



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>

截至二零零四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」) 之董事會宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四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。

簡明綜合收益表

截至二零零四年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
營業額			
銷售成本	3	383,586	359,421
		(291,850)	(243,986)
毛利		91,736	115,435
其他經營收益		5,643	8,044
銷售及分銷成本		(3,176)	(7,944)
行政開支		(64,678)	(59,164)
其他經營開支		—	(2,087)
證券投資之未變現持有盈利		504	3,027
出售投資物業盈利	4	267,721	—
投資物業重估減值		(8,673)	—
因購入聯營公司產生之商譽攤銷		(291)	—
負商譽攤銷		3,847	3,847
出售附屬公司盈利		—	5,676
應佔聯營公司業績		2,709	2,992
應佔共同控制實體業績		56	381
融資成本		(17,784)	(15,698)
除稅前溢利	5	277,614	54,509
稅項	6	(8,015)	(11,298)
未計少數股東權益前溢利		269,599	43,211
少數股東權益		(1,311)	(648)
本期間溢利		268,288	42,563
股息	7	35,440	23,212
每股盈利	8		
— 基本		23.0仙	4.6仙
— 攤薄		19.4仙	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零四年九月三十日

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
投資物業	944,599	1,064,481
物業、廠房及設備	1,207,299	1,207,384
發展中物業	735,793	539,936
負商譽	(26,927)	(30,774)
聯營公司權益	156,468	154,502
共同控制實體權益	72,586	72,530
證券投資	110,622	108,321
聯營公司欠款	141,503	126,779
接受投資公司欠款	119,995	119,995
少數股東欠款	563	563
應收貸款	312,060	304,969
已抵押銀行存款	2,800	2,945
	3,777,361	3,671,631
流動資產		
存貨	5,031	2,024
已落成待售物業—成本值	168,511	188,414
待售發展中物業	654,678	485,277
證券投資	147,572	7,511
應收貸款	651	651
應收貿易帳款、按金及預付款項	613,503	409,123
聯營公司欠款	1,014	20,827
可收回稅項	8,361	8,292
已抵押銀行存款	11,278	5,539
銀行結餘及現金	232,311	138,998
	1,842,910	1,266,656
流動負債		
應付貿易帳款及應計費用	323,050	265,732
已收客戶按金	17,285	16,169
結欠董事之款項	11,390	11,600
結欠有關公司之款項	18,165	29,947
結欠聯營公司之款項	25,485	24,793
應付稅項	69,527	74,831
融資租約之債務	550	200
銀行及其他借貸	467,023	461,977
	932,475	885,249
流動資產淨值	910,435	381,407
	4,687,796	4,053,038

資本及儲備		
股本	118,133	116,846
儲備	2,777,870	2,606,168
	2,896,003	2,723,014
少數股東權益	9,922	8,839
非流動負債		
融資租約之債務	339	18
銀行及其他借貸	1,149,867	1,204,691
可換股債券	509,016	—
結欠少數股東之款項	47,193	41,020
結欠共同控制實體之款項	7,734	7,734
遞延稅項	67,722	67,722
	1,781,871	1,321,185
	4,687,796	4,053,038

附註：

一. 編製基準

簡明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」之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

列於簡明綜合收益表之其他經營收益、其他經營開支、負商譽攤銷及應佔共同控制實體業績之比較數字已重新歸類，以符合本期間之呈報方式。

二. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已就重估若干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二零零四年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相符。

三. 營業額及分類資料

商業分類

就管理而言，本集團現時主要劃分五個營運部份：物業發展及投資、酒店業務、證券投資、工業和財務。該等部份乃本集團報告其主要分類資料之基準。

有關該等業務之分類資料如下：

	營業額		分類業績	
	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
按主要業務：				
物業發展及投資	189,660	321,589	275,409	55,471
酒店業務	24,450	17,481	7,526	2,605
證券投資	145,247	5,045	6,290	3,984
工業	15,703	13,350	(2,012)	(859)
財務	8,526	1,956	3,143	(528)
其他	—	—	(1,278)	570
	383,586	359,421	289,078	61,243

未分配集團費用	—	(3,932)
因購入聯營公司產生之商譽攤銷	(291)	—
負商譽攤銷	3,847	3,847
出售附屬公司盈利	—	5,676
應佔聯營公司業績	2,708	2,992
應佔共同控制實體業績	56	381
融資成本	(17,784)	(15,698)
除稅前溢利	<u>277,614</u>	<u>54,509</u>

