



FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

截至二零零零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」) 之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零零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核。

簡明綜合收益表

截至二零零零年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
營業額		393,440	377,635
銷售成本		(273,650)	(279,857)
毛利		119,790	97,778
其他收益		10,832	11,028
銷售及分銷成本		(1,014)	(3,287)
行政開支		(73,483)	(45,645)
其他經營開支	3	(1,749)	(655)
證券投資之未變現(虧損)收益		(8,750)	1,335
經營溢利		45,626	60,554
應佔聯營公司業績		9,746	1,299
融資成本		(20,854)	(24,086)
除稅前溢利		34,518	37,767
稅項	4	(8,601)	(6,933)
未計少數股東權益前溢利		25,917	30,834
少數股東權益		(3,264)	(586)
本期間溢利淨額		22,653	30,248
股息	5	無	無
每股盈利	6	2.4仙	3.3仙

簡明綜合資產負債表

截至二零零零年九月三十日

	附註	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業	7	1,135,359	1,149,118
物業、廠房及設備	7	372,701	377,708
發展中物業	7	400,283	385,999
聯營公司權益		441,745	446,907
共同控制實體權益		83,990	60,990
證券投資		113,748	136,736
接受投資公司欠款		57,655	57,655
其他資產		14,815	14,815
應收長期貸款		5,147	4,985
收購物業之按金	13	91,256	91,256
收購一項投資之按金		8,875	8,875
少數股東欠款		563	563
聯營公司欠款		142,870	144,995
已抵押銀行存款		11,689	43,351
		2,880,696	2,923,953
流動資產			
已落成待售物業		36,958	40,354
待售發展中物業		421,333	342,894
應收貿易帳款及其他應收款項	8	110,926	138,155
按金及預付款項		142,836	102,246
應收長期貸款		956	19,282
應收貸款		—	26,993
證券投資		47	56
存貨		23,265	30,413
聯營公司欠款		64,552	62,358
已抵押銀行存款		14,358	17,795
銀行結餘及現金		64,004	121,612
		879,235	902,158
流動負債			
應付貿易帳款及其他應付款項	9	123,019	144,606
應計費用		62,288	55,139
已收客戶按金		27,176	35,902
分期付款合約之債務		279	496
銀行及其他借貸		239,972	229,163
結欠與董事有關連之人士之款項		2,229	4,182
結欠聯營公司之款項		131,323	138,551
應繳稅項		33,167	32,130
應派股息		18,783	18,783
		638,236	658,952
流動資產淨值		240,999	243,206
		3,121,695	3,167,159

	附註	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 港幣千元
資本及儲備	10	93,915	93,915
股本		2,337,275	2,342,530
股份溢價及儲備		2,431,190	2,436,445
少數股東權益		75,082	71,445
非流動負債			
銀行及其他借貸		469,644	458,978
遞延稅項		4,285	4,613
分期付款合約之債務		145	162
結欠聯營公司之款項		121,589	175,756
結欠一名少數股東之款項		19,760	19,760
		615,423	659,269
		3,121,695	3,167,159

	附註	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 港幣千元
資本及儲備	10	93,915	93,915
股本		2,337,275	2,342,530
股份溢價及儲備		2,431,190	2,436,445
少數股東權益		75,082	71,445
非流動負債			
銀行及其他借貸		469,644	458,978
遞延稅項		4,285	4,613
分期付款合約之債務		145	162
結欠聯營公司之款項		121,589	175,756
結欠一名少數股東之款項		19,760	19,760
		615,423	659,269
		3,121,695	3,167,159

	附註	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 港幣千元
資本及儲備	10	93,915	93,915
股本		2,337,275	2,342,530
股份溢價及儲備		2,431,190	2,436,445
少數股東權益		75,082	71,445
非流動負債			
銀行及其他借貸		469,644	458,978
遞延稅項		4,285	4,613
分期付款合約之債務		145	162
結欠聯營公司之款項		121,589	175,756
結欠一名少數股東之款項		19,760	19,760
		615,423	659,269
		3,121,695	3,167,159

