

目 錄

	頁
公司資料	2
主席報告書	3
董事及高級管理層簡介	5
五年財務概要	9
管理層論述及分析	10
董事會報告書	16
核數師報告書	23
綜合收益表	24
資產負債表	25
綜合權益變動報表	27
綜合現金流量表	28
財務報告附註	30
集團所擁有之主要物業一覽表	82
股東週年大會通告	92

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

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

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
香港灣仔告士打道56號
東亞銀行港灣中心地下

上市資料

普通股(聯交所編號: 035)
香港聯合交易所有限公司

網址

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

主席 報告



自一九九七年英國交回管治權，香港實行港人自治以後，現正面臨最嚴峻的挑戰。過去六年亞洲金融危機的後遺症、二零零一年紐約「九一一」慘劇、二零零三年三月美國向伊拉克開戰，以至非典型肺炎肆虐香港、中國、新加坡及台灣，均令本港旅遊業及相關的消費與服務行業備受打擊。內部經濟方面，樓價下跌、本地消費萎縮、利率及銀行存款下降、政府緊縮資本開支等，導致消費品及資本資產供求失衡，供應或生產有關貨品及物料的公司盈利大不如前；影響所及，失業率持續上升至二十年來的歷史高位。經濟衰退深深削弱了香港的活力。

香港作為中國一個重要城市，一直獲得中央政府支持，協助克服逆境，特別在非典型肺炎襲港期間，中港兩地聯手抗疫，加強了雙方的關係。二零零三年六、七月間，中央政府推出兩項措施，繼與香港訂立更緊密經貿關係安排（「CEPA」）後，批准廣東省人口最多的四個城市的居民以個人身份來港旅遊，其後更放寬至包括上海及北京市。

CEPA讓來自香港的產品及服務，以及以香港品牌生產、提供及／或設計的產品及服務，進入中國市場可享有免稅優惠、自由貿易及與國際夥伴締結增值貿易協定，有助增強香港產品及服務在國內的競爭優勢。放寬限制令生產及製造業、專門或專業服務、銀行及金融業一律受惠，並可望為未來十年的香港開展經濟復甦的新一頁。

放寬出境限制讓內地居民來港作自助旅遊，對香港多個行業肯定起支持作用。旅遊及相關行業佔香港經濟相當大份額；在今後數年，預計每年可為香港帶來額外五百至八百萬遊客。香港擁有發達的運輸系統，完善的酒店及住宿設施，旅遊從業人員訓練有素，服務優良，將使香港繼續受惠於旅遊業。本集團酒店部一直能夠維持理想的租住率。為滿足國內旅客的需要，我們計劃在投資組合內增加三至四星級酒店，並對酒店業前景表示樂觀。

本人對香港的工商業抱有信心，香港政府將盡力協助上述新措施達致預期目標，進一步加強香港與內地的合作關係。中國是本世紀最大的新興市場，香港緊靠內地，必定能共享繁榮。

最後，讓我藉此機會向董事和同事致意，感謝他們年內付出的努力和貢獻，以及各股東一直以來對本公司的支持。

主席
邱德根

香港，二零零三年七月二十五日

執行董事

邱德根先生，太平紳士 (主席)

邱先生，七十八歲，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。邱先生歷任中國全國政協委員。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，四十九歲，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。

關英燁先生，A.C.A. (Aust.) (董事總經理)

關先生，五十六歲，自二零零零年八月已擔任本公司之董事總經理。在加入本公司之前，他曾在香港多間上市公司任職執行董事。關先生在香港及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，彼曾在香港多間上市公司任職顧問及獨立董事。現在亦為香港Quam Ltd.之獨立非執行董事。

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

Williams先生，五十一歲，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，四十四歲，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，六十四歲，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，五十二歲，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，四十二歲，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。

獨立非執行董事

朱机良先生，達督

朱先生，六十一歲，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、新加坡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、Patmi Investments Limited、China Cashmere Trading Limited、Paciasia Sdn Bhd、Chewen Holding Sdn Bhd and Pakar Hydro Sdn Bhd.之董事。

羅國貴先生

羅先生，四十四歲，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，五十歲，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，四十七歲，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。

陳其幹先生，B.A.

陳先生，五十七歲，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，三十一歲，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。

業務回顧

於回顧財政年度之營業額為港幣796,000,000元，較二零零二年同期之港幣692,000,000元上升15%。本公司於二零零三年之股東應佔虧損為港幣132,000,000元。截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損包括本集團佔遠東科技國際有限公司(本集團於香港之一家聯營香港交易所上市公司，年內本集團擁有其28.2%)之虧損約港幣52,000,000元、出售一項租賃物業之虧損港幣22,000,000元，以及政府就往年一家全資附屬公司一項租賃物業之多項交易評定利得稅之港幣16,000,000元。管理層認為，以上所涉及共港幣90,000,000元之金額乃「一次性」特殊項目，並非經常性項目。然而，於回顧年度本集團香港之酒店業務繼續取得理想回報。

財務資源及流動資金

本集團業務資金來源主要為銀行借貸及經營業務之現金。於二零零三年三月三十一日，本集團借貸總額為港幣1,594,000,000元(二零零二年：港幣1,209,000,000元)，其中於一年內償還的為港幣520,000,000元，而於一年後償還的為港幣1,074,000,000元。借貸上升主要由於回顧年內以約港幣350,000,000元購入灣仔皇后大道東擬設有460間房間之酒店物業(包括裝修及翻新費用)。

於年底，所有本集團計息借貸之息率與最佳借貸利率(最優惠利率或根據香港銀行同業拆息釐定)相若。因上述收購該460間房間之酒店，本集團之資本負債比率由一年前之0.5上升至二零零三年三月三十一日之0.66(按總借貸港幣1,594,000,000元除以本集團股東資金港幣2,397,000,000元計算)。

流動比率

本集團於二零零三年三月三十一日之流動比率(流動資產／流動負債)為1.3(二零零二年：1.1)。

滙兌

本集團於年內並無任何重大之滙兌變動。

資產抵押

於二零零三年三月三十一日，總值港幣2,225,000,000元(二零零二年：港幣1,707,000,000元)之本集團若干物業及銀行存款已抵押予銀行，以令本集團取得貸款融資。

或然負債

於結算日，本集團就附屬公司、第三方及一間受投資公司所獲銀行融資而作出公司擔保之或然負債合共約為港幣78,000,000元(二零零二年：港幣82,000,000元)。

收購及出售

回顧年內，本集團購入灣仔一幢現樓，擬將之翻新為共有460間房間之四星級酒店，此舉與本集團側重中港兩地三至四星級酒店以及物業發展及投資之整體策略吻合。回顧年內，本集團繼續出售數項位於海外之資產以及位於香港之非營運資產。

業務回顧、展望及策略

1. 物業發展部

香港

紅磡必嘉街—一個32層高商住發展物業，總樓面面積55,000平方呎，包括104個住宅單位，26個車位及2層商舖，二零零二年底已落成，同時取得入伙許可證，至今已售出超過75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。建築工程已於二零零二年展開，預計於二零零三年底前落成，開售日期定於二零零三年八月／九月。

西貢竹角—此幅地盤面積為30,000平方呎，將發展成10間獨立屋，總樓面面積12,000平方呎。工程現正進行，預計於二零零四年底前落成，開售日期定於二零零四年中。

元朗丹桂村—此項目包括多座4層高平房之62個單位，總樓面面積約52,000平方呎。本公司現正申請換地及通道建設。

西貢上洋—建議興建24幢別墅，總樓面面積約50,000平方呎。第1期4間別墅之建築工程已於二零零二年七月展開，預期於年底前落成。

元朗洪水橋—一個7層高住宅發展項目，總樓面面積約38,000平方呎。本公司現正申請換地。

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。本集團持有該項目約21.66%實際權益。該合資公司之控股股東長江實業(集團)有限公司為本項目之代理及項目經理。

中國

上海錦秋加州花園—一項由New China Homes Ltd開發之小區住宅項目。於本報告日期，New China Homes Ltd已建成2,388個住宅及商用單位，座落之土地總面積約4,500,000平方呎，總樓面面積約3,600,000平方呎，目前已售出之單位數目超過98%。根據本集團於二零零三年一月二十四日向本公司股東發出之公佈，本集團決定將New China Homes Ltd私有化，New China Homes Ltd超過九成半股東接納私有化建議，私有化計劃於二零零三年四月二十三日完成。

上海紫荊苑—共有390個高尚住宅單位之發展項目，總樓面面積約920,000平方呎，佔地共1,150,000平方呎，工程現正進行中，預計於二零零四年初落成。開售時間預計在二零零三年第四季。

廣州新時代廣場—本集團擁有此發展項目45%權益，此項目包括一幢8,000平方米之已落成附設大廈，以及一幢總樓面面積約27,000平方米擬建之29層高住宅大廈。建築工程現正進行。

