

目錄

	頁
公司資料	2
主席報告書	3
董事及高級管理層簡介	4
五年財務概要	8
管理層論述及分析	9
董事會報告書	13
核數師報告書	21
綜合收益表	22
資產負債表	23
已確認收益及虧損綜合報表	25
綜合現金流量表	26
財務報告附註	28
集團所擁有之主要物業一覽表	78
股東週年大會通告	88

本年報之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

註冊地點

開曼群島

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)

關英煒，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

關英煒

法律顧問

香港

胡關李羅律師行

羅國貴律師事務所

吳志揚、謝佳坡律師事務所

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

法國國家巴黎銀行

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

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>

主席報告書

香港作為一個國際金融中心，在過去五年來，與其他國家日本、韓國、菲律賓、泰國、印尼及馬來西亞，同樣經歷了及分享了亞洲金融風暴帶來之負面影響，自一九九七至二零零零年美國紐約「九一一」事件及致最近之美國巨大之企業之失敗及破產保護行動，使恒生指數及香港股市交易指數，亦同時與美國道瓊斯及納斯達克指數下跌至過去五年之新低。雖然如此，香港仍能堅持其國際城市的美譽，管理其穩健之儲備，以對抗所有事件帶來之負面影響。



在過去十二個月，香港與其他亞洲主要城市同樣經歷了經濟不景、建築及基建項目放緩，失業率之增加及消費力下降。所有因素令香港經濟比過去十年逐漸放緩。但是，香港憑着其無盡優勢，中國潛在資源及龐大市場，加上香港有受過良好訓練及勤力及富彈性之員工，加上中國中央政府之支持，使香港仍能持續發展。隨着中國於國際受到經濟，經濟及政治觀望者之看重，香港亦會相輔前進。

香港特別行政區已證實一國兩制於過去五年之成功。一般公眾意見亦傾向支持深圳及香港兩地之二十四小時通關。中國政府及國企亦對此表示積極態度。放寬中國旅遊人士入境有助推動旅遊業務有關之旅遊服務，更增加遊客消費。很多國企更藉着香港的優勢作為於國際市場，籌集資本及發行股份之基地。香港將成為提供國際投資及商業銀行作為發行股份及籌集基金資本之第一個首選。香港在旅遊業及金融業取得的國際地位及美譽，不單止對中國，更對其他國際貿易、金融及商業夥伴有利。

我們對中國及香港充滿信心，亦可在業績表上反映出我們在此之重點投資。於未來數年，我們繼續採取謹慎管理、維持資產及盈利之增長。

最後，讓我藉此機會向董事和同事致意，感謝他們為公司付出的努力和貢獻，以及各股東一直以來對本公司的支持，與本公司不離不棄。

主席
邱德根

香港，二零零二年七月二十四日

董事及高級管理層簡介

執行董事

邱德根先生，太平紳士 (主席)

邱先生，七十七歲，遠東集團創辦人。他自一九七二年已擔任本公司之前身，遠東發展有限公司之主席。彼現為本公司、遠東科技國際有限公司及遠東酒店實業有限公司之董事會主席。他具有逾五十年金融、物業投資及發展，娛樂、廣播及旅遊業務運作及酒店物業及工業管理之經驗。邱先生現為中國全國政協委員。他於一九七三年創辦仁濟醫院，並於一九六六年創辦裘錦秋中學，迄今仍為該書院之主席。此外，他亦是新界總商會創辦人及永久榮譽主席，及公益金之贊助人。邱先生是邱裘錦蘭女士之丈夫，邱達生先生、邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之父親。

邱達昌先生，拿督，B.Sc. (副主席兼行政總裁)

邱先生，四十八歲，於一九七三年加入本集團。他自一九七八年已擔任本公司之前身，遠東發展有限公司之董事總經理，並分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為本公司副主席及行政總裁。彼亦為遠東科技國際有限公司之執行董事及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。他持有日本上智大學之工商管理及經濟學士學位。

邱先生為一間馬來西亞地產發展公司—Malaysia Land Holdings Berhad之副主席及主要股東，亦為於東京上市公司Tokai Kanko Ltd.之主席。現時，邱先生出任為中國廣西中國人民政治協商會議委員及香港Food, Biscuit and Beverage Association之名譽主席。於一九九七年七月，他獲馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜。邱先生乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生之弟、邱達成先生及邱達強先生之兄。

關英焯先生，A.C.A. (Aust.) (董事總經理)

關先生，五十五歲，自二零零零年八月加入董事會，在加入本公司之前，彼為新海康投資有限公司及保興投資有限公司之副主席。該兩間公司均為香港聯合交易所上市公司。自一九八三年，關先生亦擔任該兩間公司之執行董事。此外，關先生在亞洲之投資銀行及金融業務方面擁有超過十五年豐富經驗(1978-1993)。關先生於一九七七年取得澳洲特許會計師資格。在過去二十年間，彼曾在亞洲多間上市公司任職顧問及獨立董事。現在亦為香港上市公司，華富國際控股有限公司之獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡介 (續)

執行董事 (續)

Craig Grenfell Williams先生，B. ENG. (CIVIL)

Williams先生，五十歲，他於二零零零年獲委任為本公司之董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務。現居於澳洲墨爾本，彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本集團之澳洲公司之前，曾在澳洲最大規模之物業發展集團The Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。Williams先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，現為St. Kilda Road Campaign Inc.之總裁。

邱達成先生，B.A.

邱先生，四十三歲，自一九七八年加入本公司之前身，遠東發展有限公司。彼現為本公司之執行董事、遠東科技國際有限公司之董事總經理及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。他乃倫敦上市公司Fortune Oil Plc之非執行董事，並積極參與中國、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生之弟及邱達強先生之兄。

非執行董事

邱裘錦蘭女士，太平紳士

邱女士，六十三歲，於一九七二年已獲委任為本公司之前身，遠東發展有限公司之董事。她現為本公司及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。邱女士自一九七五年擔任香港女童軍總會之名譽副會長。她一直活躍於社交圈子，更曾於一九七七／七八年擔任仁濟醫院主席。邱女士乃新界婦孺福利會之創辦人及榮譽主席，也是裘錦秋中學委員會成員及校監，及九龍婦女福利會會長。邱女士自一九八二年成為上海市政治協商委員會會員。自一九九七年擔任香港各界婦女會聯合協進會之名譽副會長。她乃邱德根先生之夫人，邱達生先生、邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之母親。

邱達生先生，M.A.

邱先生，五十一歲，於一九七二年獲委任為本公司之前身，遠東發展有限公司之董事。彼現為本公司及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。他畢業於劍橋大學，並持有榮譽經濟碩士學位。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之兄。

邱達強先生

邱先生，四十一歲，於一九八四年擔任本公司之前身，遠東發展有限公司之董事。彼現為本公司及遠東科技國際有限公司之非執行董事。於一九九九年，邱先生獲委任為遠東酒店實業有限公司之副主席（非執行董事）。他乃倫敦上市公司Fortune Oil Plc之主要股東及副主席，並且有多年中國貿易、石油貿易及基建投資之豐富經驗，並積極參與香港及中國多項投資計劃。邱先生乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生及邱達成先生之弟。

董事及高級管理層簡介 (續)

非執行董事 (續)

小川浩平先生，M.B.A., B.A.

小川先生，四十五歲，於一九九四年十二月八日加入本公司為董事總經理，並於一九九七年七月一日成為本公司之非執行董事。彼持有美國哥倫比亞大學工商管理碩士學位及日本Keio大學經濟學士學位。他具有投資銀行及合資業務之豐富經驗，曾在Goldman Sachs & Co.工作及曾任職日本其中一間主要貿易公司，管理其在美國貿易業務。他持有日本物業經紀牌照。小川先生於一九九七年六月及九月份別獲委任為日本Mori Denki Mfg. Co., Ltd.及Tokai Kanko Co., Ltd.之總裁。

獨立非執行董事

朱机良先生，達督

朱先生，六十歲，於一九九七年獲委任為本公司獨立非執行董事。朱先生亦擔任馬來西亞及香港多間公司之主席、董事總經理及董事之職位，現為CCL Management Services Limited之董事總經理。

羅國貴先生

羅先生，四十三歲，持有澳洲新南威爾斯大學法學士學位及法理學士學位。羅先生於一九八四年獲澳洲新南威爾斯最高法院認可律師資格，自一九八七年以來為香港律師會之會員。羅先生於香港擔任執業律師逾十三年，現為羅國貴律師事務所之合夥人，於二零零零年加入本公司董事會。

高級管理層

許燕芬小姐

許小姐，四十九歲，於一九八五年加入本公司。一九九四年，晉升為本集團馬來西亞之總經理，負責所有於馬來西亞物業發展。同時亦出席本集團馬來西亞多間附屬公司之董事會。

楊騰達先生，B.Sc.

楊先生，四十六歲，Mayland集團之執行董事，主管項目管理部。楊先生於不同物業發展項目管理方面積逾二十年經驗。楊先生於一九七九年畢業於加拿大University of Manitoba，獲土木工程學士學位，畢業後加入房屋部。於一九八二至一九九四年間，楊先生於多間公司任職項目工程師及項目經理。於一九九五年，他獲馬來西亞遠東集團委聘為高級項目經理，負責項目策劃、購買土地、協調與建築師及顧問之項目工作、與有關政府部門聯絡、監察項目進度、成本控制及地盤管理。楊先生為馬來西亞工程師學會會士，並為馬來西亞註冊專業工程師。

董事及高級管理層簡介 (續)

高級管理層 (續)

陳其幹先生，B.A.

陳先生，五十六歲，於一九九六年加入本公司並出任中國部門的總經理，負責本集團於中國之工業及物業發展項目。他於一九六九年在廣州中山大學取得政治科學學士學位。

在加入本集團之前，他曾於一間專注於中國貿易的投資公司Tenmar International Ltd.擔任董事總經理，他亦曾是多間中國不同地區工業生產公司之主席。

梁宇翔先生，M Arch, Registered Architect, Authorized Person (Architect)

梁先生，三十歲，本公司之項目發展經理兼物業發展部之主管。他負責在本公司於香港之一切全新物業發展、改建及重建現存物業之工程。彼畢業於香港大學，持有建築學文學士和建築學碩士學位。梁先生現為香港註冊建築師及香港政府認可人士(建築師)。他擁有在建築師樓和地產發展商廣泛之經驗，曾參予各類型物業發展，如住宅大廈、高級別墅、酒店、商業大廈、大型購物商場、火車站及學校。梁先生在本公司主責項目策劃和統籌、建築設計、成本控制和購買土地。於二零零零年一月加入本公司。

五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				二零零二年 港幣千元
	一九九八年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	
業績					
營業額	414,108	668,858	621,675	510,353	691,590
除稅前溢利(虧損)	12,316	39,606	58,627	57,117	(207,915)
稅項	(15,414)	(10,628)	(24,758)	(12,403)	(4,343)
未計少數股東權益前溢利	(3,098)	28,978	33,869	44,714	(212,258)
少數股東權益	7,059	(3,923)	(125)	3,198	8,128
年度純利(虧損)	3,961	25,055	33,744	47,912	(204,130)
每股盈利(虧損)	0.5仙	3仙	4仙	5仙	(21仙)
	於三月三十一日				二零零二年 港幣千元
	一九九八年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	
資產及負債					
資產總值	4,079,652	3,958,688	3,898,844	4,192,066	4,061,741
負債總值	(1,321,235)	(1,540,160)	(1,372,171)	(1,713,388)	(1,600,373)
少數股東權益	(35,237)	(39,127)	(71,445)	(65,821)	(64,984)
股東資金	2,723,180	2,379,401	2,455,228	2,412,857	2,396,384

附註： 過往期間經已調整，以反映採納會計實務準則第9條對會計政策之變動。

管理層論述及分析

業務回顧

截至二零零二年三月三十一日止財政年度內，營業額為港幣691,159,000，較二零零一年同期港幣510,353,000元增加35%。本年度虧損為港幣204,130,000元。

財務資源及流動資金

借款及本集團資產之抵押

於二零零二年三月三十一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1,209,000,000元（二零零一年三月三十一日：港幣1,011,000,000元）於中於一年內償還的為港幣413,000,000元，而於一年後償還的為港幣796,000,000元。有抵押貸款為1,086,000,000港幣元而無抵押貸款為港幣123,000,000元。

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）相約。本集團設有使用金融工具作對沖用途。

資本承擔

於結算日，本集團未有作出撥備已訂約之承擔為物業發展開支約港幣260,000,000元（二零零一年三月三十一日：港幣191,000,000元）。於報告日期，本集團於上海一項物業發展項目已批准但未訂約之額外開支約為港幣217,000,000元（二零零一年三月三十一日：港幣211,000,000元）。

資本負債比率

於二零零二年三月三十一日之資本負債比率（銀行及其他借貸總額相對股東權益比率）為50%（二零零一年：42%）。

流動性比率

流動性比率為1（二零零一年：1.20倍）。本集團擁有足夠流動資產應付日常運作所需。

滙兌

本集團於年內並無任何重大之滙兌變動。

資產抵押

於二零零二年三月三十一日，本集團帳面淨值總額約港幣1,707,000,000元（二零零一年：港幣1,922,000,000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1,390,000,000元（二零零一年：港幣1,328,000,000元）及港幣5,000,000元（二零零一年：港幣101,000,000元）。