附註

1. 會計政策
簡明財務報表乃按實際成本法編製，並已就重估投資物業及證券投資作出修訂。
本中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25條「中期財務報告」編製並無就已確損益表及現金流量報表(即將載入有關截至二零零零年九月三十日或較後日期止會計期間之中期財務報表)呈列比較數字。此舉與會計實務準則第25條有所偏離，但為香港聯合交易所有限公司證券上市規則所准許。
除上文披露者外，簡明財務報表已根據會計實務準則第25條編製。所採納之會計政策與本集團於截至二零零零年三月三十一日止半年度之年度財務報表所採用之政策一致。
根據會計實務準則第24條，證券投資現分為持有到期(按攤銷成本減不可收回金額準備列帳)、買賣證券(按公平價值列帳，儲備變動撥入收益表處理)及其他證券(按公平價值列帳，儲備變動撥入股本處理)。於以往年度，本集團之投資分為長期(按成本減永久減值準備列帳)或短期(按成本及市值中較低者列帳)。會計實務準則第24條指定之會計方法已按追溯基準應用。之前所申報截至一九九九年九月三十日止六個月上個中期報告期間之業績並無就採用上述會計方法而作調整，現已重新列帳，導致上個中期報告期間之溢利增加港幣1,335,000元。比較數字已經重列以反映會計政策之變動。

2. 分類資料

	營業額		日常業務所得業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元
按主要業務：				
持續經營業務：				
物業投資及發展	325,966	299,836	94,949	84,867
貸款利息收入及承擔費用	9,053	758	3,148	0
製造鑄爐產品	32,219	33,105	3,552	3,297
酒店業務	26,202	23,502	18,141	3,652
	393,440	357,201	119,790	91,816
非持續經營業務：				
生產水泥	0	20,434	0	5,962
	393,440	377,635	119,790	97,778
其他收入			10,832	11,028
銷售及分銷成本			(1,014)	(3,287)
行政開支			(73,483)	(45,645)
其他經營開支			(1,749)	(655)
證券投資之未變現(虧損)收益			(8,750)	1,335
經營溢利			45,626	60,554

	營業額		日常業務所得業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元
按業務地區：				
香港	30,261	99,710	26,386	43,643
中華人民共和國(「中國」)				
之其他地區	138,558	168,505	24,306	33,013
馬來西亞	60,321	22,128	29,728	4,125
美國	11,586	16,035	5,286	2,626
澳洲	149,260	68,019	32,877	13,577
新加坡	3,084	3,238	1,656	794
其他	370	0	(449)	0
	393,440	377,635	119,790	97,778
其他收入			10,832	11,028
銷售及分銷成本			(1,014)	(3,287)
行政開支			(73,483)	(45,645)
其他經營開支			(1,749)	(655)
證券投資之未變現(虧損)收益			(8,750)	1,335
經營溢利			45,626	60,554

3. 折舊

期內，本集團已扣除其物業、廠房及設備之折舊港幣5,000,000元(截至一九九九年九月三十日止六個月：港幣4,000,000元)。

4. 稅項

	截至九月三十日止六個月 二零零零年 (未經審核) 港幣千元	一九九九年 (未經審核) 港幣千元
目前之稅項：		
香港	(8)	960
中國其他地區	3,128	4,094
其他司法權區	4,095	(532)
	7,215	4,522
遞延稅項		
中國其他地區	515	1,406
本公司及附屬公司應佔稅項	7,730	5,928
聯營公司應佔稅項	871	1,005
	8,601	6,933

5. 股息

董事議決不派發截至二零零零年九月三十日止六個月之中期股息(截至一九九九年九月三十日止六個月：無)。

6. 每股盈利

期內，每股盈利乃根據股東應佔溢利港幣22,653,000元(截至一九九九年九月三十日止六個月：港幣30,248,000元)及期內已發行股份之加權平均數939,147,635股(截至一九九九年九月三十日止六個月：924,699,367股)計算。

由於截至一九九九年及二零零零年九月三十日止六個月，本公司之購股權及認股權證之行使價均高於股份平均市價，故此並無呈列每股攤薄盈利。

7. 添置投資物業及物業、廠房及設備

期內，本集團就添置物業動用約港幣3,000,000元(截至二零零零年三月三十一日止半年度：港幣9,000,000元)。

此外，本集團動用約港幣14,000,000元(截至二零零零年三月三十一日止半年度：港幣249,000,000元)於發展中物業之各期建築工程，並動用約港幣3,000,000元(截至二零零零年三月三十一日止半年度：港幣9,000,000元)於中國製造廠添置設備，以提高集團之生產力。

