本集團持有該項目之21.66%實際權益。

中國

上海錦秋加州花園一一項住宅發展項目，佔地約14,500,000平方呎，可建樓面面積約12,400,000平方呎。現時已完成2,388個住宅及商用單位，目前為止第一期於一九九七年之單位已售出超過90%。完成發展工程後，加州花園將推出合共逾8,500個單位，當中包括住宅及商業物業。預期該項目將為本公司之盈利能力帶來重大貢獻。

廣州新時代廣場一本集團擁有此項目45%權益，此項目包括一幢8,000平方米之已落成附設大廈，以及一幢總樓面面積約27,000平方米擬建之29層高住宅大廈。住宅大廈之建築工程現正進行。

馬來西亞

隨着當地經濟復甦，本集團住宅物業之銷售迅速回升。本集團有信心馬來西亞物業市場會維持穩定，而中檔住宅市場之需求仍會增加。

Karunmas Ehsan一此項目包括共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個排屋單位已取得入伙許可證，而第3期合共240個住宅樓房、41個商舖及105個廉價住房單位快將完成。

Taman Teluk Gedong Ludah一此項目包括628個排屋單位及200個廉價住房單位。該項目已大致完成及正領取入伙許可證。

澳洲

墨爾砵 Flinder Wharf—本集團擁有50%權益之高級住宅發展項目，共有301個單位，座落於墨爾砵市亞拉河 (Yarra River)，鄰近墨爾砵會議展覽中心 (The Melbourne Exhibition and Convention Centre) 及皇家賭場 (The Crown Casino)。目前該項目已出售逾90%，建築工程於二零零二年二月展開，預計於二零零三年第四季完成。

酒店部

本集團之建議新項目—本集團於回顧期內收購位於銅鑼灣之舊新華社大廈，並已就本集團遞交共有逾450間房之酒店計劃，於二零零二年十二月初獲得屋宇署之初步批准。本集團目前已開始翻新工程，以加快完成該四星級酒店項目，及於二零零三年第三季投入運作。

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368間房間。這兩家酒店之平均入住率於回顧期內仍然維持逾90%之水平，將為本集團帶來穩定收入。

吉隆坡 Dorsett Regency Hotel—該間有320間套房之酒店位於繁華之吉隆坡商業中心區。回顧期內，該酒店表現理想，每年平均入住率為82%，仍為吉隆坡其中一間最佳之四星級酒店。

中環九如坊—一個酒店發展項目地盤，發展成34層高之酒店，約有167間套房，總樓面面積約63,000平方呎。本集團已遞交建築圖則供政府審批。預計將於二零零四年年底完成。

大角咀晏架街—一幢21層高之酒店發展項目，約有137間套房，總樓面面積為46,000平方呎。取得城市規劃部門批准後，已於二零零二年十一月動工。

美國達拉斯 Dallas Grand Hotel—美國911事件後，本集團決定將酒店與國際「品牌」掛鉤。現正審議與潛在品牌之專利權安排。酒店之翻新及改建項目，將於專利投資合約決定後動工。

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逐步改善。

本集團已收購河南省國道311號之68%權益，該公路全長44公里，自二零零一年一月起全面投入運作，設有雙程收費公路之收費設施。回顧期內此項投資對本集團帶來滿意之回報。

經常收入

本公司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平均維持於90%。

公司概覽

本集團對香港物業發展業務仍抱樂觀態度。政府最近為穩定本地住宅物業市場公佈了「九項救市」措施，重建公眾對此經濟範疇的信心。該等措施旨在減低政府干預，以實施市場主導之房屋政策。憑著此項決心，加上目前利率低，國內放寬簽發旅遊許可證造成人口穩步上升等各種因素，對住宅物業市場之長遠前景均帶來積極健康之貢獻。

隨著房屋按揭法例放寬，國內消費者之理財習慣走向現代化，住宅房屋市場過去兩年出現大幅增長。住宅物業市場需求因輸入外勞而更見殷切，加上自中國加入世界貿易組織後，各界專業人士紛紛在北京、天津、上海及廣州等主要城市求職及居住，致使上述所有城市均自我提升以應付各項新考驗。隨著主辦二零零八年北京奧運及二零一零年上海世博，上述改變於北京及上海尤其明顯，而本集團踴躍於上海擁有發展迅速之錦秋加州花園發展項目。