或然負債

於結算日，本集團之或然負債為就本公司附屬公司，第三方及一間接受投資公司之數目約為港幣82,000,000元（二零零一年：港幣55,000,000元）。

重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於年內，本集團沒有重要收購及出售附屬公司及聯營公司。

業務回顧、展望及策略

1. 出售海外非核心資產

於回顧年度，本集團已出售一些海外資產及某些沒有盈利投資，以達至前期年報所訂立之公司目標。該出售資產引至總虧損約港幣177,000,000港元，其中主要為出售加拿大愛民頓之Cambridge Building之虧損約港幣40,000,000；澳洲昆士蘭黃金海岸The Dolphin Arcade虧損約港幣39,500,000及中國廈門之土地負投資，虧損約港幣34,000,000，餘數之虧損約港幣32,500,000為中國一些非表現投資之撥備。於市場不景時我們不幸將海外資產出售引致虧損，但，我們強調本集團決定繼續增加在中國及香港之土地儲備及投資，以達致成為一間集中之公司。我們將繼續改善本集團之經營溢利及現金流量。過去數年，管理層清楚明確此目標，香港經歷不單止是一個經濟週期。無可避免香港經濟正處於內部整正，但我們堅信中國及香港於長期將有光明前景。

2. 物業發展部

香港

紅磡必嘉街—一個33層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎包括104個單位，27個車立及2層商舖。於二零零二年九月入伙，已售出30多個單位。

西貢白石窩—15間獨立屋之發展項目，總樓面面積18,000平方呎，地盤面積30,000平方呎。建築工程已動，工將於二零零二年或十一月預售。

西貢竹角—此幅地盤面積約30,000平方呎之土地，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。地盤平整工程已進行於二零零三年第四季預售。

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。現正申請換地及通道建設。

西貢上洋—建議興建24幢別墅，總樓面面積50,000平方呎。本集團第1期4間別墅之建築工程已將展開，並會視乎取得政府批准的時間繼續興建其他期數。

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。現正申請換地。

元朗豐樂園—一幅約8,610,000平方呎之未平整土地，將發展成住宅項目。該項目暫時沒有特訂計劃，現時持有該項目之21.66%實際權益。

管理層論述及分析

中國

上海錦秋加州花園—一項住宅發展項目，佔地14,500,000平方呎，可建樓面面積12,400,000平方呎。現時已完成2,500單位，目前為止第一期於一九九七年之單位已售出多過95%。五至六年。全面發展後若有多過8,500單位建成，該項目繼續為本集團帶來可觀收入，至今已售出逾2,000個單位。

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，以及一幢面積27,000平方米之29層高住宅大廈。現時正籌備住宅大廈之建築工程。

馬來西亞

隨着當地經濟復甦，本集團住宅物業之銷售已迅速回升，於回顧年度之總銷售超過300個單位。本集團有信心馬來西亞物業市場持續穩定繼續集中於需求最為殷切之中檔住宅市場之需求仍然高企。

Karunmas Ehsan—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個排屋單位已經售出95%，而第3期合共240個住宅樓房單位正準備完成。

Taman Teluk Gedong Ludah—此項目包括628個排屋單位及200個廉價住房單位。年該項目已大致完成及正取得入伙許可証。

澳洲

墨爾砵St. Kilda Road—360St. Kilda Road之住宅建築已預期於二零零一年完成及已出售。該項目對本集團溢利會有穩定的項獻。截至二零零二年三月三十一日，St. Kilda Road 370號寫字樓大廈之120個單位已出售約93%。St. Kilda Road 360號之137個住宅單位及4個商用單位之建築工程，預計可於二零零二年九月開始。其商用單位現已銷售中。

墨爾砵Flinders Wharf—本集團擁有50%之高級商業發展項目，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)。現在，該項目已出售多過90%，建築工程自二零零二年進行，預計於二零零四年中完成。完成單位售出後，將為本集團帶來可觀之利潤。

3. 酒店部

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356間房間。這兩家酒店的入住率仍然維持逾85%之水平。兩家酒店將繼續為本集團帶來穩定收入。

吉隆坡Dorsett Regency Hotel—設有320間房間，年內表現仍然優異，一直保持高入住率。

美國Dallas Grand Hotel—美國911事件後，本集團決定將酒店國際「品牌」掛鈞。現正草擬與有前景品牌之專利權安排。繼續700間房間及會議設施之經營。酒店之翻新及改建項目，將於專利投資合約決定後，開始動工。

中環九如坊—一幅酒店發展項目，發展成34層高之酒店，包括167間套房，所覆蓋之總樓面面積約63,000平方呎。已遞交建築圖則，以供政府審批。預計將於二零零四年末完成。

大角咀晏架街一幢21層高之酒店發展項目，包括137間房，總樓面面積約46,000平方呎。待城市規劃部門批准，二零零二年可開始動工。

美國911事件後，本集團決定將酒店國際「品牌」掛鈞。現正草擬與有前景品牌之專利權安排。繼續700間房間及會議設施之經營。酒店之翻新及改建項目，將於專利投資合約決定後，開始動工。

4. 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續有改善。

本集團已收購河南省國道311號之68%權益。該公路全長44千米，自二零零一年一月起開始全面投入運作，設有雙程收費公路之收費設施。本公司預期此項投資對本集團繼續帶來滿意回報。

5. 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維持於90%。

6. 集團策略及展望

我們將繼續堅持去年之目標：

- (a) 出售海外資產及集團之非核心業務；
- (b) 壯大於中港兩地三星及四星級酒店之投資，滿足中國於二零零八年在北京舉行奧運時，旅客對酒店房間之殷切需求；
- (c) 興建質料上乘，價格相宜之物業以供銷售；及
- (d) 致力追求卓越、富創意、透明度高的管理。

副主席兼行政總裁
邱達昌

香港，二零零二年七月二十四日

董事會報告書

董事會欣然將本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零二年三月三十一日止年度之年度報告連同已審核財務報告謹呈各股東省覽。

主要業務

本公司於本年度主要從事投資控股，而各附屬公司則主要從事物業投資及發展、投資控股、股份買賣、經營酒店及生產鍋爐產品。

主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體於二零零二年三月三十一日之詳情分別載於財務報告附註50、51及20。

業績及溢利分配

本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之業績載於第23頁之綜合收益表內。

董事會建議向二零零二年八月二十八日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零三年三月三十一日止年度末期股息每股2仙（二零零一年：2仙），合共港幣19,355,000元。末期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為其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(i)二零零二年八月二十八日舉行之股東週年大會上批准建議之末期股息；及(ii)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二零零二年八月二十八日（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二零零二年九月三日或之前寄發予股東之通函（連同選擇表格）。股息單或新股票將於二零零二年九月三十日寄出。

儲備

於本年度本集團及本公司儲備之變動情況詳載於財務報告附註35。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概述於第9頁。

投資物業

於本年度本集團之投資物業之變動情況詳載於財務報告附註15。

物業、廠房及設備

於本年度本集團之物業、廠房及設備之變動情況詳載於財務報告附註16。

發展中物業

於本年度本集團之發展中物業之變動情況詳載於財務報告附註17。

主要物業

本集團於二零零二年三月三十一日之主要物業詳載於本年報第79至88頁。

股本

於本年度本公司股本變動情況詳載於財務報告附註33及34。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

借款及撥作資本之利息

融資租約之債務、銀行貸款及其他借貸載於財務報告附註29及30。

本集團於本年度將港幣3,937,000元之利息撥作資本。

本集團流動資金之分析

於二零零二年三月三十一日，本集團須償還之銀行借貸總額約為港幣1,209,000,000元(二零零一年：港幣1,011,000,000元)。

董事相信，倘獲本集團之往來銀行繼續支持現時之有抵押銀行融資，本集團定可償清於可見將來到期應付之融資債務。

董事會報告書 (續)

董事

本公司於本年度及截至本年報日期止之董事為：

執行董事

邱德根先生，主席

邱達昌先生，拿督，副主席兼行政總裁

關英煒先生，董事總經理

Craig Grenfell Williams先生

邱達成先生

歐陽治寧先生

(於二零零一年七月十六日辭任)

非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生

邱達強先生

小川浩平先生

獨立非執行董事

達督朱机良

羅國貴先生

根據本公司公司組織章程細則之規定，達督朱机良、邱裘錦蘭女士及邱達成先生須依章告退，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

各董事之任期乃於彼須根據本公司之公司組織章程細則輪席告退之日完結。

董事所持之股份權益

(a) 股份

於二零零二年三月三十一日，本公司根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條而設置之登記冊所載紀錄，各董事所持有本公司之股份權益如下：

董事姓名	所持普通股股份數目		
	個人權益	公司權益	總額
邱德根	9,688,973	106,764,126 (附註一)	116,453,099
邱達昌	585,014	281,050,459 (附註二)	281,635,473
邱達成	7,586	4,885,585 (附註三)	4,893,171
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

附註一：此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。

附註二：此等股份由邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited持有。

附註三：此等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V. 及 First Level Holdings Limited 持有。

附註四：此等股份由 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

本公司於一九九零年五月二十四日採納一項購股權計劃(「前購股權計劃」)，前購股權計劃已於二零零零年六月十一日屆滿。

本公司股東於二零零零年九月二十八日舉行之股東週年大會採納新購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之條款概要如下：

1. 目的： 提供參與者本公司股份擁有，分享本公司繁榮進步，進一步使本公司成功
2. 參與者： 本公司及任何附屬公司之僱員及行政人員(不包括非執行董事)
3. 可發行股份數目： 購股權可發行股份數目為不得超過本公司不時發行股份數目之10%
4. 向任何參與者授出購股權數目： 不超過在購股權之下可發行股份之25%
5. 授出購股權之時間限制： 購股權在授出日後一年或四年後不得行使。
6. 接受購股權應付款項： 應付港幣10.00元予本公司
7. 行使價之釐定基準： 行使價不得低於股份面值及在授出購股權前五個辦公日股份在聯交所平均收市價80%兩者中之較高值
8. 購股權計劃尚餘之有效期： 有效時間直至二零一零年九月二十八日(除購股權計劃條款說明有關取消外)

附註： 購權計劃將於二零零二年八月二十八日，待同日舉行之股東大會上批准終止。

本公司董事歐陽治寧先生於根據前購股權計劃授出之購股權擁有個人權益，可自一九九八年十月八日起至二零零一年十月七日止行使，以行使價每股股份港幣1.80元認購3,000,000股本公司股份。該購股權於一九九七年七月八日授出，有效日期為由將授出日期至開始行使日期。歐陽治寧先生於二零零一年七月十六日辭任本公司董事一職後，購股權亦隨之失效。

除上文所披露者外，本公司概無授出購股權，亦無購股權被行使或失效。

(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」)，計劃將按購股權計劃授出可購買總額600,000股NCH普通股 (「NCH股份」) 之購股權。購股權計劃由NCH董事會之報酬委員會管理。

1. 目的： 吸引合資格僱員留任及向僱員、高級職員及顧問提供額外鼓勵及推動業務上成功之路
2. 參與者： NCH或其任何附屬公司僱員、高級職員。
3. 可發行股份數目： 不超過NCH不時所發行之部份數目之10%
4. 向任何參與者授出購股權數目： 不超過NCH股份之25%
5. 授出購股權之時間限制： 每購股權行使時根據購股權計劃之條款，但該時間不超過由授出日期後10年
6. 接受購股權應付： 不時所決定
7. 行使價之釐定基準： 鼓勵性股票購買權及無規限股票購買權之行使價分別不低於授出有關購股權當日之NCH股份公平值之100%及85%

董事會報告書 (續)

8. 購股權計劃尚餘之有效規則： 有效期10年由一九九九年八月十日開始，可由NCH董事會決定終止。

自購股權計劃開始，沒有購股權授出。

(c) 於聯營公司之股本權益

於二零零二年三月三十一日，各董事擁有本公司之聯營公司股本權益如下：

<u>董事姓名</u>	<u>聯營公司名稱</u>	<u>所持普通股股份數目</u>
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)

附註一： 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。

附註二： 包括由Cape York Investments Limited持有其中30,400,000股股份。該公司由邱達成先生和邱達強先生實益擁有。

除上文所披露者外，並無任何董事或彼等之聯繫人士擁有本公司或其任何聯營公司(按披露權益條例之定義)之證券權益。而各董事、彼等之配偶或十八歲以下之子女亦無擁有任何可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。

董事於重大合約之權益

截至本年度結算日或本年度任何時間，本公司或任何附屬公司概無訂立本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之合約。

董事之管理及服務合約

本公司董事與本公司或其任何附屬公司概無訂立任何一年內僱用公司不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

主要股東

於二零零二年三月三十一日，根據披露權益條例第十六條(一)節所存置之主要股東名冊所示，除上文所披露關於若干董事之權益外，並無任何人士擁有佔本公司已發行股本10%或以上之權益。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款共港幣875,550元。

結算日後事項

重大結算日後事項詳載於財務報告附註47。

主要客戶及供應商

本集團五大供應商應佔之總購貨額不足總購貨額之30%。

本集團五大客戶應佔之總營業額不足總營業額之30%。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零二年三月三十一日之僱員總人數約為1,500人。

僱員之薪酬待遇乃根據工作性質及市場情況而釐定。於本年內，本集團並無為僱員採納任何培訓計劃。

退休福利計劃之詳情載於財務報告附註49。

公司管治

本公司於截至二零零二年三月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

核數師

股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

優先購買權

本公司之公司組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法例對優先購買權均無規定，並無要求本公司須按現有股東之持股比例提呈發售新股。

承董事會命

副主席兼行政總裁

邱達昌

香港，二零零二年七月二十四日

核數師報告書

德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants
26/F, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