馬來西亞

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、2及3期合共426個排屋單位、240個住宅樓房及41個商舖已取得入伙許可證。至今已售出逾80%的落成單位。105個廉價住房仍在施工中，預計於二零零三年年底前落成。

Taman Teluk Gedong Ludah—此項目包括628個排屋單位及200個廉價住房單位。排屋已落成並取得入伙許可證，廉價住房仍在施工中。

澳洲

墨爾砵 *Flinder Wharf* – 本集團擁有50%權益之高級住宅發展項目，共有301個單位，座落於墨爾砵市亞拉河 (Yarra River) 沿岸，毗鄰世界貿易中心與墨爾砵會議展覽中心 (The Melbourne Exhibition and Convention Centre) 及皇家賭場 (The Crown Casino)。目前該項目已出售90%，建築工程於二零零二年二月展開，目前已完成項目70%工程，定於二零零三年第四季度全部落成。

2. 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368間房間。回顧期內兩家酒店之平均入住率維持逾90%之水平，為本集團帶來穩定收入。

吉隆坡帝豪酒店 – 該間有320間房間之酒店位於繁盛之吉隆坡商業中心區。回顧期內，該酒店表現理想，平均入住率近80%，仍為吉隆坡其中一間最佳之四星級酒店。

灣仔皇后大道東387號 – 21層高四星級酒店翻新工程項目，共有460間房間，總樓面面積約183,000平方呎。翻新工程於本年初展開，預計於二零零三年十二月完工。

中環九如坊 – 一個酒店發展項目地盤，將發展成34層高之酒店，約有167間套房，總樓面面積約63,000平方呎。本集團已遞交建築圖則供政府審批，酒店定於二零零四年底落成。

大角咀晏架街 – 一幢21層高之酒店發展項目，約有137間套房，總樓面面積為46,000平方呎。取得城市規劃部門批准後，已於二零零二年十一月動工，落成日期定於二零零四年中。

美國達拉斯 *Dallas Grand Hotel* – 美國911事件後，本集團決定將酒店與國際「品牌」掛鉤。現正審議與潛在品牌之專利權安排。酒店之翻新及改建項目，將於專利投資合約決定以及取得翻新工程之融資後動工。

3. 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逐步改善。

本集團已收購河南省國道311號之68%權益，該公路全長44公里，自二零零一年一月起全面投入運作，設有雙程收費公路之收費設施。回顧期內此項投資對本集團帶來滿意之回報（約港幣12,500,000元）。

4. 經常收入

本集團之租金收入主要來自香港之商業／寫字樓大廈。回顧期間租戶之佔用率平均保持逾85%之水平。每年經常性租金收入約為港幣75,000,000元，待位於旺角之大廈於二零零三年底前完成翻新工程後，每年租金收入可望增加至超過港幣100,000,000元。本集團之酒店業務亦提供穩定之現金收入。

5. 公司概覽

回顧年內，儘管香港經濟環境欠佳，本集團幸能維持營業額及優質資產增益。能達到此等目標，本集團能把握過去五年中港兩地市場之不斷變化訊息，在香港收購物業，同時抓緊時機投資於香港酒店行業及中國內地之物業發展。

本集團在白石窩、竹角及上洋之三個住宅項目，將於未來六個月開售，加上紅磡必嘉街已落成之項目現正在市場發售，預期能以合理價格全部售出，來年銷售額合計可超過港幣300,000,000元。由於這些土地物業在九七年後以合理之價格購入，本集團將可因此而得益。

二零零一年初，本集團在香港開設酒店部，購入兩間共設有368間房間之三星級酒店，為本集團帶來不錯之收益。目前，本集團擁有一間四星級酒店，翻新後共有460間房間，將於二零零四年初啟用，另外尚有兩間共設有304間房間之新酒店在興建中，將於二零零五年落成。董事會有信心酒店部可在將來為本集團帶來穩定之流動現金以及可觀之經常性收益。

上海錦秋加州花園住宅項目之成績令人滿意，憑著在此項目之經驗，本集團將會繼續在上海及國內其他首選城市物色同等住宅發展項目，把握這個在未來十年增長迅速，潛力龐大之新興市場。

董事會在估量市場情況及投資機會時將會保持審慎，務求以保持流動現金狀況穩健及建立有利於本集團日後擴展業務之基礎為主要目標。

副主席兼行政總裁

邱達昌

香港，二零零三年七月二十五日

董事會欣然將本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零三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二零零三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

本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之業績載於第24頁之綜合收益表內。

董事會建議向二零零三年八月二十九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（二零零二年：2仙），合共港幣19,703,000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)二零零三年八月二十九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二零零三年八月二十九日（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二零零三年九月五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二零零三年九月三十日或前後寄出。

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

年內，本集團以代價港幣256,992,000元購入酒店物業。

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

本集團於二零零三年三月三十一日之主要物業詳載於本年報第82至91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至30。

本集團於本年度將港幣7,394,000元之利息撥作資本。

本集團流動資金之分析

於二零零三年三月三十一日，本集團須償還之銀行借貸總額約為港幣1,594,000,000元（二零零二年：港幣1,209,000,000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

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

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

（於二零零三年五月二十一日辭任）

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，邱達生先生、邱達強先生及Craig Grenfell Williams先生須依章告退，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

各非執行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

於二零零三年三月三十一日，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		總額
	個人權益	公司權益	
邱德根	9,688,973	106,764,126 (附註一)	116,453,099
邱達昌	589,399	296,426,439 (附註二)	297,015,838
邱達成	7,862	4,937,163 (附註三)	4,945,025
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. 及由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited 持有。

附註四：此等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited 持有，並已全數重覆計算及包括在邱達成先生之公司權益內。

(b) 購股權

(i) 本公司之購股權計劃

於二零零二年八月二十八日，本公司採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)及鑑於二零零一年九月一日香港聯合交易所有限公司修訂證券上市規則(「上市規則」)第17章(「購股權計劃」)，終止於二零零零年所採納之舊購股權計劃(「舊計劃」)。年內根據舊計劃並沒有授出購股權，亦無購股權被行使或失效。

根據新購股權計劃，本公司可向本公司及本公司之任何附屬公司之僱員、行政人員或高級職員及董事(包括執行及非執行董事)及業務顧問，代理及法律或財務諮詢授予不超過本公司不時所發行之股本10%。根據新購股權本公司並沒有授出購股權。

本公司購股權詳情載於財務報表附註36。

董事所持之股份權益 (續)**(b) 購股權 (續)***(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。購股權計劃由董事會之報酬委員會管理。報酬委員會有權決定合資格人仕，可授與之購股數目、授出之購股權為鼓勵性股票購買權或無規限股票購買權，有效之歸屬期及授出購股權之時間限制亦未決定，根據購股計劃每個購股權最長時間不超過十年，視乎授與者提早終止於其在NCH之服務年期。自採納購股權計劃沒有購股權授出及行使。若本公司根據購股權計劃授出購股權，將依照已修訂之上市規則第17章授出。

(c) 於聯營公司之股本權益

於二零零三年三月三十一日，各董事擁有本公司之聯營公司股本權益如下：

董事姓名	聯營公司名稱	所持普通股股份數目
邱德根	遠東科技國際有限公司	110,926,800 (附註一)
邱裘錦蘭	遠東科技國際有限公司	6,110,000
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000
邱達成	遠東科技國際有限公司	47,010,200 (附註二)
邱達強	遠東科技國際有限公司	41,400,000 (附註二)

附註一：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。根據證券權益條例第29條規定本公司保存之登記冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則通知本公司及聯交所各董事、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

於二零零三年三月三十一日，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554,000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

本集團於二零零三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

本公司於截至二零零三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，二零零三年七月二十五日

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 各股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已將刊於第24頁至81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 貴集團於二零零三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，二零零三年七月二十五日

綜合收益表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	4	796,057	691,590
銷售成本		(655,948)	(521,944)
毛利		140,109	169,646
其他收入		10,229	35,390
發售及分銷支出		(2,554)	(4,427)
行政支出		(137,424)	(130,869)
其他經營支出	6	(13,591)	(28,347)
出售投資物業(虧損)溢利		(22,590)	392
其他投資證券之未變現虧損		(2,000)	(2,464)
海外物業及投資減值虧損確認撥備	7	(13,602)	(177,078)
溢利保證之虧損	8	—	(18,145)
出售附屬公司之溢利		890	—
出售附屬聯營公司之虧損		(1,708)	—
分佔共同控制實體業績		12,487	3,124
分佔聯營公司業績		(45,050)	(7,927)
融資成本	9	(41,743)	(47,210)
除稅前虧損	10	(116,547)	(207,915)
稅項	12	(25,324)	(4,343)
未計少數股東權益前虧損		(141,871)	(212,258)
少數股東權益		10,154	8,128
本年度虧損		(131,717)	(204,130)
股息	13	19,703	19,355
每股虧損			
— 基本	14	(13仙)	(21仙)