財務資源及流動資金

借款及本集團資產之抵押

於二零零二年九月三十日本集團業務資金來源由銀行借貸，無抵押貸款及經營業務之現金。本集團銀行及其他借貸總值約港幣1,341,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣1,209,000,000元）其中於一年內償還的為港幣407,000,000元，而於一年後償還的為港幣934,000,000元。有抵押貸款為港幣1,231,000,000元而無抵押貸款為港幣110,000,000元。

於二零零二年五月，本集團與四間銀行簽訂了一份五年期美元20,000,000銀團貸款合約，主要作為營運資金用途。

本集團支付港幣12,000,000元回購部份發行之可轉讓票據，其全數由Far East Consortium International Limited於二零零二年二月二十八日所發行之港幣108,000,000元，可轉讓債券用作支付於二零零一年四月二十六日股東特別大會上由獨立股東通過所批准收購新界元朗豐樂園土地餘額。其發行票據中之港幣48,000,000元年期到二零零五年二月二十七日和港幣60,000,000元年期到二零零五年五月三十日清付，票據利息為年息5%計算。

除上述所提及，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)相若。本集團沒有使用金融工具作對沖用途。

或然負債及承擔

或然項目

於報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 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
— 一間接受投資公司	44,793	44,793
(b) 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。於二零零二年九月三十日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額分別為港幣5,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣27,000,000元)。		
(c) 本集團已就提供澳洲物業予第三者之租金擔保。於二零零二年九月三十日，總擔保金為港幣10,300,000元(二零零二年三月三十一日：港幣10,600,000元)。		

- (d) 稅務局已提出對本公司一九九五年至一九九六年度之要求稅數總數港幣2,800,000元(二零零二年三月三十一日：港幣2,800,000元)。根據該稅務爭議，本集團估計一九九五／一九九六至二零零零／二零零一年之稅務負債為港幣11,000,000元。本集團嘗試對該稅項爭辯。於二零零二年九月三十日，雖然該爭議之結果仍不能確定，董事認為該爭議之結果對本集團之財政狀況不會有重大影響。
- (e) 回顧期間，承辦上海錦秋加洲花園第三期之建築商控告本集團未清付港幣約14,000,000元正，其中港幣約3,800,000元正已記錄於二零零二年九月三十日本集團財務報表之應付帳目中，本集團對於承辦商未能如期完成所列名之有關建築進度，已作出反控訴並要求承建商賠償延遲銷售所帶來之損失，所以本集團並沒有將餘下之約港幣10,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣10,000,000元)正之未繳建築費用入帳。建築商之控訴及本集團之反控訴已提交上中華人民共和國法院，預計於二零零二年年底會作出結論，與此同時，法院已頒令凍結本集團附屬公司約港幣1,700,000元之資產，而最終結果現階段未能確定。

資本承擔

於結算日：

- (a) 本集團為物業發展開支未有作出撥備已訂約之承擔約港幣304,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣260,000,000元)。
- (b) 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173,000,000元(二零零二年三月三十一日：港幣217,000,000元)。

資本負債比率

資本負債比率(銀行及其他借貸總額相對股東權益比率)由50%(二零零二年三月三十一日)增加至54%(二零零二年九月三十日)。

流動性比率

於二零零二年九月三十日流動性比率為1(二零零二年三月三十一日:1)。本集團擁有足夠流動資產應付日常運作所需。

滙兌

本集團於期內並無任何重大之滙兌變動。

資產抵押

於報告日期,本集團帳面淨值總額約港幣1,667,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣1,702,000,000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1,404,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣1,390,000,000元)及港幣5,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣5,000,000元)。

重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於期內,本集團沒有重要收購及出售本集團附屬公司及聯營公司。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零二年九月三十日之僱員總人數約為1,500人。