致 FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司) 各股東

本核數師已將刊於第22頁至77頁內根據香港公認之會計原則編製之財務報告審核完竣。

董事及核數師各自之責任

公司董事須負責編製真實而公正之財務報告。在編製該等財務報告時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報告作出獨立意見，並將此意見向股東報告。

核數師意見之基礎

本核數師乃按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行是次審核工作。審核工作範圍包括以抽查方式審查與財務報告內所載各數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報告所作出之各重大估計及判斷，及衡量究竟其所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之情況，貫徹地被運用及是否適當地予以披露。

本核數師計劃及進行審核工作，均以取得一切認為必需之資料及解釋為目標，使能為本核數師提供充份之憑證，就該等財務報告是否存有重要之錯誤陳述，作合理之確定。於作出核數意見時，本核數師亦衡量該等財務報告內所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信，我們之審核工作已為核數意見建立合理之基礎。

核數師意見

本核數師認為上述財務報告足以真實而公正地顯示 貴公司及 貴集團於二零零二年三月三十一日結算時之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並根據香港公司條例之披露規定作出適當編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零二年七月二十四日

綜合收益表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	4	691,590	510,353
銷售成本		(521,944)	(323,691)
毛利		169,646	186,662
其他收入		35,782	26,195
發售及分銷成本		(4,427)	(7,506)
行政支出		(130,869)	(117,810)
其他經營支出	6	(28,347)	(34,807)
其他投資之未變現虧損	7	(2,464)	(13,482)
海外物業及投資減值虧損		(177,078)	—
溢利保證之虧損	8	(18,145)	—
出售附屬公司之溢利		—	18,637
認股權證於屆滿後撥回之認股權證儲備		—	24,768
分佔共同控制實體業績		3,124	4,975
分佔聯營公司業績		(7,927)	20,292
融資成本	9	(47,210)	(50,807)
除稅前(虧損)溢利	10	(207,915)	57,117
稅項	12	(4,343)	(12,403)
未計少數股東權益前(虧損)溢利		(212,258)	44,714
少數股東權益		8,128	3,198
本年度(虧損)純利		(204,130)	47,912
股息	13	19,049	18,783
每股(虧損)盈利—基本	14	(21仙)	5仙

資產負債表

截至二零零二年三月三十一日止年度

附註	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非流動資產				
投資物業	15	1,022,177	—	—
物業、廠房及設備	16	737,313	—	—
發展中物業	17	652,941	—	—
附屬公司權益	18	—	2,087,148	1,939,565
聯營公司權益	19	217,236	—	—
共同控制實體權益	20	56,073	—	—
證券投資	21	86,854	—	—
接受投資公司欠款	22	177,710	—	—
其他資產		14,815	—	—
應收長期貸款	23	259,343	—	—
收購一項投資之按金		—	—	9,561
少數股東欠款	36	563	—	—
聯營公司欠款	24	56,589	—	—
已質押銀行存款		11,058	—	—
		3,292,672	2,087,148	1,939,565
流動資產				
已落成待售物業		42,980	—	—
待售發展中業務	25	725,245	—	—
遞延報酬費用		58	—	—
應收帳款、按金及預付款項	26	147,391	—	—
應收長期貸款	23	411	—	—
證券投資	21	34,934	—	—
存貨	27	7,142	—	—
聯營公司欠款	24	19,700	—	—
可收回稅項		6,216	—	—
已質押銀行存款		2,357	—	—
銀行結餘及現金		39,001	350	416
		1,025,435	350	416

資產負債表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	本集團		本公司	
		二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
流動負債					
應付帳款及應計帳款	28	246,518	172,461	2,065	1,846
已收客戶按金		275,957	156,334	—	—
融資租約之債務	29	201	230	—	—
銀行及其他借貸	30	413,469	353,885	4,800	—
欠董事款項	31	30,858	31,100	—	—
欠關聯公司款項	32	12,266	2,771	—	—
欠聯營公司款項	33	24,097	28,317	—	—
應繳稅項		18,205	40,592	—	—
		1,021,571	785,690	6,865	1,846
流動資產(負債)淨值		3,864	132,378	(6,515)	(1,430)
		3,296,536	3,406,376	2,080,633	1,938,135
資本及儲備					
股本	34	96,775	95,245	96,775	95,245
股份溢價及儲備	35	2,299,609	2,317,612	1,849,258	1,842,890
		2,396,384	2,412,857	1,946,033	1,938,135
少數股東權益		64,984	65,821	—	—
非流動負債					
融資租約之債務	29	308	509	—	—
銀行及其他借貸	30	795,362	656,918	134,600	—
欠聯營公司之款項	33	—	245,448	—	—
欠少數股東之款項	36	19,811	19,760	—	—
遞延稅項	37	19,687	5,063	—	—
		835,168	927,698	134,600	—
		3,296,536	3,406,376	2,080,633	1,938,135

第23至第78頁之財務報告於二零零二年七月二十四日獲董事會通過，並由下列董事代表簽署：

董事
邱達昌

董事
關英焯

已確認收益及虧損綜合報表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
本集團持有之證券投資重估減值	(4,532)	(17,796)
本集團持有之酒店物業重估增加	275,581	—
本集團持有之投資物業重估減值	(16,551)	(21,143)
聯營公司持有之投資物業重估增加	(87,442)	10,064
因換算以港幣以外貨幣列帳之財務報告產生之滙兌差額	13,585	2,125
佔聯營公司因換算以港幣以外貨幣列帳之 財務報告產生之滙兌差額	(1,512)	(26,634)
收益表內未確認收益(虧損)淨額	179,129	(53,384)
本年度(虧損)溢利	(204,130)	47,912
已確認收益及虧損總額	(25,001)	(5,472)
因會計政策之改變所引起之前期調整(附註2)		
— 於二零零二年四月一日之保留溢利增加		18,783

綜合現金流量表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營業務所得現金(流出)流入淨額	38	499,380	(87,763)
投資回報及融資費用			
已收利息		1,408	8,475
已付利息		(54,230)	(67,106)
已付股息		(11,995)	(12,131)
已付予少數股東之股息		—	(170)
來自聯營公司之股息		13,646	8,218
投資回報及融資費用之現金流出淨額		(51,171)	(62,714)
稅項			
已繳香港利得稅		(2,403)	(3,301)
已繳其他司法權區稅項		(11,477)	(1,229)
退還稅項		1,213	846
已繳稅項淨額		(12,667)	(3,684)
投資活動			
出售附屬公司所得款項	41	1,007	—
出售投資物業所得款項		1,571	—
出售物業及其他固定資產所得款項		12,735	1,088
出售發展中物業所得款項		—	16,577
收購物業、廠房及設備		(3,515)	(2,547)
收購發展中物業		(86,732)	(68,853)
收購投資物業		(3,286)	(12,569)
收購附屬公司(扣除所收購之現金及現金等價物)	39	(223,567)	(58,479)
收購一項投資之已付按金		—	(686)
增加投資於一間聯營公司		(429)	(12,873)
增加證券投資		(892)	(570)
墊款予應收貸款		(6,537)	(201,913)
墊款予接受投資公司		(120,055)	—
償還自聯營公司		1,475	71,841
已質押銀行存款減少		26,778	21,337
投資活動之現金流入(流出)淨額		(401,447)	(247,647)
融資前之現金流入(流出)淨額結轉下頁		34,095	(410,808)

綜合現金流量表

截至二零零二年三月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
承上頁之融資前之現金流出淨額		<u>34,095</u>	<u>(401,808)</u>
融資			
籌得新貸款	40	526,183	532,457
償還貸款		(304,118)	(326,638)
償還融資租約之本金部份		(230)	(553)
借款(還款)予聯營公司		(245,448)	69,692
來自董事之墊款		(242)	31,100
融資之現金(流出)流入淨額		<u>(23,855)</u>	<u>306,058</u>
現金及現金等價物增加(減少)		10,240	(95,750)
於四月一日之現金及現金等價物		4,737	98,074
匯率變動之影響		<u>688</u>	<u>2,413</u>
於三月三十一日之現金及現金等價物		<u><u>15,665</u></u>	<u><u>4,737</u></u>
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		39,001	59,143
銀行透支		(23,336)	(54,406)
		<u><u>15,665</u></u>	<u><u>4,737</u></u>

1. 概況

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本集團主要從事物業投資及發展、投資控股、股票買賣、酒店業務及製造鍋爐產品。

2. 採納會計實務準則

於本年度，本集團首次採納若干由香港會計師公會頒佈之全新及經修訂之會計實務準則（「會計實務準則」）。採納該等準則導致本集團之會計政策出現若干變動及引入新增及經修訂披露規定。經修訂會計政策載於附註三。

採納該等全新及經修訂之準則，導致本集團之會計政策及披露規定出現下列變動。

採納新增及經修訂之會計實務準則

惟根據會計實務準則第9號（經修訂）「結算日後事項」，於結算日後擬派發或宣派之股息並不會於結算日確認為負債，惟將於財務報表附註另行披露為財務報表之個別組成部份。由於此項會計政策之更改已追溯應用於過往年度，導致出現前期調整，使二零零零年四月一日及二零零一年三月三十一日之本集團及本公司保留溢利分別增加港幣18,783,000元及港幣19,049,000元。

分類報告

於本年度，本集團已根據會計實務準則第26條「分類報告」之規定，修改分類資料之界定基準。截至二零零二年三月三十一日止年度披露之分類資料，已作出修訂以配合一致呈報方式。

租約

採納會計實務準則第14條（經修訂）「租約」，對營運租約之會計基準引入若干修改，及本集團之租約安排作出特別之披露。該等變動於本年度或以往會計期間並無引致重大影響及，因此毋須對以往期間作出調整。本集團租約安排之披露經已修訂，以符合會計實務準則第14條（經修訂）之規定。比較金額已予重列，以達致一致之呈報方式。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 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。

財務報告乃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：

綜合帳目之基準

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帳目時對銷。

商譽

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之前因收購時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。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時之投資時，於有關未攤銷商譽 / 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附屬公司，聯營公司或共同控制實體之應佔可辨認資產，及負債之公平價值超逾收購成本之差額。

負值

於收購時產生之負值商譽乃列為從資產中扣除之項目，並按其產生之情況撥作收入。

於收購時或二零零二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，並按其產生之情況撥作收入。

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帳面值扣除。收購附屬公司產生之負值商譽則於資產負債表中另外列為從資產中扣除 / 無形資產中扣除之項目。

3. 主要會計政策 (續)

於附屬公司之投資

附屬公司為本公司直接或間接持有該公司超過百分之五十已發行股本、控制一半以上投票權或本公司控制其董事會或同等地位之監管機構之組成之公司。

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

於聯營公司之權益

聯營公司為本集團可對其行使重大影響力之企業，當中包括參與財務及商業上之決策。

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，於聯營公司之權益以本集團所佔聯營公司之資產淨值列帳。

聯營公司之業績按年內已收及應收股息列入本公司帳目內，於本公司之資產負債在內，於聯營公司之投資及以成本值扣除任何可辨認之耗蝕虧損列帳。

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攤佔該共同控制實體淨資產值扣除任何可辨認之耗蝕虧損，於綜合資產負債表。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。

3. 主要會計政策 (續)

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帳。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於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，以往重估之相關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，並按成本值或估值減任何已確認之減值虧損列帳。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、廠房及設備按成本值減折舊入帳。資產之成本包括其購買價及將資產達至現時運作狀況及位置作擬定用途而產生之任何直接應佔成本。資產開始運作後之應計支出(包括維修及保養及全面檢修費用)通常於產生期間於收益表扣除。若在可清楚顯示該等費用引致未來使用資產時帶來之經濟利益增長之情況下，該等費用則撥作資本，作為資產之額外成本。

資產因出售或報廢而產生之收益或虧絀，乃按出售所得款項與有關資產帳面值間之差額釐定，並於收益表內確認。

根據香港會計師公會頒佈會計實務準則第17條「物業、廠房及設備」第80段，本集團按於一九九五年九月三十日前重估列帳之土地及樓宇與發展中物業就該段所述的過渡期寬限規定而無須定期重估，故此該等土地及樓宇與發展中物業未有再行重估。於過往年度，於包括土地及樓宇與發展中物業之資產重估而產生之重估增額計入資產重估儲備。該等資產之進一步減值將作為開支處理，金額以該等資產超逾同一資產過往重估之資產重估儲備之結餘者為限(如有)。重估資產其後出售或棄用時，應佔重估盈餘撥入保留溢利。

永久業權土地不予折舊。

3. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備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
建於香港以長期契約持有土地之樓宇	2%
建於香港以外地區以永久業權持有土地之樓宇	2%
建於香港以外地區以中期契約 (尚餘年期10至50年) 持有土地之樓宇	按契約年期或50年 (取較短者)
機器及設備	10–20%
汽車	20%
傢俬、裝置及設備	10–20%
船舶	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。

酒店物業為該土地及樓宇及其完整固定設備集體用作營酒店之權益，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盈餘將被列入重估儲備。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。日後當重估酒店物業出售時，該等所佔重估盈餘將轉撥保留溢利。

待售落成物業

待售落成物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入帳。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

供銷售持作發展之物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入帳。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進行銷售所需之估計費用。

供銷售持作發展之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。

當供銷售持作發展之物業預早完成出售，當建築進展落後發展開始階段溢利被確認及按百分比為完成基準計算。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分比作基準。

3. 主要會計政策 (續)

證券投資

證券投資乃按交易日基準確認，初步以成本計算。於其後申報日，本集團表示有意並能夠持至到期之債務證券(持至到期債務證券)乃按攤銷成本計算，扣除任何已確認減值以反映不可收回金額。收購持至到期證券之任何折讓或溢價之每年攤銷金額乃與有關證券年期其他應收投資收入合併計算，故各期間確認之收益反映持續投資回報。

