

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容有任何疑問，應諮詢閣下之證券經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部Far East Consortium International Limited股份售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、證券經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



## FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

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

(股份代號：35)

### 主要及須予披露交易 及 增加法定股本

---

Far East Consortium International Limited謹訂於二零零四年十月十二日(星期二)下午三時正假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函附錄四。無論閣下能否出席該大會，務請盡快根據隨附之代表委任表格所印列之指示填妥代表委任表格，並交回本公司之香港主要辦事處(地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓)，惟無論如何須不遲於該大會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可親身出席該大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零四年九月十五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件	
緒言 .....	2
Far East Bank Mongkok Building臨時買賣協議 .....	3
荷里活道263號臨時買賣協議 .....	5
附錄一 – 物業估值報告 .....	9
附錄二 – 財務資料 .....	12
附錄三 – 一般資料 .....	32
附錄四 – 股東特別大會通告 .....	37

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	上市規則所界定者
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Far East Consortium International Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份及債券在聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零四年十月十二日下午三時正假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓舉行之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零四年九月十日，本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司



**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

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

(股份代號：35)

執行董事：

邱德根先生 (主席)  
拿督邱達昌 (副主席兼行政總裁)  
Craig Grenfell Williams 先生  
邱達成先生

註冊辦事處：

P.O. Box 1043, Ground Floor,  
Caledonian House, Mary Street,  
George Town,  
Grand Cayman, Cayman Islands,  
British West Indies.

非執行董事：

邱裘錦蘭女士  
邱達生先生  
邱達強先生

主要辦事處：

香港  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓

獨立非執行董事：

拿督朱机良  
羅國貴先生  
江劍吟先生

敬啟者：

主要及須予披露交易  
及  
增加法定股本

緒言

董事於二零零四年七月二十二日公佈(「該公佈」)，本公司之全資附屬公司 FEC Properties Limited與 Smart View Enterprise Limited於二零零四年七月十六日就以現金代價港幣468,800,000元出售 Far East Bank Mongkok Building訂立協議(日期為二零零四年七月十五日)(「協議一」)；並於二零零四年七月二十二日公佈(「該公佈」)，本公司之全資附屬公司遠東發展有限公司與 The Sun Company Limited及 Lidell Realty Investment Company Limited於二零零四年七月十六日就以現金代價港幣118,000,000元購入位於荷里活道263號之物業訂立協議(日期為二零零四年七月十五日)(「協議二」)。董事已於二零零四年八月十二日公佈，由於需要更多時間編製財務資料，以載入本通函，本公司已向聯交所申請豁免於二零零四年八月三十一日或前後寄發本通函。本公司已於二零零四年八月三十一日公佈，由於需要更多時間收集其他財務資料，以及備妥本通函，本公司已向聯交所申請豁免於二零零四年九月十五日寄發本通函。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第14章，協議一項下擬進行之交易構成一項主要交易；協議二項下擬進行之交易構成一項須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)協議一及協議二之進一步資料，有關物業一之估值報告，以及向閣下發出召開股東特別大會通告，以考慮及酌情批准協議一及出售物業一及增加法定股本。

### A. FAR EAST BANK MONGKOK BUILDING臨時買賣協議(「協議一」)

#### 協議一之日期

二零零四年七月十五日

#### 賣方

本公司全資附屬公司FEC Properties Limited(「FECPL」)。

#### 買方

Smart View Enterprise Limited(「Smart View」)，其主要業務為物業投資。Smart View及Smart View之最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士以外之獨立第三方。董事確認，就其所深知及資料所得，並在作出一切合理查詢後相信，Smart View及其實益擁有人與The Sun Company Limited及Lidell Realty Investment Company Limited及彼等之最終實益擁有人概無關連。買方乃經地產代理中原地產代理有限公司介紹予本公司。

#### 將予轉讓之投資

根據協議一，FECPL同意按現金代價港幣468,800,000元(每平方呎約港幣10,176元)出售Far East Bank Mongkok Building(「物業一」)予Smart View。物業一之註冊擁有人為FECPL。該物業屬租賃物業，位於九龍旺角砵蘭街240至244號／奶路臣街11號，包括Far East Bank Mongkok Building地庫全層、地下至六樓(不包括地下之部份至五樓之戲院)、二十四樓A室及天台。該物業佔用作零售／商業及住宅用途。該物業將按現有租約出售。買方將委任賣方為其租賃物業代理，而賣方將向買方承諾，由二零零五年三月十五日起至二零零七年九月十四日期間之月租收入將為港幣1,953,333元(按代價收益率5%(此乃相若之市場利率)計算)。任何額外之租金收入將撥歸賣方所有。

#### 代價

物業一之代價為港幣468,800,000元(每平方呎約為港幣10,176元)，以現金支付，乃經由各訂約方參照同區物業之市價(根據本公司獲地產代理所

提供之資料，每平方呎約為港幣9,100元至港幣12,300元不等)及經公平磋商後釐定。物業一乃由本公司於一九九二年收購，而該物業於二零零三年三月三十一日之收購成本為港幣189,000,000元，每平方呎約為港幣4,100元。物業一於二零零三年三月三十一日之賬面值為港幣255,000,000元。於截至二零零三年三月三十一日及二零零二年三月三十一日止年度，物業一之應佔溢利分別為港幣1,000,000元及港幣10,000,000元。出售物業一之溢利，按收購成本計算為港幣279,800,000元，按於二零零三年三月三十一日之賬面值計算則為港幣213,800,000元。本公司委聘之一名非關連之獨立估值師戴德梁行於二零零四年三月三十一日就物業一進行之估值為港幣271,000,000元。按估值計算，出售該物業之溢利為港幣197,800,000元。

根據截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核賬目，源自物業一之營業額約達港幣8,500,000元，且出售事項將減低本公司之營業額，為數佔本集團總營業額約1%。物業一於二零零四年三月三十一日之賬面值為港幣271,000,000元，按該賬面值計算，於二零零四年三月三十一日出售物業一之溢利為港幣197,800,000元。根據截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核賬目，出售物業一將減低本集團之資產值，而因本集團之銀行貸款減少約港幣110,000,000元，致使負債減少。董事認為，出售事項屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 正式協議

各訂約方須於二零零四年八月十七日或之前訂立一份正式買賣協議。如二零零四年八月十八日所公佈，正式協議之條款(如有關委任賣方為買方之唯一租賃代理之條款)尚有待雙方之律師以正式協議將由各訂約方儘快簽訂為共識協定。因此，正式協議(若有)之簽訂將由二零零四年八月十七日或之前延至各訂約方協定之日期，惟在任何情況下，將為二零零五年三月十五日(即該公佈所公佈之原定完成日期)或之前。

### 完成

協議一預期於二零零五年三月十五日或之前完成。物業一乃按「現況」出售。於簽訂協議一後，買方支付按金港幣10,000,000元。於二零零四年八月十七日或之前簽訂正式買賣協議後，買方須支付港幣36,880,000元。買方須於二零零五年二月二十五日或之前支付進一步按金港幣23,440,000元，並須於二零零五年三月十五日或之前完成交易後支付購買價餘額港幣398,480,000元。

### 出售物業一之理由

本集團主要從事物業投資及發展、投資控股、證券買賣、經營酒店、生產鍋爐產品及貸款融資。董事認為出售事項乃本公司按合理之市價變現其資產之良機。所得款項淨額將用作償還賣方現時為數港幣107,000,000元之貸款，餘額港幣361,000,000元將用作一般營運資金用途。

## 股東特別大會

協議一構成本公司一項主要交易。本公司將舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情通過出售協議一項下之物業一。任何於交易中擁有重大權益之股東及其聯繫人士將就批准該交易之決議案放棄投票。就此而言，董事已確認，據彼等所知、所獲資料及經作出一切合理查詢後所信，Smart View及Smart View之最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司之關連人士之獨立第三方，故並不構成關連交易，且概無任何股東須於股東特別大會上放棄投票。