僱員之薪酬乃根據工作性質及市道而釐定。期內,本集團並無為僱員採納任何培訓計劃。

本集團根據香港聯合交易所有限公司二零零一年九月一日修訂上市規則第17章(購股權計劃)於二零零二年八月二十八日採納新的購股權計劃。

承董事會命
副主席兼行政總裁
邱達昌

香港,二零零二年十二月二十日

上市規則規定提供之其他資料

董事所持之證券權益

於二零零二年九月三十日，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	589,399	295,426,439 (附註二)	296,015,838
邱達成	7,862	4,937,163 (附註三)	4,945,025
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

本公司根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）二零零一年九月一日修訂上市規則第17章（購股權計劃）於二零零二年八月二十八日採納新的購股權計劃及終止於二零零零年九月二十八日所採納之舊購股權計劃。期內；舊計劃沒有授出、行使及失效的購股權。

根據新購股權計劃，本公司可向本公司及其附屬公司之員工、行政人員及高級職員、及董事（包括執行及非執行董事及其業務顧問、代理、財務或法律諮詢人，最高可授出之數目為本公司不時所發行股本之10%。本公司沒有授出任何新購股權。

(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。若本公司有意繼續根據NCH購股權計劃授出購股權，將會依照修訂上市規則第17章之規則授出。

(iii) 於聯營公司之股本權益

於二零零二年九月三十日，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

於二零零二年九月三十日，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，包括審閱截至二零零二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二零零二年九月三十日止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

截至二零零二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	384,888	386,041
銷售成本		<u>(316,976)</u>	<u>(303,531)</u>
毛利		67,912	82,510
其他收益		8,385	10,039
銷售及分銷成本		(1,544)	(2,836)
行政開支		(60,943)	(57,864)
其他經營開支		(3,133)	(4,858)
就持作發展物業確認之虧損	5	(5,000)	—
證券投資之未變現虧損		<u>(2,882)</u>	<u>(13,591)</u>
經營溢利		2,795	13,400
出售附屬公司盈利		27	35,317
應佔共同控制實體業績		45,135	7,207
盈利擔保的撥回(虧損)		2,364	(7,405)
應佔聯營公司業績		(21,707)	(2,020)
融資成本		<u>(20,371)</u>	<u>(25,998)</u>
除稅前溢利		8,243	20,501
稅項	6	<u>5,801</u>	<u>5,485</u>
未計少數股東權益前溢利		2,442	15,016
少數股東權益		<u>5,110</u>	<u>(672)</u>
本期間溢利淨額		<u><u>7,552</u></u>	<u><u>14,344</u></u>
股息	7	<u><u>無</u></u>	<u><u>無</u></u>
每股溢利			
— 基本	8	<u><u>0.8仙</u></u>	<u><u>1.5仙</u></u>

簡明綜合資產負債表

於二零零二年九月三十日

		二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,035,954	1,022,177
物業、廠房及設備		738,885	737,313
發展中物業	9	654,263	652,941
聯營公司權益		195,031	217,236
共同控制實體權益		140,448	56,073
證券投資		89,727	86,854
接受投資公司欠款		177,710	177,710
其他資產		14,815	14,815
應收長期貸款		261,905	259,343
少數股東欠款		563	563
聯營公司欠款		56,609	56,589
已抵押銀行存款		10,259	11,058
		3,376,169	3,292,672
流動資產			
已落成待售物業		65,027	42,980
待售發展中物業	9	685,583	725,245
遞延報酬費用		58	58
應收貿易帳款及其他應收款項	10	210,579	147,391
應收貸款		411	411
證券投資		30,725	34,934
存貨		2,961	7,142
聯營公司欠款		23,554	19,700
可收回稅項		12,037	6,216
已抵押銀行存款		23,726	2,357
銀行結餘及現金		139,672	39,001
		1,194,333	1,025,435
流動負債			
應付貿易帳款及應計費用	11	238,897	246,518
已收客戶按金		339,056	275,957
融資租約之債務		879	201
銀行及其他借貸	12	406,986	413,469
欠董事之款項		12,963	30,858
欠有關公司之款項		9,165	12,266
欠聯營公司之款項		24,639	24,097
應付稅項		37,765	18,205
		1,070,350	1,021,571
流動資產淨值		123,983	3,864
		3,500,152	3,296,536

