

# 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	12
簡明綜合收益表	16
簡明綜合資產負債表	17
簡明綜合股本變動報表	19
簡明綜合現金流量表	20
簡明財務報表附註	21

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

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  
南洋商業銀行有限公司  
歐力士國際財務有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
永亨銀行有限公司  
廖創興銀行有限公司  
永亨信用財務有限公司

### 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  
香港灣仔  
告士打道56號  
東亞銀行  
港灣中心地下

## 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」) 截至二零零三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

董事會宣佈向二零零四年一月二十一日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零三年九月三十日止六個月中期股息每股2仙 (二零零二年九月三十日止六個月：無)，合共港幣23,212,000元。中期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部份應得以股代息 (「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待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，方可作實。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二零零四年一月二十一日 (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二零零四年一月二十六日或前後寄發予股東之通函 (連同選擇表格)。股息單或新股票將於二零零四年二月十八日或前後寄出。

## 截止過戶日期

本公司將由二零零四年一月十九日 (星期一) 至二零零四年一月二十一日 (星期三) (首尾兩天包括在內) 暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有中期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零四年一月十六日 (星期五) 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，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下辦理過戶登記手續，方為有效。

## 業務回顧、展望及策略

截至二零零三年九月三十日止六個月之營業額為港幣359,000,000元，而二零零二年同期則為港幣496,000,000元。股東應佔溢利則為港幣42,600,000元，較二零零二年同期之港幣7,600,000元，增加港幣35,000,000元，約463%。

### 業務回顧

#### 物業發展部

##### 香港

紅磡東海雅園—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。於本報告日期，約70%單位已售出，產生總收益約港幣117,000,000元。

西貢清水灣山莊—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。建築工程已經完成及本集團現正申請合約完成證明書，將於本年第四季預售。

西貢清怡居—建議興建24幢別墅，總樓面面積約50,000平方呎。第1期之建築工程已完成及本集團現正申請合約完成證明書，將於二零零四年首季預售。其他期數之發展項目須待政府審批。

西貢竹角—10間獨立屋之發展項目，總樓面面積約12,000平方呎，地盤面積30,000平方呎。地盤平整及建築工程現正進行，預期將於二零零四年第四季完成。

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。本集團現正申請換地及通道建設。

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。本集團現正申請換地。

元朗豐樂圍—該項目為與長江，及新鴻基有限公司合營之住宅發展項目，總面積約8,610,000平方呎。該項目暫時並無特訂計劃。於回顧期內，本集團已額外收購該項目之3.67%權益，本集團目前持有該項目之25.33%實際權益。

## 中國

上海—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。完成全數發展工程後，該項目將推出合共約8,100個單位，當中包括住宅及商業物業，而住宅單位將佔總單位97%以上。於回顧期間以前，該住宅及商業發展項目中2,400個單位已完成興建，自九十年代後期開始第一期發展以來，已售出逾98%之單位。於回顧期內，本公司已建成另外160個單位，預期於本財政年度結束前再有240個單位落成，即截至二零零四年三月三十一日止財政年度建成之單位合共為400個。餘下約5,300個單位將於未來四、五年間落成，平均進度為每年1,300個單位。該項目將為本集團未來之主要收益來源。

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中。

廣州花地灣—本集團擁有此發展項目100%權益，此項目包括兩幢32層高之住宅大廈，總樓面面積約43,000平方米，包括40,000平方米之住宅用地、2,000平方米之商業用地及1,000平方米之停車場。目前，此發展項目仍在籌劃階段，預期於二零零四年四月開始動工建築，並預期於二零零五年十二月竣工。

## 澳洲

墨爾本 *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，鄰近墨爾本會議展覽中心 (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，並於二零零三年十一月完成。

墨爾本 *Royal Domain Tower* — 為合共149個單位之豪華住宅單位發展項目，每個單位價值超過1,000,000澳元。該項目位處市中心 St Kilda Road 旁，俯瞰 Melbourne Botanic Garden 及 Showground。於落成後將成為墨爾本最高貴住宅樓宇之一。本集團於本年初已開始動工，目前該項目已售出約50%或100,000,000澳元樓值。