### 一般資料

董事認為，出售物業一乃符合本公司之利益，而協議一之條款乃屬公平合理及符合股東整體利益之一般商業條款。本公司所委聘之概無關連之獨立估值師戴德梁行於二零零四年三月三十一日就物業一進行之估值為港幣271,000,000元。董事確認，物業一之代價乃經各訂約方參照物業交易之市值及物業估值以及經公平磋商後釐定。董事確認，就其所深知及資料所得，並在作出一切合理查詢後相信，Smart View及Smart View之最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司之關連人士以外之獨立第三方。

## B. 荷里活道263號臨時買賣協議（「協議二」）

### 協議二之日期

二零零四年七月十五日

### 賣方

The Sun Company Limited（「The Sun」）及Lidell Realty Investment Company Limited（「Lidell Realty」）（統稱「賣方」）。賣方及賣方之最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士以外之獨立第三方。彼等之主要業務為持有物業及建築。董事確認，就其所深知及資料所得，並在作出一切合理查詢後相信，The Sun及Lidell Realty及彼等之實益擁有人與Smart View及其最終實益擁有人概無關連。賣方乃經FPDSAVILLS (Hong Kong) Limited介紹予本公司。

### 買方

本公司之全資附屬公司遠東發展有限公司（「遠東發展有限公司」）。

### 收購資產

根據協議二，遠東發展有限公司同意按現金代價港幣118,000,000元（每平方呎約港幣2,009元）向賣方購入香港荷里活道263號內地段第568號及內地段第8412號A分段（「物業二」）之唯一實益擁有人Caragis Limited（「Caragis」）及Vicsley Limited（「Vicsley」）之全部已發行股本。物業二為租賃物業，而物業二之建築面積約為58,738平方呎。物業二乃作商業／住宅用途，以及根據現有租約按「現況」購入，現時已租出約75%。

### 代價

物業二之代價為港幣118,000,000元（每平方呎約為港幣2,009元），以現金支付，乃經由各訂方參照同區物業之市價（根據本公司獲地產代理提供之資料，每平方呎約為港幣3,300元至港幣7,600元不等）及經公平磋商後釐定。於簽訂協議二後，買方支付初步按金港幣5,000,000元。於二零零四年七月二十九日，買方已支付進一步按金港幣6,800,000元，並須於完成交易後支付餘額港幣106,200,000元。

根據賣方提供之賬目，Caragis於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之資產淨值分別為（港幣45,600,000元）及（港幣46,600,000元）。Vicsley於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之資產淨值分別為（港幣59,000,000元）及（港幣60,000,000元）。Caragis於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之虧損淨額分別為港幣16,000,000元及港幣1,000,000元。Vicsley於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之虧損淨額分別為港幣16,000,000元及港幣1,000,000元。Caragis之物業二於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之賬面值分別為港幣45,000,000元。Vicsley之物業二於二零零三年六月三十日及二零零四年五月三十一日之賬面值分別為港幣45,000,000元。代價港幣118,000,000元較物業二之賬面值溢價港幣28,000,000元。

董事認為，購入物業二不會對本集團之資產淨值造成任何重大影響。然而，為購入物業二，銀行貸款將增加約港幣82,000,000元。根據二零零三年七月一日至二零零四年五月三十一日期間之未經審核賬目，Caragis及Vicsley之營業額均為港幣740,000元。收購事項預期可對租金收入產生正面影響。收購事項完成後，Caragis及Vicsley將成為本公司之全資附屬公司，而Caragis及Vicsley之營運業績將全部在本公司賬目中反映。

### 正式協議

各訂約方須於二零零四年七月二十九日或之前訂立正式買賣協議及補充協議二。如二零零四年八月二日所刊登之公佈所公佈，正式買賣協議將由雙方律師以各訂約方儘快簽訂為共識進行審議。預期各訂約方將於二零零四年九月二十八日（即原定完成日期）或之前簽訂正式協議。

完成

協議二預期於二零零四年九月二十八日或之前完成。

### 收購之理由

收購事項乃本公司進一步注資物業業務之良機。物業二擬於二零零五年中前用作酒店或住宅式公寓(約148個單位)用途。協議二之代價及其他條款及條件乃經各訂約方參照本公司董事經考慮市價後認為屬公平合理之一般商業條款及於公平磋商釐定。

現金代價港幣118,000,000元中港幣36,000,000元將自本公司之內部資源撥付，而港幣82,000,000元則自銀行融資撥付。

### 一般資料

董事認為，收購物業二乃符合本公司之利益，而該協議之條款乃屬公平合理及符合股東整體利益之一般商業條款。董事確認，物業二之代價乃經各訂約方參照物業交易之市值以及經公平磋商後釐定。董事確認，就其所深知及所得資料，並在作出一切合理查詢後相信，賣方及賣方之最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司之關連人士以外之獨立第三方。

### 財務影響

根據協議一及協議二完成交易之日，本集團之資產及負債並無重大變動。根據協議一進行出售產生現金增加468,000,000港元，將與投資物業減少約271,000,000港元及銀行貸款約107,000,000港元相抵銷。根據協議二進行收購致使本集團之投資物業增加118,000,000港元，將同時與銀行貸款增加及現金減少相抵銷。

### 增加法定股本

本公司董事擬於股東特別大會上提呈普通決議案，敦請股東批准將本公司之法定股本由港幣150,000,000元(分為1,500,000,000股股份)增至港幣200,000,000元(分為2,000,000,000股股份)，方式為增設500,000,000股股份，而該等股份在各方面與現有及未發行股份享有同等權益。

## 股東特別大會通告

為批准協議一及出售物業一及增加本公司法定股本而召開之股東特別大會通告載列於本通函第37頁至第38頁。

隨函附奉股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下擬否出席股東特別大會，務請盡快填妥代表委任表格，並交回本公司之香港主要辦事處，地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓，惟無論如何須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可親自出席股東特別大會並在會上投票。

根據細則第71條，提呈股東大會之每項事宜須首先由出席股東以舉手方式表決，惟主席或以下人士可於宣佈舉手表決結果之前或之時要求進行投票表決：

- (i) 不少於三名親身出席且有權在會上投票之股東或受委代表；或
- (ii) 親身出席且代表有權在會上投票之全體股東之總投票權不少於十分之一之一名或多名股東或受委代表；或
- (iii) 親身出席且所持有有權在會上投票之股份之已繳足股款總額，不少於賦有該權利之所有股份之全部已繳股款十分之一之一名或多名股東或受委代表。

除非正式要求進行投票表決，否則主席宣佈通過或不通過決議案，以及記入本公司會議記錄冊之記錄即屬該決議案之結案憑證。

## 推薦意見

董事認為上述所有物業出售及收購事項及各決議案均屬公平合理，且符合本公司及其股東之最佳利益。因此，董事建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之各項決議案。

此 致

列位股東 台照

代表董事會

**Far East Consortium International Limited**

副主席兼行政總裁

邱達昌

謹啟

二零零四年九月十五日



Formerly C Y Leung & Company  
原梁振英測量師行

敬啟者：

關於：位於九龍旺角砵蘭街240至244號及奶路臣街11號**FAR EAST BANK MONGKOK BUILDING**地庫全層、地下至六樓（不包括地下之部份至五樓之戲院）、二十四樓A室及天台

指示、目的及  
估值日

茲提述閣下指示吾等評估上述物業之公開市值。吾等確認吾等已進行視察、作有關查詢及調查，並取得吾等認為需要之進一步資料，以向閣下提供吾等有關該物業於二零零四年三月三十一日（「估值日」）之估值之意見，作會計用途。