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，則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。其他資產按成本列帳，扣除任何可辨認之耗蝕虧損。

遞延報酬費用

遞延報酬費用乃就本集團顧問提供之管理服務協議支付予顧問之費用。此成本於服務期間確認。任何尚未支付之部份乃於資產負債表列作資產。

耗蝕虧損

於每個結算日，本集團會審核其有形資產之帳面值，以釐定該等資產是否出現耗蝕虧損之迹象。倘資產之可收回金額估計將低於其帳面值，則將該資產之帳面值減至其可收回金額。有關耗蝕虧損則即時確認為開支。除非有關資產之帳面重估金額列入另一準則內，則該耗蝕虧損當作重估減少之案例處理列入該準則內。

倘耗蝕虧損其後撥回，則有關資產之帳面值會增至其估計之可收回金額，惟已增加帳面值不得超過假設有關資產(現金－產生單位)於過往年度，並無確認耗蝕虧損而釐定之帳面值。耗蝕虧損撥回將即時確認為收入。除非有關資產之帳面重估金額列入另一準則內，則該耗蝕虧損之撥回當作重估增加之案例處理列入該等其他準則內。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入帳。成本值包括一切購買成本及(倘適用)兌換成本及使存貨運至現時地點及達至現時狀態之其他成本以加權平均成本法計算。可變現淨值為日常業務過程中之估計銷售收入減去完成之估計成本及估計出售所需成本。

3. 主要會計政策 (續)

外幣換算

以外幣結算之交易均按交易日之滙率換算。以外幣標示之貨幣資產及負債以結算日之滙率再行換算。換算產生之溢利及虧損於收益表中處理。

於綜合帳目時，聯營公司或共同控制實體之財務報告如非港幣換算，以結算日之滙率換算。因綜合帳目產生之所有滙兌差額於儲備帳中處理。

稅項

稅項支出根據本年度業績計算，並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整。時差因在不同之會計期間就稅務確認若干收支項目及在財務報告中確認該等項目之期間不同而產生。時差之稅務影響採用負債法就可見將來可能出現之負債或資產以遞延稅項之形式在財務報告中確認。

租賃資產

如租賃之條款為大部份資產擁有權之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。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(需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)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。

收益確認

出售發展中物業

倘發展中物業於落成前預售，當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。按此確認之溢利僅限於已收取銷售所得款項。

貨物銷售於貨物交付及擁有權轉移至客戶時確認。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

收益確認 (續)

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

在收益表中扣除之本集團退休福利計劃，退休福利成本乃指本年度根據本地社會保障乃按政府規定及在海外應付之供款款項。

4. 營業額

於年內，營業額為租金及管理費收入總額、銷售物業及出售投資之所得款項、貸款利息收入及已收承擔費用、酒店業收入與鍋爐減去退貨及折扣後如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
租金及管理員收入	97,895	115,745
銷售物業	469,604	277,061
貸款利息收入及承擔費用	5,221	15,463
製造鍋爐產品	26,745	52,072
酒店業務	41,908	42,148
銷售股份	50,217	7,864
	691,590	510,353

5. 業務及地區性分類

就業務管理而言，本集團之業務可分為五個經營部份－證券投資、物業發展及投資、酒店業務、工業及財務等部份為本集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

證券投資	－	證券投資
物業發展及投資	－	物業發展、物業投資及物業租賃
酒店業務	－	酒店經營及管理
工業	－	製造鍋爐
財務營運	－	貸款安排

以下呈報該等業務之分類資料：

二零零二年

	物業發展 及投資 港幣千元	證券 投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	工業 港幣千元	財務 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額								
外部銷售收益	567,499	50,217	41,908	26,745	5,221	－	－	691,590
業務之間銷售收益	30,112	－	－	－	－	－	(30,112)	－
營業總額	<u>597,611</u>	<u>50,217</u>	<u>41,908</u>	<u>26,745</u>	<u>5,221</u>	<u>－</u>	<u>(30,112)</u>	<u>691,590</u>

業務之間銷售收益按公開市值利率計算。

業績

分類業績	<u>39,997</u>	<u>(4,290)</u>	<u>5,351</u>	<u>(17,825)</u>	<u>(7,288)</u>	<u>(2,327)</u>	<u>(1,777)</u>	11,841
其他收益	3,122	338	1,381	1,193	27,421	2,327	－	35,782
持有投資證券之								
未變現虧損	－	(2,464)	－	－	－	－	－	(2,464)
海外物業及投資								
減值虧損	(167,518)	(9,560)	－	－	－	－	－	(177,078)
溢利保證之虧損	(18,145)	－	－	－	－	－	－	(18,145)
分攤共同控制實體業績	－	－	－	－	－	3,124	－	3,124
分攤聯營公司業績	3,186	(9,721)	－	－	256	(1,648)	－	(7,927)
融資成本								(47,210)
未分配之公司支出								<u>(5,838)</u>
除稅前虧損								(207,915)
稅項	(3,371)	(180)	－	－	(308)	(484)	－	<u>(4,343)</u>
除稅後虧損								<u>(212,258)</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 業務及地區性分類 (續)

業務分類

	物業發展 及投資 港幣千元	證券 投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	工業 港幣千元	財務 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
資產負債表							
分類資產	2,975,576	33,281	536,560	37,545	255,040	190,606	4,028,608
於聯營公司之投資	48,201	73,910	—	—	217	94,908	217,236
於共同控制實體之投資	—	—	—	—	—	56,073	56,073
可收回稅項	6,216	—	—	—	—	—	6,216
未分配之公司資產	—	—	—	—	—	—	9,974
綜合資產總值							<u>4,318,107</u>
負債							
分類負債	520,140	8,341	17,997	27,571	1,127	857	576,033
借貸	—	—	—	—	—	—	1,209,034
應付稅項	31,970	—	—	—	777	5,145	37,892
未分配之公司結欠	—	—	—	—	—	—	33,780
綜合負債總值							<u>1,856,739</u>
其他資料							
新增資本	87,829	—	316	1,858	—	12	90,015
折舊及攤銷	3,948	—	3,676	4,436	—	2,905	14,965
持有其他投資之 未變現虧損	—	(2,464)	—	—	—	—	(2,464)
海外投資及物業 耗損撥備	(112,582)	—	—	—	—	(64,496)	(177,078)

5. 業務及地區性分類 (續)

二零零一年

	物業發展 及投資 港幣千元	證券 投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	工業 港幣千元	財務營運 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額								
外部銷售收益	392,806	7,864	42,148	52,072	15,463	—	—	510,353
業務之間銷售收益	29,898	—	—	—	—	—	(29,898)	—
營業總額	<u>422,704</u>	<u>7,864</u>	<u>42,148</u>	<u>52,072</u>	<u>15,463</u>	<u>—</u>	<u>(29,898)</u>	<u>510,353</u>

業務之間銷售收益按公開市值利率計算。

業績

分類業績	<u>60,618</u>	<u>5,418</u>	<u>(7,607)</u>	<u>(10,360)</u>	<u>(8,840)</u>	<u>(305)</u>	<u>(3,539)</u>	35,385
其他收益	16,150	—	—	1,043	8,696	306	—	26,195
其他投資之未變現 虧損	(13,482)	—	—	—	—	—	—	(13,482)
出售附屬公司之溢利	—	—	—	—	—	—	—	18,637
認股權證屆滿後撥回 之認股權證儲備	—	—	—	—	—	—	—	24,768
分攤共同控制 實體業績	—	—	—	—	—	4,975	—	4,975
分攤聯營公司業績	(2,947)	(11,221)	—	—	27,086	7,374	—	20,292
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	(50,807)
未配之公司支出	—	—	—	—	—	—	—	<u>(8,846)</u>
除稅前溢利								57,117
稅項	(9,119)	(103)	—	—	(2,588)	(593)	—	<u>(12,403)</u>
除稅後溢利								<u>44,714</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

5. 業務及地區性分類 (續)

業務分類

	物業發展 及投資 港幣千元	證券 投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	工業 港幣千元	財務 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
資產負債表							
資產							
分類資產	2,800,535	21,221	326,364	49,164	273,285	85,494	3,556,063
於聯營公司之投資	274,430	52,794	—	—	148,187	87,408	562,819
共同控制實體之投資	—	—	—	—	—	63,060	63,060
可收回稅項	4,487	—	—	15	—	—	4,502
未分配之公司資產	—	—	—	—	—	—	5,622
綜合資產總值							<u>4,192,066</u>
負債							
負債	483,394	22	23,421	27,845	77,554	8,395	620,631
借貸							1,011,542
應付稅項	39,080	—	—	—	1,430	5,145	45,655
未分配之公司結欠	—	—	—	—	—	—	35,560
綜合負債							<u>1,713,388</u>
其他資料							
新增資本	98,749	—	265	24	—	—	99,038
折舊及攤銷	7,330	—	5,226	3,317	—	3,003	18,876
持有其他投資之 未變現虧損	—	13,482	—	—	—	—	13,482

5. 業務及地區性分類 (續)

本集團按地區市場劃分之營業額及扣稅前經營(虧損)溢利之分拆。

	按業務地區市場銷售收益		扣稅前經營(虧損)溢利	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
按地區				
香港	84,350	80,029	(14,134)	(1,849)
中華人民共和國				
其他地區(「中國」)	104,525	241,704	(112,519)	(8,746)
馬來西亞	307,815	119,945	49,306	44,589
美國	1,384	13,054	(650)	(10,273)
澳洲	188,137	49,778	(83,316)	44,023
星加坡	5,379	5,843	(677)	(1,202)
其他	—	—	(45,925)	(9,425)
	691,590	510,353	(207,915)	57,117

以下為按資產所在地區市場劃分之分類資產帳面值與新增物業、廠房及設備之分析：

	分類資產帳面值		新增物業、廠房及設備	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
按地區				
香港	1,852,717	1,569,855	47,250	55,787
中國人民共和國				
其他地區(「中國」)	485,184	622,990	3,536	23,992
馬來西亞	1,070,855	587,933	2,491	9,513
美國	221,212	221,422	—	192
澳洲	237,352	344,628	36,095	8,149
星加坡	119,689	128,249	—	—
其他	41,599	82,986	643	1,405
	4,028,608	3,556,063	90,015	99,038

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

6. 其他經營支出

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
其他經營支出包括：		
終止發展項目虧損	8,698	—
可收回聯營公司墊款	2,981	12,109

7. 海外物業及投資減值虧損

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
已完成可出售物業減值虧損確認	79,660	—
發展中物業減值虧損確認	33,932	—
聯營公司投資減值虧損確認	53,925	—
收購—投資項目訂金之減值虧損確認	9,561	—

於年內，董事估計一個收購投資訂金之海外物業可變現淨值及可收回數額。由於該收購估計沒有可能完成，該訂立預計不會退回。因此減值虧損分別港幣113,592,000元及港幣9,561,000元已替認。

同時，董事估計一間投資聯營公司之可收回數額。由於該聯營公司投資投資營運虧損，不能產生流動資金。減值虧損港幣53,925,000元已確認。

8. 附屬公司溢利保證虧損

本集團就其附屬公司New China Homes, Ltd(「NCH」)於美國納期達克股票市場上市而與包銷商訂立協議。按照該協議，本集團同意倘NCH股份於美國公開發售截止日期下一個月首日記之下一年內NCH之收入淨額不足10,000,000美元則本集團所持有之25%NCH將予將予註銷；而倘於第二個一年期間NCH之收入淨額低於20,000,000美元，財本集團所持有之25%NCH股份將予註銷，於年內，由於未能自至該溢利保證，50%之NCH股份已被取消，因而錄得虧損港幣18,145,000元。

9. 融資成本

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
利息來源：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內全數償還	31,325	52,632
— 毋須於五年內全數償還	5,988	193
其他貸款		
— 須於五年內全數償還	20,378	11,828
融資租約	48	106
其他融資成本	2,141	2,347
	<hr/>	<hr/>
總借貸成本	59,880	67,106
減：資本化金額	(3,937)	(14,435)
計入銷售成本金額	(8,733)	(1,864)
	<hr/>	<hr/>
	47,210	50,807

10. 經營(虧損)溢利

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	2,602	2,135
折舊		
— 自置資產	9,705	13,422
— 按融資租約持有之資產	177	398
	<hr/>	<hr/>
	9,882	13,820
員工成本	31,790	23,021
經營租約費用		
— 土地及樓宇	—	1,119
— 汽車	217	217
壞帳及呆帳撥備	11,456	12,169
退休福利計劃供款，扣除沒收供款／退休金支出	574	198
滙兌虧損(收益)淨額	7,724	1,810
攤銷遞延報酬費用	2,178	2,151
攤銷共同控制實體權益	2,905	2,905
出售物業、廠房及設備溢利	(4,252)	(70)
出售投資物業溢利	(392)	—
租金收入淨額	(66,564)	(64,236)
銀行利息收入	(1,408)	(8,475)
	<hr/>	<hr/>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

11. 董事酬金及最高五位僱員薪金

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
董事袍金	275	277
其他酬金		
薪金及其他福利	5,731	7,715
退休福利供款	39	12
酬金總額	<u>6,045</u>	<u>8,004</u>

上文披露之金額包括支付予獨立非執行董事之董事袍金港幣50,000元(二零零一年：港幣50,000元)及其他酬金港幣無元(二零零一年：港幣280,440元)。

11. 董事酬金及最高五位僱員薪金(續)