## 酒店部

本集團之新建議項目—本集團已於二零零三年初收購位於銅鑼灣之舊新華社大廈，並於二零零三年初獲得屋宇署之初步批准興建共有逾460間房之酒店計劃。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，於二零零四年投入運作。

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。本年四月至七月期間非典型肺炎爆發影響該兩間酒店的業務。然而，入住率及房租自本年八月以來已反彈，而酒店自本年八月至十一月期間之收益已錄得約10%之逐年增長率。

吉隆坡Dorsett Regency Hotel—該間有320間套房之酒店位於繁華之吉隆坡Central Business District。於非典型肺炎爆發期間，該酒店業務受到影響。然而，自八月以來房租及入住率已回復正常水平而自此之後情況繼續改善。本集團預期該酒店仍為吉隆坡其中一間表現最佳之四星級酒店。

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。預計將於二零零五年完成。

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並將於二零零四年開幕。

美國達拉斯Dallas Grand Hotel—於美國911事件後及鑑於美國經濟持續表現呆滯，本集團已決定再次進行評估將酒店與國際「品牌」掛鈎之可行性研究。本集團預計於二零零四年上半年完成可行性研究並就酒店作出最終決定。

## 工業及基建部

廣州鍋爐廠表現有所改善，毛利錄得34%升幅。董事會相信鍋爐廠之表現將於本年度下半年繼續改善。本集團所收購河南省長44公里之國道311號之68%權益繼續表現理想。

## 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。除旺角大樓現正進行翻新工程外，回顧期間租戶之佔用率平均維持於約90%。

## 公司概覽

回顧期內，上海之物業發展持續表現良好。預期截至二零零四年三月三十一日止財政年度之銷售將約達450個單位，而大部份銷售收入將為下半年財政年度進賬。隨著國內國民生產總值及人口增長走勢強勁，加上上海中產階層顯著邁向富裕，集團對上海中級低密度房屋市場之未來持續強勁需求抱樂觀態度。集團之目標乃於未來四至五年，全面發展現有上海項目之餘下約5,300個單位，並於下一個財政年度按當前計劃致力完成約1,300個單位。集團正計劃於中國多個主要城市仿效上海項目之成功模式進行發展，並已於近期與成都區政府簽署有關類似項目之諒解備忘錄。成都目前之情況，與五年前本公司隨著高速經濟發展而開始拓展業務時之上海頗為相似，如有過千萬人口、相宜之土地成本、低廉勞工成本及中產階層開始冒起情況相等。

儘管本年度四月至七月份，香港旅遊業飽受非典型肺炎打擊，惟於回顧期內，集團酒店部仍取得理想業績。自本年度八月以來，香港政府不僅大力推廣旅遊業，並與內地實施更緊密經貿關係安排及放寬內地訪港旅客之限制，促成本港旅遊業迅速復甦。鑒於內地訪港旅客數字不斷上升，本港酒店業中尤以三星級酒店最為受惠。本集團之酒店自本年度八月起之平均入住率逾九成半。本集團現正興建之三星級酒店，將於未來兩年為本集團之酒店額外提供765間套房。本集團相信，酒店部於未來年間可為本集團帶來理想之回報。

香港政府致力穩定樓市，以致本港樓市於過去四個月呈現復甦迹象。回顧期內，本集團之東海雅園項目取得港幣43,000,000元之營業額。清水灣山莊及清怡居建築項目已竣工，並將於未來三個月推出市場。



本集團將繼續聚集焦點於主要業務，務求在下列使命提昇盈利能力及股東回報：

- a) 持續於中國主要城市興建連屋及低密度房屋；及
- b) 持續提高香港三、四星級酒店之入住率、房租及盈利能力。

本集團亦將適時達致如下目標：

- a) 持續出售非核心資產；及
- b) 出售賬面上所有持作買賣或投資之有價證券，包括於遠東科技國際有限公司之全數股份。此後，本公司將不會於集團賬目中持有任何作買賣用途之證券。