估值基準

吾等有關該物業之評估乃指其公開市值。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「在下列假定情況下，估值當日以現金代價無條件完成出售該物業時預期可能取得的最高價值：—

- (a) 有自願賣方；
- (b) 經考慮該物業的性質及市場的狀況，在估值日之前已有一段合理時間對該物業作適當的推廣、協定價格及條款以及完成出售；
- (c) 估值當日的市場狀況、價格水平及其他情況，與交換合約之前的任何假定日期無異；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之買家作出之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及自願之情況下進行交易。」

估值假設	<p>吾等之估值乃假定擁有人於公開市場將該物業出售時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，藉以影響該物業之價值。</p> <p>吾等進行估值時，並無計入所估物業的任何押記、按揭或所欠款項，亦無計入完成出售所可能產生的任何費用或稅項。除另有說明者外，否則吾等的估值乃假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負債、限制及支出。</p>
估值方法	<p>該物業持作投資用途，而吾等已採用投資估值法，將自現有租賃產生之收入撥充資本，同時為該物業可能產生之復歸收入作適當撥備。</p>
資料來源	<p>吾等在一定程度上頗依賴 貴公司提供的資料，並已接納貴公司在法定通知、地段權、租住權、租用權、佔用情況及樓面面積及所有其他有關事項上給予吾等的意見。</p>
業權調查	<p>吾等並無獲提供有關該物業之業權文件副本，惟已向土地註冊處市區註冊部查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實擁有權或核實任何租約修訂。所有文件及租約僅供參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。</p>
實地調查	<p>吾等已視查該物業的外部。然而並無進行結構測量，惟在視查過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能報告該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。</p>
不發表及保留條文	<p>在未取得吾等之書面同意前，不得以現時所顯示之格式及內容，轉載本函件及估值證書全文或其任何部份或其中之任何提述於任何文件、通函或聲明內。</p> <p>最後，按照慣例，吾等謹此聲明本函件及估值證書僅供獲寄發之人士使用，吾等概不會就本函件及估值證書全部或任何部份內容向任何第三方人士負責。</p> <p>隨函附奉估值證書。</p>

此致

Far East Consortium International Limited

香港  
中環  
德輔道中121號  
遠東發展大廈16樓

代表董事會  
戴德梁行  
**K.B Wong**  
註冊專業測量師  
M.R.I.C.S., M.H.K.I.S.  
董事

二零零四年九月十五日

## 估值證書

物業	詳情及年期	佔用情況	於二零零四年 三月三十一日 現況下之資本值
位於九龍旺角砵蘭街240至244號及奶路臣街11號Far East Bank Mongkok Building地庫全層、地下至六樓(不包括地下之部份至五樓之戲院)、二十四樓A室及天台	該物業包括一座二十五層高連地庫綜合樓宇之地庫全層、地下至六樓，以及二十四樓一個住宅單位。該樓宇於一九六九年落成。地庫及地下至六樓作商業用途，而六樓以上樓層為住宅單位。	截至估值日，除空置之18,751平方呎外，該物業租予多名租戶，租期各異，最新之租約將於二零零九年二月屆滿，合共月租約港幣842,700元。	港幣271,000,000元
其他應佔九龍內地段第1385號餘下部分及九龍內地段第1386號餘下部分	該物業之建築樓面總面積約為45,872平方呎(4,261.61平方米)。  該物業根據兩份政府租約持有，年期由一九一零年二月十八日起續期75年後，再續75年。目前就該等地段(九龍內地段第1385號餘下部分及九龍內地段第1386號餘下部分)應付政府年租合共為港幣512,498元。	該物業用作零售／商業及住宅用途。	

## 附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為FEC Properties Limited。
- (2) 該物業須受樓宇條例第28(3)條及第26A(1)條下第DU115/93/T條與第INVO26/K/97條法令以及渠務條例第6(1)條之法令規限。就估值而言，吾等已假設該等法令已獲遵守，且並無為任何必需成本作出撥備。
- (3) 該物業已作為取得一般銀行融通額之按揭及作租金轉讓，受益人均為香港上海滙豐銀行有限公司。
- (4) 該物業須受樓宇條例第26A(1)條下第INVO0077/K/03條法令規限(關於六樓)。就估值而言，吾等乃假設該法令已獲遵守，且並無為任何必需成本作出撥備。
- (5) 該物業現指定作「商業」用途。

## (1) 財務報告

下文載列本集團於截至二零零四年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報告概要，摘錄自本公司截至二零零四年三月三十一日止年度之年報。

## 綜合收益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
營業額	819,859	796,057
銷售成本	(521,842)	(655,948)
毛利	298,017	140,109
其他經營收入	23,846	10,229
發售及分銷支出	(9,900)	(2,554)
行政支出	(129,092)	(137,424)
其他經營支出	—	(5,147)
出售投資物業虧損	—	(22,590)
回撥(已確認)物業減值虧損	13,002	(13,602)
酒店物業估值增加(減少)	5,369	(5,540)
出售其他資產之虧損	(1,815)	—
證券投資之未變現盈利(虧損)	3,443	(2,000)
因購入聯營公司所產生的商譽攤銷	(582)	—
負面商譽的攤銷	7,693	—
出售附屬公司之溢利	5,690	890
視作出售一間附屬公司之溢利	11,514	—
出售一間聯營公司之溢利(虧損)	36,422	(1,708)
分佔聯營公司業績	(23,687)	(45,050)
分佔共同控制實體業績	(332)	9,583
融資成本	(34,376)	(41,743)
除稅前溢利(虧損)	205,212	(116,547)
稅項	(53,219)	(17,809)
未計少數股東權益前溢利(虧損)	151,993	(134,356)
少數股東權益	(2,983)	10,154
本年度溢利(虧損)	<u>149,010</u>	<u>(124,202)</u>
股息	<u>58,265</u>	<u>19,703</u>
每股盈利(虧損) — 基本	<u>14.3仙</u>	<u>(12.7仙)</u>

## 資產負債表

於二零零四年三月三十一日結算

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	1,064,481	908,651	—	—
物業、廠房及設備	1,207,384	1,141,997	—	—
發展中物業	539,936	299,311	—	—
負面商譽	(30,774)	—	—	—
附屬公司權益	—	—	2,336,873	2,198,551
聯營公司權益	154,502	165,980	—	—
共同控制實體權益	72,530	72,862	—	—
證券投資	108,321	82,969	—	—
其他資產	—	14,815	—	—
聯營公司欠款	126,779	52,776	—	—
接受投資公司欠款	119,995	177,759	—	—
少數股東欠款	563	563	—	—
應收長期貸款	304,969	256,403	—	—
已抵押銀行存款	2,945	—	—	—
	<u>3,671,631</u>	<u>3,174,086</u>	<u>2,336,873</u>	<u>2,198,551</u>
<b>流動資產</b>				
存貨	2,024	3,802	—	—
已落成待售物業 — 按成本值	188,414	160,834	—	—
待售發展中物業	485,277	1,092,709	—	—
證券投資	7,511	13,375	—	—
聯營公司欠款	20,827	22,632	—	—
應收貸款	651	651	—	—
應收賬款、按金及預付款項	409,123	174,578	—	—
可收回稅項	8,292	11,175	—	—
已抵押銀行存款	5,539	19,822	—	—
銀行結餘及現金	138,998	79,407	433	368
	<u>1,266,656</u>	<u>1,578,985</u>	<u>433</u>	<u>368</u>