董事酬金介乎下列組別：

	二零零二年 董事人數	二零零一年 董事人數
零至港幣1,000,000元	10	9
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	—	3
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—
	<u>1</u>	<u>—</u>

本集團五位最高薪人士中，兩位(二零零一年：所有)均為本公司董事，彼等之酬金已於上文其餘三位人士於去年之酬金如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
薪金及其他福利	1,430	—
退休福利計劃供款	36	—
	<u>1,466</u>	<u>—</u>

彼等之酬金介乎下列組別：

	二零零二年 僱員人數	二零零一年 僱員人數
零至港幣1,000,000元	<u>3</u>	<u>—</u>

12. 稅項

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
稅項(欠賬)支出包括：		
本年度利得稅：		
香港	1,697	2,759
中國其他地區	579	5,834
其他司法權區	6,208	2,221
	<u>8,484</u>	<u>10,814</u>
過往年度		
香港	(492)	5
中國其他地區	15	—
其他司法權區	—	278
	<u>(477)</u>	<u>283</u>
遞延稅項		
中國其他地區(附註37)	(5,173)	(251)
本公司及其附屬公司應佔稅項	2,834	10,846
分佔聯營公司應佔稅項	1,509	1,557
	<u>4,343</u>	<u>12,403</u>

香港利得稅乃根據各獨立公司之估計應課稅溢利(已就稅務理由作出調整及扣除任何適用之承前稅務虧損減免)按稅率16%計算。產生自其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。

並無撥備之遞延稅項詳情載於附註37。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

13. 股息

於年內，二零零零年及二零零一年之以股代息，提供其他選擇，大部份股東選擇以股代息，細節如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
股息		
現金	11,995	12,131
以股代替	7,054	6,652
	<u>19,049</u>	<u>18,783</u>

董事會建議派發末期股息每股2仙（二零零一年：2仙），有待獲股東大會批准。

14. 每股(虧損)盈利

每股基本盈利乃根據本集團本年度之溢利港幣201,133,000元（二零零一年：港幣47,912,000元）及本年度內已發行普通股之加權平均數960,164,000（二零零一年：944,724,000）股計算。

由於二零零一年及二零零二年本公司購股權之行使價高於股份之平均市價，故此並無呈列每股攤薄盈利。

15. 投資物業

	本集團 港幣千元
估值	
於二零零一年四月一日	1,170,470
滙兌調整	8,632
轉撥至落成物業	(142,481)
添置	3,286
出售	(1,179)
重估減值	(16,551)
	<u>1,022,177</u>
於二零零二年三月三十一日	

本集團所有投資物業均按經營租約租用。

15. 投資物業 (續)

投資物業之帳面值包括：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	422,100	613,377
中期契約	457,037	277,037
在香港以外之土地：		
永久業權	38,347	168,558
長期契約	104,693	111,498
	1,022,177	1,170,470

投資物業乃根據有關國家之獨立專業估值師，分別為香港之戴德梁行有限公司、澳洲之CB Richard Ellis，以及新加坡之Premas International Ltd，於二零零二年三月三十一日按公開市值基準作出重估。重估產生之重估減值港幣16,551,000元已於投資物業重估儲備中扣除。

截至二零零二年三月三十一日止年度投資物業之租金收入總額為港幣88,698,000元(二零零一年：港幣86,914,000元)。該物業已與租客訂立以後兩年租約。

於結算日，本集團已與租客訂立以下最少租賃合約款項：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
於一年內	45,730	73,707
於第二年至第五年	36,710	65,816
多過五年	668	2,959
	83,108	142,482

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	酒店物業 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
本集團				
成本值或估值				
於二零零一年四月一日	64,837	430,702	65,041	560,580
滙兌調整	747	(348)	238	637
添置	1,065	190	2,260	3,515
出售	(9,480)	—	(7,327)	(16,807)
重估增值	—	270,052	—	270,052
	<u>57,169</u>	<u>700,596</u>	<u>60,212</u>	<u>817,977</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>57,169</u>	<u>700,596</u>	<u>60,212</u>	<u>817,977</u>
包括：				
按成本值	57,169	—	60,212	117,381
按二零零二年之專業估值	—	520,000	—	520,000
按二零零二年之董事估值	—	180,596	—	180,596
	<u>57,169</u>	<u>700,596</u>	<u>60,212</u>	<u>817,977</u>
折舊				
於二零零一年四月一日	5,002	42,294	37,194	84,490
滙兌調整	15	(15)	145	145
年度撥備	2,013	2,606	5,263	9,882
出售時抵銷	(3,395)	—	(4,929)	(8,324)
估值時抵銷	—	(5,529)	—	(5,529)
	<u>3,635</u>	<u>39,356</u>	<u>37,673</u>	<u>80,664</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>3,635</u>	<u>39,356</u>	<u>37,673</u>	<u>80,664</u>
帳面淨值				
於二零零二年三月三十一日	<u>53,534</u>	<u>661,240</u>	<u>22,539</u>	<u>737,313</u>
於二零零一年三月三十一日	<u>59,835</u>	<u>388,408</u>	<u>27,847</u>	<u>476,090</u>

於年內，其中一間酒店物業封閉以作翻新工程，所以，沒有作對外重估。董事會認為，該酒店物業現時價為於二零零二年三月三十一日之公開價值。

其他物業乃根據有關國家之獨立專業估值師，分別為香港之戴梁行有限公司；馬來西亞之Michael & W於二零零二年三月三十日按公開市值基準作出重估。重估產生之重估增值港幣275,581,000已計入於投資物業重估儲備。

16. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業之帳面淨值如下：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	13,906	13,707
中期契約	110,000	100,000
在香港以外之土地：		
永久業權	553,295	292,298
中期契約	37,573	42,238
	<u>714,774</u>	<u>448,243</u>

帳面淨值合共港幣483,000元(二零零一年：港幣1,301,000元)之其他資產乃按融資租約持有。

若酒店物業沒有重估，其原買入之價值扣除累計折舊港幣385,802,000(二零零一年：港幣388,488,000)將包括於財務報告內。

17. 發展中物業

	本集團 港幣千元
成本值或估值	
於二零零一年四月一日	461,438
匯兌調整	3,481
添置	86,732
收購一間附屬公司	288,976
轉撥至待售發展中物業	(153,754)
減值虧損確認	(33,932)
	<u>652,941</u>
於二零零二年三月三十一日	<u>652,941</u>

於年內，董事估計發展中物業可收回數額其中一個不能於將來為本集團帶流動現金。減值虧損港幣33,920,000元已確認。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

17. 發展中物業(續)

上述物業之帳面淨值包括：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	56,094	182,605
中期契約	208,396	113,682
在香港以外之土地：		
永久業權	314,995	60,152
中期契約	73,456	104,999
	652,941	461,438

發展中物業包括已撥充資本之利息約港幣46,196,000元(二零零一年：港幣42,259,000元)。

18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
非上市股份，按成本值	1,210,284	1,210,284
就附屬公司權益提供墊款	876,864	729,281
	2,087,148	1,939,565

上述墊款為無抵押及免息。由於董事確認有關墊款毋須於一年內償還，故此將有關金額列作非流動資產。

主要附屬公司於二零零二年三月三十一日之詳情載於附註50。

19. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
分佔商譽以外之資產淨值	284,255	575,913
收購聯營公司產生之折讓	(13,094)	(13,094)
減值虧損確認	(53,925)	—
	<u>217,236</u>	<u>562,819</u>
市值		
香港上市投資	<u>31,804</u>	<u>24,320</u>

於年內，董事估計投資聯營公司可收回數額，由於該聯營公司持續經營虧損及不能於將來帶來流動現金。減值虧損港幣53,925,000元已確認。

主要聯營公司於二零零二年三月三十一日之詳情載於附註51。

以下詳情乃摘錄自本集團主要聯營公司之經審核財務報告。

鑑於遠東科技國際有限公司（「遠東科技」）在聯交所上市，下表僅披露截至二零零一年十二月三十一日止年度之已刊發財務資料。

	遠東科技 國際有限公司		百德有限公司	
	二零零一年 十二月 三十一日 經審核 港幣千元	二零零零年 十二月 三十一日 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	二零零一年 三月 三十一日 經審核 港幣千元
年度業績				
營業額	<u>147,197</u>	<u>181,935</u>	<u>21,397</u>	<u>22,374</u>
除稅前日常業務 (虧損) 溢利	<u>(58,188)</u>	<u>(97,236)</u>	<u>19,380</u>	<u>20,151</u>
本集團應佔除稅前 日常業務(虧損) 溢利	<u>(16,410)</u>	<u>(27,421)</u>	<u>4,845</u>	<u>5,038</u>
財務狀況				
非流動資產	651,375	591,654	300,001	320,001
流動資產	76,144	270,240	2,381	2,597
流動負債	(332,414)	(377,681)	(5,597)	(5,745)
非流動負債	(33,256)	(37,649)	—	—
少數股東權益	(50,578)	(58,358)	—	—
資產淨值	<u>311,271</u>	<u>388,206</u>	<u>296,785</u>	<u>316,853</u>
本集團應佔資產淨值	<u>87,778</u>	<u>109,474</u>	<u>74,196</u>	<u>79,213</u>

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

20. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
分佔資產淨值	63,279	63,060
共同控制實體欠款	(7,206)	—
	<u>56,073</u>	<u>63,060</u>

實體名稱	業務架構 形式	成立／註冊 國家	主要營業 地點	出資	業務性質
商丘永遠公路 有限公司	已註冊成立	中國	中國	68%	建築及 經營公路

商丘永遠公路有限公司之財務報告並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

根據一項合營協議，本集團擁有商丘永遠公路有限公司68%權益，該公司以本集團之注資額成立，為位於中國之合資經營企業，合營期限由一九九七年七月三十一日起為期21年。建築工程完成後，本集團有權收取所賺溢利之85%，直至所收回股息相等於其全部注資額為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴有權收取其餘75%，直至其實質收回股息相等於其於有關公路之議定估值之所有注資額。此後，本集團有權按其注資比例分佔溢利。於合營期限第21年後，合營企業將會解散，而本集團於合營企業之權益將以無代價方式轉予中方。故此，為數港幣2,905,000元於共同控制實體權益之投資成本已予攤銷，而年內，本集團攤佔合營企業項目業績約港幣3,124,000元（二零零一年：4,975,000）。

共同控制實體欠款及並無抵押，免息及無固定還款事項。

21. 證券投資

本集團

	交易證券		其他證券		總額	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
股本證券						
上市	35,639	16,542	16,604	21,136	52,243	37,678
非上市	69,545	68,528	—	2,813	69,545	71,341
	<u>105,184</u>	<u>85,070</u>	<u>16,604</u>	<u>23,949</u>	<u>121,788</u>	<u>109,019</u>
上市						
香港	35,639	16,542	16,457	20,853	52,096	37,395
海外	—	—	147	283	147	283
非上市	69,545	68,528	—	2,813	69,545	71,341
	<u>105,184</u>	<u>85,070</u>	<u>16,604</u>	<u>23,949</u>	<u>121,788</u>	<u>109,019</u>
上市證券 之市值	<u>35,639</u>	<u>16,542</u>	<u>16,604</u>	<u>21,136</u>	<u>52,243</u>	<u>37,678</u>
用作報告 而分析之 帳面金額：						
流動	34,859	—	75	211	34,934	211
非流動	70,325	85,070	16,529	23,738	86,854	108,808
	<u>105,184</u>	<u>85,070</u>	<u>16,604</u>	<u>23,949</u>	<u>121,788</u>	<u>109,019</u>

22. 接受投資公司欠款

接受投資公司欠款為無抵押及免息。董事認為將不會於未來十二個月要求償還有關款項，故將之列作非流動資產。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

23. 應收貸款

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
應收長期貸款		
— 有抵押	259,461	243,664
— 無抵押	293	9,509
	<u>259,754</u>	<u>253,173</u>
減：一年內到期列作流動資產之款項	(411)	(367)
	<u>259,343</u>	<u>252,806</u>

24. 聯營公司欠款

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
提供予聯營公司之免息墊款(扣除撥備)	66,465	55,966
提供予聯營公司之計息墊款(扣除撥備)	9,824	60,784
	<u>76,289</u>	<u>116,750</u>
減：一年內到期列作流動資產之款項	(19,700)	(55,705)
	<u>56,589</u>	<u>61,045</u>

上述墊款為無抵押。計息墊款按市場現行息率計息。

25. 待售發展中物業

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
按成本	508,670	525,829
轉撥自發展中物業	142,481	—
轉撥至發展中物業	153,754	48,144
轉撥至發展中物業	—	(70,932)
轉撥至發展中物業	(79,660)	—
	<u>725,245</u>	<u>503,041</u>

於年內，董事估計待售發展中物業之可變現淨值及已確認減值虧損港幣79,660,000元。

26. 應收帳款、按金及預付款項

應收帳款、按金及預付款項包括港幣70,693,000元(二零零一年：港幣75,725,000元)之應收帳款。本集團之商業客戶平均享有60日之賒帳期。

以下為結算日之應收貿易帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
零至60日	29,236	43,236
61至90日	2,144	3,977
90日後	39,313	28,512
	70,693	75,725

27. 存貨

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
原料	2,997	7,115
在製品	3,019	5,899
製成品	1,126	3,657
	7,142	16,671

年內確認為開支之存貨成本為港幣20,663,000元(二零零一年：港幣51,915,000元)。

上述包括按可變現淨值列帳之製成品為港幣3,019,000元(二零零一年：港幣2,556,000元)。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