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零二年九月三十日

		二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資本及儲備			
股本	13	98,513	96,775
股份溢價及儲備		<u>2,381,480</u>	<u>2,299,609</u>
		<u>2,479,993</u>	<u>2,396,384</u>
少數股東權益		<u>63,906</u>	<u>64,984</u>
非流動負債			
分期付款合約之債務		—	308
銀行及其他借貸	12	934,513	795,362
結欠一名少數股東之款項		19,811	19,811
遞延稅項		<u>1,929</u>	<u>19,687</u>
		<u>956,253</u>	<u>835,168</u>
		<u><u>3,500,152</u></u>	<u><u>3,296,536</u></u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金淨額	43,007	122,123
投資活動之現金淨額	(11,674)	(35,126)
融資之現金流入(流出)淨額	<u>62,231</u>	<u>(52,254)</u>
現金及現金等價物增加	93,564	34,743
期初之現金及現金等價物	15,665	4,737
匯率變動之影響	<u>356</u>	<u>(1,147)</u>
於九月三十日之現金及現金等價物	<u><u>109,585</u></u>	<u><u>38,333</u></u>
現金及現金等價物結餘之分析		
銀行結餘及現金	139,672	63,481
銀行透支	<u>(30,087)</u>	<u>(25,148)</u>
	<u><u>109,585</u></u>	<u><u>38,333</u></u>

簡明綜合股本變動報表

截至二零零二年九月三十日止六個月

	股本		資本				投資物業		投資		總額
	股本	股本溢價	重估儲備	其他儲備	重估儲備	重估儲備	特別儲備	外匯儲備	重估儲備	保留溢利	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零二年四月一日	96,775	658,652	253	169,352	275,750	67,816	869,357	(155,821)	(60,605)	474,855	2,396,384
回顧期間重估增加值	-	-	-	-	-	-	-	-	1,304	-	1,304
回顧期間聯營公司儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,083	-	-	2,083
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	5,630	-	-	5,630
收益表內未確認收益淨額	-	-	-	-	-	-	-	7,713	1,304	-	9,017
股息之以股代息計劃發行之股份	1,738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,738
以股代息產生之進帳	-	5,059	-	-	-	-	-	-	-	-	5,059
出售物業之確認	-	-	-	-	-	79,598	-	-	-	-	79,598
回顧期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,552	7,552
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,355)	(19,355)
於二零零二年九月三十日	98,513	663,711	253	169,352	275,750	147,414	869,357	(148,108)	(59,301)	463,052	2,479,993

簡明綜合股本變動報表(續)

截至二零零二年九月三十日止六個月

	資本				資產 投資物業			投資			總額
	股本	股本溢價	重估儲備	其他儲備	重估儲備	重估儲備	特別儲備	外匯儲備	重估儲備	保留溢利	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零一年四月一日											
— 前期報告	95,245	653,128	253	169,352	169	171,809	869,357	(188,417)	(56,073)	678,985	2,393,808
— 前期調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,049	19,049
	<u>95,245</u>	<u>653,128</u>	<u>253</u>	<u>169,352</u>	<u>169</u>	<u>171,809</u>	<u>869,357</u>	<u>(188,417)</u>	<u>(56,073)</u>	<u>698,034</u>	<u>2,412,857</u>
因關聯公司重估增加	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,028)	-	(8,028)
因關聯公司儲備	-	-	-	-	-	-	-	3,462	-	-	3,462
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	14,831	-	-	14,831
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,293</u>	<u>(8,028)</u>	<u>-</u>	<u>10,265</u>
收益表內未確認收益淨額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>1,530</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,530</u>
以股代息產生之進帳	-	5,524	-	-	-	-	-	-	-	-	5,524
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,344</u>	<u>14,344</u>
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,049)	(19,049)
	<u>96,775</u>	<u>658,652</u>	<u>253</u>	<u>169,352</u>	<u>169</u>	<u>171,809</u>	<u>869,357</u>	<u>(170,124)</u>	<u>(64,101)</u>	<u>693,329</u>	<u>2,425,471</u>
於二零零二年九月三十日											

