

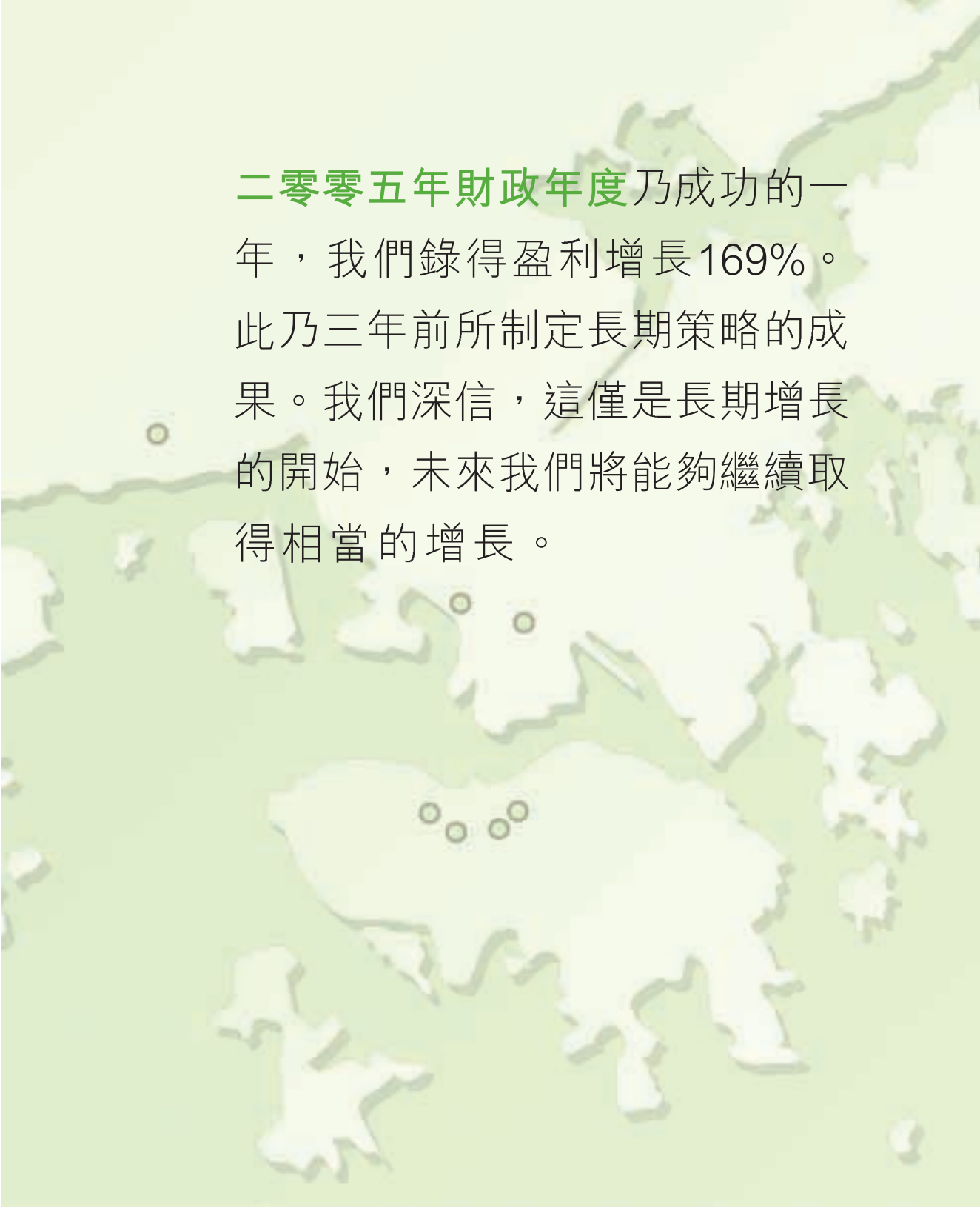


二零零五年年報



遠東發展有限公司





二零零五年財政年度乃成功的一年，我們錄得盈利增長169%。此乃三年前所制定長期策略的成果。我們深信，這僅是長期增長的開始，未來我們將能夠繼續取得相當的增長。

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)

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

江劍吟

首席營運總監

陳志興

合資格會計師

莫貴標， M.B.A., A.I.C.P.A., C.P.A.

公司秘書

李定修， L.L.M., M.B.A., C.P.A.

授權代表

邱德根

邱達昌

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.

澳洲

Freehills

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

中信嘉華銀行有限公司

恒生銀行有限公司

廖創興銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

永亨銀行有限公司

馬來西亞

Alliance Bank Malaysia Berhad

Southern Bank Berhad

星加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking

Group Limited

Commonwealth Bank of Australia

中國

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(編號: 035)

2009年到期之零息可換股債券

(編號: 2576 & 2508)

香港聯合交易所有限公司

網址

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

目錄

	頁
主席報告	4
副主席兼行政總裁報告	6
董事及高級管理層簡介	8
五年財務概要	14
財務及業務回顧	15
董事會報告書	22
核數師報告書	29
綜合收益表	30
資產負債表	31
綜合權益變動報表	33
綜合現金流量表	34
財務報表附註	36
集團所擁有之主要物業一覽表	94

本年報之中，英文本如有歧義，概以英文本為準。

香港的經濟得以復甦，主要受惠於內地經濟強勁增長及中央政府實施多項支持措施如更緊密經貿關係安排及放寬內地個人旅客的旅遊安排。除來港的內地旅客人數上升外，這些正面的措施亦帶動本地消費增加及經濟增長。

在香港經濟回復平穩增長下，物業、酒店、零售及金融業等多個行業為初步復甦的主要受惠行業。本集團已調整營運策略及完善資產架構，以把握酒店住宿需求日益增長的良機。

酒店業務

目前，隨著本集團三間新酒店麗都酒店、中環麗栢酒店及帝豪奧運酒店開業後，本集團旗下酒店數目已增加至五間。預期迪士尼樂園於二零零五年九月開幕後，香港將成為熱門的旅遊地點。展望來年，本集團將繼續增加於香港及澳門的酒店投資。這些發展將為本集團奠下穩固基礎，於來年繼續增長。

隨著博彩業重組後，澳門將發展成為拉斯維加斯式的博彩、會議及家庭式渡假旅遊勝地。本集團計劃與拉斯維加斯威尼斯人集團合作，於澳門路氹



發展及經營酒店業務。預期本集團將受惠於該地區旅遊業的蓬勃發展。在未來數年，酒店業務部亦將成為本集團重要的收益及溢利來源。

物業發展部

隨著香港及內地的樓價上升，物業發展部將繼續為本集團帶來穩定收入。在內地，中央政府已引入宏觀調控措施打擊物業市場投機活動。這些措施將有助內地物業市場取得長遠而穩定的發展。

本集團於內地的投資，將主要採取選擇性及審慎的策略，集中於主要城市發展地產項目。本集團正不斷監察市場情況，並將不時評估香港及內地的投資良機。

最後，我藉此機會向全體董事、高級管理層及員工致意，感謝他們年內付出的貢獻及努力，以及各股東一直以來對本集團的支持。

邱德根 主席

二零零五年七月十三日

—— 零零五年財政年度乃成功的一年，我們錄得盈利增長169%。此乃三年前所制定長期策略的成果。我們深信，這僅是長期增長的開始，未來我們將能夠繼續取得相當的增長。

我們矢志將未來增長建基於兩大重要策略上。第一項策略是在國內主要城市開發價格相宜兼優質的獨立樓房及低密度住宅，目標客戶主要為增長中的中產階層。第二項策略是於香港、澳門及大中華區發展及經營三至四星級酒店，以把握該地區國內旅客及商務旅客數目持續上升的良機。

在中國內地，去年及近期宣佈之宏觀調控措施顯示中央政府銳意防止物業市場過熱發展。儘管該等措施為物業市場帶來不明朗因素，我們相信，長遠而言該等措施將能令市場有更健康的增長。

鑑於內地中產階層不斷擴大，在物業價格可以負擔的情況下，他們對住宅房屋的需求將日益增加。因此，我們對獨立樓房及住宅的未來銷售感到樂觀，該些獨立樓房及住宅不僅價格相宜，質素亦不斷提升。此外，儘管內地市場氣氛短期疲弱，我們將繼續在內地物色新的物業發展項目。

經過不斷對市場作出評估及檢討營運狀況後，我們將酒店策略調整，在組合內增添四星級酒店的比重。這個酒店組合的改變正是為了針對商務旅客特別是外國中小型企業的旅客不斷上升的趨勢。



副主席兼行政總裁報告

7

本集團與威尼斯人集團的協議定案正在進行中，而我們的開發計劃已到最後的整理階段。我們目前的開發計劃將包括興建五間合共擁有逾3,000間房間的酒店、一個購物及娛樂綜合廣場、一個住宅發展項目及一個賭場／表演廳，此賭場／表演廳將會租予威尼斯人集團經營。此計劃惟須待澳門政府作最終批准，方可落實。我們預期建築工程將於九月份期間開始動工。首期開發項目預期於二零零七年下半年落成啟用。

為更有效善用資源，我們將繼續透過出售非核心業務及海外資產以精簡公司業務。

邱達昌 副主席兼行政總裁

二零零五年七月十三日

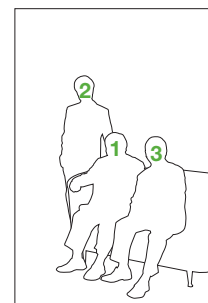
於二零零五年財政年度結束後不久，本集團位於香港的第二間四星級酒店中環麗栢酒店及另一間三星級酒店帝豪奧運酒店即告啟業。未來六個月，另外三間酒店，分別為麗悅酒店、中環蘭桂坊酒店及帝豪荃灣酒店亦將開始營運。此三間酒店開業後，我們營運的酒店房間數目將接近2,000間。這個酒店組合將為本公司提供持續穩定的經常性收入。

自宣佈實施更緊密經貿關係安排後，在香港越來越困難找到可得雙位數字回報的新酒店項目。然而，憑藉我們不懈的努力，本集團於本年度成功收購兩幢寫字樓大廈並改建成兩間酒店，取名中環麗栢酒店及麗悅酒店。此外，我們於六月初同意收購一工業用地作酒店發展用途。此工業用地已獲城市規劃委員會批准改作為酒店用途。未來我們將積極物色投資酒店的商機，藉以擴大本集團的經常性收入基礎及提升股東價值。

自本集團於二零零三年底宣佈澳門項目後，澳門備受投資者追捧。我們認為澳門將成為拉斯維加斯式的亞洲博彩及娛樂中心，擁有龐大的增長潛力。根據博彩業業內人士估計，澳門的博彩收入在可見的將來將超逾拉斯維加斯。



- 1 拿督邱達昌
副主席兼行政總裁
- 2 陳志興先生
首席營運總監
- 3 莫貴標先生
首席財務總監



董事及高級管理層簡介

9

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 Limited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。於一九九七年七月，他獲馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜。邱先生熱心公益，他是現任香港明天更好基金信託人委員會及駐港部隊與民同樂會委員。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。

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

Williams先生，五十三歲，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。

執行董事

邱德根先生，太平紳士 (主席)

邱先生，八十歲，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，五十一歲，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董事及遠東酒店實業有限公司及Chinasoft International Limited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。

非執行董事

邱裘錦蘭女士，太平紳士

邱女士，六十六歲，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。

邱達生先生，M.A.

邱先生，五十四歲，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。

執行董事 (續)

邱達成先生，B.A.

邱先生，四十六歲，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、星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。

董事及高級管理層簡介

獨立非執行董事

朱机良先生，達督

朱先生，六十三歲，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、星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，四十六歲，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十四年，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。

江劍吟先生

江先生，七十六歲，於二零零四年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。江先生畢業於上海震旦大學法學院。他是大學教授，有豐富行政監管經驗，歷任教育學院及大學校長、書記等。現為上海福島自然災害減災基金會理事及副理事長。

非執行董事 (續)

邱達強先生

邱先生，四十四歲，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。

高級管理層

莫貴標先生，M.B.A, A.I.C.P.A., C.P.A.