28. 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96,259,000元(二零零一年：港幣83,223,000元)。

以下為於結算日之應付貿易帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
零至60日	63,422	71,864
61至90日	2,708	1,329
90日後	30,129	10,030
	96,259	83,223

29. 融資租約之債務

本集團

	最低繳付租金		最低繳付 租金之現值	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
融資租約之債務須於				
一年內	245	278	201	230
兩年以上但不超過五年	357	602	308	509
減：將來融資租約 融資租約現值	602 (93)	880 (141)	509 —	739 —
減：一年內到期還 之款項(列作流動負債)	509	739	509	739
一年內到期還之款項			(201)	(230)
			308	509

在本集團的租務政策中，融資租約包括傢俬及設備。平均租期為四年。於二零零二年三月三十一日，平均租借率為5.15%息率固定於合約當日。資產已抵押與租借人，所有租約以固定還款為基準，並沒有因或租賃付款作任何安排。

30. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
銀行透支	23,336	54,406	—	—
銀行貸款	752,497	590,573	—	—
按揭貸款	324,998	365,824	31,400	—
其他貸款	108,000	—	108,000	—
	1,208,831	1,010,803	139,400	—
有抵押	1,085,755	997,654	31,400	—
無抵押	123,076	13,149	108,000	—
	1,208,831	1,010,803	139,400	—

其他沒有抵押之貸款，利息為每年5%及於二零零五年五月償還。

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
以上貸款及透支須 於下列期間償還：				
應要求償還或一年以內	413,469	353,885	4,800	—
一年以上但不超過兩年	105,607	72,196	4,800	—
兩年以上但不超過五年	495,420	348,288	129,800	—
五年以上	194,335	236,434	—	—
	1,208,831	1,010,803	139,400	—
減：一年內到期列作 流動負債之款項	(413,469)	(353,885)	(4,800)	—
	795,362	656,918	134,600	—

本集團就獲取銀行及其他借貸而質押之資產詳情載於附註43。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

31. 欠董事款項

欠董事款項為無抵押、按市場現行息率計息及無固定還款期。

32. 欠關聯公司之款項

欠關聯公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。若干本公司之董事於此等公司擁有實益權益。

33. 欠聯營公司之款項

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
欠聯營公司之計息墊款	—	179,898
欠聯營公司之免息墊款	24,097	93,867
	24,097	273,765
減：一年內到期列作流動負債之款項	(24,097)	(28,317)
	—	245,448

上述墊款為無抵押。與聯營公司之計息帳項按市場現行息率計息。

34. 股本

	股份數目		股本	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
法定股本： 每股面值港幣0.10元 之普通股	1,500,000,000	1,500,000,000	150,000	150,000
已發行及繳足股本：				
年初	952,451,881	939,147,635	95,245	93,915
根據二零零一年末期 股息之以股代息 計劃發行之股份	15,297,994	13,304,246	1,530	1,330
年終	967,749,875	952,451,881	96,775	95,245

於二零零一年九月二十八日，本公司按面值發行及配發合共15,297,984股每股面值港幣0.461元之股份予根據本公司於二零零一年七月十八日公佈之以股代息計劃中選擇收取本公司股份之股東，作為二零零一年年度之末期股息。該等股份與其他已發行股份在各方面享有同等權益。

年內本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

35. 股份溢價及儲備

	資本		其他儲備	資產		特別儲備	匯兌儲備	投資		認股權證儲備	保留溢利	總額
	股份溢價	贖回儲備		重估儲備	重估儲備			重估儲備	重估儲備			
	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	港幣千元
本集團												
於二零零零年四月一日												
— 前期報告	647,806	253	169,352	169	182,888	869,357	(163,908)	(38,277)	24,768	650,122	2,342,530	
— 前年調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,783	18,783	
— 重編	647,806	253	169,352	169	182,888	(869,357)	(163,908)	(38,277)	24,768	668,905	2,361,313	
以股代息產生之進帳	5,322	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,322	
年內重估減值	—	—	—	—	(21,143)	—	—	(17,796)	—	—	(38,939)	
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	47,912	47,912	
二零零二年股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,783)	(18,783)	
年內攤佔聯營												
公司儲備變動	—	—	—	—	10,064	—	(26,634)	—	—	—	(16,570)	
換算海外業務												
之滙兌差額	—	—	—	—	—	—	2,125	—	—	—	2,125	
認股權證屆滿時撥回	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,768)	—	(24,768)	
於二零零一年												
三月三十一日	653,128	253	169,352	169	171,809	869,357	(188,417)	(56,073)	—	698,034	2,317,612	
以股代息產生之進帳	5,524	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5,524	
年內重估增值(減值)	—	—	—	275,581	(16,551)	—	—	(4,532)	—	—	254,498	
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(204,130)	(204,130)	
二零零一年股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,049)	(19,049)	
出售資產時變現	—	—	—	—	—	—	20,523	—	—	—	20,523	
年內攤佔聯營												
公司儲備變動	—	—	—	—	(87,442)	—	(1,512)	—	—	—	(88,954)	
換算海外業務												
之滙兌差額	—	—	—	—	—	—	13,585	—	—	—	13,585	
於二零零二年												
三月三十一日	658,652	253	169,352	275,750	67,816	869,357	(155,821)	(60,605)	—	474,855	2,299,609	

本集團之可分派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。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

35. 股份溢價及儲備 (續)

	贖回儲備 港幣千元	股份溢價 港幣千元	可分派 儲備 港幣千元	認股權證 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
本公司						
於二零零零年 四月一日						
— 前期報告	253	647,806	1,165,620	24,768	782	1,839,229
— 前年調整 (附註2)	—	—	—	—	18,783	18,783
	<u>253</u>	<u>647,806</u>	<u>1,165,620</u>	<u>24,768</u>	<u>19,565</u>	<u>1,858,012</u>
— 重編	253	647,806	1,165,620	24,768	19,565	1,858,012
以股代息產生之進帳	—	5,323	—	—	—	5,323
行使認股權證時撥回	—	—	—	(24,768)	—	(24,768)
年度溢利	—	—	—	—	23,106	23,106
二零零零年股息	—	—	—	—	(18,783)	(18,783)
	<u>253</u>	<u>653,129</u>	<u>1,165,620</u>	<u>—</u>	<u>23,888</u>	<u>1,842,890</u>
於二零零一年 三月三十一日	253	653,129	1,165,620	—	23,888	1,842,890
以股代息產生之進帳	—	5,523	—	—	—	5,523
年度溢利	—	—	—	—	19,894	19,894
二零零一年股息	—	—	—	—	(19,049)	(19,049)
	<u>253</u>	<u>658,652</u>	<u>1,165,620</u>	<u>—</u>	<u>24,733</u>	<u>1,849,258</u>
於二零零二年 三月三十一日	253	658,652	1,165,620	—	24,733	1,849,258

本公司可分派儲備為本公司所收購附屬公司所代表之有形資產淨值及本公司根據一九九一年之集團重組所發行之股本面值差額。根據開曼群島公司法(經修訂)，可分派儲備可供分派予股東。

董事認為本公司可分派之儲備如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
可分派儲備	1,165,620	1,165,620
保留溢利	24,733	23,888
	<u>1,190,353</u>	<u>1,189,508</u>

36. 少數股東欠款／欠少數股東之款項

少數股東欠款／欠少數股東之款項乃無抵押、免息及於未來十二個月內將不會要求償還。故此，有關款項列作非流動項目。

37. 遞延稅項

	本集團	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
年初結餘	5,063	4,613
滙兌差額	110	701
年內稅項(抵免)支出	(5,173)	(251)
由應付稅項轉撥	19,687	—
年終結餘	19,687	5,063

於過往年度，本集團之附屬公司預售房地產發展項目，並計入根據有關稅務規則被視為因預售而產生之溢利而全數須付之暫繳外資企業所得稅。年內，此附屬公司與有關稅務機構達成協定，並按照實際溢利而繳交企業所得稅。故此，在過往年度因預售產生溢利之應繳稅項將重新分類為遞延稅項。

於結算日，已撥備及未撥備遞延稅項負債(資產)之主要部份如下：

	已撥備		未撥備	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
本集團				
因下列事項引致時差之稅務影響：				
超出折舊之免稅額	—	—	3,527	729
稅務虧損之稅務影響	—	—	(66,786)	(46,111)
其他	19,687	5,063	—	—
	19,687	5,063	(63,259)	(45,382)

由於未能確定稅項虧損是否會於可見將來動用，有關可用以抵銷日後溢利之稅項虧損之遞延稅項資產並未於財務報告中確認。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

37. 遞延稅項 (續)

本年度未撥備遞延稅項負債(資產)如下：

	本集團	
	二零零二年	二零零一年
	港幣千元	港幣千元
因下列事項引致時差之稅務影響：		
超出折舊之免稅額	2,798	373
產生之稅項虧損	(20,675)	60
	<u>(17,877)</u>	<u>433</u>

於結算日，本公司並無任何重大未撥備遞延稅項。

重估投資物業所產生之重估盈餘並無作遞延稅項撥備，蓋因出售此等資產產生之溢利毋須繳稅。因此，重估並無構成稅務之時差。

38. 除稅前溢利與經營業務現金(流出)流入淨額之對帳

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	(207,915)	57,117
應佔聯營公司業績	7,927	(20,292)
應佔共同控制實體業績	(3,124)	(4,975)
折舊	9,882	13,820
利息收入	(1,408)	(8,475)
利息開支	55,943	52,671
聯營公司墊款撥備	2,981	12,109
附屬公司之溢利保證虧損	18,145	—
海外物業及投資減值虧損確認	177,078	—
證券投資之未變現虧損	2,464	13,482
攤銷共同控制實體權益	2,905	2,905
攤銷遞延報酬費用	2,178	2,151
認股權證屆滿後撥回之認股權證儲備	—	(24,768)
出售附屬公司溢利	—	(18,637)
出售物業及其他固定資產溢利	(4,252)	(70)
出售發展物業溢利	(392)	—
欠關聯公司款項(增加)減少	9,495	(1,411)
已落成待售物業(增加)減少	54,873	(57,499)
待售發展中物業(增加)減少	116,185	(48,383)
聯營公司欠款減少(增加)	36,005	6,653
欠聯營公司款項(減少)增加	(4,220)	(110,234)
共同控制實體之欠款增加	7,206	—
應收帳款、按金及預付款項減少	161,932	65,145
應收貸款增加	(44)	—
證券投資減少	(18,873)	—
存貨減少	9,529	13,802
已收客戶按金減少	(2,191)	(14,120)
應付帳款及應計帳款(減少)增加	39,314	(28,348)
匯率變動影響	27,757	9,594
經營業務現金流入(流出)淨額	499,380	(87,763)

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

39. 收購附屬公司

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
收購資產淨值		
投資物業	—	66,077
物業、廠房及設備	—	100,877
發展中物業	288,976	—
應收帳款、按金及預付款項	135,925	2,529
存貨	—	60
銀行結餘及現金	1,776	92
應付帳款及應計帳款	(22,295)	(1,064)
銀行貸款	—	(110,000)
欠前股東款項	(208,313)	(271,016)
	196,069	(212,445)
轉讓欠前股東款項	208,313	271,016
	404,382	58,571
支付方式：		
聯營公司之帳面值	225,343	58,571
現金代價	179,039	—
	404,382	58,571
收購時產生之現金流出淨額：		
現金代價	225,343	58,571
收購之銀行結餘及現金	(1,776)	(92)
收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	223,567	58,479

年內收購之附屬公司對本集團之現金流量或年度業績並無任何重要影響。

40. 年內融資變動分析

	認股權證 儲備 港幣千元	銀行 貸款 港幣千元	融資租約 之債務 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	欠一名 少數股東 之款項 港幣千元	欠聯營 公司款項 港幣千元	欠一名 董事之 款項 港幣千元
於二零零零年							
四月一日之結餘	24,768	664,603	658	71,445	19,760	175,756	—
融資現金流入(流出)淨額	—	205,819	(553)	—	—	69,692	31,100
應佔年度虧損	—	—	—	(3,198)	—	—	—
給少數股東股息	—	—	—	(170)	—	—	—
收購附屬公司	—	110,000	—	—	—	—	—
行使認股權證時撥回	(24,768)	—	—	—	—	—	—
融資租賃合同開始	—	—	634	—	—	—	—
滙率變動影響	—	(24,025)	—	(2,256)	—	—	—
於二零零一年							
三月三十一日之結餘	—	956,397	739	65,821	19,760	245,448	31,100
融資現金流入(流出)淨額	—	222,065	(230)	—	—	(245,448)	(242)
應佔年度虧損	—	—	—	(8,128)	—	—	—
溢利保證之賠償	—	—	—	7,405	—	—	—
滙率變動影響	—	7,033	—	(114)	51	—	—
於二零零二年							
三月三十一日之結餘	—	1,185,495	509	64,984	19,811	—	30,858

41. 出售附屬公司

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
出售資產淨值		
應收帳款、按金及預付款項	—	91,256
應付帳款及應計帳項	(5)	(801)
聯營公司權益	1,012	—
控制公司欠款	(1,114)	—
	(107)	90,455
出售溢利	—	18,637
控制公司欠款分配	1,114	—
	1,007	109,092
代價總額	1,007	109,092
支付方式：		
發展中物業	1,007	—
聯營公司之投資	—	109,092
	1,007	109,092