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計賬款	265,732	224,953	10,346	5,525
已收客戶按金	16,169	345,523	—	—
欠董事款項	11,600	18,372	—	—
欠關聯公司款項	29,947	13,467	—	—
欠聯營公司款項	24,793	25,077	—	—
應繳稅項	74,831	45,687	—	—
融資租約之債務	200	428	—	—
銀行及其他借貸	461,977	520,578	51,560	20,380
	<u>885,249</u>	<u>1,194,085</u>	<u>61,906</u>	<u>25,905</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>	<u>381,407</u>	<u>384,900</u>	<u>(61,473)</u>	<u>(25,537)</u>
	<u>4,053,038</u>	<u>3,558,986</u>	<u>2,275,400</u>	<u>2,173,014</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	116,846	98,513	116,846	98,513
儲備	2,606,168	2,199,439	1,981,854	1,835,971
	<u>2,723,014</u>	<u>2,297,952</u>	<u>2,098,700</u>	<u>1,934,484</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>8,839</u>	<u>60,298</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>非流動負債</b>				
融資租約之債務	18	218	—	—
銀行及其他借貸	1,204,691	1,073,501	176,700	238,530
欠少數股東之款項	41,020	19,811	—	—
欠共同控制實體之款項	7,734	7,734	—	—
遞延稅項	67,722	99,472	—	—
	<u>1,321,185</u>	<u>1,200,736</u>	<u>176,700</u>	<u>238,530</u>
	<u>4,053,038</u>	<u>3,558,986</u>	<u>2,275,400</u>	<u>2,173,014</u>

## 綜合權益變動報表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	股份 資本	股份 溢價	資本 贖回儲備	其他 儲備	資產 重估儲備	投資物業 重估儲備	特別 儲備	滙兌 儲備	投資 重估儲備	保留 溢利	總額
	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											
– 原本呈列	96,775	658,652	253	169,352	275,750	67,816	869,357	(155,821)	(60,605)	474,855	2,396,384
– 前期調整 (附註2)	–	–	–	–	(74,416)	–	–	–	–	3,288	(71,128)
– 重列	96,775	658,652	253	169,352	201,334	67,816	869,357	(155,821)	(60,605)	478,143	2,325,256
重估增值 (減值)	–	–	–	–	131,664	(98,981)	–	–	(3,930)	–	28,753
重估物業價值所產生之 遞延稅項負債	–	–	–	–	(35,859)	–	–	–	–	–	(35,859)
應佔聯營公司儲備變動	–	–	–	–	–	(9,540)	–	10,029	–	–	489
產生換算海外業務 之滙兌差額	–	–	–	–	–	–	–	16,756	–	–	16,756
收益表內未確認 收益 (虧損) 淨額	–	–	–	–	95,805	(108,521)	–	26,785	(3,930)	–	10,139
以股代息計劃發行之股份	1,738	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,738
以股代息產生之進賬	–	5,059	–	–	–	–	–	–	–	–	5,059
出售資產時變現	–	–	–	–	–	96,680	–	–	–	–	96,680
出售附屬公司時變現	–	–	–	–	–	–	–	2,637	–	–	2,637
年度虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(124,202)	(124,202)
已派股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(19,355)	(19,355)
於二零零三年四月一日	98,513	663,711	253	169,352	297,139	55,975	869,357	(126,399)	(64,535)	334,586	2,297,952

	股份 資本	股份 溢價	資本 贖回儲備	其他 儲備	資產 重估儲備	投資物業 重估儲備	特別 儲備	滙兌 儲備	投資 重估儲備	保留 溢利	總額
	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
重估增值(減值)	-	-	-	-	13,445	(2,229)	-	-	24,572	-	35,788
重估物業價值所產生之 遞延稅項負債	-	-	-	-	30,138	-	-	-	-	-	30,138
年內攤佔聯營 公司儲備變動	-	-	-	-	-	10,750	-	(9,767)	-	-	983
產生換算海外業務 之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	33,653	-	-	33,653
收益表內未確認 收益(虧損)淨額	-	-	-	-	43,583	8,521	-	23,886	24,572	-	100,562
以股代息計劃發行之股份	1,833	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,833
以股代息產生之進賬	-	23,153	-	-	-	-	-	-	-	-	23,153
溢價發行股份	16,500	181,500	-	-	-	-	-	-	-	-	198,000
發行股份開支	-	(4,581)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,581)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149,010	149,010
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42,915)	(42,915)
於二零零四年三月三十一日	<u>116,846</u>	<u>863,783</u>	<u>253</u>	<u>169,352</u>	<u>340,722</u>	<u>64,496</u>	<u>869,357</u>	<u>(102,513)</u>	<u>(39,963)</u>	<u>440,681</u>	<u>2,723,014</u>

本集團之特別儲備乃本公司所發行之股本面值與依據一九九一年之集團重組所收購之附屬公司之股本及股份溢價總值兩者之差額。

本集團之其他儲備為依據一九九一年之集團重組之附屬公司應佔股份溢價。

本集團之保留溢利已包括本集團之聯營公司保留溢利港幣7,256,000元(二零零三年：港幣30,370,000元)及一間共同控制實體之保留溢利港幣23,158,000元(二零零三年：港幣20,586,000元)。

## 綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	205,212	(116,547)
按下列各項調整：		
應佔共同控制實體業績	332	(9,583)
應佔聯營公司業績	23,687	45,050
折舊	8,266	11,387
利息收入	(35,288)	(8,370)
利息支出	37,918	47,218
呆壞賬撥備	1,139	24,707
酒店物業重估(增值)減值	(5,369)	5,540
出售附屬公司之溢利	(5,690)	(890)
視作出售附屬公司之溢利	(11,514)	—
出售聯營公司之(盈利)虧損	(36,422)	1,708
物業已確認減值虧損(回撥)	(13,002)	13,602
持有投資證券之未變現(收益)虧損	(3,443)	2,000
遞延補償支出的攤銷	—	58
負面商譽之攤銷	(7,693)	—
出售其他資產之虧損	1,815	—
購入聯營公司所產生的商譽攤銷	582	—
出售物業、廠房及設備之虧損(溢利)	3,467	(356)
出售投資物業之虧損	—	22,590
營運資金變動前之經營現金流量	163,997	38,114
已落成待售物業增加	(27,580)	(117,854)
待售發展中物業減少	574,325	97,251
應收賬款、按金及預付款項增加	(250,934)	(64,930)
證券投資減少	9,280	19,509
存貨減少	1,778	3,340
應收聯營公司款項減少	1,805	(8,943)
應付賬款及應計賬款增加	56,107	8,093
已收客戶訂金(減少)增加	(329,354)	69,566
應付關連公司款項增加	16,480	1,201
應付聯營公司款項(減少)增加	(284)	980
應付共同控制實體款項增加	—	528
滙率變動之影響	(18,373)	1,147
經營業務產生之現金	197,247	48,002
已繳付香港利得稅	(18,960)	(12,068)
已繳付其他司法權區稅款	(6,930)	(9,561)
退還稅項	2,380	68
經營業務所得之現金淨額	173,737	26,441
投資活動		
利息收入	185	8,370
聯營公司股息收入	3,750	5,314
出售附屬公司所得款項		
扣除所出售之現金及現金等值物	22,444	34,787
出售一間聯營公司所得款項	20,692	125
出售投資證券所得款項	27	—
出售投資物業所得款項	—	23,146