資產負債表

於二零零三年三月三十一日結算

	附註	本集團		本公司	
		二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
非流動資產					
投資物業	15	908,651	1,022,177	—	—
物業、廠房及設備	16	1,141,997	737,313	—	—
發展中物業	17	299,311	652,941	—	—
附屬公司權益	18	—	—	2,198,551	2,087,148
聯營公司權益	19	165,980	217,236	—	—
共同控制實體權益	20	65,128	56,073	—	—
證券投資	21	82,969	86,854	—	—
接受投資公司欠款	22	177,759	177,710	—	—
其他資產		14,815	14,815	—	—
應收長期貸款	23	256,403	259,343	—	—
少數股東欠款	37	563	563	—	—
聯營公司欠款	24	52,776	56,589	—	—
已質押銀行存款		—	11,058	—	—
		3,166,352	3,292,672	2,198,551	2,087,148
流動資產					
已落成待售物業		160,834	42,980	—	—
待售發展中物業	25	1,092,709	725,245	—	—
遞延報酬費用		—	58	—	—
應收帳款、按金及預付款項	26	174,578	147,391	—	—
應收貸款	23	651	411	—	—
證券投資	21	13,375	34,934	—	—
存貨	27	3,802	7,142	—	—
聯營公司欠款	24	22,632	19,700	—	—
可收回稅項		11,175	6,216	—	—
已抵押銀行存款		19,822	2,357	—	—
銀行結餘及現金		79,407	39,001	368	350
		1,578,985	1,025,435	368	350
流動負債					
應付帳款及應計帳款	28	224,953	246,518	5,525	2,065
已收客戶按金		345,523	275,957	—	—
融資租約之債務	29	428	201	—	—
銀行及其他借貸	30	520,578	413,469	20,380	4,800
欠董事款項	31	18,372	30,858	—	—
欠關聯公司款項	32	13,467	12,266	—	—
欠聯營公司款項	33	25,077	24,097	—	—
應繳稅項		45,687	18,205	—	—
		1,194,085	1,021,571	25,905	6,865
流動資產(負債)淨值		384,900	3,864	(25,537)	(6,515)
		3,551,252	3,296,536	2,173,014	2,080,633

資產負債表

於二零零三年三月三十一日結算

	附註	本集團		本公司	
		二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
資本及儲備					
股本	34	98,513	96,775	98,513	96,775
股份溢價及儲備	35	2,298,911	2,299,609	1,835,971	1,849,258
		2,397,424	2,396,384	1,934,484	1,946,033
少數股東權益		60,298	64,984	—	—
非流動負債					
融資租約之債務	29	218	308	—	—
銀行及其他借貸	30	1,073,501	795,362	238,530	134,600
欠少數股東之款項	37	19,811	19,811	—	—
遞延稅項	38	—	19,687	—	—
		1,093,530	835,168	238,530	134,600
		3,551,252	3,296,536	2,173,014	2,080,633

第24至第81頁之財務報告於二零零三年七月二十五日獲董事會通過，並由下列董事代表簽署：

董事
邱達昌

董事
關英煒

綜合權益變動報表

截至二零零三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	匯兌 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
於二零零一年四月一日	95,245	653,128	253	169,352	169	171,809	869,357	(188,417)	(56,073)	698,034	2,412,857
年內重估增值(減值)	-	-	-	-	275,581	(16,551)	-	-	(4,532)	-	254,498
年內攤佔聯營 公司儲備變動	-	-	-	-	-	(87,442)	-	(1,512)	-	-	(88,954)
產生換算海外業務 之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	13,585	-	-	13,585
收益表內未確認 收益(虧損)淨額	-	-	-	-	275,581	(103,993)	-	12,073	(4,532)	-	179,129
以股代息計劃發行之股份	1,530	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,530
以股代息產生之進帳	-	5,524	-	-	-	-	-	-	-	-	5,524
出售資產時變現	-	-	-	-	-	-	-	20,523	-	-	20,523
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(204,130)	(204,130)
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,049)	(19,049)
於二零零二年四月一日	96,775	658,652	253	169,352	275,750	67,816	869,357	(155,821)	(60,605)	474,855	2,396,384
年內重估增值(減值)	-	-	-	-	131,664	(98,981)	-	-	(3,930)	-	28,753
年內攤佔聯營 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	-	-	-	-	131,664	(108,521)	-	26,785	(3,930)	-	45,998
以股代息計劃發行之股份	1,738	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,738
以股代息產生之進帳	-	5,059	-	-	-	-	-	-	-	-	5,059
出售資產時變現	-	-	-	-	-	96,680	-	-	-	-	96,680
出售附屬公司資產時變現	-	-	-	-	-	-	-	2,637	-	-	2,637
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(131,717)	(131,717)
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,355)	(19,355)
於二零零三年三月三十一日	98,513	663,711	253	169,352	407,414	55,975	869,357	(126,399)	(64,535)	323,783	2,397,424

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30,370,000元(二零零二年：港幣80,282,000元)及一間共同控制實體之保留溢利港幣20,586,000元(二零零二年：港幣8,099,000元)

綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
經營業務		
除稅前虧損	(116,547)	(207,915)
按下列各項調整：		
應佔共同控制實體業績	(12,487)	(3,124)
應佔聯營公司業績	45,050	7,927
折舊	11,387	9,882
利息收入	(8,370)	(13,466)
利息支出	47,218	55,943
呆壞賬撥備	24,707	11,456
墊款予關連公司撥備	—	2,981
酒店物業重估虧損	5,540	—
溢利保證之虧損	—	18,145
出售附屬公司之溢利	(890)	—
出售聯營公司之虧損	1,708	—
海外物業及投資減值虧損	13,602	177,078
持有投資證券之未變現虧損	2,000	2,464
共同控制實體權益攤銷	2,904	2,905
遞延報酬費用攤銷	58	2,178
出售物業、廠房及設備之溢利	(356)	(4,252)
出售投資物業之虧損(溢利)	22,590	(392)
營運資金變動前之經營現金流量	38,114	61,810
已完成供出售物業之(增加)減少	(117,854)	54,873
供銷售持作發展之物業減少	97,251	116,185
貿易及其他收款項(增加)減少	(64,930)	150,476
於證券投資減少(增加)	19,509	(18,873)
存貨減少	3,340	9,529
應收聯營公司款項(增加)減少	(8,943)	36,005
貿易及其他應付款項增加	8,093	39,314
客戶訂金增加(減少)	69,566	(2,191)
應付關連公司款項增加	1,201	9,495
應付聯營公司款項增加(減少)	980	(4,220)
應付共同控制實體款項增加	528	7,206
匯率變動之影響	1,147	27,757
來自經營業務產生之現金	48,002	487,366
已繳付香港利得稅	(12,068)	(2,403)
已繳付海外稅款	(9,561)	(11,477)
退還稅項	68	1,213
經營業務所得之現金淨額	26,441	474,699

綜合現金流量表

截至二零零三年三月三十一日止年度

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
投資活動			
利息收入		8,370	13,466
聯營公司股息收入		5,314	13,646
出售一間附屬公司所得款項	41	34,787	1,007
出售一間聯營公司所得款項		125	—
出售投資物業所得款項		23,146	1,571
出售物業、廠房及設備所得款項		604	12,735
收購物業、廠房及設備		(265,980)	(3,515)
收購發展中物業		(96,253)	(86,732)
收購投資物業		(9,950)	(3,286)
收購附屬公司(扣除所收購之現金及現金等價物)	40	—	(223,567)
增加投資於一間聯營公司		—	(429)
出售證券投資所得款項		5	—
增加證券投資		—	(892)
償還自(墊款予)應收貸款		2,700	(6,581)
墊款予接受投資公司		(49)	(120,055)
償還自聯營公司		9,824	1,475
已抵押銀行存款(增加)減少		(6,407)	26,778
投資活動之現金流出淨額		(293,764)	(374,379)
融資			
利息支付		(49,741)	(54,230)
股息支付		(12,558)	(11,995)
支付予少數股東股息		(3,895)	—
籌得新貸款		730,099	526,183
償還貸款		(345,756)	(304,118)
償還融資租約之本金部份		(501)	(230)
償還董事之墊款		(12,486)	(242)
償還予聯營公司		—	(245,448)
融資之現金流入(流出)淨額		305,162	(90,080)
現金及現金等價物增加		37,839	10,240
於四月一日之現金及現金等價物		15,665	4,737
滙率變動之影響		1,662	688
於三月三十一日之現金及現金等價物		55,166	15,665
現金及現金等價物結餘分析			
銀行結餘及現金		79,407	39,001
銀行透支		(24,241)	(23,336)
		55,166	15,665

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、製造鍋爐產品及貸款安排。

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，導至綜合現金流量表之方式改變及加入了綜合股本變動報表。去年之比較數字經已重列，以達致一致呈報方式。