年內出售之附屬公司對本集團之現金流量或年度業績並無任何重要影響。

42. 非現金交易

年內，本集團就租約開始時並無總資本值(二零零一年：港幣634,000元)之資產訂立融資租約安排。

43. 資產質押

- (a) 本集團帳面淨值總額約港幣1,702,000,000元(二零零一年：港幣1,652,000,000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1,390,000,000元及港幣5,000,000元(二零零一年：港幣1,328,000,000元及港幣101,000,000元)。
- (b) 本集團以總賬面值約港幣38,000,000元(二零零一年：港幣：無)之本集團上市投資之抵押，以取得約港幣15,000元(二零零一年：港幣：無)有關證券交易之信貸，其中港幣8,000,000元(二零零零年：港幣：無)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698,000元(二零零一年：港幣4,499,000元)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。

44. 資本承擔

- (a) 於結算日，本集團在財務報告未有作出撥備已訂約之承擔為物業發展開支約港幣260,000,000元(二零零一年：港幣191,000,000元)。
- (b) 於結算日，本集團於上海市一項物業發展項目已批准但未訂約之額外開支約為港幣217,000,000元(二零零一年：港幣211,000,000元)。

45. 租約承擔

於結算日，本集團需於下一年度就下列各項不可撤銷經營租約之未支付承擔如下：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
土地及樓宇：		
— 一年內	354	79
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	—	331
	<u>354</u>	<u>410</u>
汽車：		
— 一年內	217	217
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	235	452
	<u>452</u>	<u>669</u>

租約期平均為二年乃不可商議的同時每期租金額亦固定。

於二零零二年三月三十一日，本公司並無未支付承擔及不可撤銷經營租約。

46. 或然負債

(a) 於結算日，本集團及本公司之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
就下列公司／人士所獲銀行 及其他融資而作出擔保				
— 附屬公司	—	—	1,168,226	1,074,142
— 第三方	11,000	11,000	11,000	11,000
— 一間接受投資公司	44,793	44,275	44,793	44,275
	<u>44,793</u>	<u>44,275</u>	<u>44,793</u>	<u>44,275</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。於二零零二年三月三十一日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額分別為港幣26,639,000元。(二零零一：港幣73,008,000)

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

46. 或然負債 (續)

- (c) 本集團已就提供澳洲物業予第三者之租金擔保。於二零零二年三月三十一日，總擔保金為港幣10,600,000元(二零零一：港幣20,000,000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。根據該稅務爭議，本集團估計之稅務負責為港幣11,000,000。本集團嘗試對該稅項爭辯。到目前為止由於該爭議之結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) 於本年度中，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14,000,000元正其中港幣3,800,000元正已記錄於本集團之應付帳目中，由於，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港幣10,000,000元正之未繳建築費用入帳，建築商所提出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約港幣1,700,000元正之資產，而最終結果現階段未能確定。

47. 結算日後事項

- (a) 本集團於結算日後與一位獨立第三者簽訂一項條件附帶協議，內容包括出售集團的一項證券投資，交易作價為港幣18,000,000元。是項交易已於二零零二年五月十七日完成。
- (b) 本集團於結算日後，簽訂協議，出售兩項物業，作價合共約港幣148,000,000元。

48. 關聯方交易

年內，本集團與關聯方訂立下列重大交易：

(a) 董事及其聯繫人士

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
利息支出 (下文附註(ii))	<u>1,088</u>	<u>1,296</u>

(i) 此項交易乃有關人士參考當時之市場利率按議定之條款訂立。

(b) 聯營公司

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
股息收入	(13,646)	(4,320)
利息收入	(12,058)	(17,641)
利息支出	4,910	5,327
建築樓宇管理費支出	<u>2,101</u>	<u>1,214</u>

上述交易均按有關各方議定之條款，並參照當時之市場利率計算利息開支及收入及計算樓宇管理費之樓面面積而訂立。

於結算日，與關聯方之結餘詳情載於附註24、31、32及33。

49. 退休福利計劃

二零零零年十二月，符合強制性公積金管理局規例及規定之本集團香港合資格僱員均已加入強制性公積金計劃（「該計劃」）。供款金額乃參與該計劃之僱員於本集團之收入按某一百分比計算，僱主供款於到期應繳時在收益帳中扣除。僱員不再參與計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	已發行股本					
	股數	每股面值	所持股份類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例	主要業務	註冊成立/ 營運地點
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	50,000	1美元	普通	100	投資控股	英屬 處女群島

間接附屬公司名稱	已發行股本					
	股數	每股面值	所持股份類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例	主要業務	
404577 Alberta Ltd.	2	無	A股	100	物業投資	
413643 Alberta Ltd.	100	無	A股	100	物業投資	
Accessway Profits Limited	1	1美元	普通	100	投資控股	
Action Fulfilled Assets Limited	1	1美元	普通	100	投資控股	
Aik Land Limited	2	港幣1元	普通	100	股票投資	
Amphion Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	投資控股	
安鴻投資有限公司	10,000	港幣1元	普通	100	酒店經營	
Annick Investments Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資	
Arvel Company Limited	10,000	港幣1元	普通	100	物業投資	
Bournemouth Estates Limited*	2	港幣10元	普通	100	物業發展	
Bradney Proprietary Ltd.	2	澳幣1元	普通	100	投資控股	
吉豐投資有限公司	10,000	港幣1元	普通	100	物業投資	
Cathay General Inc.	1	無	普通	100	投資控股及 股票投資	
捷彩有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展	
置順國際有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展	
昌盛物業發展有限公司	500	港幣100元	普通	100	物業發展	
China Web Incorporated	1	1美元	普通	100	投資控股	
錦秋物業管理(上海)有限公司	無	9,000,000美元	無	100	物業管理	
振華集團有限公司	200	港幣1元	普通	100	物業發展	

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本				主要業務
	股數	每股面值	所持股份類別	本集團持有之已發行股本／註冊資本面值比例	
Coventry Investments Inc.	10	無	普通	100	投資控股
遠東發展(大連)地產有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
帝豪酒店管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店管理
Dorsett Hotels of Resorts (H.K.) Limited	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	5,000,000	馬幣1元	普通	100	酒店投資及經營
登博有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
登樂有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Dynahome Development Sdn. Bhd	1,255,000	馬幣1元	普通	100	投資控股
E-Cash Venture Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Elliott Investment Corporation	2	無	普通	100	投資控股及股票投資
嘉誼管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店管理
Ever Liberty (M) Sdn. Bhd	2	馬幣1元	普通	100	物業投資
遠勤發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
耀信管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	保安全管理
遠東發展中國基建有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
遠東發展中國投資有限公司	6,000	港幣100元	普通	100	投資控股
遠東發展中國地產有限公司	1,000	港幣100元	普通	100	物業發展及貿易
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	12 235	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回優先股	100 100	投資控股
遠東發展有限公司	830,650,000	港幣1元	普通	100	投資控股及物業投資

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本				主要業務
	股數	每股面值	所持股份類別	本集團持有之已發行股本／註冊資本面值比例	
遠東發展機械有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞)有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	6,000	1美元	普通	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	12 225	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股及 物業投資
Far East Consortium Property & Marketing Services Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100	物業發展
遠東物業代理(香港)有限公司	60,000	港幣100元	普通	100	投資控股及 財務貸款
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	12 375	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股
Far East Rockman Investments Pty Limited	12 125	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	2	馬幣1元	普通	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
FEC Properties Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
FEC Properties Services Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	財務貸款
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	投資控股
Focus Venue Sdn. Bhd.	90	馬幣1元	普通	90	物業投資
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	935,000	馬幣1元	普通	100	物業投資
FECFW 1 Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
Garden Resort Development Limited	100	港幣1元	普通	100	物業發展
Grandco Investment Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
廣州勁馬鍋爐實業有限公司	無	港幣 50,000,000元	無	51	經營鍋爐廠

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本				主要業務
	股數	每股面值	所持股份類別	本集團持有之已發行股本／註冊資本面值比例	
Hamsher International Ltd.	29,805,065	1美元	普通	100	酒店投資及經營
Hayworth Holdings Limited	100	1英鎊	普通	100	投資控股
亨力投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Hero Housing Limited	880	港幣1,000元	普通	100	物業投資
Karunmas Ehsan Sdn. Bhd.	250,000	馬幣1元	普通	51	物業發展
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	100	1英鎊	普通	100	投資控股
Madison Lighters and Watches Company Limited	4	港幣1元	普通	100	投資控股
Mayland Universal Sdn. Bhd.	500,000	馬幣1元	普通	100	物業發展
Mayland Victory Sdn. Bhd.	2,340,000	馬幣1元	普通	100	土地發展
New China Homes, Ltd.	12,700,000	1美元	普通	75.2	投資控股
新時代廣場發展有限公司	1,000	港幣1元	普通	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	300	港幣1元	普通	100	投資控股
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	2	港幣100元	普通	100	物業投資
愛德企業有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	75	投資控股
Pacific Boulevard Hotel (M) Sdn. Bhd.	2,000,000	馬幣1元	普通	100	物業發展
Pansy Development Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Peacock Management Services Limited	2	港幣1元	普通	100	行政服務
寶田物業有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Ready Town Limited	2	港幣1元	普通	100	物業及股票投資
Redleaf Properties Limited	20,000	1美元	普通	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	10	1美元	普通	70	投資控股
麗生投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股及股票投資

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本				主要業務
	股數	每股面值	所持股份類別	本集團持有之已發行股本／註冊資本面值比例	
Roseville Enterprises Limited	6,000	港幣100元	普通	100	物業投資
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	2	澳幣1元	普通	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	2	澳幣1元	普通	100	物業投資
Ruby Way Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Scarborough Development Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司	無	9,000,000美元	無	98.2	發展、出售及出租物業
瑞益實業有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
Shelborn Enterprises, Inc.	10	1美元	普通	100	投資控股
Singford Holdings Limited	1	1美元	普通	100	股票投資
Sovereign Land Company Limited	2	港幣100元	普通	100	物業投資
星僑發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
Stoneline Sdn. Bhd.	100	馬幣1元	普通	100	投資控股
添沛有限公司	5,001	港幣1元	A股	100	物業發展
	4,999		B股	100	
Tomarta Sdn. Bhd.	1,000,000	馬幣1元	普通	100	物業買賣
Top Trend Developments Limited	2	1美元	普通	100	物業投資
Turbulent Limited	2	港幣10元	普通	100	投資控股
登藝發展有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
Victoria Land Pty. Ltd.	12	澳幣1元	普通	100	管理服務
穎高發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Vico Overseas Inc.	4	1美元	普通	75	物業投資
Virgobee Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Waldorf Development Pte Limited	2	坡幣1元	普通	100	物業投資
Waldorf Holdings Pte Limited	1,000,000	坡幣1元	普通	100	物業投資
Wonder China Investments Limited	1	1美元	普通	100	投資控股

在本年度末並沒有附屬公司發行債券及證券。

50. 主要附屬公司詳情 (續)

董事會認為，上表列載之本集團附屬公司乃主要影響本集團之業績或資產，董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。

除下列公司外，上述各間接附屬公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
404577 Alberta Ltd.	加拿大	加拿大
413643 Alberta Ltd.	加拿大	加拿大
Accessway Profits Limited	英屬處女群島	香港
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島	香港
Bradney Proprietary Ltd.	澳洲	澳洲
Cathay General Inc.	利比里亞共和國	香港
China Web Incorporated	開曼群島	香港
錦秋物業管理(上海)有限公司	中國	中國
Coventry Investments Inc.	利比里亞共和國	利比里亞共和國
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Dynahome Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島	香港
Elliott Investment Corporation	巴拿馬	香港
Ever Liberty (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty. Limited	澳洲	澳洲
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭西印度群島	荷蘭西印度群島
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Consortium Property & Marketing Services Pty. Limited	澳洲	澳洲
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Rockman Investments Pty. Limited	澳洲	澳洲
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FEC Financing Solutions Pty Ltd.	澳洲	澳洲
FEC Properties Limited	英屬處女群島	香港
FEC Property Services Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	荷蘭
Focus Venue Sdn. Bhd.	澳洲	澳洲
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FECFWI Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
FECFWI Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Goldleaf Limited	英屬處女群島	馬來西亞
Grandco Investment Limited	英屬處女群島	美國
廣州勁馬鍋爐實業有限公司	中國	中國

財務報告附註

截至二零二零年三月三十一日止年度

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱

Hamsher International Ltd.
Hayworth Holdings Limited
Karunmas Ehsan Sdn. Bhd.
Kuala Lumpur Land Holdings Limited
Mayland Universal Sdn. Bhd.
Mayland Victory Sdn. Bhd.
New China Homes, Ltd.
Pacific Boulevard Hotel (M) Sdn. Bhd.
Redleaf Properties Limited
Rich Diamond Holdings Limited
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.
Royal Domain Towers Pty. Ltd.
上海錦秋房地產有限公司
Shelborn Enterprises, Inc.
Singford Holdings Limited
Stoneline Sdn. Bhd.
Top Trend Developments Limited
Tomarta Sdn. Bhd.
Victoria Land Pty. Ltd.
Vico Overseas Inc.
Waldorf Development Pte Limited
Waldorf Holdings Pte Limited
Wonder China Investments Limited

註冊成立地點

英屬處女群島
海峽群島
馬來西亞
海峽群島
馬來西亞
馬來西亞
馬來西亞
開曼群島
馬來西亞
英屬處女群島
英屬處女群島
澳洲
澳洲
中國
英屬處女群島
英屬處女群島
馬來西亞
英屬處女群島
馬來西亞
澳洲
英屬處女群島
新加坡
新加坡
英屬處女群島