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
出售其他資產所得款項	13,000	—
出售物業、廠房及設備所得款項	1,106	604
收購物業、廠房及設備	(50,984)	(265,980)
收購發展中物業	(191,701)	(96,253)
收購投資物業	(16,244)	(9,950)
收購附屬公司(扣除所收購之現金及現金等價物)	(152)	—
出售證券投資所得款項	—	5
增加證券投資	(780)	—
以應收貸款(墊款)償還	(13,463)	2,700
墊款予接受投資公司	—	(49)
(墊款予)償還自聯營公司	(16,239)	9,824
已抵押銀行存款減少(增加)	3,807	(6,407)
<b>投資活動之現金耗用淨額</b>	<b>(224,552)</b>	<b>(293,764)</b>
<b>融資</b>		
利息支付	(47,170)	(49,741)
股息支付	(17,929)	(12,558)
支付予少數股東股息	—	(3,895)
銀行及其他借貸中籌得新貸款	501,476	730,099
償還銀行及其他貸款	(541,788)	(345,756)
償還融資租約承擔之部份	(428)	(501)
償還董事之墊款	(6,772)	(12,486)
發行股份所得款項(扣除發行的支出)	193,419	—
從少數股東購入附屬公司之額外權益	(4,869)	—
從少數股東購入附屬公司之額外權益的支出	(388)	—
少數股東的捐獻	15,991	—
少數股東墊款	21,209	—
<b>融資之現金流入淨額</b>	<b>112,751</b>	<b>305,162</b>
現金及現金等價物增加	61,936	37,839
承前結轉之現金及現金等價物	55,166	15,665
滙率變動之影響	2,324	1,662
<b>結轉之現金及現金等價物</b>	<b>119,426</b>	<b>55,166</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
銀行結餘及現金	138,998	79,407
銀行透支	(19,572)	(24,241)
	<b>119,426</b>	<b>55,166</b>

## 會計政策

### 1. 採納經修訂香港財務申報準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」(「會計實務準則(經修訂)」)。實行會計實務準則第12號(經修訂)之影響主要與遞延稅項有關。於以往年度，遞延稅項乃採用損益表負債法作出部份撥備，即除預期不會於可見將來回撥之時差外，時差所產生之負債均會被確認。會計實務準則第12號(經修訂)要求採用資產負債表負債法，即就財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間之所有暫時性差異(除少數情況例外)確認遞延稅項。會計實務準則第12號(經修訂)並無任何特定過渡性規定，新會計政策已追逆應用，因此，已重新呈列比較數字。

由於會計政策之上述變更，相對於二零零二年四月一日，本集團之保留溢利增加港幣3,288,000元及本集團的資產重估減少港幣74,416,000元。會計政策之上述變更亦能本集團本年度的溢利增加港幣1,612,000(二零零三年：港幣7,515,000元)及本集團本年度的資產值重估儲備卻增加港幣30,138,000元(二零零三年：減少港幣35,859,000元)。

### 2. 主要會計政策

財務報告乃按實際成本法編製，並已就重估若干物業及證券投資作出修訂和按照香港公認會計原則編製。採納之主要會計政策載列如下：

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止年度之財務報告。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績，乃由實際收購日期起或直至實際出售日期止(選適用者)計入綜合收益表。

本集團內公司間之所有重大交易及結餘均已在綜合賬目時對銷。

#### 商譽

商譽乃指收購成本超逾本集團於收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體之日應佔其可辨認資產及負債之公平價值之差額。

於二零零一年四月一日之前因收購產生之商譽仍然計入於儲備內在出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，或決定將商譽減值時將會在收益表扣除。

於二零零一年四月一日或之後因收購產生之商譽已被資本化及採用直線法相對其可用年期作出攤銷。於收購聯營公司或共同控制實體時產生之商譽已包括在聯營公司或共同控制實體之賬面值內。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，於先前對銷或計入儲備之有關未攤銷商譽／商譽應佔款項將計入其出售時之可辨認溢利或虧損中。

#### 負值商譽

負值商譽乃指本集團於收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體之日應佔其可辨認資產及負債之公平價值超逾收購成本之差額。

於二零零一年四月一日前因收購產生之負值商譽仍計入儲備及將出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體時計入收益。

於收購時或二零零一年四月一日後產生之負值商譽乃列為從資產中扣除之項目。倘負值商譽來自於收購日期預期產生之虧損或開支，則於該等虧損或開支產生之期間撥作收入。餘下之負值商譽則以直線法按所購入可辨認應計折舊資產之餘下平均可用年期確認為收入。倘該等負值商譽超過所購入可辨認非貨幣資產之公平價值總額，則即時確認為收入。

收購聯營公司或共同控制實體產生之負值商譽，乃從該聯營公司或共同控制實體之賬面值扣除。

#### 於附屬公司之投資

附屬公司之投資均以成本值扣除任何可辨認之減值虧損後列入本公司之資產負債表內。

#### 於聯營公司之權益

本集團之綜合收益表包括其本年度應攤佔聯營公司自購入後之業績。在綜合資產負債表內，於聯營公司之權益仍按以本集團應佔未攤佔聯營公司之資產淨值減任何可辨認之減值虧損列賬。

本集團與其聯營公司交易時，未變現之溢利及虧損將按本集團於有關聯營公司之權益對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。

#### 於共同控制實體之投資

共同控制實體乃涉及設立獨立實體，而各合營者均擁有其中權益之合營安排。

本集團於共同控制實體之權益以本集團應佔該共同控制實體淨資產值扣除任何可辨認之耗蝕虧損，計入綜合資產負債表。本集團攤佔共同控制實體收購後業績計入綜合收益表。

本集團與其共同控制實體交易時，未變現之溢利與虧損將按本集團於該合營企業之權益對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。

#### 於共同控制資產之投資

倘集團內的公司直接以合營安排形式進行活動，構成共同控制資產，則本集團在共同控制資產所佔的權益及任何與其他合營者共同承擔的負債均會在相關公司的財務報表中予以確認，並按照其性質作出分類。各項為共同控制資產權益而直接產生的債項及支出均會以準計基準進行核算。

而從銷售或使用本集團在共同控制資產的產品所佔部份而得的收入及本集團在合營項目支出中所佔的部份，會在有關交易的經濟利益能可靠地計量，並很可能流入／流出本集團時，才予以確認。

#### 投資物業

投資物業乃就具投資潛力而持有之落成物業，任何租金收入均以公平原則磋商而釐定。

投資物業按於結算日之獨立專業估值師所釐定之公開市值列賬。投資物業重估價值之增加或減少計入投資物業重估儲備或自投資物業重估儲備扣除。倘儲備結餘不足以彌補重估價值減少，超額之投資物業重估儲備虧絀則計入收益表內。倘減額先前已於收益表中扣除，且其後產生重估增加，該增加乃按先前扣除之減額計入收益表。

出售投資物業時，投資物業重估儲備中該物業應佔之相關部分轉撥至收益表。

除非相關租期尚餘二十年或以下，否則投資物業不予提取折舊。

#### 作長期持有之發展中物業

作長期持有之發展中物業列作非流動資產，並按成本值減任何已確認之減值虧損列賬。成本值包括土地成本及發展成本（包括在發展期內撥充資本之應佔利息及專業費用）。

作長期持有之發展中物業不予折舊。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本或估值減折舊及任何可辨認減值虧損入賬。

永久業權土地不予折舊。

資產之折舊用以撇銷成本，折舊金額乃按其全面營運之日起估計可使用年限以直線法計算，所採用之年率如下：

於香港之土地	租約尚未屆滿年期
建於所持有土地上之樓宇	
以長期租約持有	2%
以永久業權擁有	2%
以中期租約持有	按租約年期或50年(取較短者)
船隻	20%
汽車	20%
機器及設備	10–20%
傢俬、裝置及設備	10–20%

按融資租約持有之資產與自置資產相同基準之估計可使用年期或租約年期兩者中之較短者折舊。

因出售或棄用資產而產生之盈虧乃按出售有關資產所得收益與其賬面值之差額計算，並於收益表內確認。

酒店物業為該土地及樓宇及其完整固定設備集體用作經營酒店之權益，並按定期進行的專業估值基準以分開市值入賬。於酒店物業重估所產生之增值將被列入重估儲備。倘過往該資產重估減值當作支出入賬則除外，在這情況下，該盈餘則按不超過過往撇銷之減值數額列入損益表。酒店物業估值產生之賬面淨值減少將以不超過該酒店物業有關以往重估之重估儲備之餘額(若有)之數額在收益表內扣除。日後當重估酒店物業出售或報廢時，該等所佔重估盈餘將轉撥至保留溢利。折舊則按租期撇銷酒店物業之估值。