外幣

會計實務準則第11條「外幣換算」已摒除按期末匯率換算海外營業收益表之選擇（此乃本集團遵從過往政策）。現須按平均匯率換算。現收益及開支項目乃按期內平均匯率換算。會計政策之該項變動並無對本期或過往會計期間之業績產生任何重大影響。

現金流量表

於本年度，本集團採納會計實務準則第15條（經修訂）「現金流量表」。根據會計實務準則第15條（經修訂）「現金流量表」，現金流量現分為三個項目－經營業務、投資活動及融資活動，而並非過往之五個項目。已收利息及已收股息現歸類為經營業務之現金流量。已付利息及已付股息現分別歸類為經營業務之現金流量及融資活動之現金流量。收入稅項所產生之現金流量歸類為經營業務，除非該等現金流量可分開確認為投資活動或融資活動。去年該現金流量表已重列，以達致一致之呈報方式。

僱員福利

於本年度，本集團採納會計實務準則第34條「僱員福利」，為僱員福利引入衡量準則。由於本集團只參與界定供款退休福利計劃，採納會計實務準則第34條對本集團本會計期間或過往會計期間之財務報表並無任何重大影響。

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。

於二零零一年四月一日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帳面值內。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時之投資時，於先前對銷及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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

於收購時或二零零二年四月一日前之負值商譽仍計入儲備及將出售該附屬公司，聯營公司及共同控制實體時在收益扣除。

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。倘負值商譽來自於收購日期預期產生之虧損或開支，則將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帳面值扣除。

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，於聯營公司之權益仍按以本集團所佔攤佔聯營公司之資產淨值列帳減任何可辨認之減值虧損。

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。

共同控制資產之投資

共同控制實體乃涉及設立獨立實體，而各營者均擁有其中權益之合營安排。

3. 主要會計政策 (續)

於共同控制實體之投資 (續)

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。

共同控制資產

當集團內的公司直接以合營項目協議形式進行活動時，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，並按照他們的性質作出分類。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生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。

3. 主要會計政策 (續)

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)。

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作長期持有之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，故此該等作長期持有之發展中物業未有再行重估。於過往年度，於包括作長期持有之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。

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重估價值減折舊及減值虧損入帳。

永久業權土地不予折舊。

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%

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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份比為完成基準計算。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份比作基準。

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。

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，扣除任何可辨認之減值虧損。

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。

減值虧損

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減值虧損之迹象。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。有關減值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。

倘減值虧損其後撥回，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。減值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，則該減值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。

3. 主要會計政策 (續)

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入帳。成本值以加權平均成本法計算。

外幣換算

除以港幣以外之貨幣結算之交易，最初均按交易日之滙率換算。除港幣以外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，本集團之海外業務之資產負債以結算日之滙率換算。收入及支出項目均以平均滙率換算。因綜合帳目產生之所有滙兌差額(如有)乃歸類為股本並撥入本集團儲備帳中處理，該等滙兌差額乃於有關業務出售之年度內確認為收益及支出。

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。

3. 主要會計政策 (續)

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。

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，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。

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及其他福利計劃之供款款項於收益表中扣除。

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：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銷售物業	612,659	469,604
租金及管理員收入	74,365	97,895
酒店業務	42,076	41,908
銷售股份	40,257	50,217
製造鍋爐產品	26,700	26,745
貸款利息收入及承擔費用	—	5,221
	796,057	691,590

5. 業務及地區性分類

物業分類

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：

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
證券投資	— 證券投資
工業	— 製造鍋爐
財務營運	— 貸款安排

5. 業務及地區性分類 (續)

以下呈報該等業務之分類資料：

二零零三年

	物業發展							綜合
	及投資	酒店業務	證券投資	工業	財務	其他營運	抵銷	
	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
營業額								
外部銷售收益	687,024	42,076	40,257	26,700	—	—	—	796,057
業務之間銷售收益	27,560	—	—	—	—	—	(27,560)	—
營業總額	<u>714,584</u>	<u>42,076</u>	<u>40,257</u>	<u>26,700</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(27,560)</u>	<u>796,057</u>

業務之間銷售收益按公開市值利率計算。

業績

分類業績	18,976	1,771	(168)	(3,881)	(20,091)	(6,264)	—	(9,657)
其他收益	2,732	1,438	486	2,166	(1,661)	5,068	—	10,229
持有投資證券之未變現虧損	—	—	(2,000)	—	—	—	—	(2,000)
海外物業及投資減值虧損	(13,602)	—	—	—	—	—	—	(13,602)
出售投資物業虧損	(22,590)	—	—	—	—	—	—	(22,590)
出售聯營公司之虧損	—	—	—	—	—	(1,708)	—	(1,708)
出售附屬公司之溢利	890	—	—	—	—	—	—	890
分佔共同控制實體業績	—	—	—	—	—	12,487	—	12,487
分佔聯營公司業績	(2,217)	—	(32,243)	—	249	(10,839)	—	(45,050)
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	(41,743)
未分配之公司支出	—	—	—	—	—	—	—	(3,803)
除稅前虧損	—	—	—	—	—	—	—	(116,547)
稅項	(25,283)	—	941	—	(980)	(2)	—	(25,324)
除稅後虧損	—	—	—	—	—	—	—	<u>(141,871)</u>

5. 業務及地區性分類 (續)

二零零三年 (續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	證券投資 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	3,580,606	399,809	46,168	26,194	247,555	194,167	4,494,499
於聯營公司之投資	36,505	—	46,781	—	452	82,242	165,980
於共同控制實體之投資	—	—	—	—	—	65,128	65,128
可收回稅項	8,933	—	—	—	2,242	—	11,175
未分配之公司資產							8,555
綜合資產總值							<u>4,745,337</u>
負債							
分類負債	538,653	19,392	5,345	26,786	14,560	1,182	605,918
借貸							1,594,725
應付稅項	40,471	—	—	—	72	5,144	45,687
未分配之公司結欠							41,285
綜合負債總值							<u>2,287,615</u>
其他資料							
新增資本	115,262	257,170	—	155	—	234	372,821
折舊及攤銷	8,519	1,879	—	953	—	36	11,387
酒店物業重估虧損	—	(5,540)	—	—	—	—	(5,540)

5. 業務及地區性分類 (續)

二零零二年

	物業發展							綜合
	及投資	酒店業務	證券投資	工業	財務	其他營運	抵銷	
	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
營業額								
外部銷售收益	567,499	41,908	50,217	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>41,908</u>	<u>50,217</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	38,220	5,351	(4,290)	(17,825)	(7,288)	(2,327)	—	11,841
其他經營收益	2,730	1,381	338	1,193	27,421	2,327	—	35,390
出售投資物業盈利	392	—	—	—	—	—	—	392
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								(5,838)
除稅前虧損								(207,915)
稅項	(3,371)	—	(180)	—	(308)	(484)	—	(4,343)
除稅後虧損								<u>(212,258)</u>

5. 業務及地區性分類 (續)

二零零二年 (續)

	物業發展 及投資	酒店業務	證券投資	工業	財務	其他營運	綜合
	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
資產負債表							
資產							
分類資產	2,975,576	536,560	33,281	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	17,997	8,341	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							33,474
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

本集團按地區市場劃分之營業額之分析如下。

按地區	按地區市場劃分之銷售收益	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
澳洲	355,198	188,137
中華人民共和國 其他地區(「中國」)	156,305	104,525
香港	154,876	84,350
馬來西亞	123,954	307,815
新加坡	5,722	5,379
美國	—	1,384
其他	2	—
	<u>796,057</u>	<u>691,590</u>

5. 業務及地區性分類 (續)

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資本之分析：

	分類資產帳面值		新增資本	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港	2,179,152	1,915,811	328,578	47,250
馬來西亞	1,281,967	1,129,473	3,299	2,491
中國	492,329	595,279	836	3,536
澳洲	353,923	291,276	39,744	36,095
美國	235,768	221,212	—	—
新加坡	128,309	123,456	88	—
其他	73,889	41,600	276	643
	<u>4,745,337</u>	<u>4,318,107</u>	<u>372,821</u>	<u>90,015</u>

6. 其他經營支出

其他經營支出包括：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
酒店物業重估減值	5,540	—
終止發展項目虧損	—	8,698
可收回聯營公司墊款	—	2,981
	<u>5,540</u>	<u>11,679</u>

7. 海外物業及投資減值虧損

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
物業、廠房及設備減值虧損確認	13,002	—
聯營公司投資減值虧損確認	—	53,925
發展中物業減值虧損確認	600	33,932
已完成可出售物業減值虧損確認	—	79,660
收購—投資項目訂金之減值虧損確認	—	9,561
	<u>13,602</u>	<u>177,078</u>

7. 海外物業及投資減值虧損 (續)