## 財務資源及流動資金

### 借貸及本集團資產之抵押

本集團業務資金來源主要為銀行借貸，無抵押貸款及經營業務之現金。於二零零三年九月三十日，本集團之銀行及其他借貸總值約港幣1,694,000,000元（二零零三年三月三十一日：港幣1,594,000,000元）其中須於一年內償還的為港幣534,000,000元，而須於一年後償還的為港幣1,159,000,000元。有抵押貸款為港幣1,584,000,000元而無抵押貸款為港幣109,000,000元。本集團之借貸主要為港幣。

### 配售股份及增加已發行及繳足股份

謹提述於二零零三年九月五日刊發之公佈，本公司配售合共165,000,000股股份，配售價為港幣1.20元。於扣除相關開支後，配售所得款項淨約為193,000,000港元。

### 或然負債及承擔

#### 或然負債

於報告日期，本集團之或然負債如下：

- (a) 就有抵押銀行及其他融資而向一間接受投資公司發出之擔保於二零零三年九月三十日為港幣19,475,000元，而二零零三年三月三十一日則為港幣44,793,000元。

- (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。於二零零三年九月三十日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額為港幣7,000,000元(二零零三年三月三十一日：港幣28,000,000元)。
- (c) 於期內，本集團之附屬公司Zhongshan Developments Limited(前稱New China Homes Limited)受兩名顧問起訴合共港幣11,700,000元之索償，當中包括聲稱本公司失實陳述、拖欠薪金、代通知金及付還開支所作出之賠償。本集團已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，但根據所獲得之獨立法律意見，董事認為訴訟之結果不會對本公司之財政狀況產生重大不利影響。
- (d) 於期內，本集團受到一承建商起訴必嘉圍發展項目所欠約港幣8,300,000元。其中約港幣3,400,000元之工程進度款已應計於本集團二零零三年三月三十一日之財務報表內。據董事意見認為此承建商並未符合建築合約準則及時間表竣工，因此受到本集團反告賠償損失。鑒於未能在現時估計結果，董事認為訴訟結果不會對本集財政狀況產生重大影響。

#### 承擔

於結算日：

- (a) 本集團就物業發展支出於財務報表中已訂約但未撥備之資本支出約為港幣372,000,000元(二零零三年三月三十一日：港幣507,000,000元)；及
- (b) 本集團就上海物業發展項目之額外支出之已批准但未訂約之資本支出約為港幣368,000,000元(二零零三年三月三十一日：港幣160,000,000元)。

#### 資本負債比率

於二零零三年九月三十日之資本負債比率(銀行及其他借貸總額對股東資金)為66%，二零零三年三月三十一日為69%。

#### 流動性比率

本集團於二零零三年九月三十日之流動性比率為1.64(二零零三年三月三十一日：1.32)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

## 匯兌

本集團於期內並無任何重大之匯兌變動。

## 資產抵押

於報告日期，本集團帳面淨值總額約港幣2,189,000,000元（二零零三年三月三十一日：港幣2,225,000,000元）之物業、銀行存款及證券，連同聯營公司及第三方之物業已按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以取得授予本集團及其聯營公司之銀行及貸款融資，限額分別約為港幣2,041,000,000元及港幣5,000,000元（二零零三年三月三十一日：港幣1,987,000,000元及港幣5,000,000元）。

本集團之上市投資約港幣41,121,000元（二零零三年三月三十一日：港幣20,335,000元）獲抵押予本集團之財務機構，以取得就有關證券交易授予本集團之按金交易信貸，有關信貸以約港幣7,000,000元（二零零三年三月三十一日：港幣8,800,000元）為限，其中港幣3,036,000元（二零零三年三月三十一日：港幣5,332,000元）已獲動用。

## 重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於中期期間，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

本集團於二零零三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。於中期期間，本集團並無為僱員採納任何培訓計劃。

本公司於二零零二年八月二十八日採納一項新購股權計劃，以符合香港聯合交易所有限公司於二零零一年九月一日修訂之第十七章經修訂（購股權計劃）之規定。

承董事會命  
副主席兼行政總裁  
邱達昌

香港，二零零三年十二月十七日

## 上市規則規定提供之其他資料

### 董事所持之證券權益

於二零零三年九月三十日，本公司各董事於本公司或其任何相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部之定義詮釋）之股份中擁有須遵照《證券及期貨條例》第352條之規定記載入該條例所述的登記冊（包括根據《證券及期貨條例》第344條被視為擁有之權益），或須遵照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之《證券上市規則》（「《上市規則》」）之規定知會本公司及聯交所之權益如下：