莫先生，四十四歲，於二零零四年四月一日加入本集團為首席財務總監，負責本集團有關的財務及會計。莫先生擁有美國華盛頓大學工商管理(會計)學士學位及西雅圖大學工商管理碩士學位。他在美國開始其會計，審計及稅務工作。於一九八八年回流香港後，莫先生進入四大會計師行工作了五年之久。其後，他加入了商界。

在加入本集團前，莫先生曾在美國及歐洲主要投資銀行擔任要職達六年之久。莫先生於香港及中國的投資及財務活動上具有豐富的經驗。

陳志興先生

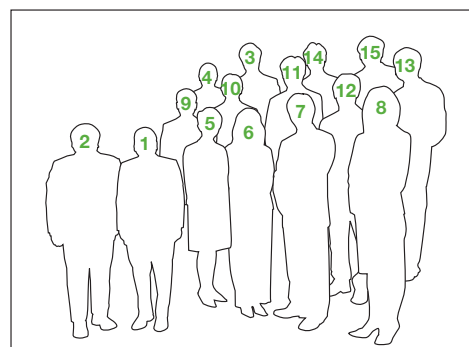
陳先生，四十二歲，於二零零四年三月升任為本集團之首席營運總監。他主要負責香港、澳門及內地有關的商業管理，酒店和物業發展，及投資和工程項目發展。他亦負責於內地有關的工業及基建業務。陳先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，他負責本集團之財務、司庫及會計職能，他對於香港上市公司會計及審計方面有豐富經驗。陳先生為本集團多間附屬公司的董事。於二零零三年五月十七日他被委任為遠東酒店實業有限公司邱德根先生之替任董事，邱德根先生為本集團的創辦人。

未加入本集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有十數年之審計經驗。

高級行政人員



- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| 1 邱德根先生，太平紳士
主席 | 9 區振求先生
項目發展經理 |
| 2 邱達昌先生，拿督
副主席兼行政總裁 | 10 余力維先生
總經理－業務發展部 |
| 3 陳志興先生
首席營運總監 | 11 劉汝宏先生
項目發展經理 |
| 4 莫貴標先生
首席財務總監 | 12 賴偉強先生
財務總監及採購經理
－帝豪酒店 |
| 5 張翠玉女士
市場總監 | 13 徐炳權先生
高級項目發展經理 |
| 6 何詠儀女士
人事及行政部經理 | 14 李海寧先生
項目發展經理 |
| 7 鄭永祥先生
總經理－帝豪海景酒店
及帝豪奧運酒店 | 15 李定修先生
公司秘書 |
| 8 陳小芳女士
總經理－麗都酒店 | |



	截至三月三十一日止年度				
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(重列)				

業績

營業額	510,353	691,590	796,057	819,859	547,087
除稅前溢利(虧損)	57,117	(207,915)	(116,547)	213,733	446,633
稅項	(12,403)	(4,343)	(17,809)	(61,326)	(41,054)
未計少數股東					
權益前溢利	44,714	(212,258)	(134,356)	152,407	405,579
少數股東權益	3,198	8,128	10,154	(2,983)	(5,109)
年度純利(虧損)	47,912	(204,130)	(124,202)	149,424	400,470
每股盈利(虧損)	5仙	(21仙)	(13仙)	14仙	32仙

	於三月三十一日				
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(重列)				

資產及負債

資產總值	4,192,066	4,318,107	4,753,071	4,924,709	6,994,312
負債總值	(1,713,388)	(1,856,739)	(2,394,821)	(2,239,690)	(3,179,553)
少數股東權益	(65,821)	(64,984)	(60,298)	(8,839)	(14,035)
股東資金	2,412,857	2,396,384	2,297,952	2,676,180	3,800,724

附錄：董事考慮到實際可行性，二零零四年之前的財務概要並沒有追溯應用香港會計準則第40號及香港會計師公會會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」上有關修訂。

於財政年度內，本集團透過簽訂協議備忘錄（「協議備忘錄」），進一步確定與美國拉斯維加斯威尼斯人集團（「威尼斯人」）於澳門發展項目中之權益。與威尼斯人磋商之最終具約束力協議預期於二零零五年第三季度結束期前簽訂。本集團作為威尼斯人之策略性夥伴，將於澳門路氹開發地盤總樓面面積逾300萬平方呎之項目。澳門項目分兩個階段發展。本集團計劃於二零零五年八／九月展開建築工程。待第一期發展於二零零七年下半年完成及開業後，預料本集團將擁有不少於2,000間客房之酒店、面積約100萬平方呎之購物及娛樂綜合廣場、逾20萬平方呎之賭場／表演廳，以及約36萬平方呎之服務式住宅發展。賭場／表演廳將租予威尼斯人用作經營賭場及相關業務。在此綜合發展項目本集團將不會參與博彩業務。由於澳門之經濟顯著增長，故董事會深信該項目將加強本集團之未來經常性收入。

本集團將繼續以其於大中華之兩項主要業務為基礎以促進本集團之未來增長。首項主要業務為繼續於內地開發中產人士可負擔之優質住宅項目，並以中產人士為本集團之主要目標客戶。本集團第二項主要業務為於香港及澳門發展及經營三至四星級酒店，以把握區內內地旅客需求增加之商機。此外，本集團將繼續出售其非核心投資資產，以便更有效地使用資源。

管理層討論及公司概覽

截至二零零五年三月三十一日止財政年度，本集團繼續取得穩健之財務及營運表現。於二零零五年財政年度，本集團之純利約為港幣400,000,000元，增幅達169%。

業績表現出色乃由於年內物業銷售以及增設酒店客房以滿足香港酒店住宿日益殷切之需求所致。本集團於物業發展市場及酒店業均佔盡優勢。

儘管近期內地物業市場氣氛疲弱，然而長遠來說，董事會對內地中檔物業之發展保持樂觀態度。由於本集團已建立訓練有素且具有豐富經驗之物業發展團隊，故有信心於內地進行新物業發展項目。

隨著更緊密經貿關係安排（「CEPA」）之推行，住宿需求之增加令香港酒店業明顯受惠。年內，本集團之酒店入住率大幅上升，而從酒店業務帶來之溢利貢獻亦相應有顯著增長。於迪士尼樂園開幕後，董事會預期來年香港酒店住宿方面之需求將更為殷切。二零零五年十二月底前，本集團將致力成為香港具領導地位之三至四星級酒店營運商之一，其近2,000間酒店客房全力投入營運。

上海錦秋加州花園—一項住宅發展項目，佔地約14,500,000平方呎，可建樓面面積約12,400,000平方呎。完成全數發展工程後，該項目將推出合共約8,000個單位，當中包括住宅及商業物業，而住宅單位將佔總單位97%以上。

廣州新時代廣場—本集團擁有此項目50%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。建築工程正在發展中並預期於二零零七年底竣工。

廣州花地灣甘棠苑—本集團擁有此發展項目100%權益，此項目包括兩幢32層高之住宅大廈，總樓面面積約43,000平方米，包括40,000平方米之住宅用地、2,000平方米之商業用地及1,000平方米之停車場。目前，此發展項目正在籌劃階段，預期於二零零五年底開始動工建築，並於二零零八年竣工。

四川成都—於二零零三年底，本集團與成都市政府簽訂諒解備忘錄，開發總面積達1,200畝(或800,000平方米)之住宅區。預期該項目將分多期進行，總開發期為六年。由於中國政府實施宏觀調控措施，本集團與當地政府之間的磋商較預期有所延長。儘管如此，本集團有意於本財政年度完結前完成所有必需之主管機關批文。

業務回顧

1. 物業發展部

中國大陸

儘管中央政府於二零零四年五月宣佈宏觀調控措施，惟本集團對內地中檔物業市場仍抱持樂觀態度，並繼續於內地若干主要城市發掘及評估具理想投資回報之物業發展機會。本集團於上海之物業發展項目—錦秋加州花園，將為本集團未來數年作出主要收益貢獻。此外，本集團於廣州之兩項物業發展項目—新時代廣場及甘棠苑，分別定於二零零七年及二零零八年完成。由於本集團相信廣州物業市場將於短期內復甦，故廣州將成為本集團物業發展之主要重點城市。

二零零五年三月，本集團已售出錦秋加州花園推出預售之60%商業單位。按落成階段所確認之收益計算，本集團估計物業銷售之毛利約為人民幣56,000,000元。然而，香港會計師公會於二零零五年五月頒佈推行香港詮釋第3號「收益—銷售發展物業之樓花合約(前身為會計實務準則詮釋第24號)」後，本集團須於二零零五年財政年度終期業績中剔除該項毛利。當有關預售單位取得入伙紙時，該項毛利將可於二零零六年財政年度入賬。

已於二零零三年底完成。於本報告日期，所有單位已全部售出。

西貢清怡居－興建24幢別墅之建議發展項目，總樓面面積約53,000平方呎。第1期發展之建築工程已完成，而本集團最近已取得合約完成證明書，已於二零零四年進行預售。目前約有75%單位經已售出，其他期數之發展須待政府審批。

西貢竹角－10間獨立屋之發展項目，總樓面面積約12,000平方呎，地盤面積為30,000平方呎。建築工程已於二零零五年年初完成，並預期當取得合約完成證明書後進行銷售。

元朗丹桂村－此項目包括多座5層高平房96個單位，總樓面面積約48,500平方呎。本集團現正申請換地程序。預期建築工程將於二零零五年底進行。

元朗洪水橋－一項7層高住宅發展項目，包括72個住宅單位，總樓面面積約36,000平方呎。本集團現正申請換地程序。建築工程計劃於二零零五年底動工。

元朗豐樂園－該項目為與長江實業(集團)有限公司及新鴻基有限公司合營之住宅發展項目，總面積約8,610,000平方呎。該項目暫時並無特訂計劃。於年內，本集團目前持有該項目之25.33%實際權益。



前排：區振求先生
後排由左至右：徐炳權先生、劉汝宏先生、李海寧先生

香港

本集團在香港並無持有大量土地儲備，而僅會購入適量土地以滿足個別特定項目之需求。期內，本集團有三項物業發展項目(即東海雅園、清水灣山莊及清怡居)推出發售；而另一新發展項目西貢竹角則預期於二零零六年財政年度上半年推出市場預售。

紅磡東海雅園－一項32層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎，包括104個住宅單位，26個車位及2層商舖，該項目已於二零零二年十一月底完成並取得入伙許可證。於本報告日期，約65%單位已售出。本集團會將餘下的單位保留作為租賃用途。

西貢清水灣山莊－15間獨立屋之發展項目，總樓面面積約18,000平方呎，地盤面積為30,000平方呎。建築工程



由左至右：吳淑萍小姐、鄭永祥先生、謝永佳先生、陳小芳小姐、李師揚先生、林鎮城先生、賴偉強先生、盧志安先生

史背景及便利之位置，自開業以來一直維持高水平之入住率及房租。

於二零零四年九月，本集團支付港幣118,000,000元收購一幢位於荷李活道263號之寫字樓大廈作酒店發展用途。改建工程約於六個月內完成。新酒店名為中環麗栢酒店，設有142間房間，已於二零零五年四月中開業。該酒店之營運表現達到本集團之預期表現，預期將繼續獲得改善。

於二零零四年十二月，本集團斥資港幣122,000,000元收購位於灣仔之金銀大廈，進一步擴充其酒店組合。金銀大廈亦原為寫字樓大廈，與麗都酒店僅兩幢大廈之隔。該大廈將發展為一間設有142間房間之前衛酒店（HIP酒店）。改建工程正在進行，預期將於二零零五年八月完成。新酒店名為麗悅酒店，預期於二零零五年九月開業。

於二零零五年四月底，本集團第三間新酒店位於大角咀的帝豪奧運酒店開業。該酒店為一間三星級酒店，設有

澳洲

本集團於墨爾本擁有兩項高級住宅發展項目，分別為Flinders Wharf及Royal Domain Tower。本集團於Flinders Wharf中擁有47.5%權益，其中約有95%單位經已售出。Royal Domain Tower預期於二零零六年年初竣工。截至二零零五年財政年度終止，約有57%單位經已售出。本集團於此項目中擁有90%權益。

墨爾本Flinders Wharf — 本集團擁有之高級住宅發展項目，共有301個單位，總樓面面積約54,000平方米，鄰近墨爾本會議展覽中心。建築工程已於二零零三年十一月完成。

墨爾本Royal Domain Tower — 為合共137個單位之42層高豪華住宅單位發展項目，總樓面面積約65,000平方米，每個單位售價均超過澳幣一百萬元。該項目位處市中心St Kilda Road旁，俯瞰Melbourne Botanic Garden及Port Philip Bay。於落成後將成為墨爾本最高級住宅樓宇之一。

2. 酒店業務

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

於本年底前，本集團將灣仔新華社大廈舊址改建為合共設有454間房間之麗都酒店已開始營業。麗都酒店以其歷

對於近日有關該項目之投資者被入稟美國地方法院訴訟，本集團正尋求法律意見。由於法律程序已展開，管理層將密切監察此訴訟之進展，並將根據上市規則再作公佈。

重要收購及出售附屬公司及聯營公司
於二零零四年九月，本集團收購共同擁有位於荷李活道263號之寫字樓大廈（後改建為中環麗栢酒店）之Caragis Limited及Vicsley Limited之全部已發行股本及股東貸款。

於二零零五年二月，本集團收購擁有金銀大廈之駿宏有限公司之全部已發行股本及股東貸款。金銀大廈將改建及經營作麗悅酒店。

於二零零四年，本集團以代價星加坡幣1元收購Tang City Properties Pte Limited之100%已發行股本。

收購上述附屬公司並未對本集團之業績產生重大影響。

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

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

本集團業務資金來源為銀行借貸，無抵押貸款及經營業務所賺取之現金。於二零零五年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸及可換股債券總值約港幣2,457,000,000元（二零零四年：港幣1,667,000,000元）其中須於一年內