8. 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：

	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 港幣千元
0-60日	43,484	42,915
61-90日	28,549	22,387
超過90日	38,893	72,853
	110,926	138,155

9. 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：

	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 港幣千元
0-60日	18,433	30,702
61-90日	10,921	28,969
超過90日	93,665	84,935
	123,019	144,606

10. 股本

於本中期報告期內，本公司股本並無任何變動。

於對上一個中期報告期間，本公司按面值發行及配發合共13,008,279股股份，詳情如下：

	每股港幣0.10元之 股份數目
根據一九九九年末期股息之以股息計劃之已發行股份	13,008,253
行使認股權證之認購權	26
	13,008,279

11. 或然項目及承擔

(i) 或然項目

於報告日期，本集團之或然負債如下：

	二零零零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零零年 三月三十一日 港幣千元
(a) 為取得銀行信貸及其他融資而向下列人士作出之擔保：		
— 第三方	11,000	11,000
— 接受投資公司	44,672	44,672
(b) 本集團已預售中國上海之部份房地產發展項目，並根據有關稅務條例以該等被視為預售所得溢利計算外資企業所得稅之撥備總額作為會計估計費用。然而，由於本集團已與有關稅務機關達成非正式協議，容許延遲償還分期付款，直至該等項目竣工為止。故此，本集團尚未就稅項負債撥備而付款。本集團之尚餘欠款將按每日0.2厘計息，於二零零零年九月三十日，潛在逾期費用將約為港幣19,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣13,000,000元)。		
(c) 本集團已就中國上海物業發展項目之自住買家之按揭貸款作擔保。於二零零零年九月三十日，根據此等擔保之未償還按揭總額為港幣78,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣71,000,000元)。		
(d) 本集團已就其附屬公司New China Homes, Ltd (「NCH」) 於美國納斯達克股票市場上市而與包銷商簽訂一項協議。根據上述協議，本集團已同意倘NCH之淨收入於NCH股份於美國公開發售之截止日期當日後一個月之第一日起計首年內少於10,000,000美元及倘NCH之淨收入於第二年期間少於20,000,000美元，則本集團持有之25%NCH股份將被註銷。於期內，並無任何NCH股份根據此項承諾而被註銷。		
(ii) 資本承擔		
(a) 於報告日期，本集團已訂合約但並無於財務報表內列之承諾如下：		
(i) 物業發展支出約港幣306,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣234,000,000元)；及		
(ii) 收購位於泰國之物業約港幣270,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣270,000,000元)。		
(b) 於報告日期，本集團就中國上海物業發展項目已授權但未訂約之額外開支約為港幣211,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣204,000,000元)。		

12. 資產抵押

(a) 本集團帳面總值約港幣1,357,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣1,337,000,000元)之物業及銀行存款連同附屬公司及第三方之物業已按予及抵押予本集團之銀行及貸款債權人，以取得授予本集團及其附屬公司之銀行信貸及貸款融資分別以約港幣849,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣861,000,000元)及港幣19,000,000元(二零零零年三月三十一日：港幣205,000,000元)為限。

(b) 本集團已就給予中國上海物業發展項目自住買家之按揭貸款與若干銀行達成協議。根據該等協議，本集團以已售物業及根據按揭貸款撥資之代價10%或以就償還按揭分期付款作擔保所提供之資金額10%至20%作為保證金。倘按揭人未能繳付分期付款，銀行可提取保證金。數額最多自提取按揭起至該等擔保獲解除當日之未繳付按揭分期付款。有關擔保將於物業產契轉交銀行作為個別按揭貸款之押記時獲得解除。於報告日期，為數港幣4,000,000元之保證金(二零零零年三月三十一日：港幣5,000,000元)已存置銀行作為上述協議之擔保。

13. 重大事項

重大事項有關本集團收購位於泰國之物業所付按金港幣91,256,000元，詳情載於本集團截至二零零零年三月三十一日止半年度之年報附註43內，有關方正磋商中，藉以重整泰國之物業項目。

中期股息

本公司董事會已議決不派發截至二零零零年九月三十日止六個月之中期股息(一九九九年：無)。

業務回顧、展望及策略

1. 公司業績