#### (a) 於本公司之股本權益

董事姓名	個人權益	普通股股份數目	
		公司權益	總額
邱德根	9,869,737	108,755,989 (附註一)	118,625,726
邱達昌	600,395	290,183,229 (附註二)	290,783,624
邱達成	8,008	4,956,938 (附註三)	4,964,946
邱裘錦蘭	1,128,688	—	1,128,688
邱達生	785,075	—	785,075
邱達強	36,926	3,877,218 (附註四)	3,914,144

附註：

1. 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
2. 此等股份由邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited持有。
3. 此等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N. V. 及由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
4. 此等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重覆計算及包括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。

NCH之股東於二零零三年三月十八日就私有化建議而舉行之NCH股東特別大會上，批准將NCH之註冊成立地點由開曼群島改遷至英屬處女群島之建議，繼而將NCH合併入於英屬處女群島註冊成立之新公司，該新公司為本公司之全資附屬公司。購股權計劃於合併後終止。

(c) 於聯營公司之股本權益

於二零零三年九月三十日，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，而該公司則由邱達成先生和邱達強先生實益擁有。

除上文所披露者外，於二零零三年九月三十日，本公司各董事及彼等的聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團之股份、債權證或相關股份中擁有須遵照《證券及期貨條例》第352條之規定記載入該條例所述的登記冊內（包括根據《證券及期貨條例》第344條彼等被視為擁有的權益或淡倉），或須遵照《上市規則》知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東

於二零零三年九月三十日，除上文所披露關於董事之權益外，下列股東直接或間接地擁有本公司全部已發行股本中5%或以上權益，而該等權益須遵照《證券及期貨條例》第336條之規定載錄於須予備存之登記冊內：

股東名稱	持有本公司	
	普通股股份數目	百分率
J.P. Morgan Chase & Co. (「JPMC」)	115,280,000	9.93
JP Morgan Chase Bank	34,264,000	2.95
J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings Inc.	81,016,000	6.98
J.P. Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.	76,133,000	6.56
JF Asset Management Limited	72,633,000	6.25

附註：根據JPMC向本公司發出之通知，於二零零三年九月三十日JPMC以投資經理之身份持有本公司115,280,000股股份權益，及以其他身份按可供借出股份形式持有34,264,000股股份權益。於上述權益當中，34,264,000股份由JPMC全資附屬公司JP Morgan Chase Bank持有。包括在J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings Inc.之81,016,000股，其中76,133,000股股份權益則由J.P. Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.擁有，其中72,633,000股股份權益則由JF Asset Management Limited持有，其99.99%由J.P. Morgan Fleming Asset Management (Asia) Inc.擁有，而後者則由J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings Inc.直接及由JPMC間接全資擁有，餘下之4,883,000股由J.P. Morgan Fleming Asset Management Holdings Inc.之間接附屬公司所擁有。

除上文所披露者外，據本公司董事所知，概無任何本公司董事以外的人士於二零零三年九月三十日直接或間接地擁有本公司全部已發行股本中5%或以上的權益或直接或間接地持有本公司全部已發行股本中任何須予披露之淡倉，而該等權益或淡倉須遵照《證券及期貨條例》第336條載錄於須予備存之登記冊內。

## 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，包括審閱截至二零零三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於二零零三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

截至二零零三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	359,421	495,746
銷售成本		(243,986)	(390,611)
毛利		115,435	105,135
其他經營收益		11,891	8,385
銷售及分銷成本		(7,944)	(1,544)
行政開支		(59,164)	(60,943)
其他經營開支		(3,539)	(3,133)
就持作發展物業 確認之虧損	4	—	(5,000)
證券投資之未變現 盈利(虧損)		3,027	(2,882)
經營溢利	5	59,706	40,018
出售附屬公司盈利	6	5,676	27
應佔共同控制實體業績		1,833	7,912
盈利擔保的撥回		—	2,364
應佔聯營公司業績		2,992	(21,707)
融資成本		(15,698)	(20,371)
除稅前溢利		54,509	8,243
稅項	7	(11,298)	(5,801)
未計少數股東權益前溢利		43,211	2,442
少數股東權益		(648)	5,110
本期間溢利淨額		42,563	7,552
股息	8	23,212	無
每股溢利			
— 基本	9	4.6仙	0.8仙