141間房間。儘管其營業時間尚短，但該酒店自開業以來已錄得90%之入住率。

本集團目標為於未來六個月內開設多三間新酒店，提供合共560間房間。三間酒店分別為麗悅酒店、中環蘭桂坊酒店及帝豪荃灣酒店。該三間酒店開業後，本集團合共擁有八間酒店，包括位於馬來西亞吉隆坡之Dorsett Regency Hotel，提供接近2,000間房間。此舉將使本集團成為香港其中一間擁有上市地位的主要酒店集團。

除上述酒店外，本集團最近斥資港幣81,000,000元收購大角咀一塊擁有建築面積達5,528平方呎之工業用地。城市規劃委員會已授予批准更改該地段作酒店發展用途。根據目前之發展計劃，本集團預期於兩年半內完成興建一間設有約285間房間之三星級酒店。買賣交易預計將於二零零五年八月完成。

重大事項

於本年度上半年，本集團以現金代價約港幣469,000,000元出售賬面值港幣205,000,000元及公平市值港幣271,000,000元之遠東銀行旺角大廈；該出售錄得約港幣191,000,000元之收益。

誠如二零零五年六月二十日所公佈，本集團獲通知位於美國曼克頓上城區Riverside South Project之權益同意以1,760,000,000美元出售予獨立第三者。本集團於該投資之賬面成本約為港幣70,000,000元，並預期該交易將於二零零五年八月底前完成。

- (b) 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零五年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣115,539,000元(二零零四年：港幣35,537,000元)。
- (c) 於過往年度，本公司一間附屬公司(該「附屬公司」)被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、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該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司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，兩位顧問亦指稱該附屬公司董事會就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣5,865,000元。該附屬公司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) 中國國家稅務總局於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函[2004]第938號之公告。董事於諮詢稅務顧問及相關城市之稅務局後認為，

償還的為港幣615,000,000元，而須於一年後償還的為港幣1,842,000,000元。有抵押貸款為港幣1,603,000,000元而無抵押貸款為港幣89,000,000元。本集團之借貸主要為港幣。

零息可換股債券

於二零零四年四月十三日，本公司完成67,000,000美元之零息可換股債券發行。發行之目的乃償還現有貸款及作為一般營運資金。根據經調整兌換價港幣2.18元計算，可換股債券可兌換為約237,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.1元之股份。目前，該等可換股債券約有97%獲兌換為股份。

在上述可換股債券幾乎獲悉數兌換後，本集團於二零零四年十二月另行推出港幣754,000,000元之零息可換股債券發行。發行之主要目的乃撥付澳門即將展開之發展項目。根據經調整兌換價港幣4.06元計算，可換股債券可兌換為約186,000,000股本公司股本中每股面值港幣0.1元之股份。

或然負債及承擔

或然負債

於二零零五年三月三十一日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本集團就授予一間接受投資公司之銀行及其他信貸承擔約港幣102,536,000元(二零零四年：港幣64,185,000元)。

資產抵押

- (a) 本集團物業、銀行存款及證券投資之賬面總值分別約港幣2,497,046,000元(二零零四年：港幣2,603,798,000元)、港幣3,901,000元(二零零四年：港幣5,539,000元)及港幣1,556,000元(二零零四年：港幣2,334,000元)，連同聯營公司及第三方之物業已分別按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣2,572,480,000元(二零零四年：港幣2,021,216,000元)及港幣5,000,000元(二零零四年：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣3,000,000元(二零零四年：港幣2,945,000元)抵押予本集團之銀行，以令本公司若干附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以約港幣237,746,000元(二零零四年：港幣37,517,000元)之本集團證券投資抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣37,613,000元(二零零四年：港幣7,800,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣32,449,000元(二零零四年：港幣2,411,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予本集團及其附屬公司之部份抵押品。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零四年：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

已落成物業並不會徵收土地增值稅，因此，財務報表內並無對土地增值稅作出悉數撥備。雖然本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認，然而董事認為按國家稅務總局之規例悉數徵收土地增值稅之可能性不大。倘全面開徵此稅，則本集團之額外土地增值稅將約為港幣80,000,000元。

承擔

於結算日，本集團就物業發展項目之已訂約但未撥備之資本支出約為港幣1,101,000,000元(二零零四年：港幣561,000,000元)。於二零零四年三月三十一日，就物業發展項目、酒店翻新工程及改善工程以及共同控制之物業發展項目之已批准但未訂約之資本支出約為港幣346,000,000元。

資本負債比率

於二零零五年三月三十一日之資本負債比率(銀行及其他借貸及可換股債券總額對股東資金)為65%(二零零四年：62%)。

流動性比率

本集團於二零零五年三月三十一日之流動性比率為2.5(二零零四年：1.4)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

匯兌

本集團於期內並無任何重大之匯兌變動。

董事會欣然將本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零五年三月三十一日止年度之年度報告連同經審核財務報表謹呈各股東省覽。

主要業務

本公司主要從事投資控股，而各附屬公司則主要從事物業發展及投資、酒店業務及相關財務貸款及財務管理。該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。其他業務包括銷售鍋爐產品及其他利息收入。

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二零零五年三月三十一日之詳情分別載於財務報表附註48、49及18。

業績及溢利分配

本集團本年度之業績載於第30頁之綜合收益表內。

董事會建議向二零零五年八月十九日名列本公司股東名冊之股東派發本年度末期股息每股港幣5仙（二零零四年：港幣3仙），合共港幣70,713,000元。末期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部份應得以股代息（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待(i)於二零零五年八月十九日舉行之股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此獲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，新股份之市值將按本公司現有股份於二零零五年八月十九日（包括該日）前五個交易日在聯交所之平均收市價計算，有關以股代息計劃之一切詳情將載於二零零五年八月二十六日或前後寄發予股東之通函（連同選擇表格）內。股息單或新股票將於二零零五年九月二十七日或前後寄出。

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11頁。

投資物業

於本年度，本集團透過收購附屬公司以總代價約港幣239,875,000元購入投資物業及以總代價約港幣481,599,000元出售投資物業。

於本年度，本集團重估其投資物業而導致重估增值港幣166,952,000元，並已計入收益表內。

於本年度本集團投資物業於上述及其他之變動情況詳載於財務報表附註12。

物業、廠房及設備

年內，本集團動用約港幣129,212,000元購入酒店物業及發展中酒店物業。

本集團於年內出售賬面值為港幣110,483,000元之酒店物業。年內，本集團重估其酒店物業而導致重估增值港幣335,716,000元，已列入資產重估儲備內。

於本年度本集團之物業、廠房及設備於上述及其他之變動情況詳載於財務報表附註13。

發展中物業

年內，本集團動用約港幣44,781,000元購入發展中物業。

此外，賬面值為港幣228,428,000元之若干發展中物業已轉撥至物業、廠房及設備。

於本年度本集團之發展中物業於上述及其他之變動情況詳載於財務報表附註14。

主要物業

本集團於二零零五年三月三十一日之主要物業詳載於本年報第94至99頁。

股本

於本年度股本之變動情況詳載於財務報表附註32。

於年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或購回本公司任何上市證券。

借款及撥作資本之利息

財務租約之債務、銀行及其他借貸以及可換股債券分別載於財務報表附註30、31及34。

本集團於本年度將約港幣27,486,000元之利息撥作資本。

本集團流動資金之分析

於二零零五年三月三十一日，本集團之財務租約之債務以及銀行及其他借貸總額分別約為港幣726,000元及港幣1,691,518,000元。

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
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

獨立非執行董事

朱机良先生，達督
羅國貴先生
江劍吟先生

根據本公司公司組織章程細則之規定，於二零零五年八月十九日的本公司股東週年大會上輪席告退之董事包括達督朱机良、Craig Grenfell Williams先生及邱裘錦蘭女士。Craig Grenfell Williams先生及邱裘錦蘭女士均符合資格並願意膺選連任。

根據本公司之公司組織章程細則，各非執行董事之任期於彼輪席告退之日完結。

董事所持之股份權益

於二零零五年三月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第十五部）的股份、相關股份及債權證中擁有須載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊，或須根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份權益

董事姓名	權益性質	個人權益	所持普通股股份數目		佔本公司 已發行股本 百分比
			公司權益	權益總額	
邱德根	長倉	10,267,137	113,234,992 ⁽¹⁾	123,502,129	8.73%
邱達昌	長倉	624,568	308,516,123 ⁽²⁾	309,140,691	21.86%
邱達成	長倉	8,328	5,039,707 ⁽³⁾	5,048,035	0.36%
邱裘錦蘭	長倉	1,280,627	—	1,280,627	0.09%
邱達生	長倉	816,685	—	816,685	0.06%
邱達強	長倉	38,411	3,916,514 ⁽⁴⁾	3,954,925	0.28%

附註：

- (1) 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (2) 此等股份由拿督邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited持有，且包括借出之70,000,000股股份。
- (3) 此等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N. V. 及由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (4) 此等股份由邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有，並已全數重覆計算在邱達成先生之公司權益內。

(b) 董事於相聯法團之股份及相關股份權益

董事姓名	權益性質	相關法團名稱	所持普通股 股份數目	佔相關法團 已發行股本 百分比
邱達昌	長倉	愛德企業有限公司	250,000	25%

除上文所披露外，本公司概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東所持之股份權益

於二零零五年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條之規定而存置之股份或淡倉權益登記冊之記錄，除上文所述之董事權益外，下列股東擁有本公司已發行股本中5%或以上權益：

	權益性質	所持普通股 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
J.P. Morgan Chase & Co. ("JPMC")	長倉	94,548,143	6.69%

附註：

根據JPMC向本公司發出之通知，於二零零五年三月三十一日，JPMC透過其控制法團持有94,548,143股本公司股份，其中975,610股股份以實益擁有人身份持有，79,514,470股股份以投資經理身份持有及14,058,063股股份以可借出股份形式持有。

除本文所披露者外，本公司概不知悉任何其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零零五年三月三十一日於本公司之股份或相關股份中擁有須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

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(「購股權計劃」)及為符合二零零一年九月一日上市規則第17章之修訂，終止於二零零零年九月二十八日所採納之舊購股權計劃(「舊計劃」)。

根據購股權計劃，本公司可向本公司或其任何附屬公司之任何僱員、行政人員或董事(包括執行及非執行董事)及本公司或其任何附屬公司之任何業務顧問、代理、財務或法律顧問或其他貨物或服務供應商(統稱「合資格參與者」)授出購股權，最高可授出之數目為本公司不時已發行股本之10%。

該等購股權計劃旨在讓本公司可授出購股權予合資格參與者，以鼓勵及獎賞彼等於本公司或其任何附屬公司之成就及／或增長所作出之貢獻或於未來作出貢獻。本公司購股權計劃之詳情載於財務報表附註35。

授出購股權之建議可於建議日期起計30日內由承授人支付象徵式總代價港幣1元後接納。授出之購股權之行使期由董事會釐定，由指定之日期開始並由不遲於授出購股權當日起計十年終止。

購股權計劃 (續)

購股權之行使價由董事會釐定，惟該價格不得低於下列各項中之最高者：(i)本公司股份於授出日期(必須為交易日)在聯交所之每日報表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日於聯交所之每日報表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

購股權之行使價(港幣2.075元)乃根據本公司股份於緊接授出日期(即二零零四年十月二十一日)前五個交易日於聯交所之每日報表所報之平均收市價。

本公司董事認為並不適宜披露授出購股權之理論價值，此乃由於多項對估值之關鍵性因素未能確定。因此，任何根據各種猜測性假設而作出對購股權之估值並無意義，並會對本公司股東構成誤導。

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，本公司或其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重大合約。

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於一年內不可由僱用公司不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

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

本集團於二零零五年三月三十一日之僱員總人數約為1000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。本公司採納一項購股權計劃，旨在鼓勵及獎賞員工，有關詳情載於財務報告附註35。

退休福利計劃之詳情載於財務報表附註47。

企業管治

本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度一直遵守主板上市規則(「上市規則」)附錄14及附錄10所載之最佳應用守則及上市公司董事進行證券交易的標準守則。最佳應用守則已被二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效的企業管治常規守則所取代。本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度內在在一定程度上採納了企業管治常規守則之原則及遵守其中的守則規定。

購買、出售或贖回上市證券

於年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

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，致使本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股。

足夠公眾持股量

本公司根據公開資料，以及據各董事所知，董事會確認本公司於截至二零零五年三月三十一日止年度內一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

承董事會命

副主席兼行政總裁
邱達昌

二零零五年七月十三日

Deloitte. 德勤

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30頁至93頁內根據香港公認之會計原則編製之財務報表審核完竣。

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表。在編製該等財務報表時，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，對該等財務報表作出獨立意見，並根據我倆同意之協定條文將此意見單獨向股東報告。本會計師行將不會就本報告書之內容負責或承擔責任。

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表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表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，就該等財務報表是否存在重要之錯誤陳述，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表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表足以真實而公正地顯示 貴公司及 貴集團於二零零五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溢利及現金流量，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，二零零五年七月十三日