四. 出售投資物業盈利

期內，本集團出售帳面值約港幣272,000,000元之投資物業而獲得約港幣268,000,000元之出售溢利，並已於收益表中確認入帳。

五. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
物業、廠房及設備折舊	3,310	4,490
投資於共同控制實體之攤銷 (包括在應佔共同控制實體業績之內)	1,452	1,452
及計入下列各項：		
利息收入	765	515
上市投資股息收入	570	301
出售物業、廠房及設備溢利	—	633
	<u> </u>	<u> </u>

六. 稅項

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
支出包括：		
本年度稅項：		
香港	1,029	1,269
中國其他地區	6,261	9,132
其他司法權區	273	296
	<u> </u>	<u> </u>
本公司及附屬公司應佔稅項	7,563	10,697
聯營公司應佔稅項	452	601
	<u>8,015</u>	<u>11,298</u>

七. 股息

二零零四年及二零零三年之末期股息均為以股代息計劃，並提供其他選擇，股東選擇以股代息之細節如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
支付末期股息，二零零四年每股港幣3仙 (二零零三年：港幣2仙)		
現金	13,850	8,471
根據以股代息計劃之股份選擇	21,204	11,232
	<u>35,054</u>	<u>19,703</u>

董事宣派截至二零零四年九月三十日止六個月中期股息每股港幣3仙(截至二零零三年九月三十日止六個月：每股港幣2仙)，合共港幣35,440,000元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣23,212,000元)。

八. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
盈利		
計算每股基本盈利之盈利	268,288	42,563
可攤薄潛在普通股之影響		
— 贖回可換股債券之溢價	1,789	不適用
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>270,077</u>	<u>不適用</u>
	股份數目	股份數目
股份數目		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,168,527,899	935,071,986
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	220,416,606	不適用
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,388,944,505</u>	<u>不適用</u>

中期股息

董事會宣佈向二零零五年一月十二日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零四年九月三十日止六個月半年度中期股息每股港幣3仙(二零零三年九月三十日止六個月：港幣2仙)，合共港幣35,000,000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二零零五年一月十二日（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二零零五年一月十七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二零零五年二月二十一日或前後寄出。

截止過戶日期

本公司將由二零零五年一月十日（星期一）至二零零五年一月十二日（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，必須於二零零五年一月七日（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。

公司概覽

截至二零零四年九月三十日止六個月，本集團錄得理想之業績，純利為港幣268,000,000元，較二零零四年財政年度同期增加530%。表現出色乃由於期內物業銷售之收益增加以及香港酒店住宿需求殷切所致。因此，董事會（「董事會」）已宣派二零零五年財政年度之中期股息港幣3仙。

本集團於酒店業及物業發展市場維持優勢，並致力於二零零五年十二月止十二個月期間實現三項里程碑。

首先，本集團預計可為其酒店部增加超過1,200個客房。根據現時之發展計劃，本集團下列酒店將相繼開業：

- 麗都酒店，於二零零四年十二月底非正式開業；
- 帝豪奧運酒店，擬於二零零五年三月開業；
- 帝豪荷里活酒店，擬於二零零五年三月開業；
- 九如坊，一間精品酒店，擬於二零零五年十一月開業；及
- 遠東廣場，將改建為酒店的服務式住宅大廈，擬於二零零五年十二月開業。

加上本集團兩間現有酒店（即香港之帝豪海景酒店及馬來西亞吉隆坡之Dorsett Regency Hotel），本集團將成為香港領先之3至4星級酒店營運商之一，擁有超過1,800間房間投入營運。於更緊密經貿關係安排（「CEPA」）推出後，酒店住宿需求之增加令香港酒店業大幅受惠。董事預期當五間新酒店全數開始營業後，酒店部之溢利貢獻將大幅增加。

第二，預期上海錦秋加州花園之地鐵車站於二零零六年底前開幕，董事會因此決定於二零零五年十二月底前推出錦秋加州花園約1,000個商業及住宅單位發售，過去每年發售量則為300至400個單位。這將為錦秋加州花園發展史上最大規模之推售計劃。董事會對中國中檔物業之發展抱持樂觀態度。由於已在內地建立訓練有素且經驗豐富之物業團隊，本集團有信心於內地進行新物業發展。