# 簡明綜合資產負債表

於二零零三年九月三十日

	附註	三零零三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	937,050	908,651
物業、廠房及設備		1,148,002	1,141,997
發展中物業	10	371,835	299,311
聯營公司權益		175,139	165,980
共同控制實體權益		65,509	65,128
證券投資		96,464	82,969
接受投資公司欠款		119,995	177,759
其他資產		14,815	14,815
應收長期貸款		270,680	256,403
少數股東欠款		563	563
聯營公司欠款		115,847	52,776
已抵押銀行存款		2,615	—
負商譽	11	(34,620)	—
		<u>3,283,894</u>	<u>3,166,352</u>
<b>流動資產</b>			
已落成待售物業		113,491	160,834
待售發展中物業	10	883,145	1,092,709
應收貿易帳款及其他應收款項	12	222,301	174,578
應收貸款		651	651
證券投資		12,043	13,375
存貨		3,793	3,802
聯營公司欠款		22,152	22,632
可收回稅項		7,777	11,175
已抵押銀行存款		12,092	19,822
銀行結餘及現金		137,593	79,407
		<u>1,415,037</u>	<u>1,578,985</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易帳款及應計費用	13	215,286	224,953
已收客戶按金		15,710	345,523
融資租約之債務		209	428
銀行及其他借貸	14	533,713	520,578
欠董事之款項		10,501	18,372
欠有關公司之款項		13,490	13,467
欠聯營公司之款項		24,565	25,077
應付稅項		48,449	45,687
		<u>861,923</u>	<u>1,194,085</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>553,115</u>	<u>384,900</u>
		<u>3,837,009</u>	<u>3,551,252</u>

## 簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零三年九月三十日

		二零零三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
資本及儲備			
股本	15	116,061	98,513
股份溢價		850,814	663,711
儲備		1,598,567	1,545,220
		<u>2,565,442</u>	<u>2,307,444</u>
少數股東權益		2,271	60,298
非流動負債			
分期付款合約之債務		218	218
銀行及其他借貸	14	1,159,287	1,073,501
結欠一名少數股東之款項		19,811	19,811
遞延稅項		89,980	1,183,510
		<u>1,269,296</u>	<u>1,183,510</u>
		<u>3,837,009</u>	<u>3,551,252</u>

# 簡明綜合股本變動報表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	資本 重估儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	投資 特別儲備 港幣千元	外匯儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零二年四月一日											
— 原先呈列	96,775	658,652	253	169,352	275,750	67,816	869,357	(155,821)	(60,605)	474,855	2,396,584
— 按已修訂會計實務 準則調整	—	—	—	—	(74,416)	—	—	—	—	14,173	(60,243)
	96,775	658,652	253	169,352	201,334	67,816	869,357	(155,821)	(60,605)	489,028	2,336,141
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兌換差額	—	—	—	—	—	—	—	5,630	—	—	5,630
收益表內未確認收益淨值	—	—	—	—	—	—	—	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
回顧期間溢利淨值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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	201,334	147,414	869,357	(148,108)	(59,301)	477,225	2,419,750
回顧期間內重估增值(減值)	—	—	—	—	131,664	(98,981)	—	—	(5,234)	—	27,449
重估物業產生之遞延稅項債務	—	—	—	—	(37,733)	—	—	—	—	—	(37,733)
回顧期間內聯營公司儲備變動	—	—	—	—	—	(9,540)	—	7,946	—	—	(1,594)
產生損算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	11,126	—	—	11,126
收益表內未確認收益(虧損)淨值	—	—	—	—	93,931	(108,521)	—	19,072	(5,234)	—	(752)
出售資產時變現	—	—	—	—	—	17,082	—	—	—	—	17,082
出售附屬公司資產時變現	—	—	—	—	—	—	—	2,637	—	—	2,637
回顧期間內虧損淨值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(131,273)	(131,273)
於二零零二年三月三十一日	98,513	663,711	253	169,352	295,265	55,975	869,357	(126,399)	(64,535)	345,952	2,307,444
回顧期間內重估增加值	—	—	—	—	—	—	—	—	13,479	—	13,479
回顧期間內聯營公司儲備變動	—	—	—	—	—	—	—	(89)	—	—	(89)
產生損算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	17,097	—	—	17,097
收益表內未確認收益淨值	—	—	—	—	—	—	—	17,008	13,479	—	30,487
新發行股本	16,500	181,500	—	—	—	—	—	—	—	—	198,000
攤估發行支出	—	(4,581)	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,581)
股息之以股代息計劃發行之股份	1,048	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,048
以股代息產生之進帳	—	10,184	—	—	—	—	—	—	—	—	10,184
回顧期間內溢利淨值	—	—	—	—	—	—	—	—	—	42,563	42,563
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,703)	(19,703)
於二零零三年九月三十日	116,061	850,814	253	169,352	295,265	55,975	869,357	(109,391)	(51,056)	368,812	2,565,442