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，並已就重估物業及證券投資作出修訂。

除下文所述，所採納之會計政策與本集團編製於截至二零零二年三月三十一日止年度之財務報表所採納者一致。

於本回顧期間，本集團首次採納數項全新及經修訂之會計實務準則，引至本集團之會計政策及財務報表呈列出現下列變動。

權益變動報表

經修訂之會計實務準則第1號「財務報表之呈列方式」引入權益變動報表呈列格式之選擇。於過往期間，本集團呈列經確認損益表，連同資本交易之詳情(財務報表附註已個別披露擁有人及向擁有人作出分派之資料)。採納會計實務準則第1號(經修訂)後，本集團已選擇呈列詳盡之權益變動報表。因此，於過往期間呈列之簡明財務報表已予盡列，以達致呈列方式相符一致之效果。

外幣

會計實務準則第11號「外幣換算」已摒除按期末匯率換算海外業務收益表之選擇。現須按平均匯率換算。因此，於綜合賬目時，本集團業務之資產及負債乃按結算日之匯率換算。收入及開支項目乃按期內平均匯率換算。匯兌差額(如有)將被列為權益並轉撥往本集團之換算儲備。該等換算差額將被確認為於出售業務期間產生之收入或開支。會計政策之該項變動並無對本期或過往會計期間之業績產生任何重大影響。

二. 會計政策 (續)

現金流量表

於本期間，本集團已採納會計實務準則第15號(經修訂)「現金流量表」。根據會計實務準則第15號(經修訂)，現金流量分為營運、投資及融資，而非分為已收取之利息及股息之營運現金流量及已付利息及股息之融資現金流量。因稅項產生之現金流量收入乃重新分類為經營業務，除非彼等已個別確認為投資或融資活動。此外，呈列為現金及現金等值項目之金額已修訂為不包括屬融資性質之信託收據貸款。海外業務之現金流量已按現金流量之日之匯率重新換算。而非按結算日之匯率換算。上一期間之簡明現金流量表已予重列，藉以達致相符一致之呈列方式。

僱員福利

會計實務準則第34號(「僱員福利」)就確認僱員福利之負債及開支引入正式之框架。採納此項新會計準則並不會對上一期間之財務報表有任何重大影響。因此，並無確認上一期間之調整。

三. 營業額及分類資料

本集團現時主要劃分五個營運：證券投資、物業投資及發展、酒店業務、工業和財務。

商業分類

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (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	截至九月三十日止六個月 二零零二年 (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
按主要業務：				
物業投資及發展	317,478	304,592	907	30,020
酒店業務	22,236	21,958	3,708	1,644
證券投資	28,194	41,131	(3,067)	(8,955)
工業	14,976	16,386	429	(1,671)
財務	2,004	1,974	3,001	(6,142)
	<u>384,888</u>	<u>386,041</u>	<u>4,978</u>	<u>14,896</u>
未分配集團費用			(2,183)	(1,496)
經營溢利			<u>2,795</u>	<u>13,400</u>

四. 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（截至二零零一年九月三十日止六個月：港幣3,000,000元）。

五. 就持作發展物業確認之虧損

本公司董事在發展項目中的物業已評估可取回的總額。其中一個未能於將來帶來正現金流量。港幣5,000,000元之虧損已被確認。

六. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年 (未經審核) 港幣千元	二零零一年 (未經審核) 港幣千元
利得稅支出(撥回)：		
香港	3	(715)
中國其他地區	1,929	1,852
其他司法權區	1,369	3,108
	<u>3,301</u>	<u>4,245</u>
遞延稅項		
中國其他地區	1,929	845
本公司及附屬公司應佔稅項	5,230	5,090
聯營公司應佔稅項	571	395
	<u>5,801</u>	<u>5,485</u>