第三，本集團於二零零四年十二月三日簽訂協議備忘錄，進一步確定其與美國拉斯維加斯威尼斯人集團（「威尼斯人」）於澳門項目權益。本集團計劃於澳門路氹開發總樓面面積三百萬平方呎之地盤。澳門項目分兩個階段發展。待與威尼斯人及澳門政府成功落實最終文件後，本集團之目標為於二零零五年五月開始建築工程。於二零零七年年中第一期完成及展開業務後，本集團將擁有約一百萬平方呎之購物及娛樂綜合廣場，不少於2,000間房間之酒店及約140,000平方呎之賭場／表演廳。賭場／表演廳將租予威尼斯人用作經營賭場及相關業務。於第二期完成後，本集團將擁有額外1,000間房間。在此綜合發展項目本集團將不會參與博彩業務。由於澳門之經濟增長顯著，故董事會極為相信該項目將加強本集團之未來增長。

本集團將繼續以兩項主要業務為基礎及出售香港及海外之非核心投資資產以促進本集團之未來增長。首先仍繼續於中國開發中產人士可負擔之優質住宅，並以中產家庭為本集團之主要目標客戶。本集團第二項主要業務為於香港及澳門發展及經營3星及4星級酒店，以把握區內內地旅客需求增加之商機。

業務回顧

1. 物業發展部

中國

儘管中央政府於二零零四年五月宣佈宏觀調控措施，惟本集團對中國中檔物業市場仍抱持樂觀態度，並繼續於內地若干主要城市發掘及評估具理想投資回報之物業發展機會。本集團於上海之物業發展項目錦秋加州花園將為本集團未來數年作出主要收益貢獻。此外，本集團於廣州之兩項物業發展項目新時代廣場及花地灣分別定於二零零七年及二零零八年完成。廣州將成為本集團於中國物業發展之主要重點城市。

香港

本集團在香港並未持有大量土地儲備，而僅會購入適量土地以滿足個別特定項目之需求。於本財政期間，本集團有三項物業發展項目（即東海雅園、清水灣山莊及清怡居）推出發售。於未來三個月，西貢竹角將推出市場預售。

澳洲

本集團於墨爾本擁有兩項高級住宅發展項目，即Flinder Wharf及Royal Domain Tower。本集團於Flinder Wharf擁有47.5%權益，其中約90%單位已售出。Royal Domain Tower預期於二零零六年年初竣工。截至首六個月期間止，約有45%單位已售出。本集團於Royal Domain Tower項目中擁有90%權益。

2. 酒店部

由於內地旅客因CEPA而獲放寬旅遊簽證，本集團在香港之酒店業務於本上半年度內錄得平均超過90%之入住率。此外，本集團酒店之房租亦錄得雙位數字之增幅。

由於本集團於未來十二個月內將有五間新酒店開業，提供超過1,200間房間，預期本集團酒店部之溢利貢獻將有顯著增長。

重大事項

於二零零四年四月十三日，本公司完成67,000,000美元之可換股債券發行。發行之目的乃償還現有貸款及作為一般營運資金。根據經調整兌換價港幣2.20元計算，可換股債券可兌換為約237,271,993股本公司股本中每股面值港幣0.1元之股份。

本公司擬發行於二零零九年到期並可兌換為本公司普通股之零息可換債券。請參閱本公司於二零零四年十一月十日及二零零四年十一月二十六日之公佈。

期內，本集團以現金代價港幣469,000,000元出售帳面值港幣205,000,000元之遠東銀行旺角大廈；於該出售錄得約港幣268,000,000元之收益。

另一方面，本集團已支付港幣118,000,000元以收購一幢位於荷李活道263號之寫字樓大廈，該大廈獲准改建為設有141間房間之酒店。改建工程預期於二零零五年三月完成。

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

於二零零四年九月三十日，本集團之總借貸為港幣2,126,000,000元，詳情如下：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及其他借貸－流動部份		
已抵押	291,319	270,724
無抵押	175,705	171,258
銀行及其他借貸總額－流動部份	<u>467,023</u>	<u>441,982</u>
銀行及其他借貸－非流動部份		
已抵押	1,149,867	1,164,686
無抵押	—	60,000
可換股債券(經扣除發行成本及贖回溢價)	509,016	—
銀行及其他借貸總額－非流動部份	<u>1,658,883</u>	<u>1,224,686</u>