綜合收益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

30

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
營業額	4	547,087	819,859
銷售成本		(377,022)	(521,842)
毛利		170,065	298,017
其他經營收入		59,830	23,846
銷售及分銷支出		(4,719)	(9,900)
行政支出		(148,930)	(125,625)
一間聯營公司欠款準備		(16,000)	—
持有交易證券之未變現收益		560	3,443
出售投資物業之溢利		201,362	—
投資物業重估增加(減少)		166,952	(2,229)
物業、廠房及設備之減值虧損撥回		—	13,002
出售物業、廠房及設備之溢利(虧損)		33,090	(3,467)
酒店物業重估增加		—	5,369
出售會籍之虧損		—	(1,815)
攤銷因收購聯營公司產生之商譽		(582)	(582)
負商譽攤銷		7,693	7,693
出售附屬公司之溢利		—	5,690
視作出售一間附屬公司之溢利		—	11,514
出售一間聯營公司之收益		451	36,422
分佔聯營公司業績		16,394	(12,937)
分佔共同控制實體之業績		(792)	(332)
融資成本	6	(38,741)	(34,376)
除稅前溢利	7	446,633	213,733
稅項	9	(41,054)	(61,326)
未計少數股東權益前溢利		405,579	152,407
少數股東權益		(5,109)	(2,983)
本年度溢利		400,470	149,424
股息	10	112,479	58,265
每股盈利			
— 基本	11	32.0仙	14.3仙
— 攤薄		30.7仙	不適用

資產負債表

於二零零五年三月三十一日結算

31

	附註	本集團		本公司	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非流動資產					
投資物業	12	800,955	1,064,481	—	—
物業、廠房及設備	13	2,176,703	1,207,384	—	—
發展中物業	14	125,430	539,936	—	—
負商譽	15	(23,081)	(30,774)	—	—
附屬公司權益	16	—	—	3,473,160	2,336,873
聯營公司權益	17	144,286	140,924	—	—
共同控制實體權益	18	73,238	72,530	—	—
證券投資	19	452,805	108,321	—	—
應收聯營公司款項	20	114,039	126,779	—	—
應收接受投資公司款項	21	119,995	119,995	—	—
應收少數股東款項	21	563	563	—	—
應收長期貸款	22	364,167	304,969	—	—
已抵押銀行存款		3,000	2,945	—	—
		4,352,100	3,658,053	3,473,160	2,336,873
流動資產					
存貨	23	894	2,024	—	—
已落成待售物業(成本值)		197,210	188,414	—	—
待售發展中物業(成本值)		1,247,191	485,277	—	—
證券投資	19	446,494	7,511	—	—
應收貸款	22	2,576	651	—	—
應收賬款、按金及預付款項	24	238,824	409,123	—	—
應收共同控制實體款項	25	2,936	—	—	—
應收聯營公司款項	20	25,161	20,827	—	—
可收回稅項		9,257	8,292	—	—
已抵押銀行存款		3,901	5,539	—	—
投資銀行存款		106,143	—	—	—
銀行結餘及現金		361,625	138,998	6,155	433
		2,642,212	1,266,656	6,155	433

資產負債表

於二零零五年三月三十一日結算

32

附註	本集團		本公司		
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	
流動負債					
應付賬款及應計賬款	26	313,718	265,732	12,038	10,346
已收客戶按金		19,078	16,169	—	—
應付董事款項	27	11,825	11,600	—	—
應付關聯公司款項	28	13,635	29,947	—	—
應付聯營公司款項	29	24,785	24,793	—	—
應付少數股東款項	29	8,313	—	—	—
應繳稅項		56,130	74,831	—	—
財務租約之債務	30	268	200	—	—
銀行及其他借貸	31	615,000	461,977	74,580	51,560
		1,062,752	885,249	86,618	61,906
流動資產(負債)淨值		1,579,460	381,407	(80,463)	(61,473)
		5,931,560	4,039,460	3,392,697	2,275,400
股本及儲備					
股本	32	141,426	116,846	141,426	116,846
儲備	33	3,659,298	2,559,334	2,384,867	1,981,854
		3,800,724	2,676,180	2,526,293	2,098,700
少數股東權益		14,035	8,839	—	—
非流動負債					
財務租約之債務	30	458	18	—	—
銀行及其他借貸	31	1,076,518	1,204,691	101,270	176,700
可換股債券	34	765,134	—	765,134	—
應付少數股東款項	36	55,775	41,020	—	—
應付共同控制實體款項	36	10,801	7,734	—	—
遞延稅項	37	208,115	100,978	—	—
		2,116,801	1,354,441	866,404	176,700
		5,931,560	4,039,460	3,392,697	2,275,400

第30至第93頁之財務報表於二零零五年七月十三日獲董事會通過，並由下列董事代表簽署：

邱德根
董事

邱達昌
董事

綜合權益變動報表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	股份 資本 港幣千元	股份 溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	其他 儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	特別 儲備 港幣千元	滙兌 儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	保留 溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年四月一日											
— 原本呈列	98,513	663,711	253	169,352	297,139	55,975	869,357	(126,399)	(64,535)	334,586	2,297,952
— 前期調整(附註2)	—	—	—	—	—	(55,975)	—	—	—	17,248	(38,727)
— 重列	98,513	663,711	253	169,352	297,139	—	869,357	(126,399)	(64,535)	351,834	2,259,225
重估增值	—	—	—	—	13,445	—	—	—	24,572	—	38,017
重估物業價值所產生之 遞延稅項負債	—	—	—	—	30,138	—	—	—	—	—	30,138
應佔聯營公司儲備變動 產生換算海外業務 之滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(9,767)	—	—	(9,767)
— 滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	33,653	—	—	33,653
收益表內未確認 收益淨額	—	—	—	—	43,583	—	—	23,886	24,572	—	92,041
以股代息計劃發行之股份	1,833	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,833
以股代息產生之進賬	—	23,153	—	—	—	—	—	—	—	—	23,153
溢價發行股份	16,500	181,500	—	—	—	—	—	—	—	—	198,000
發行股份開支	—	(4,581)	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,581)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	149,424	149,424
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(42,915)	(42,915)
於二零零四年三月三十一日	116,846	863,783	253	169,352	340,722	—	869,357	(102,513)	(39,963)	458,343	2,676,180
重估增值	—	—	—	—	335,716	—	—	—	16,856	—	352,572
重估物業價值所產生之 遞延稅項負債	—	—	—	—	(77,832)	—	—	—	—	—	(77,832)
產生換算海外業務 之滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	1,992	—	—	1,992
收益表內未確認 收益淨額	—	—	—	—	257,884	—	—	1,992	16,856	—	276,732
出售酒店物業變現	—	—	—	—	(4,092)	—	—	—	—	4,092	—
以股代息計劃發行之股份	1,916	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,916
以股代息產生之進賬	—	37,942	—	—	—	—	—	—	—	—	37,942
行使購股權發行股份	50	987	—	—	—	—	—	—	—	—	1,037
可換股債券兌換股份發行	22,614	474,839	—	—	—	—	—	—	—	—	497,453
撇銷兌換可換股債券遞延開支	—	(14,175)	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,175)
發行股份開支	—	(12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(12)
可換股債券之遞延開支攤銷	—	(2,814)	—	—	—	—	—	—	—	2,814	—
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	400,470	400,470
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(76,819)	(76,819)
於二零零五年三月三十一日	141,426	1,360,550	253	169,352	594,514	—	869,357	(100,521)	(23,107)	788,900	3,800,724

本集團之特別儲備乃本公司所發行之股本面值及根據一九九一年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。

本集團之其他儲備乃指根據一九九一年集團重組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54,204,000元(二零零四年：港幣48,627,000元)及共同控制實體之保留溢利港幣25,270,000元(二零零四年：港幣23,158,000元)。

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

34

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
經營業務		
除稅前溢利	446,633	213,733
按下列各項調整：		
應佔共同控制實體業績	792	332
應佔聯營公司業績	(16,394)	12,937
折舊	13,679	8,266
利息收入	(75,630)	(35,288)
利息支出	41,020	37,918
呆壞賬撥備	17,084	1,139
一間聯營公司欠款準備	16,000	—
投資物業重估(增加)減少	(166,952)	2,229
酒店物業重估增加	—	(5,369)
出售附屬公司之溢利	—	(5,690)
視作出售附屬公司之溢利	—	(11,514)
出售聯營公司之溢利	(451)	(36,422)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	—	(13,002)
持有投資證券之未變現溢利	(560)	(3,443)
負商譽之攤銷	(7,693)	(7,693)
出售其他資產之虧損	—	1,815
購入聯營公司所產生的商譽攤銷	582	582
出售物業、廠房及設備之(溢利)虧損	(33,090)	3,467
出售投資物業之溢利	(201,362)	—
營運資金變動前之經營現金流量	33,658	163,997
已完成待出售物業之減少(增加)	28,944	(27,580)
待銷售發展中之物業(增加)減少	(548,434)	574,325
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	153,982	(250,934)
證券投資(增加)減少	(438,423)	9,280
存貨減少	1,130	1,778
應收聯營公司款項(增加)減少	(4,334)	1,805
應收共同控制實體款項增加	(2,936)	—
應付賬款及應計賬款增加	47,188	56,107
已收客戶訂金增加(減少)	2,909	(329,354)
應付關連公司款項(減少)增加	(16,312)	16,480
應付聯營公司款項減少	(8)	(284)
應付少數權益股東款項增加	8,313	—
匯率變動之影響	(198)	(18,373)
經營業務產生(使用)之現金	(734,521)	197,247
已繳付香港利得稅	(919)	(18,960)
已繳付海外稅款	(29,825)	(6,930)
退還稅項	4,284	2,380
經營業務(使用)所得之現金淨額	(760,981)	173,737

綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

35

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
投資活動			
添置物業、廠房及設備		(135,909)	(50,984)
添置發展中物業		(39,100)	(191,701)
添置投資物業		(2,015)	(16,244)
收購附屬公司，扣除現金及現金等值物	39	(239,844)	(152)
投資於共同控制實體		(1,500)	—
出售附屬公司，扣除現金及現金等值物	40	—	22,444
出售聯營公司所得款項		3,306	20,692
出售其他證券所得款項		—	27
出售投資物業所得款項		481,599	—
出售會籍所得款項		—	13,000
出售物業、廠房及設備所得款項		144,153	1,106
增添其他證券		(327,628)	(780)
墊支應收賬款		(61,123)	(13,463)
墊款予聯營公司		(4,482)	(16,239)
已抵押銀行存款減少		1,583	3,807
已收聯營公司股息		6,577	3,750
已收利息		75,630	185
投資活動之現金流出淨額		(98,753)	(224,552)
融資活動			
發行可換股債券所得款項(扣除發行的支出)		1,240,991	—
發行股份所得款項(扣除發行的支出)		1,025	193,419
銀行及其他借貸中籌得新貸款		646,449	501,476
償還銀行及其他貸款		(603,654)	(541,788)
償還財務租約之部份		(580)	(428)
共同控制實體預先繳付款項		3,067	—
董事預先繳付(償還)款項		225	(6,772)
從少數權益股東購入附屬公司之額外權益		—	(4,869)
購入附屬公司之額外權益的支出		—	(388)
少數股東的捐獻		—	15,991
少數股東預先繳付款項		14,755	21,209
已付股息		(36,961)	(17,929)
已付利息		(59,788)	(47,170)
融資之現金流入淨額		1,205,529	112,751
現金及現金等值物增加淨值		345,795	61,936
年初之現金及現金等價物		119,426	55,166
滙率變動之影響		(351)	2,324
年終之現金及現金等值物		464,870	119,426
現金及現金等值物結餘分析			
投資銀行存款		106,143	—
銀行結餘及現金		361,625	138,998
銀行透支		(2,898)	(19,572)
		464,870	119,426

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（「交易所」）上市。

本集團主要從事物業發展投資及酒店業務、證券買賣及酒店業務之財務貸款。

2. 採納新制訂之香港財務報告準則及新頒會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新頒及經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（於本文內統稱「新香港財務報告準則」），對二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表已提早採納以下新香港財務報告準則：

香港會計準則第40號	投資物業
詮釋第21號（「香港會計準則詮釋第21號」）	所得稅－收回已重估非折舊之資產

提早採納香港會計準則第40號及香港會計準則詮釋第21號之主要影響為投資物業公平值之所有變化會於收益表內確認，而遞延稅項乃以投資物業之賬面值可於使用時收回為基準撥備。於過往年度，只要儲備仍有盈餘，投資物業公平值之變化會按組合基準直接計入投資物業重估儲備內。

本集團已追溯應用香港會計準則第40號及香港會計準則詮釋第21號，而比較數字亦因此重新呈列。因此項會計政策變動，本集團於二零零三年四月一日之保留溢利增加港幣17,248,000元，而投資物業重估儲備則減少港幣55,975,000元。此項變動導致本集團本年度之溢利增加港幣164,707,000元（二零零四年：港幣414,000元），而投資物業重估儲備則減少港幣184,761,000元（二零零四年：港幣8,521,000元）。

此外，本集團對協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併採納香港財務報告準則第3號「業務合併」。本集團於應用香港財務報告準則第3號後之首項交易為於二零零五年二月收購駿宏有限公司（附註39）。此項採納對本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表並無重大影響。根據香港財務報告準則第3號之過渡性規則，本集團將由二零零五年一月一日或之後之首個年報期間（即二零零五年四月一日）開始，對協議日期為二零零五年一月一日前之業務合併而購入之商譽，追溯應用商譽之經修訂會計政策。