#### 已落成待售物業

已落成待售物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參照估計銷售所得款項減估計出售支出之數額後釐定。

#### 待售發展中物業

待售發展中物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值相當於在日常業務過程中之估計售價減估計建築成本及進行銷售所需之估計費用。

待售發展中物業之成本值包括土地成本、建築成本、資本化利息支出及其他直接發展支出。

倘待售發展中物業於落成前預售，則確認溢利，倘建築工程已渡過初步發展階段，則溢利按完工百份比為基準計算。所採用之比例為直至結算日之已動用建築成本與估計建築成本之已用百份比作基準。

### 證券投資

證券投資乃按交易日基準確認，初步以成本計算。

除持至到期債務證券外，所有證券均於其後之申報日按公平價值計算。

倘證券持作買賣用途，未變現收益及虧損則計入期內之溢利或虧損淨額。就其他證券而言，未變現收益及虧損按權益計算，直至證券出售或被定為出現減值為止，屆時將累積收益或虧損計入期內之溢利或虧損淨額。

### 其他資產

其他資產為會所會籍。其他資產按成本列賬，扣除任何可辨認之減值虧損。

### 減值

於每個結算日，本集團會審核其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損之迹象。倘資產之可收回金額估計將低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。有關減值虧損則即時確認為開支。除非有關資產根據另一準則，以重估金額入賬，則該減值虧損按照該準則當作重估減少之案例處理。

倘減值虧損於其後撥回，則有關資產之賬面值會增至其估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過假設有關資產於過往年度並無確認耗蝕虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。除非有關資產根據另一準則，以重估金額入賬，則該減值虧損之撥回按照該準則當作重估增加之案例處理。

### 存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值以加權平均成本法計算。

### 外幣

除以港幣以外之貨幣結算之交易，最初均按交易日之匯率換算。除港幣以外貨幣標示之貨幣資產及負債以結算日之匯率再行換算。匯兌產生之溢利及虧損計入期內之純利及虧損淨額。

於綜合賬目時，本集團之海外業務之資產負債以結算日之匯率換算。收入及支出項目均以期內之平均匯率換算。因綜合賬目產生之所有滙兌差額(如有)乃歸類為股本並撥入本集團滙兌儲備賬中處理，該等換算差額乃於有關業務出售之年度內確認為收益或支出。

## 稅項

稅項支出指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所報純利不同。此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣減之收入及支出項目，亦不包括永不須課稅或扣減之項目。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差額，而預期須支付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產之確認額度，則限於可用作抵銷可能將會產生應課稅溢利之可扣減暫時差異。若暫時差異因商譽(或負商譽)或因一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)而開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

因於附屬公司及聯營公司之投資，以及於合營企業之權益產生之應課稅暫時性差額確認為遞延稅項負債，除非本集團能夠控制暫時性差額之撥回，而暫時性差額有可能不會於可見未來撥回。

遞延稅項資產之賬面值將於每個結算日接受審查，當全部或部分遞延稅項資產，因將來不可能再產生足夠應課稅溢利而不獲應用，該等資產賬面值將被扣減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。遞延稅項會於收入報表中計入或扣除，惟若其有關直接於股本權益中計入或扣除之項目，則遞延稅項亦會於股本權益中處理。

## 租賃

如租賃之條款為資產擁有權之大部份風險及回報轉嫁予本集團，該租約會被列為融資租約。以融資租約持有之資產會以購入日期按其公平價值資本化，而租戶之相應負債於扣除利息開支後於資產負債表中列為融資租約負債。租賃承擔總額與所收購資產之公平價值之差額則列為財務費用，就有關租賃期間在收益表中扣除，以為各會計期間之債務結餘得出一個貫徹之定期支出比率。

所有其他租約為營業租約，租金乃按有關租賃年期以直線法於收益表扣除。

### 借貸成本

與合資格資產之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部份成本。於資產大致上可提供作擬定用途或銷售後，該等借貸成本便不再撥作資本。

所有其他借貸成本於其發生期間確認為支出。

### 收益確認

倘發展中物業於落成前預售，則確認溢利，倘建築工程已渡過初步發展階段，所確認之溢利會以完成建築進度之某個百分比計算，所採用之百分率為於結算日所產生之建築成本佔估計總建築成本之比例。按此基準確認之溢利僅限於本集團經由此項交易所收取銷售訂金所得款項，惟此項交易相關之經濟利益歸本集團所有則除外。

貨物銷售於貨物交付及擁有權轉移至客戶時確認。

酒店業務產生之收益於提供有關服務時確認。

物業產生之租金收入於各自之租約期間按直線基準確認。

利息收入乃根據未清償本金及以適用利率按時間計算。

管理費收入於提供管理服務時確認。

### 退休福利計劃

退休福利成本乃指本年度根據強制性公積金計劃及其他退休福利計劃之供款款項於收益表中扣除。

## (2) 財務及業務回顧

### 公司業績

截至二零零四年三月三十一日止財政年度之營業額為港幣819,000,000元，二零零三年財政年度則為港幣796,000,000元。除稅前溢利為港幣205,000,000元，二零零三年財政年度為除稅前虧損港幣117,000,000元。股東應佔溢利則為港幣149,000,000元，二零零三年財政年度則錄得虧損港幣124,000,000元。業績令人鼓舞，主要源自上海錦秋花園物業發展項目之成功，以及過去數年出售非核心業務及業務重整以精簡業務。

### 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。於二零零四年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總值約港幣1,667,000,000元(二零零三年：港幣1,594,000,000元)，其中須於一年內償還的為港幣462,000,000元，而須於一年後償還的為港幣1,205,000,000元。有抵押貸款為港幣1,435,000,000元而其餘港幣232,000,000元為無抵押貸款。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本

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，配售所得款項淨額約為港幣193,000,000元。

#### 零息債券

誠如日期為二零零四年三月十一日之公佈所公佈，本公司與德意志銀行於二零零四年三月十日訂立認購協議，據此，德意志銀行同意認購將由本公司按面值發行初步本金總額60,000,000美元(約港幣467,538,000元)之確定債券。此外，本公司向德意志銀行授出期權，可要求本公司按面值額外發行本金總額6,989,000美元(約港幣54,460,000元)之選擇性債券。

由於市場需求殷切，確定債券已獲全數認購，而於二零零四年四月十三日，德意志銀行行使期權，要求本公司發行本金總額合共6,989,000美元(約港幣54,460,000元)之選擇性債券。

## 或然事項及承擔

### 或然事項

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團就向中國一項物業的住家買家獲提供按揭貸款作出擔保。於二零零四年三月三十一日，該等擔保之未償還按揭總額為港幣 36,000,000元（二零零三年：港幣 28,000,000元）。

### 承擔

於結算日，本集團就物業發展項目之已訂約但未撥備之資本承擔約為港幣 561,000,000元（二零零三年：港幣 507,000,000元），而就物業發展項目、酒店翻新工程及改善工程以及共同控制之物業發展項目之已批准但未訂約之資本承擔約為港幣 346,000,000元（二零零三年：港幣 160,000,000元）。

### 資本負債比率

於二零零四年三月三十一日之資本負債比率（銀行及其他借貸總額對股東資金）為 61%（二零零三年：69%）。

### 流動性比率

本集團於二零零四年三月三十一日之流動性比率為 1.40（二零零三年：1.30）。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