本集團之借貸主要以港元計算。

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：

- 本集團就授予一間接受投資公司之銀行及其他信貸承擔約港幣64,185,000元(二零零四年三月三十一日：港幣64,185,000元)。
- 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。受擔保之未償還按揭總額約為港幣153,362,000元(二零零四年三月三十一日：港幣35,537,000元)。
- 於過往年度，Zhongshan Development Limited(「ZDL」)被兩位就ZDL之業務策略及企業融資顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與ZDL訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱ZDL在建議投資事宜上作出虛假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董事會就提早終止與彼等簽訂作為ZDL董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣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，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集團財政狀況產生重大不利影響。

承擔

於結算日：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約但未有作出撥備：		
物業發展項目	378,283	560,558
已批准但未訂約：		
物業發展項目	202,445	212,936
酒店翻修及升級	136,263	133,415
共同控制之物業發展項目	25,200	—
	363,908	346,351
	742,191	906,909

資本負債比率

於二零零四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)增加至73%，而二零零四年三月三十一日為61%。

流動比率

本集團於二零零四年九月三十日之流動比率為1.97(二零零四年三月三十一日：1.40)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

匯率

本集團於期內並無受任何重大之匯率變動影響。

資產抵押

- (a) 本集團物業、銀行存款及證券投資之帳面淨值分別約港幣2,763,234,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,603,798,000元)、港幣3,948,000元(二零零四年三月三十一日：港幣5,539,000元)及港幣2,334,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,334,000元)，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2,129,216,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,021,216,000元)及港幣5,000,000元(二零零四年三月三十一日：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣2,800,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,945,000元)抵押予本集團之銀行，以令本集團數間附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以總帳面值約港幣32,132,000元(二零零四年三月三十一日：港幣37,517,000元)之本集團上市證券投資之抵押，以取得約港幣7,800,000元(二零零四年三月三十一日：港幣7,800,000元)有關證券交易之信貸，其中港幣2,520,000元(二零零四年三月三十一日：港幣2,411,000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。於二零零四年九月三十日，約港幣7,330,000元(二零零四年三月三十一日：無)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。

- (d) 某些附屬公司權益抵押予銀行作為借貸給予本集團及其附屬公司之部份抵押品。
- (e) 本集團將某些接受投資公司之應收款項約數港幣119,995,000元(二零零四年三月三十一日:港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

結算日後事項

- (a) 於二零零四年十月二日,本集團與一名獨立第三方簽訂買賣協議,以代價約港幣140,200,000元出售帝豪花園酒店全部權益。該交易安排定於二零零四年十二月二十八日或之前完成。有關該交易之詳情載於本公司於二零零四年十一月二日刊發之通函內。
- (b) 於二零零四年十一月九日,本公司與德意志銀行簽訂一份認購協議,以首次本金總額港幣656,000,000元發行零票息可換股債券(「新可換股債券」),並可要求本公司以額外本金總額約港幣98,400,000元發行選擇性債券,藉以作為拓展本集團物業發展業務、經營酒店及撥充營運資金用途。新可換股債券可以首次兌換價每股港幣4.1元(可予調整)兌換本公司每股面值港幣0.1元之約184,000,000股股份。新可換股債券將申請於香港聯合交易所有限公司上市。有關該交易之詳情載於本公司於二零零四年十一月十日刊發之公佈。
- (c) 於二零零四年九月三十日後,於二零零四年四月發行本金總額約為52,400,000美元(相等於約港幣408,200,000元)之可換股債券已兌換為本公司普通股。因此,本公司之股本及儲備分別已增加約港幣18,600,000元及港幣389,600,000元。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零四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場情況而釐定。於期內,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。

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。

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原則及實務,並討論內部監控及財務申報事宜,包括獲董事會批准審閱截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核簡明帳目。

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二零零四年九月三十日止半年度內違反香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

於聯交所網站刊登中期業績

依聯交所證券上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定,本集團截至二零零四年九月三十日止半年度中期業績之詳盡資料將於適當時候在聯交所網站刊登。

承董事會命
副主席
邱達昌

香港,二零零四年十二月九日

於本公佈日期,本公司執行董事為邱德根先生、拿督邱達昌、Craig Grenfell Williams先生及邱達成先生;非執行董事為邱裘錦蘭女士、邱達生先生及邱達強先生;以及獨立非執行董事為拿督朱机良、羅國貴先生及江劍吟先生。