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 採納新制訂之香港財務報告準則及新頒會計準則之潛在影響 (續)

除上述外，本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納其他新香港財務報告準則。本集團已開始評估其他新香港財務報告準則之潛在影響，惟目前仍未能評定其他新香港財務報告準則對編製及呈報本集團之經營業績及財務狀況會否有重大影響。此等其他新香港財務報告準則可能導致日後編製及呈報業績及財務狀況之方法有所變動。

3. 主要會計政策

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

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止年度之財務報告。

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

本集團內公司間之所有重大交易及結餘均已在綜合賬目時對銷。

商譽

商譽乃指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在收益表扣除。

於二零零一年四月一日或之後而於二零零四年十二月三十一日前簽訂合約進行收購所產生之商譽已被資本化及採用直線法相對其可用年期作出攤銷。於收購聯營公司或共同控制實體時產生之商譽已包括在聯營公司或共同控制實體之賬面值內。

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

於二零零五年一月一日或之後簽訂的協議而產生自收購之商譽最初按成本值確認為資產，隨後按成本值扣除減值虧損列賬。為進行減值評估，商譽會被分配到本集團因收購而產生協同效益之現金產生單元。被分配商譽之現金產生單元需於每一年度內進行評估，或如有跡像顯示減值則更頻密地進行測試。如現金產生單元之可收回金額低於其賬面值，減值虧損會首先被分配以減少該單元獲分配之任何商譽之賬面值。其後之減值虧損將根據該單元每項資產之賬面值按比例分配到該單元之其他資產。就商譽所確認之減值虧損不會於隨後期間回撥。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，於先前對銷及計入儲備之有關未攤銷商譽／商譽應佔款項將於釐定出售溢利或虧損時計入其中。

負商譽

負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。

於收購時或二零零一年四月一日前之負商譽仍計入儲備。在出售該附屬公司、聯營公司及共同控制實體時，其相關之負商譽將計入於收益表。

於收購時或二零零一年四月一日後產生之負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商譽，乃從該聯營公司或共同控制實體之賬面值扣除。

附屬公司之權益

附屬公司之權益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。

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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賬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。

共同控制實體之權益

共同控制實體乃涉及設立獨立實體，而各經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資產淨值扣除任何可辨認之減值虧損後於綜合資產負債表內列賬。本集團攤佔共同控制實體收購後業績乃計入綜合收益表內。

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。

共同控制資產之權益

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應計基準進行核算。

從銷售或使用本集團在共同控制資產的產生所佔部份而產生的收入及本集團在合營項目支出中所佔的部份，將按有關交易的經濟利益能可靠地計量之基準，而予以確認流入／流出本集團之收入。

投資物業

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

投資物業按於結算日之獨立專業估值師所釐定之公開市值列賬。投資物業重估價值之增加或減少將在收益表確認。

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，並按成本值減任何已確認之減值虧損列賬。成本值包括土地成本及發展成本(包括在發展期內撥充資本之應佔利息及專業費用)。

作長期持有之發展中物業不予折舊。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本或重估價值減折舊及減值虧損入賬。

永久業權土地不予折舊。

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

於香港之土地	租約尚未屆滿年期
建於香港土地之樓宇	
以長期契約持有	2%
以永久業權擁有	2%
以中期契約持有	按契約年期或50年(取較短者)
船隻	20%
汽車	20%
機器及設備	10-20%
傢俬、裝置及設備	10-20%

按財務租約持有之資產與自置資產按相同之基準釐定可使用年期。根據該可使用年期與租約年期之比較，取兩者中較短者釐定折舊年期。

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

酒店物業為該土地及樓宇及其完整固定設備集體用作經營酒店之權益，並按定期進行的專業估值基準以分開市值入賬。於酒店物業重估所產生之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；在此情況下，該盈餘則按不超過過往撇銷之減值數額列入損益表。於酒店物業重估所產生之賬面淨值減少，則按其超過與該項酒店物業之先前重估有關之重估儲備結餘(如有)於損益表中扣除。日後出售或棄用重估酒店物業時，應佔之重估盈餘將轉撥至保留溢利。酒店物業之折舊按租約年期用以撇銷價值。

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

供售落成物業

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

待售發展中物業

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

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

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。而其累計收益或虧損將計入期內之溢利或虧損淨額。

減值虧損

於每個結算日，本集團會審核其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損之迹象。倘資產之可收回金額估計將低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。有關減值虧損則即時確認為開支。除非有關資產之賬面重估金額以另一準則釐定，則該耗蝕虧損將按該準則計算重估減值。

倘減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值會增至其估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過有關資產在未扣除過往年度之減值虧損之面值，並無確認耗蝕虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。除非有關資產之賬面重估金額按另一準則評估，則該減值虧損之撥回須按該準則作重估增加處理。

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賬。成本值以加權平均成本法計算。

可換股債券

除非可換股債券被實際兌換，否則可換股債券均作獨立披露並被列為債務。於收益表確認之可換股債券融資成本，乃就可換股債券之餘額得出一個貫徹之定期支出比率計算。

發行可換股債券產生之成本，乃於可換股債券發行日期至其最後贖回日期期間，按直線基準遞延及攤銷。倘於最後贖回日期前贖回或兌換任何可換股債券，則任何餘下未攤銷成本之有關部分將即時於股本中扣除。

外幣換算

港幣以外貨幣結算之交易，最初均按交易日之滙率換算。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。

於綜合賬目時，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。因綜合賬目產生之所有滙兌差額(如有)乃歸類為股本並撥入本集團儲備賬中處理，該等滙兌差額乃於有關業務出售之年度內確認為收入或支出。

稅項

稅項支出指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報純利不同。此乃由於其不包括在其他期間應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括永不須課稅或扣減之收益表項目。

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

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

倘集團控制來自附屬公司、聯營公司及合營項目投資之應課稅暫時性差異，令其不會在可見將來發生變現，該等暫時性差異將不被確認；否則，有關暫時性差異將被確認。

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

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

租賃資產

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，該租約會被列為財務租約。以財務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財務租約。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。

所有其他租約為經營租約，租金乃按有關租賃年期以直線法於收益表扣除。

借貸成本

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

所有其他借貸成本於其發生期間確認為支出。

3. 主要會計政策 (續)

收益確認

倘發展中物業於二零零五年一月一日前在落成前預售，收益會於建築工程已渡過初步發展階段時確認，並以完成建築進度之百分比計算。所採用之百分率為於結算日所產生之建築成本佔估計總建築成本之比例。按此基準確認之溢利僅限此項交易對本集團帶來經濟效益。倘發展中物業於二零零五年一月一日或之後在落成前預售，收益會於該項發展中物業之所有權以及有關風險及回報轉讓後確認。

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。

管理費收入於提供管理服務時確認

利息收入乃根據未清償本金及以適用利率按時間計算。

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。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

45

4. 營業額

營業額乃指本集團於本年度租金及管理費收入總額、銷售物業及出售證券所得款項、貸款利息收入、酒店營運收入、減去退貨及折扣後如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銷售物業	318,501	653,388
租金及管理費收入	68,609	59,782
酒店業務	59,108	36,095
出售證券	13,590	10,805
貸款利息收入	61,560	35,046
其他營運收入	25,719	24,743
	547,087	819,859

5. 業務及地域分部資料

業務分部

於本年度，董事為更佳呈報本集團之財務報表，於業務分部之分類作出若干變動。

就管理而言，本集團之業務目前可分為四個業務分部 — 物業發展及投資、酒店業務及相關財務貸款與財務管理。該等分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。其他業務包括銷售鍋爐產品及其他利息收入。

主要業務分部呈列如下：

物業發展及投資	—	物業發展、物業租賃及銷售
酒店業務	—	酒店經營及管理
財務貸款	—	酒店業務及相關之財務貸款
財務管理	—	證券投資及買賣

5. 業務及地域分部資料 (續)

有關上述業務分部資料概列如下：

二零零五年

	物業發展	酒店		財務管理	其他營運	抵銷	綜合
	及投資	業務	財務貸款				
	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	387,110	59,108	61,560	13,590	25,719	—	547,087
業務分部間之銷售	33,090	—	—	—	—	(33,090)	—
總營業額	420,200	59,108	61,560	13,590	25,719	(33,090)	547,087
業務分部間之銷售乃參照 通行之市價而釐定。							
業績							
分部業績	155,005	2,083	59,281	7,363	20,026	—	243,758
出售投資物業之溢利	201,362	—	—	—	—	—	201,362
出售物業、廠房及設備 之溢利	—	33,662	—	—	(572)	—	33,090
一間聯營公司欠款準備	—	—	—	—	(16,000)	—	(16,000)
攤銷因收購聯營公司產生 之商譽	—	—	—	—	(582)	—	(582)
負商譽攤銷	7,693	—	—	—	—	—	7,693
出售聯營公司之溢利	—	—	—	—	451	—	451
分佔聯營公司之業績	21,983	—	—	—	(5,589)	—	16,394
分佔一間共同控制實體之業績	—	—	—	—	(792)	—	(792)
融資成本	(31,500)	(5,860)	(227)	(440)	(714)	—	(38,741)
除稅前溢利	354,543	29,885	59,054	6,923	(3,772)	—	446,633
稅項	(23,972)	(13,472)	—	470	(4,080)	—	(41,054)
未計少數股東權益前溢利	330,571	16,413	59,054	7,393	(7,852)	—	405,579

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

47

5. 業務及地域分部資料 (續)

二零零五年 (續)

	物業發展	酒店		財務管理	其他營運	抵銷	綜合
	及投資	業務	財務貸款				
	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							
分部資產	4,191,273	1,521,536	340,623	421,065	279,210	—	6,753,707
聯營公司之權益							144,285
共同控制實體之權益							73,238
可收回稅項							9,257
未分配之公司資產							13,825
綜合資產總值							6,994,312
負債							
分部負債	307,771	23,860	35,048	34,292	12,292	—	413,263
借貸							2,457,378
應付稅項							56,130
遞延稅項							208,115
未分配之公司負債							44,667
綜合負債總值							3,179,553
其他資料							
資本添置	55,090	368,578	—	—	—	—	423,668
折舊及攤銷	7,191	5,831	—	—	657	—	13,679
酒店物業重估增加	—	335,716	—	—	—	—	335,716

5. 業務及地域分部資料 (續)

二零零四年

	物業發展	酒店		財務管理	其他營運	抵銷	綜合
	及投資	業務	財務貸款				
	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	713,170	36,095	35,046	10,805	24,743	—	819,859
業務分部間之銷售	30,887	—	—	—	—	(30,887)	—
總營業額	744,057	36,095	35,046	10,805	24,743	(30,887)	819,859
業務分部間之銷售乃參照通行之市價而釐定。							
業績							
分部業績	188,520	(4,190)	31,503	(17,819)	(5,093)	—	192,921
出售物業、廠房及設備之虧損	(3,467)	—	—	—	—	—	(3,467)
物業、廠房及設備之減值							
虧損撥回	13,002	—	—	—	—	—	13,002
出售會籍之虧損	—	—	—	—	(1,815)	—	(1,815)
攤銷因收購聯營公司產生之商譽	—	—	—	—	(582)	—	(582)
負商譽攤銷	7,693	—	—	—	—	—	7,693
出售一間附屬公司之溢利	5,690	—	—	—	—	—	5,690
視作出售附屬公司之溢利	11,514	—	—	—	—	—	11,514
出售一間聯營公司之收益	4,674	—	—	22,555	9,193	—	36,422
分佔聯營公司之業績	10,976	—	—	(15,626)	(8,287)	—	(12,937)
分佔一間共同控制實體之業績	—	—	—	—	(332)	—	(332)
融資成本	(25,159)	(7,594)	(117)	(715)	(791)	—	(34,376)
除稅前溢利	213,443	(11,784)	31,386	(11,605)	(7,707)	—	213,733
稅項	(55,818)	(2,970)	—	470	(3,008)	—	(61,326)
除少數股東權益前溢利	157,625	(14,754)	31,386	(11,135)	(10,715)	—	152,407

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

49

5. 業務及地域分部資料 (續)

二零零四年 (續)

	物業發展	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
	及投資 港幣千元	業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元				
資產負債表							
資產							
分部資產	3,217,920	886,121	279,063	43,312	269,868	—	4,696,284
聯營公司之權益							140,924
共同控制實體之權益							72,530
可收回稅項							8,292
未分配之公司資產							6,679
綜合資產總值							4,924,709
負債							
分部負債	263,058	28,955	19,988	2,423	28,814	—	343,238
借貸							1,666,886
應付稅項							74,831
遞延稅項							100,978
未分配之公司負債							53,757
綜合負債總值							2,239,690
其他資料							
資本添置	296,415	98,778	—	—	574	—	395,767
折舊及攤銷	4,315	3,340	—	—	611	—	8,266
酒店物業重估增加	—	18,814	—	—	—	—	18,814

5. 業務及地域分部資料 (續)