於年內，董事回顧本集團之物業，廠房及設備之可變現淨值及可收回數額，根據每年6.5%之折現率估計未來現金流量現值，決定為其作出減值，引致虧損港幣13,002,000元。

8. 溢利保證之虧損

本集團就其附屬公司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，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

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
利息來源：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內全數償還	34,066	31,325
— 毋須於五年內全數償還	5,999	5,988
其他貸款		
— 須於五年內全數償還	12,978	20,378
融資租約	24	48
其他融資成本	1,545	2,141
總借貸成本	54,612	59,880
減：資本化金額	(7,394)	(3,937)
計入銷售成本金額	(5,475)	(8,733)
	41,743	47,210

撥作發展物業成本之利息，乃按年率4%(二零零二年：7%)之資本比率計算轉作合資格資產。

10. 除稅前虧損

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
除稅前虧損已扣除(計入)下列各項：		
員工成本(包括董事袍金)	37,312	31,790
呆壞賬撥備	24,707	11,456
折舊		
— 自置資產	11,082	9,705
— 按融資租約持有之資產	305	177
	11,387	9,882
核數師酬金	3,150	2,602
共同控制實體權益攤銷	2,904	2,905
經營租約土地及樓宇及汽車最低費用	217	217
攤銷遞延報酬費用	—	2,178
已完成物業之成本轉為支出	391,955	398,043
淨租金收入扣除開支港幣23,817,000元 (二零零二年：港幣25,912,000元)	(44,658)	(66,564)
滙兌(收益)虧損淨額	(3,029)	7,724
利息收入	(8,370)	(13,466)
出售物業、廠房及設備溢利	(356)	(4,252)

11. 董事酬金及最高五位僱員薪金

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
董事袍金	275	275
其他酬金		
薪金及其他福利	6,251	5,731
退休福利供款	36	39
酬金總額	6,562	6,045

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(二零零二年：港幣50,000元)及其他酬金港幣無元(二零零二年：無)。

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：

	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
零至港幣1,000,000元	8	10
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	—
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	1
	<u>11</u>	<u>12</u>

本集團五位最高薪人士中，四位(二零零二年：兩位)均為本公司董事，彼等之酬金已於上文五位人士於去年之酬金如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
薪金及其他福利	7,072	7,159
退休福利計劃供款	48	75
	<u>7,120</u>	<u>7,234</u>

彼等之酬金介乎下列組別：

	二零零三年 僱員人數	二零零二年 僱員人數
零至港幣1,000,000元	2	3
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	—
港幣1,500,001元至港幣20,000,000元	1	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

12. 稅項

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
稅項(回撥)支出包括：		
本年度：		
香港	411	1,697
中國其他地區	2,426	579
其他司法權區	2,482	6,208
	<u>5,319</u>	<u>8,484</u>
過往年度		
香港	15,680	(492)
中國其他地區	4,183	15
其他司法權區	594	—
	<u>20,457</u>	<u>(477)</u>
遞延稅項		
中國其他地區(附註38)	—	(5,173)
本公司及其附屬公司應佔稅項	25,776	2,834
分佔聯營公司應佔稅項	(452)	1,509
	<u>25,324</u>	<u>4,343</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(二零零二年：16%)。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。

根據稅務局一九九五/九六年至二零零零/零一年之課程，港幣11,820,000元附加稅項已包括於利得稅不足撥備內。

遞延稅項詳情載於附註38。

13. 股息

於年內，二零零二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：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
末期股息，二零零二年每股港幣2仙(二零零一年：港幣2仙)		
現金	12,558	11,995
以股代替	6,797	7,054
	<u>19,355</u>	<u>19,049</u>

董事會建議派發二零零三年末期股息每股2仙(二零零二年：2仙)，合共港幣19,703,000有待獲股東大會批准。

14. 每股虧損

每股虧損乃根據本集團本年度之淨虧損港幣131,717,000元(二零零二年：港幣204,130,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均數976,466,000(二零零二年：958,823,000)股計算。

15. 投資物業

	本集團 港幣千元
估值	
於二零零二年四月一日	1,022,177
滙兌調整	4,505
添置	9,950
出售	(29,000)
重估減值	(98,981)
於二零零三年三月三十一日	<u>908,651</u>

本集團所有投資物業租賃均按經營租約租用。

投資物業之帳面值包括：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	385,750	422,100
中期契約	374,263	457,037
在香港以外之土地：		
永久業權	40,593	38,347
長期契約	108,045	104,693
	<u>908,651</u>	<u>1,022,177</u>

香港和澳洲投資物業乃根據獨立專業估值師，戴德梁行有限公司及MR. D. Morton於二零零三年三月三十一日按公開市值基準作出重估。

馬來西亞投資物業之重估，由董事按獨立專業估值師Michael & Co.於二零零二年十二月一日按公開市值基準作出重估。新加坡投資物業為董事依據獨立專業估值師Premas International Ltd於二零零二年十二月十六日及二零零三年五月十九日按公開市值基準作出重估。董事認為在馬來西亞及新加坡的投資物業帳面值總數，與於二零零三年三月三十一日止的公開市值基準估值總數，並沒有重大不同。重估產生之重估減值港幣98,981,000元已於投資物業重估儲備中扣除。

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				
於二零零二年四月一日	57,169	700,596	60,212	817,977
滙兌調整	(11)	2,241	60	2,290
添置	38	256,992	9,588	266,618
轉撥自發展中物業	34,254	—	—	34,254
出售	(963)	—	(2,537)	(3,500)
重估增值	—	83,887	—	83,887
於二零零三年三月三十一日	<u>90,487</u>	<u>1,043,716</u>	<u>67,323</u>	<u>1,201,526</u>
包括：				
按成本值	90,487	—	67,323	157,810
按二零零三年之專業估值	—	1,043,716	—	1,043,716
	<u>90,487</u>	<u>1,043,716</u>	<u>67,323</u>	<u>1,201,526</u>
折舊及減值虧損				
於二零零二年四月一日	3,635	39,356	37,673	80,664
滙兌調整	—	—	(35)	(35)
減值虧損	13,002	—	—	13,002
年度撥備	3,548	2,881	4,958	11,387
出售時抵銷	(884)	—	(2,368)	(3,252)
估值時抵銷	—	(42,237)	—	(42,237)
於二零零三年三月三十一日	<u>19,301</u>	<u>—</u>	<u>40,228</u>	<u>59,529</u>
帳面淨值				
於二零零三年三月三十一日	<u>71,186</u>	<u>1,043,716</u>	<u>27,095</u>	<u>1,141,997</u>
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>

香港及美國酒店物業分別由載梁行有限公司及Lawson David & Sung Surveyors Limited，於二零零三年三月三十一日按公開市值基準作出重估。馬來西亞酒店物業由獨立專業估值師之Michael & Co.於二零零二年十二月一日按公開市值基準作出重估。董事認為馬來西亞酒店之帳面值與於二零零三年三月三十一日之估計公開市值沒有重大不同。該估計引致重估增加港幣131,640,000元，已計入資產重估儲備，重估減值港幣5,540,000元已於二零零三年三月三十一日之收益表扣除。

16. 物業、廠房及設備(續)

上述物業之帳面淨值如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	13,879	13,906
中期契約	375,000	110,000
在香港以外之土地：		
永久業權	670,762	553,295
中期契約	55,261	37,573
	1,114,902	714,774

帳面淨值合共港幣816,000元(二零零二年：港幣483,000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641,633,000(二零零二年：港幣385,802,000)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	
於二零零二年四月一日	652,941
滙兌調整	4,630
添置	96,253
轉撥至土地及樓宇	(34,254)
轉撥至待售發展中物業	(377,660)
出售一間附屬公司	(41,999)
減值虧損確認	(600)
於二零零三年三月三十一日	299,311

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600,000元已確認。

17. 發展中物業 (續)

上述物業之帳面淨值包括：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	64,647	56,094
中期契約	118,821	208,396
在香港以外之土地：		
永久業權	78,843	314,995
中期契約	37,000	73,456
	299,311	652,941

發展中物業包括已撥充資本之利息約港幣53,590,000元(二零零二年：港幣46,196,000元)。

18. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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	988,267	876,864
	2,198,551	2,087,148

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。

主要附屬公司於二零零三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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
分佔商譽以外之資產淨值	179,465	284,255
收購聯營公司產生之折讓	(13,485)	(13,094)
減值虧損確認	—	(53,925)
	<u>165,980</u>	<u>217,236</u>
市值		
香港上市投資	<u>10,289</u>	<u>31,804</u>

本集團主要聯營公司於二零零三年三月三十一日之詳情載於附註51。

本年度由於出售聯營公司，因此在收購聯營公司時產生之溢價港幣390,000元已於收益扣除。

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，下表僅披露截至二零零二年十二月三十一日止年度之已刊發財務資料。