### 匯兌

本集團於年內並無任何重大之匯率波動風險。

### 資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團之物業、銀行存款及證券之賬面淨值總額分別約為港幣 2,603,000,000元（二零零三年：港幣 2,204,000,000元）、港幣 5,000,000元（二零零三年：港幣 19,000,000元）及港幣 2,000,000元（二零零三年：港幣 1,000,000元），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 2,021,000,000元及港幣 5,000,000元（二零零三年：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 38,000,000元（二零零三年：港幣 20,000,000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 8,000,000元（二零零三年：港幣 8,000,000元）為限，其中港幣 2,000,000元（二零零三年：港幣 5,000,000元）已獲動用。

## 重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零零三年十二月二十四日，董事會與遠東科技國際有限公司（「遠東科技」）之董事會共同宣佈，Smartland Assets Limited（「Smartland」）、本公司及遠東科技及邱達成先生於二零零三年十二月二十二日訂立買賣協議，據此，遠東科技與邱達成先生已有條件同意出售Smartland，而Smartland已有條件同意購入Tang City Properties Limited（「TCPL」）之股份，佔TCPL全部已發行股本，總代價為現金1新加坡元（相當於約港幣4.50元），及以定期貸款方式促使再融資24,000,000新加坡元（相當於約港幣112,500,000元）。

除上文所披露者外，本集團並無於年內作出對附屬公司及聯營公司而言屬重大之收購或出售。

## 業務回顧、展望及策略

### 1. 物業發展部

#### 香港

紅磡東海雅園－一項32層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎，包括104個住宅單位，26個車位及2層商舖，已於二零零二年十一月底完成並取得入伙許可證。於本報告日期，約70%單位已售出。

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，地盤面積為30,000平方呎。建築工程已於二零零三年底完成並已取得入伙許可證，已於二零零四年首季進行出售。

西貢清怡居－興建24幢別墅之建議發展項目，總樓面面積約53,000平方呎。第1期發展之建築工程已完成，而本集團最近已取得合約完成證明書，已於二零零三年第四季進行預售。其他期數之發展須待政府審批。

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，地盤面積為30,000平方呎。地盤平整及建築工程現正在進行，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104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－一項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。建築工程計劃於二零零五年初動工。

元朗豐樂園－該項目為與長江實業(集團)有限公司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。於年內，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

就本集團之中國物業發展項目而言，本集團將不斷評估在中國大陸主要城市之地產投資機會。中產市場乃本集團主要重點市場，而排屋及低密度公寓乃本集團之主要產品。

上海錦秋加州花園－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8,000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。於本年度以前，該住宅及商業發展項目中共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99%之單位。於截至二零零四年三月三十一日止財政年度內，本公司已落成並出售400個單位。餘下約5,200個單位將於未來四至五年間落成。

廣州新時代廣場－本集團於年內擁有此發展項目由45%增至50%權益，此項目包括一幢8,000平方米之附設大廈，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。建築工程預期於二零零四年底展開。

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，預期於二零零四年底開始動工建築，並預期於二零零六年底竣工。

### 澳洲

墨爾砵Flinders Wharf－本集團擁有50%權益之高級住宅發展項目，共有301個單位，總樓面面積約54,000平方米，位於墨爾砵會議展覽中心(The Melbourne Exhibition and Convention Centre)及皇家賭場(The Crown Casino)對面。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，目前該項目已出售逾約90%。

墨爾砵Royal Domain Tower－為合共137個單位之42層高豪華住宅單位發展項目，總樓面面積約65,000平方米，每個豪華住宅單位成本超過1,000,000澳元。該項目位處St. Kilda Road旁，俯瞰Melbourne Botanical Gardens。於落成後將成為墨爾砵最高貴住宅樓宇之一。本集團於二零零三年初已開始動工，預計於二零零五年底落成。

## 2. 酒店部

於二零零四年財政年度首季，本集團的酒店業務因香港爆發非典型肺炎而受到嚴重影響。於非典型肺炎爆發期間，本集團酒店的平均入住率曾跌至單位數字。但隨著非典型肺炎疫情受到控制，加上因更緊密經貿關係安排而放寬內地旅客的旅遊簽證審批，本集團迅速回復酒店業務的盈利。這點反映本集團可把握內地旅客帶來的機遇及在三星級酒店市場頗具競爭力。

油麻地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。本年度四月至七月期間非典型肺炎爆發，影響了該兩間酒店的業務。不過，入住率及房租自本年度八月以來已回升，該兩間酒店繼續為本集團提供穩定收入。

吉隆坡 Dorsett Regency Hotel—該間有320間套房之酒店，位於繁華之吉隆坡 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。

銅鑼灣 Cosmopolitan Hotel—擬訂於二零零四年底前完成翻新工程及開始營業。該酒店已由銅鑼灣的「舊」新華社大廈改裝為一間酒店，設計為一所合共有455間房間的四星級酒店。

大角咀 Dorsett Olympia Hotel—一幢21層高之酒店發展項目，約有142間套房，總樓面面積為46,000平方呎。建築工程預計於二零零四年底落成並計劃於二零零五年首季開業。

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162間套房，總樓面面積約63,000平方呎。政府已批准建築圖則。預計將於二零零六年財政年度竣工。

美國達拉斯 Dallas Grand Hotel—本集團已決定進行評估各項不同發展方案之可行性研究。本集團預計於未來十二個月就酒店作出最終決定。

## 3. 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。除旺角大樓於二零零四年三月完成翻新工程外，於年內租戶之佔用率平均維持於約90%。

### (3) 負債

於二零零四年七月三十一日(即本聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還負債(包括銀行貸款、透支及銀行借款)約達1,554,000,000港元,當中1,349,000,000港元乃以本集團之物業、銀行存款及證券作押抵。

於二零零四年七月三十一日營業時間結束時,本集團就向一間銀行作出擔保之或然負債約為64,000,000港元。

除上文所述及集團間之負債外,本集團於二零零四年七月三十一日營業時間結束時,並無任何按揭、押記、債券或已發行及未償還或同意將予發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、租購合約或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債,惟上文「財務資源及流動資金」一節所述者除外。

### (4) 營運資金

董事認為,考慮到本集團之內部資源、出售物業一之估計所得款項淨額及其後償還以物業一抵押而取得之有關銀行貸款港幣107,000,000元,以及收購物業二而增加之銀行貸款約港幣82,000,000元,本集團有充足之營運資金以應付目前之業務需要。

### (5) 重大不利變動

董事概不知悉,自二零零四年三月三十一日(即本公司最新刊登之經審核賬目編製日期)以來,本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且並無遺漏其他事項，致使本通函之內容有所誤導。

## 2. 董事之證券權益

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之股份、相關股份及債券中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指登記冊，或(c)根據本公司所採納有關董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益（或視為擁有之權益）如下：

### (a) 股份

	所持普通股數目			佔本公司 已發行 股本 百分比
	個人權益	公司權益	總額	
邱德根	9,982,405	109,997,490 (附註i)	119,979,895	10.27%
邱達昌	607,248	299,960,209 (附註ii)	300,567,457	25.72%
邱達成	8,099	4,969,263 (附註iii)	4,977,362	0.43%
邱裘錦蘭	1,141,571	—	1,141,571	0.10%
邱達生	794,037	—	794,037	0.07%
邱達強	37,347	3,877,218 (附註iv)	3,914,565	0.34%

附註：

- i. 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- ii. 此等股份由拿督邱達昌控制之公司 Sumptuous Assets Limited 持有，包括出借的 70,000,000 股股份。
- iii. 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。
- iv. 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**