地域分部

下表乃按地理位置劃分之營業額：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
中華人民共和國其他地區(「中國」)	80,454	370,743
澳洲	206,440	244,835
香港	212,363	158,101
馬來西亞	34,694	39,249
星加坡	13,136	6,929
其他	—	2
	547,087	819,859

下表乃按資產所在地理位置劃分之分部資產賬面值以及資本添置之分析：

	分部資產賬面值		資本添置	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	4,399,840	2,534,660	420,961	122,822
馬來西亞	617,041	693,404	419	393
中國	666,878	706,074	159	25,024
澳洲	752,876	421,478	99	124,711
美國	225,189	236,900	—	—
星加坡	253,106	248,232	55	122,817
其他	79,382	83,961	1,975	—
	6,994,312	4,924,709	423,668	395,767

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

51

6. 財務費用

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
下列融資項目之利息：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內悉數償還	33,602	32,374
— 毋須於五年內悉數償還	24,733	10,485
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	1,496	8,114
— 毋須於五年內悉數償還	459	—
財務租約	32	23
可換股債券之遞延開支攤銷	2,814	—
贖回可換股債券之溢價	4,460	—
其他	910	953
總借貸成本	68,506	51,949
減：資本化金額		
— 待出售發展中物業	(20,361)	—
— 發展中物業	(7,125)	(14,031)
	41,020	37,918
呈列分析為：		
包括於銷售成本金額	2,279	3,542
包括於財務費用金額	38,741	34,376
	41,020	37,918

7. 除稅前溢利

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
一間聯營公司欠款準備	16,000	—
呆壞賬撥備	17,084	1,139
核數師酬金	2,071	2,911
已完成物業之成本確認為支出	292,418	448,864
折舊：		
自置資產	13,427	7,961
按財務租約持有之資產	252	305
董事酬金及其他僱員費用	40,930	40,318
按經營租約之汽車租賃費用	18	217
已計入：		
上市證券之股息收入	1,262	376
利息收入	75,630	35,288
滙兌收益淨額	7,378	9,472
淨租金收入——扣除開支港幣19,685,000元 (二零零四年：港幣21,327,000元)	40,488	29,705

8. 董事及五名最高薪僱員之酬金

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
董事酬金：		
董事袍金	225	273
其他酬金		
薪金及其他福利	6,040	9,884
退休福利供款	17	35
	6,282	10,192

上文披露之金額包括支付予獨立非執行董事之董事酬金港幣50,000元(二零零四年：港幣50,000元)。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

53

8. 董事及五名最高薪僱員之酬金 (續)

董事酬金介乎下列組別：

	二零零五年 董事人數	二零零四年 董事人數
零至港幣1,000,000元	7	7
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	—
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	2	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	—	1

本集團五名最高薪酬人士中，三位(二零零四年：五位)為本公司董事，彼等之酬金已於上文披露，另兩名人士(二零零四年：無)之酬金如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及其他福利	1,548	—
退休福利計劃供款	23	—
	1,571	—

上述兩名人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

9. 稅項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
稅項支出包括：		
本年度：		
香港	—	3,594
中國其他地區	—	48,438
其他司法權區	857	413
	857	52,445
過往年度：		
香港	6,823	2,155
其他司法權區	(171)	59
	6,652	2,214
遞延稅項(附註37)	29,305	4,614
本公司及其附屬公司應佔稅項	36,814	59,273
分佔聯營公司應佔稅項	4,240	2,053
	41,054	61,326

香港利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。產生自中國其他地區或其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

55

9. 稅項 (續)

本年度之稅項支出可與收益表內之除稅前溢利數據對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
二零零五年						
除稅前溢利(虧損)	410,720	16,982	20,318	18,195	(19,582)	446,633
適用稅率	17.5%	33%	28%	30%	28%	
按本地所得稅稅率 計算之稅項	71,876	5,604	5,689	5,459	(7,362)	81,266
不可扣稅開支之稅務影響	27,644	12,510	(526)	6,171	10,513	56,312
毋須課稅收益之稅務影響	(63,911)	(10,993)	(2,960)	(7,072)	(3,236)	(88,172)
未確認稅項虧損之稅務影響	7,756	328	—	—	25	8,109
使用過往未確認之稅項虧損	(7,864)	(6,556)	(3,203)	(3,413)	—	(21,036)
分佔聯營公司業績 之稅務影響	1,371	—	—	—	—	1,371
過往年度不足(超額)撥備	2,818	—	(179)	—	48	2,687
於其他司法權區營運 之附屬公司稅率不同 之影響	—	—	—	(448)	—	(448)
其他	673	(893)	1,004	55	126	965
本年度稅項支出(回撥)	40,363	—	(175)	752	114	41,054

9. 稅項 (續)

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
二零零四年						
除稅前溢利(虧損)	51,502	175,307	(27,066)	26,083	(12,093)	213,733
適用稅率	17.5%	33%	28%	30%	29%	
按本地所得稅稅率 計算之稅項	9,013	57,851	(7,578)	7,825	(4,599)	62,512
不可扣稅開支之稅務影響	1,896	1,884	4,862	840	362	9,844
毋須課稅收益之稅務影響	(7,697)	(8,630)	(5,690)	(4,170)	(671)	(26,858)
未確認稅項虧損之稅務影響	6,575	692	3	439	1	7,710
使用過往未確認之稅項虧損	(2,537)	—	(548)	(4,937)	—	(8,022)
分佔聯營公司業績 之稅務影響	(2,215)	—	—	—	—	(2,215)
過往年度不足撥備	2,155	—	—	—	59	2,214
按優惠稅率計算之所得稅	—	511	5,790	—	(40)	6,261
稅率改變之影響	2,368	—	—	—	—	2,368
其他	2,473	(3,870)	3,546	294	5,069	7,512
本年度稅項支出	12,031	48,438	385	291	181	61,326

有關遞延稅項之詳情載於附註37。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

57

10. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
二零零四年度末期股息，每股港幣3仙 (二零零三年：港幣2仙)：		
現金	13,849	8,471
根據以股代息計劃之股份選擇	21,204	11,232
	35,053	19,703
二零零五年度中期股息，每股港幣3仙 (二零零四年：港幣2仙)：		
現金	23,112	9,458
根據以股代息計劃之股份選擇	18,654	13,754
	41,766	23,212
	76,819	42,915

董事建議派發二零零五年度末期股息每股港幣5仙(二零零四年：港幣3仙)，合共港幣70,713,000元(二零零四年：港幣35,053,000元)，擬派末期股息有待股東於股東大會上批准。

11. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	400,470	149,424
可攤薄潛在普通股之影響		
——可換股債券之遞延開支攤銷	2,322	—
——贖回可換股債券之溢價	3,679	不適用
計算每股攤薄盈利之盈利	406,471	不適用
	千股	千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,251,268	1,043,767
可攤薄潛在普通股之影響		
——可換股債券	66,815	不適用
——購股權	7,103	不適用
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,325,186	不適用

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

59

12. 投資物業

	本集團 港幣千元
估值	
於二零零四年四月一日	1,064,481
滙兌調整	2,744
收購附屬公司	239,875
添置	2,015
出售	(280,237)
移撥至物業、廠房及機械	(394,875)
重估增值	166,952
於二零零五年三月三十一日	800,955

投資物業賬面值之分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
在香港地區之：		
長期契約	165,650	410,360
中期契約	362,831	394,903
在香港以外地區之：		
永久業權	40,940	33,228
長期租約	231,534	225,990
	800,955	1,064,481

本集團所有投資物業均以經營租約租出。

香港投資物業乃根據獨立專業估值師，戴德梁行有限公司於二零零五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Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.於二零零五年三月三十一日按公開市值基準作出重估。星加坡投資物業為董事依據獨立專業估值師Jone LaSalle Property Consultants Pte Ltd.於二零零五年三月三十一日按公開市值基準作出重估。重估產生之重估增值港幣166,952,000元已計入收益表。

13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	酒店物業 港幣千元	發展中 酒店物業 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
本集團					
原值或估值					
於二零零四年四月一日	88,138	1,111,221	—	57,070	1,256,429
滙兌調整	(706)	(1,601)	—	(227)	(2,534)
添置	99	76,946	52,266	7,686	136,997
轉撥自投資物業	—	117,958	276,917	—	394,875
轉撥自發展中物業	—	130,196	98,232	—	228,428
出售	—	(110,483)	—	(3,971)	(114,454)
重估增值	—	330,954	—	—	330,954
於二零零五年三月三十一日	87,531	1,655,191	427,415	60,558	2,230,695
包括：					
原值	87,531	—	427,415	60,558	575,504
估值——二零零五年	—	1,655,191	—	—	1,655,191
	87,531	1,655,191	427,415	60,558	2,230,695
折舊及減值虧損					
於二零零四年四月一日	8,530	—	—	40,515	49,045
滙兌調整	(133)	—	—	(446)	(579)
年度撥備	4,992	4,762	—	3,925	13,679
出售時抵銷	—	—	—	(3,391)	(3,391)
估值時抵銷	—	(4,762)	—	—	(4,762)
於二零零五年三月三十一日	13,389	—	—	40,603	53,992
賬面淨值					
於二零零五年三月三十一日	74,142	1,655,191	427,415	19,955	2,176,703
於二零零四年三月三十一日	79,608	1,111,221	—	16,555	1,207,384

截至二零零五年三月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備 (續)

香港及美國酒店物業分別由獨立專業估值師戴德梁行有限公司及Lawson David & Sung Surveyors Limited，於二零零五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Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.於二零零五年三月三十一日按公開市值基準作出重估。重估增值產生之港幣335,716,000元已撥入資產重估儲備。

酒店物業包括賬面總值港幣1,139,000,000元(二零零四年：港幣476,000,000元)之營運中物業，其餘之酒店物業尚未開始營運。

發展中酒店物業包括已撥充資本之利息約港幣1,415,000元(二零零四年：港幣3,336,000元)。

上述物業賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
在香港地區之：		
長期契約	13,885	13,834
中期契約	1,563,415	585,000
在香港以外地區之：		
永久業權	521,238	528,268
中期契約	58,210	63,727
	2,156,748	1,190,829

賬面淨值合共港幣871,000元(二零零四年：港幣511,000元)之其他資產乃按財務租約持有。

若酒店物業沒有重估，其原值扣除累計折舊港幣904,643,000元(二零零四年：港幣688,184,000元)將包括於財務報告內。

截至二零零五年三月三十一日止年度

14. 發展中物業

	本集團 港幣千元
成本值	
於二零零四年四月一日	539,936
添置	44,781
移撥至物業、廠房及機器	(228,428)
移撥至待售發展中物業	(230,859)
於二零零五年三月三十一日	125,430

上述物業賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
在香港地區之：		
長期契約	—	96,227
中期契約	62,529	144,345
在香港以外地區之：		
永久業權	—	238,439
中期契約	62,901	60,925
	125,430	539,936

發展中物業包括已撥充資本之利息：無（二零零四年：港幣67,621,000元）。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

63

15. 負商譽

	本公司 港幣千元
款項毛額	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	38,467
撥回收益	
於二零零四年四月一日	7,693
於年內撥回總額	7,693
於二零零五年三月三十一日	15,386
賬面值	
於二零零五年三月三十一日	23,081
於二零零四年三月三十一日	30,774

年內，本集團收購 New China Homes, Limited (「NCH」) 之少數權益 (一間私有化 NCH 之後之附屬公司) 代價約港幣 4,869,000 元。比較收購該公司之資產淨值後，列至負商譽港幣 38,467,000 元。NCH 成為本公司全資擁有附屬公司。負商譽以直線法分 5 年攤銷。

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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	2,262,876	1,126,589
	3,473,160	2,336,873

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。

主要附屬公司於二零零五年三月三十一日之詳情載於附註 48。

17. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分佔商譽以外之資產淨值	133,685	129,741
收購聯營公司產生之商譽(負商譽)		
承上結存	11,183	(13,485)
出售附屬公司抵銷之負商譽	—	25,250
	11,183	11,765
年內攤銷	(582)	(582)
結存轉下	10,601	11,183
	144,286	140,924

於二零零五年三月三十一日本集團主要聯營公司之詳情載於附註49。

下表概列本集團主要聯營公司之經調整財務報表資料，以符合本集團之主要會計政策：

	Bermuda Investments Limited	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年度業績		
營業額	16,715	15,683
除稅前溢利	86,076	56,696
本集團應佔除稅前溢利	21,519	14,174
財務狀況		
非流動資產	390,000	318,000
流動資產	3,400	1,272
流動負債	(6,389)	(4,511)
非流動負債	(67,209)	(54,692)
資產淨值	319,802	260,069
本集團應佔資產淨值	79,951	65,017

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

65

18. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分佔資產淨值	73,238	72,530

於二零零五年三月三十一日本集團共同控制實體之資料概列如下：

實體名稱	註冊／ 營運國家	本集團持有之 已發行股本／註冊 資本面值比例	主要業務
商丘永遠公路有限公司	中國	68% (附註)	興建及經營收費公路
帝域酒店餐飲有限公司	香港	60%	餐飲業務

附註：根據一項合營協議，本集團須按合同條款注入商丘永遠公路有限公司68%權益，該公司為位於中國之合資經營企業，其主要業務為興建及經營收費公路，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2,112,000元（二零零四年：港幣2,572,000元）。