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金淨額(用於)	(107,641)	43,007
投資活動之現金淨額	(97,582)	(11,674)
融資活動之現金淨額	<u>275,500</u>	<u>62,231</u>
現金及現金等價物增加淨額	70,277	93,564
期初之現金及現金等價物	55,166	15,665
滙率變動之影響	<u>992</u>	<u>356</u>
於九月三十日之現金及現金等價物	<u><u>126,435</u></u>	<u><u>109,585</u></u>
現金及現金等價物結餘之分析		
銀行結餘及現金	137,596	139,672
銀行透支	<u>(11,158)</u>	<u>(30,087)</u>
	<u><u>126,435</u></u>	<u><u>109,585</u></u>

## 簡明財務報表附註

### 一. 編製賬目之基準

簡明未經審核財務報表乃根據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及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16而編製。

於截至二零零二年九月三十日止六個月之中期財務報告內其中一個共同擁有資產為一幢多層物業發展列入為共同控制實體，其業績港幣37,223,000元已包括在截至二零零二年九月三十日止六個月中期財務報告內之應佔共同控制實體業績，其後該項修改已編於截至二零零三年三月三十一日之財務報表內，而於本中期報告簡明綜合收益表比較數字已重列。由於該重列引至二零零二年九月三十日期間之營業額增加港幣110,858,000元，銷售成本增加港幣73,635,000元，應佔共同控制實體減少港幣37,223,000元。

### 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。

編製所使用之會計政策與編製本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之綜合財務報表所採用者相符，惟採納於本期間生效之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」（經修訂）。過往年度乃使用收益表負債方法就所有有可能在預見將來實現之重大時差預提遞延稅項，除非有合理理由相信其變現得到保證，否則遞延稅項資產將不予以確認。會計實務準則第12號（經修訂）要求採用資產負債表債務方法，除有限之例外情況外，遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅務基礎兩者之所有暫時差別予以確認。除非未來應課稅溢利及暫時差別均於日後有可能可予動用，否則遞延稅項資產將不予以確認。在會計實務準則第12號（經修訂）並無任何指明過渡性安排情況下，此新會計政策已被有追溯性地採納。去年同期之若干比較數字已重列以符合本期間之呈報方式。因此，於二零零三年四月一日之保留溢利增加港幣22,169,000元（二零零二年四月一日：港幣14,173,000元），於二零零三年四月一日資產重估儲備減少港幣112,149,000元（二零零二年四月一日港幣74,416,000元）。

### 三. 營業額及分類資料

就業務管理而言，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，為本集團申報其主要分類資料之基準。

#### 商業分類

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零三年 (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 二零零三年 (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
按主要業務：				
物業投資及發展	321,589	428,336	59,318	38,130
酒店業務	17,481	22,236	2,605	3,708
證券貿易	5,045	28,194	3,984	(3,067)
工業	13,350	14,976	(859)	429
財務	1,956	2,004	(528)	3,001
其他	—	—	(882)	—
	<u>359,421</u>	<u>495,746</u>	<u>63,638</u>	<u>42,201</u>
未分配集團費用			<u>(3,932)</u>	<u>(2,183)</u>
經營溢利			<u>59,706</u>	<u>40,018</u>