業務經營地點

美國
馬來西亞
馬來西亞
馬來西亞
馬來西亞
馬來西亞
中國
馬來西亞
馬來西亞
菲律賓
澳洲
澳洲
中國
美國
香港
馬來西亞
中國
馬來西亞
澳洲
馬來西亞
新加坡
新加坡
中國

51. 主要聯營公司詳情

間接聯營公司名稱	所持股份類別	已發行股本		主要業務
		本集團持有之已發行股本／註冊資本面值比例		
Alicegate Pty. Ltd. (前稱「Rockman's Regency Towers Pty. Ltd.」)	普通	49		投資控股
Bermuda Investments Limited	普通	25		物業投資
遠東科技國際有限公司	普通	28.2		投資控股、股票及物業投資
Flinders Wharf Management Pty. Ltd.	普通	50		物業管理
Gold Coin (Hong Kong) Limited	普通	26		投資控股
金錢飼料(中國)有限公司*	普通	26		經營飼料生產廠
廣東新時代房地產有限公司	無	45		物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50		屋宇管理
Libran Star (M) Sdn. Bhd.	普通	50		物業發展
柳州環宇壓縮機有限公司	無	25.24		經營壓縮機廠
Naples Investments Limited	普通	35		投資控股
Northleisure Proprietary Ltd.	普通	50		投資控股
Northrock Investments Proprietary Limited	普通	49.09		財務貸款
	累積可贖回優先股	49.98		
Peacock Estates Limited	普通	25		物業投資
Philippine Dream Company, Inc.	普通	25.2		酒店投資及經營
Regency Hotels Proprietary Limited*	普通	49		投資控股
Young Heung International (BVI) Ltd	普通	20		鋼鐵生產業務

董事會認為，上表列載之本集團聯營公司乃主要影響本集團之業績或資產，董事認為，列出其他聯營公司之詳情則會令篇幅過於冗長。

財務報告附註

截至二零零二年三月三十一日止年度

51. 主要聯營公司詳情 (續)

除下列公司外，上述各聯營公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

間接聯營公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
Alicegate Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Flinders Wharf Management Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
金錢飼料(中國)有限公司	中國	中國
廣東新時代房地產有限公司	中國	中國
Libran Star (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
柳州環宇壓縮機有限公司	中國	中國
Mayland Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Naples Investments Limited	英屬處女群島	菲律賓
Northleisure Proprietary Ltd.	澳洲	澳洲
Northrock Investments Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Philippine Dream Company, Inc.	菲律賓	菲律賓
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Young Heung International (BVI) Ltd	英屬處女群島	中國

集團所擁有之主要物業一覽表

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
2,473	O	已完成	現存
658	C & R	已完成	現存
91	C	已完成	現存
4,280	S & R	已完成	現存
3,579	S & O	已完成	現存
9,076	S, R & C	已完成	現存
598	R & CP	已完成	現存

集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
香港			
1. 中環德輔道中一二一號遠東發展大廈十六、十八、十九、二十及二十四樓(包括十六、十八、十九、二十及二十四樓之洗手間及二十四樓之天台平台)	內地段 2198、2200、2201、內地段2199A、內地段2199餘段、海傍地段299A、B及C，736份之120份	100%	—
2. 西營盤西安里四號及皇后大道西四百一十九號G，東蔚苑一樓A、C單位及地下一號單位及一樓三號單位(即金陵戲院)	海傍地段 205B餘段，25701份之5598	100%	—
3. 堅尼地城吉席街九十八至一百號及加多近街二十一至二十三號昌吉大廈一樓B單位	內地段1298 SA(1)SA餘段及內地段1298 SA(1)餘段，180份之8份	100%	—
4. 旺角奶路臣街十一號及砵蘭街二百四十至二百四十四號旺角遠東銀行大廈整個地庫至六樓(除戲院之外)及二十四樓A室及天台	九龍內地段1385-1386餘段400份之95份	100%	—
5. 九龍尖沙咀彌敦道二零四至二零六號遠東發展大廈	九龍內地段10467餘段及10468餘段	100%	—
6. 荃灣青山道一百三十五至一百四十三號遠東銀行荃灣大廈	丈量約449地段2158餘段	100%	—
7. 西貢清水灣麗莎灣型墅四座地下花園、一樓及一、四、二十五、六十一及六十二號之泊車位	丈量約253地段1124，1408份之69份	100%	—

集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
3,908	S A	已完成	現存
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤
1,318	S,R & C	已完成	現存
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤
570	C	已完成	現存
1,667	C & S	已完成	現存
1,231	C & S	已完成	現存
1,471	C & S	已完成	現存
57	S	已完成	現存

集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
香港			
8. 荃灣青山道十五至二十三號荃灣花園第一期地下低層及地下高層多個舖位	荃灣市地段241，4400份之241份	100%	—
9. 西貢北港多個地段	丈量約222、1134地段餘段、1137地段餘段、1138地段及1139地段餘段	100%	3,525
10. 元朗水車館街2號東輝閣地下十七、十八及二十號舖位，及一樓至三樓商場	元朗市地段287及349，750份之249份	100%	—
11. 川龍川鵝地	丈量約360,433,435多個地段	100%	32,202
12. 葵涌美芳街二至十四號昌鴻大廈地下六號舖位及一樓全層	葵涌市地段186及295，1000份之119份	100%	—
13. 紅磡馬頭圍道一百零四至一百一十二號富恆閣地下C舖位及一至三樓	九龍內地段8480-8484，九龍內地段6020餘段，527份之213份	100%	—
14. 元朗又新街富祐閣地下七號舖位、一樓全層及祇供一樓使用之兩段樓梯及地下入口大堂	元朗市地段391，975份之285份	100%	—
15. 屯門青山灣青山道387號金安大廈地下十、十九至二十四、四十四至四十六、五十六至六十號舖位、十八、十八a及十八b飾柜及一樓一零一至一七三號舖位	屯門市地段151，2485份之351份	100%	—
16. 鴨脷洲大街十八號及平瀾街五號東寶閣地下四、五、六號舖位	鴨脷洲內地段47A及伸展部份，1176份之29份	100%	—

集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
—	A	籌劃階段	空置地盤
4,682	R	工程中	二零零二年
3,121	R	籌劃階段	空置地盤
5,444	S & R	工程中	二零零二年
1,672	R	工程中	二零零三年
4,849	R	籌劃階段	二零零四年
4,281	H	籌劃階段	二零零四年
13,555	R	已完成	現存
2,502	H	已完成	現存
1,116	R	建築中	二零零三年
3,549	R	籌劃階段	空置地盤
5,853	H	建築中	二零零四年

集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
香港			
17. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
18. 西貢上洋	丈量約255地段84、85、86、89、91、92、94、95A、99、116餘段、137、139、141餘段、213、221餘段、224餘段、229、230、231A、231餘段、233、234、236、258、263餘段及746	100%	7,136
19. 大埔泰亨	丈量約7地段73餘段	100%	2,332
20. 九龍紅磡必嘉街66號 東海雅園	紅磡內地段235B, C, D, E, I(1), I(2)及I(3)	100%	604
21. 新界西貢白石窩	丈量約253地段1265	100%	2,796
22. 新界元朗丹桂村	丈量約124地段3927SB	100%	4,849
23. 九龍大角咀晏架街46至48號	九龍內地段6374	100%	357
24. 帝豪軒中環半山 贊善里5B號	內地段68 SASS5餘段	100%	—
25. 帝豪花園酒店 佐敦南京街30號	九龍內地段7968、88161	100%	289
26. 西貢竹角	丈量約231地段14	100%	2,790
27. 元朗洪水橋	丈量約124地段2959、2960、2972餘段、2973餘段、2969B3	100%	2,817
28. 中環3-9號 鴨巴甸街及 1號歌賦街 九如坊	1747、8852內地段	100%	377

集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
23,532	H	已完成	現存
—	R	已完成	現存
—	R	建築中	二零零三年
—	R	建築中	二零零三年
3,464	O & S	已完成	現存
4,307	O	已完成	現存
—	H	已完成	現存
448	C & CP	已完成	現存

集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
海外			
29. Wilayah Persekutuan吉隆坡市67分區	471及472地段	100%	1,860
30. Wilayah Persekutuan吉隆坡市67分區	908地段	100%	985
31. 雪蘭莪州Hulu Langat區Mukim of Kajang	6504地段	51%	203,403
32. 雪蘭莪州巴生區及Mukim之Teluk Gedong森林保護區國家土地「E」區	—	100%	185,874
33. 新加坡Eu Tong Sen街100A Waldorf Office Complex	TS22之178-49-A/J地段	100%	—
34. 加拿大亞伯達省愛民頓市，# 101A Avenue 100A街 Kelly Ramsey Building	39及40地段，40地段最西邊之6呎地方除外	100%	1,310
35. 美國德薩斯州達拉斯市Commerce Street 1914號 Dallas Grand Hotel	不適用	100%	6,849
36. 澳洲維多利亞墨爾本市St. Kilda Road 360號	不適用	100%	—

集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
11,918	CP & SA	發展階段	二零零三年
91	O	已完成	現存
91	C	已完成	現存

除第28至32項物業外，本集團均以長期契約持有上述之物業

O – 寫字樓
SA – 商場
C – 商業

S – 舖位
R – 住宅
A – 展地

H – 酒店
CP – 停車場

集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔 權益	地盤面積 (平方米)
海外			
37. 美國德薩斯州達拉斯 Commerce Street 1954號	不適用	100%	2,322
38. 中國廣州市東風東路836號 東峻廣場第三座26樓03室	不適用	100%	—
39. 中國廣州市東風東路836號 東峻廣場第三座26樓04室	不適用	100%	—

股東週年大會通告

茲通告Far East Consortium International Limited(「本公司」)定於二零零二年八月二十八日(星期三)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週年大會，藉以商討下列事項：

1. 省覽截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核財務報告、董事會及核數師報告書。
2. 宣佈派發末期股息。
3. 重選董事及釐定董事袍金。
4. 續聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論是否作出修訂)下列普通決議案：

普通決議案

A. 「動議：

- (i) 在下文(iii)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力以配發、發行及處理本公司股本中每股面值港幣0.10元之額外股份，以及作出或授出需要或可能需要行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之公司債券及信用債券)；
- (ii) 上文(i)段所述之批准授權本公司董事會於有關期間(定義見下文)內作出或授出需要或可能需要於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之公司債券及信用債券)；
- (iii) 本公司董事會依據上文(i)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發(不論是否依據購股權或其他原因配發)及發行之股本面值總額(但不包括(a)配售新股(定義見下文)、(b)依據本公司任何認股權證或任何可轉換為本公司股份之證券之條款而行使認購權或換股權而發行股份、(c)依據本公司不時之公司組織章程細則就以股代息計劃發行股份、或(d)依據任何經已採納向本公司及/或其任何附屬公司之僱員及/或合資格人士授予或發行本公司股份或可購買本公司股份之任何購股權計劃或類似安排而發行股份)，不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之20%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (iv) 就本決議案而言，

「有關期間」乃指由本決議案獲通過當日起至下列三者中較早之日期止之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (c) 股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案所述之授權之日。

「配售新股」乃指本公司董事會於所定期內根據於某一指定記錄日期名列股東名冊之股東於該日之持股比例向彼等提出之股份配售建議(惟本公司董事會有權就零碎股權或香港以外任何地區適用於本公司之法律限制或責任或任何認可管制機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排。)

B. 「動議：

- (i) 在下文(ii)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)，按照所有適用法例及聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所不時修訂之規定，購回本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份；

股東週年大會通告 (續)

- (ii) 本公司根據上文(i)段之批准購回之本公司股份面值總額不得超過於本決議案獲通過當日本公司之已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (iii) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案獲通過當日起至下列三者中較早之日期止之期間：
 - (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (b) 法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
 - (c) 股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案所述之授權之日。」
- C. 「**動議**待召開本大會通告所載之第5A及第5B項決議案獲通過後，藉加入相當於本公司根據召開本大會通告所載之第5B項決議案獲授權而購回本公司股本中之股份面值總額之數額，以擴大根據召開本大會通告所載之第5A項決議案授予本公司董事會配發及處理額外股份之一般授權，惟該購回股份之數額不得超過於上述決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之10%。」
- D. 「**動議**待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准購股權計劃（「新計劃」）（註有「A」字樣之新計劃副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別，其主要條款概要載於日期為二零零二年七月三十一日之本公司通函附錄II內）及批准授出根據新計劃可認購本公司股本中每股面值0.10港元新普通股（「股份」）之購股權，以及批准根據行使新計劃下授出購股權所附認購權利而發行之任何新股份上市及買賣後：
 - (a) 批准及採納新計劃；
 - (b) 授權本公司董事授出根據新計劃認購股份之購股權，配發、發行及處置根據行使新計劃授出購股權而發行之股份，惟行使新計劃及本公司及／或其附屬公司任何其他購股權計劃所授出之購股權可予發行之股份總數不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股本面值總額10%，以及作出彼等認為就推行新計劃屬必需或適宜之事宜；及
 - (c) 按其條款終止本公司於二零零零年九月二十八日採納之現有購股權計劃。」

承董事會命
公司秘書
周國和

香港，二零零二年七月二十四日

附註：

1. 本公司將由二零零二年八月二十三日（星期五）至二零零二年八月二十八日（星期三）（首尾兩天包括在內）止暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零二年八月二十二日（星期四）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，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓辦理過戶登記手續，方為有效。
2. 凡有權出席上述大會及投票之股東，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。
3. 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，必須在大會或其續會指定舉行時間不少於48小時前送達香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓本公司之主要辦事處，方為有效。
4. 一份載有關於上述第5A至5D項決議案進一步詳情之通函將隨後寄予各股東。