19. 證券投資

	交易證券		其他證券		總額	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團						
股本證券：						
上市—香港	13,784	7,511	64,819	38,694	78,603	46,205
上市—海外	7,256	—	102,403	78	109,659	78
非上市	—	—	69,549	69,549	69,549	69,549
債務證券之市值	21,040	7,511	236,771	108,321	257,811	115,832
非上市	—	—	83,094	—	83,094	—
證券掛鈎票據：						
非上市	—	—	340,836	—	340,836	—
上市基金：						
非上市	—	—	217,558	—	217,558	—
	21,040	7,511	878,259	108,321	899,299	115,832
上市證券市值	21,040	7,511	167,222	38,772	188,262	46,283
賬面值分析呈列如下：						
非流動	—	—	452,805	108,321	452,805	108,321
流動	21,040	7,511	425,454	—	446,494	7,511
	21,040	7,511	878,259	108,321	899,299	115,832

20. 應收聯營公司欠款

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款(扣除撥備)	139,200	147,606
減：一年內列作流動資產之款項	(25,161)	(20,827)
一年後到期款項	114,039	126,779

應收聯營公司款項毋須於結算日後十二個月內要求償還，故將之列作非流動資產。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

67

21. 應收接受投資公司及少數權益股東款項

應收接受投資公司及少數權益股東款項為無抵押及免息。由於該款項毋須於結算日後十二個月內要求償還，故將之列作非流動資產。

22. 應收貸款

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應收長期貸款(有抵押及按商業利率計算利息)	366,743	305,620
減：一年內列作流動資產之款項	(2,576)	(651)
一年後到期之款項	364,167	304,969

23. 存貨

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
原料	345	270
在製品	346	871
製成品	203	883
	894	2,024

年內確認為開支之存貨成本為港幣21,285,000元(二零零四年：港幣19,655,000元)。

上述包括按可變現淨值列賬為港幣346,000元之在製品(二零零四年：港幣871,000元)。

24. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括港幣43,300,000元(二零零四年：港幣270,534,000元)之應收賬款。本集團之商業客戶平均享有60日之賒賬期。

以下為結算日之應收貿易賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
零至60日	34,236	262,189
61至90日	287	2,694
超過90日	8,777	5,651
	43,300	270,534

應收賬款、按金及預付款項包括港幣45,877,000元(二零零四年：港幣18,942,000元)之少數股東欠款。此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

25. 應收共同控制實體款項

此款項為無抵押、按商業利率計息及須按通知還款。

26. 應付賬款及應計賬款

應付賬款及應計賬款包括應付賬款港幣76,931,000元(二零零四年：港幣76,157,000元)。

以下為於結算日之應付賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
零至60日	52,344	43,222
61至90日	867	10,034
超過90日	23,720	22,901
	76,931	76,157

27. 應付董事款項

除一筆為數港幣7,797,000元(二零零四年：港幣10,698,000元)之款項以年利率5%計算外，其餘款項為無抵押、無固定還款期及免息。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

69

28. 應付關聯公司之款項

應付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持有實益權益。

29. 應付聯營公司及少數股東之款項

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

30. 財務租約之債務

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團				
財務租約債務分析 呈列如下：				
須於一年內償還	295	217	268	200
須於兩年至五年內償還	499	22	458	18
	794	239	726	218
減：將來財務租約費用	(68)	(21)	—	—
財務租約現值	726	218	726	218
減：一年內到期償還之 款項(列作流動 負債)			(268)	(200)
一年後到期之款項			458	18

在本集團的租務政策中，財務租約包括傢俬及設備，其平均租期為三至五年。於是年度，其實際平均租借率年息率為5%至7.42%，息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，其並未就或然租賃付款訂定任何安排。

31. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貸款包括：				
銀行貸款	1,487,272	1,344,781	116,850	132,260
按揭貸款	142,348	206,315	—	—
其他貸款	59,000	96,000	59,000	96,000
銀行透支	2,898	19,572	—	—
	1,691,518	1,666,668	175,850	228,260
呈列分析為：				
有抵押	1,602,454	1,435,410	116,850	132,260
無抵押	89,064	231,258	59,000	96,000
	1,691,518	1,666,668	175,850	228,260

其他無抵押之貸款，利息為每年5%(二零零四年：5%)。

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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	615,000	461,977	74,580	51,560
一年以上但不超過兩年	197,337	239,909	15,580	15,560
兩年以上但不超過五年	514,177	633,573	85,690	161,140
五年以上	365,004	331,209	—	—
	1,691,518	1,666,668	175,850	228,260
減：一年內到期列作 流動負債之款項	(615,000)	(461,977)	(74,580)	(51,560)
一年後到期款項	1,076,518	1,204,691	101,270	176,700

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

71

32. 股本

	股份數目		股本	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股				
法定股本：				
年初	1,500,000,000	1,500,000,000	150,000	150,000
二零零四年十月十二日增加	500,000,000	—	50,000	—
年終	2,000,000,000	1,500,000,000	200,000	150,000
已發行及繳足股本：				
年初	1,168,457,601	985,134,312	116,846	98,513
根據以股代息計劃發行	19,165,231	18,323,289	1,916	1,833
兌換可換股債券時發行	226,139,185	—	22,614	—
行使購股權時發行	500,000	—	50	—
根據配售發行	—	165,000,000	—	16,500
年終	1,414,262,017	1,168,457,601	141,426	116,846

本公司已發行股本於本年度之變動如下：

- 於二零零四年九月三十日及二零零五年二月二十一日，本公司向根據本公司分別於二零零四年七月十五日及二零零四年十二月九日宣佈之以股代息計劃，選擇收取本公司股份作為二零零四年末期股息及二零零五年中期股息之股東，以每股港幣1.648元及港幣2.96元發行及配發本公司合共12,864,461股及6,300,770股每股面值港幣0.10元之股份（二零零四年：以每股港幣1.072元及港幣1.752元發行及配發本公司合共10,474,669股及7,848,620股每股面值港幣0.10元之股份）。
- 如附註34所提述，於本年度，本公司在兌換可換股債券後已發行及配發本公司合共226,139,185股每股面值港幣0.10元之股份。
- 於本年度，按認購價每股港幣2.075元行使購股權後，本公司已發行500,000股每股面值港幣0.10元之股份。
- 於二零零三年九月三日，Far East Intercontinental Limited（「FEIL」）及Sumptuous Assets Limited（「SAL」）與德意志銀行香港分行（「配售代理」）簽訂協議，據此，FEIL及SAL同意透過配售代理分別按包銷基準向獨立投資者配售由FEIL及SAL持有之55,000,000股及110,000,000股本公司每股面值港幣0.1元之現有已發行股份，每股作價港幣1.2元（「配售事項」）。FEIL及SAL再認購與配售事項所售出相同數額之新股（「認購事項」）。FEIL為邱氏家族成員控制之公司，邱德根先生為其董事。SAL為邱達昌先生控制之公司。認購事項之所得款項淨額合共約港幣198,000,000元已用作償還本公司貸款，餘額則用作一般營運資金。

32. 股本 (續)

本年度已發行之所有股份與現有股份在所有方面享有同等權益。

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

33. 儲備

	股份溢價 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	可分派儲備 港幣千元	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	總額 港幣千元
本公司					
於二零零三年四月一日	663,711	253	1,165,620	6,387	1,835,971
以股代息產生之進賬	23,153	—	—	—	23,153
溢價發行股份	181,500	—	—	—	181,500
發行股份開支	(4,581)	—	—	—	(4,581)
年內虧損	—	—	—	(11,274)	(11,274)
二零零三年已付末期股息	—	—	(19,703)	—	(19,703)
二零零四年已付中期股息	—	—	(23,212)	—	(23,212)
於二零零四年三月三十一日	863,783	253	1,122,705	(4,887)	1,981,854
以股代息產生之進賬	37,942	—	—	—	37,942
行使購股權後發行之股份	987	—	—	—	987
兌換可換股債券後發行之股份	474,839	—	—	—	474,839
撤銷兌換可換股債券遞延開支	(14,175)	—	—	—	(14,175)
發行股份開支	(12)	—	—	—	(12)
攤銷可換股債券之遞延開支	(2,814)	—	—	2,814	—
年內虧損	—	—	—	(19,749)	(19,749)
二零零四年已付末期股息	—	—	(35,053)	—	(35,053)
二零零五年已付中期股息	—	—	(41,766)	—	(41,766)
於二零零五年三月三十一日	1,360,550	253	1,045,886	(21,822)	2,384,867

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與本公司根據一九九一年之集團重組所發行股本面值之差額。根據開曼群島公司法(經修訂)，可分派儲備可供分派予股東。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

73

33. 儲備 (續)

董事認為本公司可分派之儲備如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
可分派儲備	1,045,886	1,122,705
累計虧損	(21,822)	(4,887)
	1,024,064	1,117,818

34. 可換股債券

	本集團及本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於二零零九年到期之3,150,000美元零息可換股債券 (附註a)	24,538	—
於二零零九年到期之港幣754,400,000元零息可換股債券 (附註b)	754,400	—
	778,938	—
加上：最後贖回可換股債券時之應付溢價	4,460	—
	783,398	—
扣除：未攤銷遞延開支(附註c)	(18,264)	—
	765,134	—

34. 可換股債券 (續)

附註：

- (a) 於二零零四年四月，本公司發行本金額為66,989,000美元之零息可換股債券(「美元債券」)。美元債券之持有人於二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間，可按初步兌換價每股港幣2.25元(隨後調整至港幣2.18元)將可換股債券兌換為本公司普通股，或要求本公司於二零零六年四月十三日以本金額之102.01%贖回全部或部份美元債券。在受到若干條件限制下，本公司可於二零零六年四月十三日或之後贖回全部而非僅部份美元債券。除非之前已經贖回、兌換或購買或註銷，美元債券將於二零零九年四月十三日按本金額之105.10%予以贖回。美元債券於聯交所上市。發行債券之詳情於本公司日期為二零零四年四月六日之通函內披露。

於本年度，本金總額為63,839,000美元之美元債券已兌換為本公司普通股。

- (b) 於二零零四年十二月，本公司發行本金額為港幣754,400,000元之零息可換股債券(「港幣債券」)。港幣債券之持有人於二零零五年一月十一日至二零零九年十一月十日期間，可按初步兌換價每股港幣4.10元(可予調整)將可換股債券兌換為本公司普通股，或要求本公司於二零零六年十二月十日以本金額之104.58%贖回全部或部份港幣債券。在受到若干條件限制下，本公司可於二零零五年六月十日或之後贖回全部而非僅部份港幣債券。除非之前已經贖回、兌換或購買或註銷，港幣債券將於二零零九年十二月十日按本金額之111.84%予以贖回。港幣債券於聯交所上市。發行債券之詳情於本公司日期為二零零四年十二月九日之通函內披露。

於本年度，港幣債券之持有人並無行使任何兌換權。

- (c) 遞延開支指有關發行可換股債券所產生之開支，現分析如下：

	本集團及本公司 港幣千元
成本	
本年度產生之開支	35,253
於兌換可換股債券時撇銷	(14,175)
於二零零五年三月三十一日	21,078
攤銷	
本年度攤銷及於二零零五年三月三十一日	2,814
未攤銷金額	
於二零零五年三月三十一日	18,264

截至二零零五年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃

本公司根據二零零二年八月二十八日通過之一項決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」），旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員（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、代理商及法律或財務顧問。根據購股權計劃，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。

於二零零五年三月三十一日，根據購股權計劃已授出而尚未行使購股權所涉及之股份數目為30,000,000股（二零零四年：無），佔本公司於該日已發行股份之2.12%（二零零四年：無）。在未獲得本公司股東事先批准前，根據購股權計劃可授出購股權所涉及之股份總數，不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。在未獲得本公司股東事先批准前，於任何一年向任何個別人士授出及可授出之購股權所涉及之已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司任何時候已發行股份之1%。

接納所授出之購股權須支付每份購股權港幣1元。購股權可於其獲接納當日起計10年內之任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

35. 購股權計劃 (續)

購股權(已於二零零四年十月二十一日授出及歸屬)之詳情以及本年度之股權變動如下：

僱員姓名	行使價 港幣	購股權數目			於二零零五年 三月三十一日	行使期
		於二零零四年 四月一日	於本年度 授出	於本年度 行使		
陳志興	2.075	-	1,200,000	-	1,200,000	01/11/2004-31/12/2010
		-	1,400,000	-	1,400,000	01/01/2006-31/12/2010
		-	1,600,000	-	1,600,000	01/01/2007-31/12/2010
		-	1,800,000	-	1,800,000	01/01/2008-31/12/2010
		-	2,000,000	-	2,000,000	01/01/2009-31/12/2010
小計	-	8,000,000	-	8,000,000		
莫貴標	2.075	-	1,200,000	-	1,200,000	01/04/2005-31/12/2010
		-	1,400,000	-	1,400,000	01/01/2006-31/12/2010
		-	1,600,000	-	1,600,000	01/01/2007-31/12/2010
		-	1,800,000	-	1,800,000	01/01/2008-31/12/2010
		-	2,000,000	-	2,000,000	01/01/2009-31/12/2010
小計	-	8,000,000	-	8,000,000		
其他僱員 (合共)	2.075	-	1,650,000	500,000	1,150,000	01/11/2004-31/12/2010
		-	100,000	-	100,000	01/01/2005-31/12/2010
		-	2,325,000	-	2,325,000	01/01/2006-31/12/2010
		-	2,975,000	-	2,975,000	01/01/2007-31/12/2010
		-	3,475,000	-	3,475,000	01/01/2008-31/12/2010
		-	3,975,000	-	3,975,000	01/01/2009-31/12/2010
小計	-	14,500,000	500,000	14,000,000		
總計	-	30,500,000	500,000	30,000,000		