### 四. 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。二零零二年九月三十日止，港幣5,000,000元之虧損已被確認。

### 五. 經營溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	4,490	3,148
共同控制實體攤銷	1,452	—
負商譽攤銷撥回收益(包括於其他經營收益內)	(3,847)	—
利息收入	(515)	(411)
上市投資股息	(301)	(1,493)
出售物業、廠房乃設備溢利	<u>(633)</u>	<u>—</u>

## 六. 出售附屬公司盈利

於二零零三年六月十六日，本集團參與出售兩間於馬來西亞之附屬公司，總代價約港幣29,164,000元。

於本期間出售之附屬公司對本集團之現金流量或中期業績並無任何重要影響。

出售當日之資產淨值如下：

	港幣千元
出售資產淨值	23,488
出售溢利	5,676
代價總額	<u>29,164</u>
支付方式：	
現金	19,827
應收賬款	9,337
	<u>29,164</u>

## 七. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
利得稅支出(撥回)：		
香港	1,269	3
中國其他地區	9,132	1,929
其他司法權區	296	1,369
	<u>10,697</u>	<u>3,301</u>
遞延稅項		
中國其他地區	—	1,929
本公司及附屬公司應佔稅項	10,697	5,230
聯營公司應佔稅項	601	571
	<u>11,298</u>	<u>5,801</u>

## 八. 股息

於年內，二零零三年及二零零二年之以股代息，提供其他選擇，股東選擇以股代息之細節如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	二零零二年 (未經審核) 港幣千元
末期股息，二零零三年每股港幣2仙 (二零零二年：港幣2仙)		
現金	8,471	12,558
以股代替	11,232	6,797
	<b>19,703</b>	<b>19,355</b>

董事建議派發截至二零零三年年九月三十日止六個月中期股息每股2仙(截至二零零二年九月三十日止六個月：無)，合共港幣23,212,000元。

## 九. 每股盈利

期內，每股盈利乃根據本期間之盈利港幣42,563,000元(截至二零零二年九月三十日止六個月：港幣7,552,000元)及期內已發行股份之加權平均數935,071,986股(截至二零零二年九月三十日止六個月：967,844,872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。

## 十. 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18,000,000元(截至二零零二年九月三十日止六個月：約港幣10,000,000元)。本集團亦將物業、廠房及設備約港幣7,000,000元轉至投資物業(截至二零零二年九月三十日止六個月：無)。

此外，本集團動用約港幣258,000,000元(截至二零零二年九月三十日止六個月：約港幣14,000,000元)於發展中物業之各期建築工程。本集團於出售馬來西亞之附屬公司中剩餘價值港幣33,000,000元出售二幢出售發展物業。

於二零零三年九月三十日之資產負債表，董事考慮本集團的投資物業及權益之剩餘價值相對公開市場價值沒有重大差別。同時，在期內確認之物業價值重估中，其價值並沒有過剩或不足。



## 十一. 負值商譽

	港幣千元
總額	
於二零零三年九月三十日，收購附屬公司產生之額外權益	38,467
撥作收入	
於二零零三年九月三十日及期內撥回	<u>3,847</u>
賬面值	
於二零零三年九月三十日	<u><u>34,620</u></u>

負值商譽乃指本集團於收購附屬公司Zhongshan Developments Limited (“ZDL”) formerly known as New China Homes Limited產生之額外權益，並按五年以上以直綫法攤銷。

## 十二. 應收帳款、按金及預付款項

本集團之商業客戶平均享有60日之賒帳期。

應收帳款、按金及預付款項包括港幣90,135,000元(二零零三年三月三十一日：港幣59,554,000元)之應收帳款。以下為報告日之應收貿易帳款之帳齡分析：

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
零至60日	80,812	42,044
61至90日	763	2,301
90日後	8,560	15,209
	<u><u>90,135</u></u>	<u><u>59,554</u></u>