於最後實際可行日期，本公司並無根據於二零零二年八月二十八日採納之購股權計劃向董事授出任何購股權。

**(c) 於相聯法團之股份**

於最後實際可行日期，董事於本公司之相聯法團股本中之權益如下：

董事姓名	相聯法團名稱	所持普通股數目
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁並無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之股份、相關股份或債券之好倉及淡倉中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所，或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所指之登記冊，或(c)根據本公司所採納有關董事進行證券交易的守則須知會本公司及聯交所之權益（或視為擁有之權益）。

**3. 主要股東**

於最後實際可行日期，如本公司根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部及證券及期貨條例第336條所存置之好倉及淡倉權益登記冊所示，及據董事所知，以下人士於本公司股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定向本公司作出披露之好倉或淡倉，或直接或間接擁有賦有權利可在任何情況下於本集團各成員公司之股東大會上投票之任何類別股本總面值10%或以上權益。

股東名稱	所持普通股數目	百份比
J.P. Morgan Chase & Co. (「JPMC」)	92,441,347 (附註i)	7.91%
JP Morgan Chase Bank (「JMPCB」)	22,000,000 (附註i)	1.88%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft (「DBA」)	69,459,119 (附註ii)	5.95%

附註：

- (i) 根據JPMC向本公司發出之通知，於最後實際可行日期，JPMC作為投資經理於本公司92,441,347股股份中擁有權益，並以另一身份作為貸款人持有22,000,000股股份。3,569,347股股份由JPMC之全資附屬公司JMPCB持有，66,872,000股股份由JPMC各附屬公司持有。
- (ii) 根據DBA向本公司發出的通知，於最後實際可行日期，DBA擁有本公司69,459,119股股份權益，及持有51,705,000股股份淡倉。

除上述權益外，於最後實際可行日期，董事不知悉任何人士（董事除外）直接或間接於本公司總已發行股本中擁有至少5%權益或直接或間接於本公司總已發行股本中擁有任何須作出知會之淡倉，而該等淡倉權益須記錄於根據證券及期貨條例第336條保存之登記冊內。

#### 4. 訴訟

截至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何待決或將被提起之重大訴訟或申索。

#### 5. 服務合約

截至最後實際可行日期，各董事與本集團任何成員公司之間並無任何現有或建議訂立之服務合約（不包括一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而無需支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

#### 6. 董事之合約權益

除下文第7項所披露者外，本公司董事概無直接或間接於本公司或其任何附屬公司參與訂立而於最後實際可行日期仍然有效之重大合約中擁有重大權益。

#### 7. 重大合約

誠如二零零三年九月五日所公佈，本公司已於二零零三年九月三日訂立協議（「配售及認購協議」），據此，以配售價港幣1.20元，配售合共165,000,000股股份。配售所得款項淨額經扣除有關開支後約為港幣193,000,000元。

誠如日期為二零零四年三月十一日之公佈所公佈，本公司與德意志銀行於二零零四年三月十日訂立認購協議（「認購協議」），據此，德意志銀行同意認購將由本公司按面值發行初步本金總額60,000,000美元（約港幣467,538,000元）之確定債券。此外，本公司向德意志銀行授出期權，可要求本公司按面值額外發行本金總額6,989,000美元（約港幣54,460,000元）之選擇性債券。

於二零零三年十二月二十四日，董事會及遠東科技國際有限公司（「遠東科技」）董事會聯合宣佈，由（其中包括）Smartland Assets Limited（「Smartland」）、本公司及遠東科技及邱達成先生於二零零三年十二月二十二日訂立買賣協議（「買賣協議」）；據此，遠東科技及邱達成先生已有條件同意向Smartland出售而Smartland已有條件同意購入Tang City Properties Limited（「TCPL」）之股本，佔TCPL全部已發行股份，總代價為現金1新加坡元（相當於約港幣4.50元），並以定期貸款方式促使再融資24,000,000新加坡元（相當於約港幣112,500,000元）。

除本公司以往之公佈及通函所披露者，以及於本通函披露之協議一及協議二外，於緊接本通函刊發日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

## 8. 董事之競爭性權益

據董事所深知，概無董事或彼等各自之聯繫人士（按上市規則之定義）於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 9. 專家

以下為戴德梁行之資格：

名稱	資格
戴德梁行	專業測量師

戴德梁行並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

戴德梁行於本集團任何成員公司所購入或出售或承租或擬購入或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

戴德梁行之估值報告乃為載入本通函而發出。

## 10. 專家同意書

戴德梁行已就本通函之刊發發出同意書，同意按本文件之形式及涵義轉載其報告及函件（如適用）及提述其名稱，且至今並無撤回其同意書。

## 11. 其他權益

除本公司於本通函所披露者外，概無董事現時或過去直接或間接於本集團任何成員公司自二零零四年三月三十一日（即本公司最新刊發之經審核財務報表編妥之日）以來所購入或出售或承租或擬購入或出售或承租之任何資產中擁有任何權益。

## 12. 其他事項

(a) 本公司之合資格會計師為莫貴標, M.B.A, A.I.C.P.A., H.K.S.A.

- (b) 本公司之秘書為周國和先生。
- (c) FEC之註冊辦事處為 P.O. Box 1043, Ground Floor, Caledonian House, Mary Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands, British West Indies.
- (d) 本通函之中英文版如有任何歧義，概以英文版為準。

### 13. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)任何周日(不包括公眾假期)為期不短於十四日之正常辦公時間內，在本公司位於香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓之主要辦事處，可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則
- (b) 協議一
- (c) 協議二
- (d) 配售及認購協議(如本通函第34頁所述)
- (e) 買賣協議(如本通函第34頁所述)
- (f) 認購協議(如本通函第34頁所述)
- (g) 物業估值報告(載於本通函附錄一)
- (h) 本公司於截至二零零四年三月三十一日止兩個財政年度之年報，以及本公司截至二零零三年九月三十日止六個月之中期報告。

**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

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

(股份代號：35)

茲通告 Far East Consortium International Limited (「本公司」) 謹定於二零零四年十月十二日下午三時正假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓召開股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

**普通決議案**

1. 「動議批准及追認本公司之全資附屬公司 FEC Properties Limited 與 Smart View Enterprise Limited 所訂立日期為二零零四年七月十五日之協議 (副本已提呈大會，並由大會主席簽署，以資識別) (「該協議」)，內容有關 FEC Properties Limited 向 Smart View Enterprise Limited 出售位於九龍旺角砵蘭街240至244號及奶路臣街11號，包括 Far East Bank Mongkok Building 地庫全層、地下至六樓 (不包括地下之部份及五樓之戲院)、二十四樓 A 室及天台 (「該物業」)，代價為現金港幣 468,800,000 元，並授權本公司及 FEC Properties Limited 之董事簽署、蓋章、訂立、完成及提交所有有關文件及採取其可能酌情認為就該協議之施行屬適當、必要或適宜之一切行為、行動、事宜及事項，並根據該協議之條款 (可予修訂，視乎董事不時認為是否必要) 完成該物業之出售事項。」
2. 「動議將本公司之法定股本由港幣 150,000,000 元 (分為 1,500,000,000 股股份，每股面值港幣 0.10 元) 增至港幣 200,000,000 元 (分為 2,000,000,000 股股份，每股面值港幣 0.10 元)，方式為增設 500,000,000 股股份，而該等股份在各方面與現有及未發行股份享有同等權益。」

承董事會命

**Far East Consortium International Limited**

主席

邱德根

二零零四年九月十五日

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席大會及於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，必須在大會或其任何續會指定舉行時間不遲於48小時前送達本公司之主要辦事處，地址為香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓，方為有效。
3. 如為任何股份之聯名股東，任何一位親自或委派代表出席之聯名股東均可在大會上就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如一位以上之聯名股東出席會議，則只可由排名最前之股東投票（無論親自或由受委代表投票）。就此而言，排名先後以聯名股東在本公司股東名冊上就聯名持有股份之排名為準。