七. 股息

於二零零二年九月三十日，股東已獲派發二零零二年三月三十一日財務年度之末期股息每股2仙（二零零一年：2仙）。本公司董事會就現期及前期都不建議派發中期股息。

八. 每股盈利

期內，每股盈利乃根據本期間之盈利港幣7,552,000元（截至二零零一年九月三十日止六個月：港幣14,344,000元）及期內已發行股份之加權平均數967,844,872股（截至二零零一年九月三十日止六個月：952,702,668股）計算。

因本公司沒有攤薄有潛質的普通股，故期內並無列出每股攤薄盈利。

九. 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10,000,000元（截至二零零二年三月三十一日止年度：港幣3,000,000元）。

此外，本集團動用約港幣14,000,000元（截至二零零二年三月三十一日止年度：港幣87,000,000元）於發展中物業之各期建築工程。本集團以代價約港幣148,000,000元出售二幢出售發展物業。期內，於投資物業儲備撥回約港幣80,000,000元。

十. 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：

	二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 60日	65,878	29,236
61 – 90日	4,265	2,144
超過90日	33,118	39,313
	<u>103,261</u>	<u>70,693</u>

十一. 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：

	二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 60日	14,887	63,422
61 – 90日	381	2,708
超過90日	58,523	30,129
	<u>73,791</u>	<u>96,259</u>

十二. 銀行及其他借貸

期內，本集團獲取新銀行貸款港幣約163,000,000元（截至二零零二年三月三十一日止年度：港幣207,000,000元）。貸款利率根據市場利率。

十三. 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0.391元發行及配售總數17,384,437股（每股面值港幣0.1元）之股份作為二零零二年之部份末期股息。

於對上一個中期報告期間，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部份末期股息。

十四. 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：

	二零零二年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 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
— 一間接受投資公司	<u>44,793</u>	<u>44,793</u>
(b) 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。於二零零二年九月三十日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額分別為港幣5,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣27,000,000元）。		
(c) 本集團已就提供澳洲物業予第三者之租金擔保。於二零零二年九月三十日，總擔保金為港幣10,300,000元（二零零二年三月三十一日：港幣10,600,000元）。		
(d) 稅務局已提出對本公司一九九五年至一九九六年度之要求稅數總數港幣2,800,000元（二零零二年三月三十一日：港幣2,800,000元）。根據該稅務爭議，本集團估計一九九五／一九九六至二零零零／二零零一年之稅務負債為港幣11,000,000元。本集團嘗試對該稅項爭辯。於二零零二年九月三十日，由於該爭議之結果仍不能確定，董事認為該爭議之結果對本集團之財政狀況不會有重大影響。		

- (e) 回顧期間，承辦上海錦秋加洲花園第三期之建築商控告本集團未清付港幣約14,000,000元正，其中港幣約3,800,000元正已記錄於二零零二年九月三十日本集團財務報表之應付帳目中，本集團對於承辦商未能如期完成所列名之有關建築進度，已作出反控訴並要求承建商賠償延遲銷售所帶來之損失，所以本集團並沒有將餘下之約港幣10,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣10,000,000元）正之未繳建築費用入帳。建築商之控訴及本集團之反控訴已提交上中華人民共和國法院，預計於二零零二年年尾會作出結論，與此同時，法院已頒令凍結本集團附屬公司約港幣1,700,000元之資產。

而最終結果現階段未能確定。

(ii) 資本承擔

- (a) 於結算日本集團為物業發展開支未有作出撥備已訂約之承擔約港幣304,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣260,000,000元）。
- (b) 於結算日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173,000,000元（二零零二年三月三十一日：港幣217,000,000元）。

十五. 資產抵押

- (a) 本集團帳面淨值總額約港幣1,667,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣1,702,000,000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質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1,404,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣1,390,000,000元)及港幣5,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣5,000,000元)。
- (b) 本集團以總賬面值約港幣34,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣38,000,000元)之本集團上市投資之抵押,以取得約港幣10,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣15,000,000元)有關證券交易之信貸,其中港幣6,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣8,000,000元)為已用資金。
- (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,銀行可自定金中提取款項,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。於結算日,約港幣7,000,000元(二零零二年三月三十一日:港幣700,000元)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。