	遠東科技		百德有限公司	
	二零零二年 十二月 三十一日 經審核 港幣千元	二零零一年 十二月 三十一日 經審核 港幣千元	二零零三年 三月 三十一日 經審核 港幣千元	二零零二年 三月 三十一日 經審核 港幣千元
年度業績				
營業額	<u>90,124</u>	<u>147,197</u>	<u>18,266</u>	<u>21,397</u>
除稅前日常業務(虧損)溢利	<u>(184,695)</u>	<u>(58,188)</u>	<u>16,534</u>	<u>19,380</u>
本集團應佔除稅前 日常業務(虧損)溢利	<u>(52,084)</u>	<u>(16,409)</u>	<u>4,134</u>	<u>4,845</u>
財務狀況				
非流動資產	<u>357,137</u>	<u>651,375</u>	<u>275,001</u>	<u>300,001</u>
流動資產	<u>59,713</u>	<u>76,144</u>	<u>959</u>	<u>2,381</u>
流動負債	<u>(236,473)</u>	<u>(332,414)</u>	<u>(4,241)</u>	<u>(5,597)</u>
非流動負債	<u>(7,529)</u>	<u>(33,256)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
少數股東權益	<u>(16,922)</u>	<u>(50,578)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>155,926</u>	<u>311,271</u>	<u>271,719</u>	<u>296,785</u>
本集團應佔資產淨值	<u>43,971</u>	<u>87,778</u>	<u>67,930</u>	<u>74,196</u>

20. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
分佔資產淨值	72,862	63,279
共同控制實體欠款	(7,734)	(7,206)
	<u>65,128</u>	<u>56,073</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

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2,904,000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12,487,000元（二零零二年：3,124,000）。

共同控制實體欠款及並無抵押，免息及無固定還款事項。董事認為在未來十二月內不會要求還款。因此，該數已列為非流動資產。

21. 證券投資

本集團

	交易證券		其他證券		總額	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
股本證券						
上市	13,348	34,859	13,451	17,384	26,799	52,243
非上市	—	—	69,545	69,545	69,545	69,545
	13,348	34,859	82,996	86,929	96,344	121,788
上市						
香港	13,348	34,859	13,347	17,237	26,695	52,096
海外	—	—	104	147	104	147
非上市	—	—	69,545	69,545	69,545	69,545
	13,348	34,859	82,996	86,929	96,344	121,788
上市證券 之市值	13,348	34,859	13,451	17,384	26,799	52,243
用作報告 而分析之 帳面金額：						
流動	13,348	34,859	27	75	13,375	34,934
非流動	—	—	82,969	86,854	82,969	86,854
	13,348	34,859	82,996	86,929	96,344	121,788

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。

23. 應收貸款

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
應收長期貸款		
— 有抵押	256,761	259,461
— 無抵押	293	293
	<u>257,054</u>	<u>259,754</u>
減：一年內到期列作流動資產之款項	(651)	(411)
	<u>256,403</u>	<u>259,343</u>

24. 聯營公司欠款

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
提供予聯營公司之免息墊款(扣除撥備)	75,408	66,465
提供予聯營公司之計息墊款(扣除撥備)	—	9,824
	<u>75,408</u>	<u>76,289</u>
減：一年內到期列作流動資產之款項	(22,632)	(19,700)
	<u>52,776</u>	<u>56,589</u>

上述墊款為無抵押。計息墊款按市場於二零零二年三月三十一日息率計息。

25. 待售發展中物業

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
按成本	1,092,709	804,905
減值虧損確認	—	(79,600)
	<u>1,092,709</u>	<u>725,245</u>

在待售發展中物業包括港幣377,660,000元(二零零二年：港幣153,754,000元)及無元(二零零二年：港幣142,481,000元)，分別由發展物業及投資物業轉撥至。

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59,554,000元(二零零二年：港幣70,693,000元)之應收帳款。本集團之商業客戶平均享有60日之除帳期。

以下為結算日之應收貿易帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
零至60日	42,044	29,236
61至90日	2,301	2,144
90日後	15,209	39,313
	<u>59,554</u>	<u>70,693</u>

27. 存貨

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
原料	1,767	2,997
在製品	1,109	3,019
製成品	926	1,126
	<u>3,802</u>	<u>7,142</u>

年內確認為開支之存貨成本為港幣18,129,000元(二零零二年：港幣20,663,000元)。

上述包括按可變現淨值列帳之製成品為港幣1,109,000元(二零零二年：港幣3,019,000元)。

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76,130,000元(二零零二年：港幣96,259,000元)。

以下為於結算日之應付貿易帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
零至60日	60,176	63,422
61至90日	1,466	2,708
90日後	14,488	30,129
	<u>76,130</u>	<u>96,259</u>

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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
融資租約之債務須於				
一年內	481	245	428	201
兩年內	240	357	218	308
	<u>721</u>	<u>602</u>		
減：將來融資租約費用	(75)	(93)		
融資租約現值	<u>646</u>	<u>509</u>	646	509
減：一年內到期還 之款項(列作流動負債)			(428)	(201)
			<u>218</u>	<u>308</u>

在本集團的租務政策中，融資租約包括傢俬及設備。平均租期為二年。於二零零三年三月三十一日，每年平均租借率為5.15%至8%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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
銀行透支	24,241	23,336	—	—
銀行貸款	1,214,372	752,497	148,010	—
按揭貸款	259,466	324,998	14,900	31,400
其他貸款	96,000	108,000	96,000	108,000
	<u>1,594,079</u>	<u>1,208,831</u>	<u>258,910</u>	<u>139,400</u>
有抵押	1,484,883	1,085,755	162,910	31,400
無抵押	109,196	123,076	96,000	108,000
	<u>1,594,079</u>	<u>1,208,831</u>	<u>258,910</u>	<u>139,400</u>

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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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	520,578	413,469	20,380	4,800
一年以上但不超過兩年	249,863	105,607	56,380	4,800
兩年以上但不超過五年	541,803	495,420	182,150	129,800
五年以上	281,835	194,335	—	—
	<u>1,594,079</u>	<u>1,208,831</u>	<u>258,910</u>	<u>139,400</u>
減：一年內到期列作 流動負債之款項	(520,578)	(413,469)	(20,380)	(4,800)
	<u>1,073,501</u>	<u>795,362</u>	<u>238,530</u>	<u>134,600</u>

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。

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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
欠聯營公司之計息墊款	25,077	—
欠聯營公司之免息墊款	—	24,097
減：一年內到期列作流動負債之款項	25,077	24,097

上述墊款為無抵押。於二零零二年三月三十一日之計息帳項按市場現行息率計息。

34. 股本

	股份數目		股本	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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	967,749,875	952,451,881	96,775	95,245
根據二零零二及 二零零一年末期 股息之以股代息 計劃發行之股份	17,384,437	15,297,994	1,738	1,530
年終	985,134,312	967,749,875	98,513	96,775

於二零零二年九月三十日，本公司按面值發行及配發合共17,384,437股每股面值港幣0.1元之股份予根據本公司於二零零二年七月二十四日公佈之以股代息計劃中選擇收取本公司股份之股東，作為二零零二年年末之末期股息。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 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	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
本公司					
於二零零一年 四月一日	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)
於二零零二年 三月三十一日	253	658,652	1,165,620	24,733	1,849,258
以股代息產生 之進帳	—	5,059	—	—	5,059
年度溢利	—	—	—	1,009	1,009
二零零二年股息	—	—	—	(19,355)	(19,355)
於二零零三年 三月三十一日	253	663,711	1,165,620	6,387	1,835,971

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：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
可分派儲備	1,165,620	1,165,620
保留溢利	6,387	24,733
	1,172,007	1,190,353

36. 購股權計劃

本公司之購股權計劃

本公司之購股權計劃（「舊計劃」）乃於二零零零年九月二十八日採納，旨在鼓勵本公司及其附屬公司之董事及合資格僱員。根據舊計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權，以認購本公司股份。

根據舊計劃可授出之購股權所涉股份數目，最多不得超過本公司不時之已發行股本10%。倘任何僱員悉數行使其購股權將導致該名僱員有權認購之股份數目連同根據該計劃其已獲發行及可獲發行之股份總數目，超過根據該計劃當時已發行及可發行之股份總數目25%，則不得向該名僱員授出購股權。

行使價不低於本公司股份面值及本公司股份於緊接授出日期前五個交易日聯交所報平均收市價80%兩者之較高者，惟可予調整。

舊計劃已於二零零二年八月二十八日採納新購股權計劃（「該計劃」）時終止。

根據本公司依據二零零二年八月二十八日所通過之普通決議案而採納之該計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

該計劃之概要

- (a) 該計劃旨在鼓勵本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級人員（包括執行及非執行董事），以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商或財務顧問（「合資格參與者」），並容許彼等共同參與本公司之成長。
- (b) 董事可酌情邀請合資格參與者按每份購股權1港元接納購股權，以按下文(e)段所載基準計算之價格認購股份。
- (c) 根據該計劃可授出之購股權所涉股份數目（連同因行使購股權而發行之購股權及尚未行使之購股權所涉股份）不得超過本公司不時之已發行股本（不包括根據該計劃之任何已發行股份）10%。