## 十三. 應付帳款及應計帳款

應付帳款及應計帳款包括應付帳款港幣48,933,000元(二零零三年三月三十一日：港幣76,130,000元)。

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
零至60日	29,168	60,176
61至90日	6	1,466
90日後	19,759	14,488
	<u><u>48,933</u></u>	<u><u>76,130</u></u>

## 十四. 借貸

期內，本集團獲取新銀行貸款港幣約284,000,000元及償還貸款港幣約185,000,000元。貸款利率根據市場利率。

## 十五.股本

於中期報告期間，本公司按市值每股港幣1.2元發行及配售總數165,000,000新股(每股面值港幣0.1元)。另外本公司根據以股代息計劃按市值每股港幣1.072元發行及配售總數10,474,669(每股面值港幣0.1元)之股份作為二零零三年之部份末期股息。

## 十六.資產抵押

- (a) 本集團帳面淨值總額分別約港幣2,173,153,000元(二零零三年三月三十一日；港幣2,203,780,000元)、港幣14,707,000元(二零零三年三月三十一日；港幣19,822,000元)及港幣1,557,000元(二零零三年三月三十一日；港幣1,557,000元)之物業，銀行存款及證券，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2,040,754,000元及港幣5,000,000元(二零零三年三月三十一日；港幣1,987,342,000元及港幣5,000,000元)。
- (b) 本集團以總賬面值約港幣41,121,000元(二零零三年三月三十一日；港幣20,335,000元)之本集團上市投資之抵押，以取得約港幣7,000,000元(二零零三年三月三十一日；港幣8,800,000元)有關證券交易之信貸，其中港幣3,036,000元(二零零三年三月三十一日；港幣5,332,000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。倘按揭人未能未付按揭分期款項，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1,558,000元(二零零三年三月三十一日；港幣7,671,000元)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。
- (d) 於年中某些附屬公司權益抵押與銀行作為借貸給予本集團及其他附屬公司營用。
- (e) 本集團聯控資產權益總值約港幣344,755,000元(二零零三年三月三十一日；港幣205,485,000元)已抵押與銀行作借貸用途。
- (f) 股票抵押及墊款之後償總賬面值為港幣177,670,000元(二零零三年三月三十一日；港幣177,670,000元)抵押於投資公司，作為接受聯營及投資公司財務之用。

## 十七. 或然負債及承擔

(a) 於報告日期，本集團之或然負債如下：

二零零三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
----------------------------------	----------------------------------

就下列公司／人士所獲銀行及  
其他融資而作山擔保  
一間接受投資公司

<u>19,475</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。於二零零三年九月三十日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額分別為港幣7,251,000元（二零零三年三月三十一日：港幣28,126,000元）。
- (c) 於二零零三年三月三十一日止年度，ZDL被兩位就ZDL之業務策略及企業融資業務提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與ZDL訂立顧問合約以代替現金。兩位顧問指稱ZDL在建議投資事宜上作出失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱ZDL董事會提早終止與彼等簽訂之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共約港幣5,865,000元，ZDL已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，假根據所獲得之獨立法律意見，董事認為訴訟之結果不會對本集團財政狀況產生重大不利影響。
- (d) 於二零零三年三月三十一日止年度，本集團受到一承建商起訴就發展物業位於紅磡必嘉街60-66號所欠約港幣8,321,000元之工程款項。其中約港幣3,440,000元之工程進度款已應計於本集團財務二零零三年三月三十一日年結賬內，據董事意見認為此承建商並未付合合約準則及時間表竣工，因此受到本集團反告賠償損失，鑒於未能在現時估計結果，董事認為訴訟結果，不會對本集團財政狀況產生重大不利影響。

## 十八. 資本承擔

本集團於結帳日之資本承擔如下：

	二零零三年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
未有作出撥備已訂約之承擔：		
物業發展項目	<u>372,000</u>	<u>507,000</u>
已批准但未訂約之額外開支：		
物業發展項目	22,000	6,700
酒店翻修及升級	147,000	152,000
共同控制之物業發展項目	<u>1,260</u>	<u>1,260</u>
	<u>368,260</u>	<u>159,960</u>
	<u>740,260</u>	<u>666,960</u>