36. 購股權計劃 (續)

該計劃之概要 (續)

- (d) 於任何一年內，授予任何個別人士之購股權所涉股份數目不得超過本公司當時之已發行股份1%。
- (e) 行使價由本公司釐定，價格將不低於(i)授出日期(須為營業日)聯交所每日報價表所報股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及(iii)股份面值三者中之最高者。
- (f) 購股權可於將由董事會釐定及知會每名承授人之一段期間內隨時根據該計劃條款予以行使，而在任何情況下，該期間不得超過緊接購股權獲根據該計劃予以接納之日起計10年，而購股權將會在該期間最後一天屆滿。
- (g) 該計劃將由二零零二年八月二十八日(即本公司於股東大會上通過決議案採納該計劃之日)起計10年內一直有效。

自採納該計劃以來概無據此授出購股權。

NCH購股權計劃

NCH已採納一項一九九九年購股權及有限制股份購回方案(「購股權方案」)。現時擬根據購股權方案授出可購回合共600,000股NCH普通股(「NCH股份」)之購股權。購股權方案由NCH董事會屬下之賠償委員會管理。購股權方案之概要如下：

- (a) 購股權方案之目的為鼓勵本公司或任何附屬公司之僱員，以及容許彼等共同參與本公司之成長。
- (b) 董事可酌情邀請本集團僱員(包括本集團任何成員公司之執行董事)接納購股權，以按下文(f)段所述基準計算之價格認購股份。接納購股權時應支付之金額將不時釐定。
- (c) 根據購股權方案可授出之購股權所涉股份數目(連同因行使購股權而發行之股份及任何尚未行使之購股權所涉股份)，最多不得超過NCH不時之已發行股本(不計根據購股權方案而發行之何股份)之10%。

36. 購股權計劃 (續)

NCH購股權計劃 (續)

- (d) 倘任何僱員悉數行使其購股權將導致該名僱員有權認購之股份數目，連同根據購股權方案其已獲發行及將獲發行之股份總數目，合共超過根據購股權方案不時已發行及可發行之股份總數目25%，則不得向該名僱員授出購股權。
- (e) 購股權可於將由董事會釐定及知會每名承授人之一段期間內隨時根據購股權方案條款予以行使，而在任何情況下，該期間不得超過緊接購股權獲根據購股權方案予以接納之日起計10年，而購股權將會在該期間最後一天屆滿。
- (f) 作為誘金之購股權及非法定性質購股權之行使價，分別不得低於NCH股份於授出購股權日期之公平市值100%及85%。
- (g) 購股權方案將由一九九九年八月十日(即本公司於股東大會上通過決議案採納購股權方案之日)起計10年期間一直有效。

自採納購股權方案以來，概無據此授出及行使購股權。於年內授出之購股權價值並無於收益表確認作支出。

37. 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。

38. 遞延稅項

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
年初結餘	19,687	5,063
滙兌差額	—	110
年內稅項抵免支出(附註12)	—	(5,173)
由應付稅項轉撥(轉自)	(19,687)	19,687
年終結餘	—	19,687

38. 遞延稅項 (續)

於過往年度，遞延稅項為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，此附屬公司已完成物業之銷售，故此，於過往年度因預售產生溢利之應繳稅項將由遞延稅項轉為應付稅項。

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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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	—	—	5,537	3,527
稅務虧損之稅務影響	—	—	(65,040)	(66,786)
其他	—	19,687	—	—
	<u>—</u>	<u>19,687</u>	<u>(59,503)</u>	<u>(63,259)</u>

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。

本年度未撥備扣除(除入)之遞延稅項如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
因下列事項引致時差之稅務影響：		
折舊與免稅額之差額	2,010	2,798
產生之稅項虧損	1,746	(20,675)
	<u>3,756</u>	<u>(17,877)</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。

39. 共同控制資產

本集團參與一項聯營合約其中以共同控制資產形式發展一項多層樓宇。本集團在此共同控制資產佔百分之五十權益。

於結算日，於本財務報表上確認之資產負債總值如下：

	本集團	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
待售發展中物業	202,568	—
應收帳款、按金及預付款項	2,917	—
應付帳款及應計帳款	(522)	—
銀行及其他借貸	(123,423)	—
	81,540	—

40. 收購附屬公司

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
	收購資產淨值	
發展中物業	—	288,976
應收帳款、按金及預付款項	—	135,925
銀行結餘及現金	—	1,776
應付帳款及應計帳款	—	(22,295)
欠前股東款項	—	(208,313)
	—	196,069
轉讓欠前股東款項	—	208,313
	—	404,382
支付方式：		
現金代價	—	225,343
聯營公司之帳面值	—	179,039
	—	404,382
收購時產生之現金流出淨額：		
現金代價	—	225,343
收購之銀行結餘及現金	—	(1,776)
收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額	—	223,567

於過往年度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。

41. 出售附屬公司

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
出售資產淨值		
發展中物業	41,999	—
收回之稅項	14	—
應收帳款、按金及預付款項	13,036	—
銀行結餘及現金	6,836	—
應付帳款及應計帳項	(23,789)	(5)
聯營公司權益	—	1,012
控制公司欠款	(15,178)	(1,114)
	<u>22,918</u>	<u>(107)</u>
轉換變現虧損	2,637	—
	<u>25,555</u>	<u>(107)</u>
出售溢利	890	—
控制公司欠款分配	15,178	1,114
	<u>41,623</u>	<u>1,007</u>
代價總額	41,623	1,007
支付方式：		
現金代價	41,623	1,007
	<u>41,623</u>	<u>1,007</u>
出售時產生之現金流入淨額		
現金代價	41,623	—
出售之銀行結餘及現金	(6,836)	—
	<u>34,787</u>	<u>—</u>

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，本集團簽署之資產融資租約安排於開始時值為港幣638,000元（二零零二年：無）

年內，於撥備盈利虧損擔保之港幣10,740,000（二零零二年：港幣7,405,000）其中包括應付賬款及應計賬款中已轉為撤消本集團在NCH少數股東25%權益。

43. 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2,203,780,000元(二零零二年：港幣1,688,611,000元)、港幣19,853,000元(二零零二年：港幣13,415,000)及港幣1,557,000元(二零零二年：無)之物業、銀行存款及抵押，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1,987,342,000元及港幣5,000,000元(二零零二年：港幣1,390,471,000元及港幣5,000,000元)。
- (b) 本集團以總賬面值約港幣20,335,000元(二零零二年：港幣：38,337,000)之本集團證券投資之抵押，以取得約港幣8,800,000元(二零零二年：港幣：15,000,000)有關證券交易之信貸，其中港幣5,332,000元(二零零二年：港幣：8,322,000)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7,671,000元(二零零二年：港幣698,000元)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。
- (d) 於年中某些附屬公司權益抵押與銀行作為借貸給予本集團及其他附屬公司營用。
- (e) 本集團聯控資產權益總值約港幣205,485,000(二零零二年：無)已抵押與銀行作借貸用途。
- (f) 本集團將某些接受投資公司之應收款項約數港幣177,670,000(二零零二年：無)抵押於財務機構作為接受投資公司通常性財務之用。

44. 資本承擔

本集團於結帳日之資本承擔如下：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
未有作出撥備已訂約之承擔：		
物業發展項目	507,000	260,000
已批准但未訂約之額外開支：		
物業發展項目	6,700	217,000
酒店翻修及升級	152,000	—
共同控制之物業發展項目	1,260	—
	<u>159,960</u>	<u>217,000</u>
	<u>666,960</u>	<u>477,000</u>

45. 租約承擔

本集團為出租人

於結算日帳面值港幣908,651,000元(二零零二年：港幣1,022,177,000元)之投資物業及港幣11,000,000元(二零零二年：港幣11,000,000元)之已落成待售物業均按經營租約租用。

截至二零零三年三月三十一日止年度之租金收入總額為港幣65,083,000元(二零零二年：港幣88,698,000元)其中包括投資物業之租金港幣62,083,000元(二零零二年：港幣85,511,000)。該物業仍與租客訂有一至三年租約。

於結算日，本集團已與租客訂立以下最少租賃合約款項：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
於一年內	39,073	45,730
於第二年至第五年	21,574	36,710
多過五年	—	668
	<u>60,647</u>	<u>83,108</u>

契約可商議，租賃年期固定為三年。

45. 租約承擔 (續)

本集團為承租人

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：

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
土地及樓宇：		
— 一年內	4,969	354
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	1,440	—
	6,409	354
汽車：		
— 一年內	217	217
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	18	235
	235	452

租約期平均為二年乃不可商議的同時每期租金額亦固定。

於二零零三年三月三十一日，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	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 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	—	—	1,399,899	1,168,226
— 第三方	—	11,000	—	11,000
— 一間接受投資公司	44,793	44,793	44,793	44,793
	44,793	44,793	44,793	44,793

46. 或然負債 (續)

- (b) 本集團已就提供予中國物業發展項目單位買家之按揭貸款提供擔保。於二零零三年三月三十一日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額分別為港幣28,126,000元。(二零零二：港幣26,639,000元)。
- (c) 本年度內，NCH被兩位就NCH之業務策略及企業融資業務提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與NCH訂立顧問合約以代替現金。兩位顧問指稱NCH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NCH董事會提早終止與彼等簽訂之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共約港幣5,865,000元。NCH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。
- (d) 本年度內，本集團受到一承建商起訴就發展物業位於紅磡必嘉街60-66號所欠約港幣8,321,000元之工程款項。其中約港幣3,440,000元之工程進度款已應計於本集團財務二零零三年三月三十一日年結賬內。據董事意見認為此承建商並未付合合約準則及時間表竣工，因此受到本集團反告賠償損失。鑒於未能在現時估計結果，董事認為訴訟結果，不會對本集團財政狀況產生重大不利影響。

47. 結算日後事項

- (1) 於二零零三年一月十七日，本公司與NCH就NCH之私有化建議訂立一份無約束力意向書。於結算日後，本公司以約4,830,000港元購入NCH之少數股東權益，使私有化建議成功落實。因此，NCH已成為本公之全資附屬公司，而其股份及認股權證亦不再於NASDAQ上市。
- (2) 本集團於結算日後，簽訂協議，出售馬來西亞兩間於馬來西亞附屬公司，作價合共約港幣29,164,000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

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
利息支出	915	1,088

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

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
股息收入	(5,314)	(13,646)
利息收入	(6,485)	(12,058)
利息支出	—	4,910
建築樓宇管理費支出	2,571	2,101

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

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」)。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並交由信託人管理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。於本年度收益表中扣除港幣1,037,000元(二零零二年：港幣574,000元)之退休福利供款金額。

根據中國有關之規例及規定，中國附屬公司在中國政府管理退休福利計劃之供款金額需要按僱員之薪金一定的百分比計算。本集團只需承擔關於此退休福利計劃之供款金額。

50. 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	已發行股本		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
	股數	每股面值				
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

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本			本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例	主要業務
	股數	每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別		
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
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 Investment 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
Asia Land Pty. Ltd. (前稱 [FEC Property Services Pty. Ltd.])	1	澳幣1元	普通	100	財務貸款
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(i)	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
麗都大酒店有限公司 (前稱[Aik Land Limited])	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
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

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	已發行股本		本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例	主要業務
		每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別		
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 Ventures 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
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
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

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本			本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例	主要業務
	股數	每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別		
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
Far East Supermarket Limited	500,000	港幣1元	普通	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 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(ii)	無	港幣 50,000,000元	無	51	經營鍋爐廠
Hamsher International Ltd.	29,805,065	1美元	普通	100	酒店投資及 經營

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	已發行股本		本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例	主要業務
		每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別		
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 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
洋立發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
愛德企業有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	75	投資控股
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
Regency Hotels Proprietary Limited	100	澳幣1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
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
Sea Wave Properties Limited	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本			本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例	主要業務
	股數	每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別		
上海錦秋房地產有限公司(ii)	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
Southsino Development Limited	100	港幣1元	普通	100	物業發展
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 4,999	港幣1元	A股 B股	100 100	物業發展
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	物業發展
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
Win Chance Engineering Limited	2	港幣1元	普通	100	工程服務
Wonder China Investments Limited	1	1美元	普通	100	投資控股

(i) 中國註冊之外資投資企業

(ii) 中國註冊之中外合資企業

在本年度末並沒有附屬公司發行債券及證券。

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。

50. 主要附屬公司詳情 (續)

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
Asia Land Pty. Ltd (前稱「FEC Property Services Pty. Ltd.」)	澳洲	澳洲
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 Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	荷蘭
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FECFW 1 Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
FECFW 2 Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Grandco Investment Limited	英屬處女群島	美國

50. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
廣州勁馬鍋爐實業有限公司	中國	中國
Hamsher International Limited	英屬處女群島	美國
Karunmas Ehsan Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	海峽群島	馬來西亞
Mayland Victory Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
New China Homes, Ltd.	開曼群島	中國
Redleaf Properties Limited	英屬處女群島	馬來西亞
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島	菲律賓
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
上海錦秋房地產有限公司	中國	中國
Shelborn Enterprises, Inc.	英屬處女群島	美國
Singford Holdings Limited	英屬處女群島	香港
Stoneline Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Top Trend Developments Limited	英屬處女群島	中國
Vico Overseas Inc.	英屬處女群島	馬來西亞
Victoria Land Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Waldorf Development Pte Limited	新加坡	新加坡
Waldorf Holdings Pte Limited	新加坡	新加坡
Wonder China Investments Limited	英屬處女群島	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.	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
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 Limited	普通	50		投資控股
Peacock Estates Limited	普通	25		物業投資
Philippine Dream Company, Inc.	普通	25.2		酒店經營
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。

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
柳州環宇壓縮機有限公司	中國	中國
Naples Investments Limited	英屬處女群島	菲律賓
Northleisure Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Philippine Dream Company, Inc.	菲律賓	菲律賓
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

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. 西貢清水灣麗莎灣別墅四座地下花園、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%	—

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
1,471	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

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. 荃灣，荃錦公路川龍	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. 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%	—
15. 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%	—

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	已完成	現存
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	二零零四年
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

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			
16. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232 餘段	100%	5,940
17. 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
18. 大埔泰亨	丈量約7地段73餘段	100%	2,332
19. 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
20. 新界西貢白石窩	丈量約253地段1265	100%	2,796
21. 新界元朗丹桂村	丈量約124地段3927SB	100%	4,849
22. 九龍大角咀晏架街46至 48號	九龍內地段6374	100%	357
23. 帝豪軒中環半山 贊善里5B號	內地段68 SASS5餘段	100%	—
24. 帝豪花園酒店 佐敦南京街30號	九龍內地段7968、88161	100%	289
25. 西貢竹角	丈量約231地段14	100%	2,790
26. 元朗洪水橋	丈量約124地段2959、 2960、2972餘段、2973 餘段、2969B3	100%	2,817
27. 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

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
17,001	H	改建 工程中	二零零三年尾
871	CP	已完成	現存
23,532	H	已完成	現存
—	R	已完成	現存
—	R	建築中	二零零四年
—	R	建築中	二零零三年
3,464	O & S	已完成	現存

集團所擁有之主要物業一覽表

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			
28. 皇后大道東 387號	內地段1578 餘段	100%	1093
29. 新界元朗馬田路88號 華翠豪園一樓地庫，十四、 十六、十七、二十四、二十六、 二十七、二十九、三十、三十四、 三十五、四十、四十一、四十四至 四十六、五十一、五十三至五十六、 五十八、六十二至七十一、七十五、 七十七、八十五、八十六、九十、 九十一、九十四、九十六、九十七及 二樓地庫，九十八、九十九、 一百一十四、一百二十四、 一百二十五、一百二十九、 一百三十九至一百四十一、 一百四十四至一百四十七、 一百四十九至一百五十二、 一百五十四至一百五十七、 一百五十九至一百六十二、 一百六十四及一百六十七號 之泊車位	元朗市地段419， 35313份之 1675份	100%	—
海外			
30. Wilayah Persekutuan 吉隆坡 市67分區	471 及472 地段	100%	1,860
31. Wilayah Persekutuan 吉隆坡 市67分區	908 地段	100%	985
32. 雪蘭莪州Hulu Langat 區 Mukim of Kajang	6504 地段	51%	203,403
33. 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
34. 新加坡Eu Tong Sen 街100A Waldorf Office Complex	TS22 之178-49-A/J 地段	100%	—

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
4,307	O	已完成	現存
—	H	已完成	現存
11,918	CP & SA	已完成	現存
91	O	已完成	現存
91	C	已完成	現存

集團所擁有之主要物業一覽表

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			
35. 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
36. 美國德薩斯州達拉斯市 Commerce Street 1914 號 Dallas Grand Hotel	不適用	100%	6,849
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%	—

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 — 農地

H — 酒店

CP — 停車場

茲通告 Far East Consortium International Limited (「本公司」) 定於二零零三年八月二十九日(星期五)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. 省覽截至二零零三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；
- (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%。」

承董事會命
公司秘書
周國和

香港，二零零三年七月二十五日

附註：

1. 本公司將由二零零三年八月二十五日(星期一)至二零零三年八月二十九日(星期五)(首尾兩天包括在內)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，必須於二零零三年八月二十二日(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。
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5C項決議案進一步詳情之通函將隨後寄予各股東。