於本年度，本集團就接納已授出購股權所收取之總代價為港幣1,038,000元(二零零四年：無)。

緊接購股權行使日期前本公司股份之加權平均收市價為港幣3.60元。

已授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，直至購股權獲行使，年內亦無確認於收益表中扣除有關已授出購股權之價值。購股權獲行使後所發行之股份由本公司按股份面值記錄為額外股本，而每股行使價超過股份面值之數額由本公司記錄於股份溢價賬。於回顧之財政年度，概無購股權失效或註銷。於行使日前失效或註銷之購股權自尚未行使購股權之登記冊中刪除。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

77

36. 應付少數股東及共同控制實體之款項

該等款項為無抵押及免息。少數股東及共同控制實體已確認不會自結算日起計12個月內要求償還該等款項。因此，該等款項均列為非流動項目。

37. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現行及過往報告期間之變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
本集團				
於二零零三年四月一日				
—按原報告數字	—	110,275	(10,803)	99,472
—前期調整(附註2)	7,344	32,363	(12,677)	27,030
—重列	7,344	142,638	(23,480)	126,502
計入股本權益	—	(30,304)	—	(30,304)
自收益表扣除(計入)	3,232	1,898	(2,884)	2,246
稅率改變之影響				
—計入股本權益	—	166	—	166
—自收益表扣除(計入)	688	3,034	(1,354)	2,368
於二零零四年三月三十一日	11,264	117,432	(27,718)	100,978
計入股本權益	—	77,832	—	77,832
自收益表扣除(計入)	27,412	20,766	(18,873)	29,305
於二零零五年三月三十一日	38,676	216,030	(46,591)	208,115

為呈報資產負債狀況，若干遞延稅項資產及負債已按照會計實務準則第12號(經修訂)所載之條件予以抵銷。

於二零零五年三月三十一日，本集團未使用遞延稅項虧損為港幣306,501,000元(二零零四年：港幣328,000,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等稅損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣224,351,000元(二零零四年：港幣136,871,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅損並無作遞延稅項資產確認入賬。

本公司並無於財務報表中確認遞延稅項撥備，因有關數額甚少。

38. 共同控制資產

本集團參與一項合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，有關該共同控制資產於本財務報表上確認之資產負債總值如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年
待售發展中物業	38,138	80,949
應收賬款、按金及預付款項	1,325	1,263
銀行結餘	1,377	21,365
應付賬款及應計賬款	(232)	(1,443)
	40,608	102,134

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

79

39. 收購附屬公司

於二零零四年九月及二零零五年二月，本集團合共以港幣239,844,000元之現金代價分別收購Caragis Limited、Vicsley Limited及駿宏有限公司之100%已發行股本及股東貸款。於二零零四年，本集團以代價星加坡幣1元收購Tang City Properties Pte Limited之100%已發行股本。該等收購已按會計收購法入賬。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
附屬公司於收購日之資產淨值呈列如下：		
收購資產淨值：		
投資物業	239,875	122,795
物業、廠房及設備	—	12
應收賬款、按金及預付款項	767	1,076
銀行結餘及現金	—	15
應付賬款及應計賬款	(798)	(7,670)
應付稅項	—	(291)
銀行透支	—	(167)
銀行貸款	(89,122)	(115,770)
股東貸款	(201,294)	—
	(50,572)	—
股東貸款及銀行貸款轉讓	290,416	—
	239,844	—
支付方式：		
現金代價	239,844	—
收購時產生之現金流出淨額：		
現金代價	(239,844)	—
收購之銀行結餘及現金	—	15
銀行透支	—	(167)
	(239,844)	(152)

年內收購之附屬公司對本集團之年度業績並無任何重要影響。

截至二零零五年三月三十一日止年度

39. 收購附屬公司 (續)

上述收購附屬公司權益包括下列之駿宏有限公司淨資產：

	該附屬公司於 收購前之賬面值 港幣千元	公平市 值 調整 港幣千元	公平市 值 港幣千元
收購資產淨值：			
投資物業	84,221	37,696	121,917
應收賬款、按金及預付款項	482	—	482
應付賬款及應計賬款	(555)	—	(555)
股東貸款	(88,798)	—	(88,798)
	(4,650)	37,696	33,046
轉承股東貸款及銀行貸款	88,798	—	88,798
	84,148	37,696	121,844

倘收購駿宏有限公司於二零零四年四月一日完成，該公司將於是年度為本集團帶來港幣470,000元之營業額及港幣772,000元之虧損。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

81

40. 出售附屬公司所得款項

於二零零四年本集團出售馬來西亞三間附屬公司，該等附屬公司之資產淨值概列如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	—	20
供出售發展中物業	—	33,107
收回之稅項	—	1,506
應收賬款、按金及預付款項	—	16,326
應付控制公司款項	—	4,421
已抵押銀行存款	—	7,531
銀行結餘及現金	—	2,313
應付賬款及應計賬項	—	(27,777)
少數股東權益	—	(13,959)
出售附屬公司溢利	—	23,488
代價總額	—	29,178
支付方式：		
現金代價	—	29,178
出售時產生之現金流入淨額：		
現金代價	—	29,178
出售之銀行結餘及現金	—	(2,313)
應付控制公司項轉讓	—	(4,421)
	—	22,444

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。

41. 重大非現金交易

年內，本集團簽署之資產財務租約安排於開始時值為港幣1,088,000元(二零零四年：無)。

參照附註32，就本公司已發行股份而言，本公司於二零零四年所派發的末期股息及二零零五年所派發的中期股息合共港幣39,858,000元(二零零四年：港幣24,986,000元)。

參照附註34，一筆本金總額為港幣497,453,000元(二零零四年：無)之美元可換股債券已悉數轉換為本公司之普通股股份。

42. 資產抵押

於結算日，本集團及本公司之資產抵押如下：

- (a) 本集團物業、銀行存款及證券投資之賬面總值分別約港幣2,497,046,000元(二零零四年：港幣2,603,798,000元)、港幣3,901,000元(二零零四年：港幣5,539,000元)及港幣1,556,000元(二零零四年：港幣2,334,000元)，連同聯營公司及第三方之物業已分別按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣2,572,480,000元(二零零四年：港幣2,021,216,000元)及港幣5,000,000元(二零零四年：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣3,000,000元(二零零四年：港幣2,945,000元)抵押予本集團之銀行，以令本公司若干附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以約港幣237,746,000元(二零零四年：港幣37,517,000元)之本集團證券投資抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣37,613,000元(二零零四年：港幣7,800,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣32,449,000元(二零零四年：港幣2,411,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予本集團及其附屬公司之部份抵押品。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零四年：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

83

43. 資本承擔

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於財務報表中作出撥備之資本開支：		
發展中物業	1,064,600	560,558
酒店物業	36,190	—
	1,100,790	560,558
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
發展中物業	—	212,936
酒店物業	—	133,415
	—	346,351
	1,100,790	906,909

44. 營運租約承擔

本集團為出租人

於結算日，賬面值港幣800,955,000元（二零零四年：港幣1,064,482,000元）之投資物業及港幣11,765,000元（二零零四年：港幣11,000,000元）之已落成待售物業均按經營租約租用。

年內，租金收入總額為港幣60,173,000元（二零零四年：港幣51,032,000元）其中包括投資物業之租金港幣53,196,000元（二零零四年：港幣47,697,000）。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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一年內	38,852	37,224
於第二年至第五年（首尾兩年包括在內）	49,506	27,501
超過五年	2,968	—
	91,326	64,725

租約屬可商議，租賃年期固定為兩年至三年。

44. 營運租約承擔 (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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
土地及樓宇：		
——一年內	859	769
——第二至第五年(首尾兩年包括在內)	450	1,050
	1,309	1,819
汽車及機器：		
——一年內	18	348
	1,327	2,167

租約期平均為二年，而其租金額亦於期內固定。

本公司並無不可撤銷經營租約。

45. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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				
——接受附屬公司	—	—	1,779,332	1,591,360
——接受投資公司	102,536	64,185	102,536	64,185

於二零零五年三月三十一日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零五年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣115,539,000元(二零零四年：港幣35,537,000元)。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

85

45. 或然負債 (續)

- (b) 於過往年度，本公司一間附屬公司(該「附屬公司」)被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、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該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司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，兩位顧問亦指稱該附屬公司董事會就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣5,865,000元。該附屬公司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。
- (c) 中國國家稅務總局於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函[2004]第938號之公告。董事於諮詢稅務顧問及相關城市之稅務局後認為，已落成物業並不會徵收土地增值稅，因此，財務報表內並無對土地增值稅作出悉數撥備。雖然本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認，然而董事認為按國家稅務總局之規例悉數徵收土地增值稅之可能性不大。倘全面開徵此稅，則本集團之額外土地增值稅將約為港幣80,000,000元。

46. 關聯方交易

年內，本集團與關聯方訂立下列重大交易：

關聯方	交易性質	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
董事及其聯繫人士	利息開支	371	—
聯繫人士	股息收入	6,577	3,750
	樓宇管理費支出	2,699	1,596

46. 關聯方交易 (續)

此外，本集團就終止本集團與附屬公司一位少數股東所訂立之工廠大樓租約，確認來自該少數股東之賠償收入約港幣28,000,000元(二零零四年：無)。

此等交易乃按有關訂約各方所協定之條款訂立。

於結算日，與關聯方之結餘詳情載於資產負債表及財務報表附註20, 21, 25, 27, 28, 29及36。

於截至二零零四年三月三十一日止年度內，本集團將遠東科技國際有限公司(「遠東科技」)之全數股權以代價港幣20,700,000元出售予本集團數位董事。於二零零三年十二月二十二日，本集團訂立有條件買賣協議，據此(其中包括)本集團一間全資擁有附屬公司同意向遠東科技及邱達成先生以代價星加坡幣1元購入Tang City Properties Pte. Limited(「TCP」)之全數權益，而本公司同意尋求由TCP獲得之銀行貸款再融資星加坡幣25,000,000元及承擔應付TCP對外貿易及非貿易債權人星加坡幣1,100,000元之負債。TCP及其附屬公司於星加坡註冊成立，持有數座位於星加坡之投資物業。該項交易對本集團之業績並無重大影響。

47. 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賬中扣除。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2,102,000元(二零零四年：港幣1,073,000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。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

87

48. 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	股數	每股面值	已發行股本		主要業務	註冊成立/ 營運地點
			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		
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	股數	每股面值/ 註冊股本	已發行股本		主要業務
			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	
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	物業投資
Amphion Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	投資控股
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.	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
Caragis Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
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
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	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
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 & 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

48. 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		
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
E-Cash Ventures Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
嘉誼管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店管理
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
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
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
Far East Development (Macau) Ltd.	不適用	澳門幣25,000	不適用	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	物業發展
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

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

89

48. 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		
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	投資控股
FEH Strategic Investment Pte Ltd.	10	星加坡幣1元	普通	100	物業投資
Focus Venue Sdn. Bhd.	90	馬幣1元	普通	90	物業發展
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
Gain Wealth International Ltd.	1	港幣1元	普通	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	100	港幣1元	普通	100	物業發展
Grand Expert Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
Grandco Investment Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
Group Power Developments Ltd.	1	港幣1元	普通	100	物業投資
廣州勁馬鍋爐實業有限公司(ii)	不適用	港幣 50,000,000元	不適用	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
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
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
New Empire Assets Ltd.	1	1美元	普通	100	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
香港蘭桂坊酒店有限公司 (前稱洋立發展有限公司)	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
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
People Assets Ltd	1	1美元	普通	100	物業投資
寶田物業有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
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

48. 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／ 註冊股本	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		
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 Ltd.	2	港幣1元	普通	100	物業投資	
上海錦秋房地產有限公司(ii)	不適用	9,000,000美元	不適用	98.2	物業發展	
瑞益實業有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營	
Shelborn Enterprises, Inc.	10	1美元	普通	100	投資控股	
Singford Holdings Limited	1	1美元	普通	100	財務管理	
Smartland Assets Limited	1	1美元	普通	100	投資控股	
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	
Tang City Parkway Pte Limited	10	星加坡幣1元	普通	100	物業投資	
Tang City Properties Pte Limited	100,000	星加坡幣1元	普通	90	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		
Top Trend Developments Limited	2	1美元	普通	100	投資控股	
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	
Vicsley Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營	
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	
Virgobee Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資	
Waldorf Development Pte Limited	2	星加坡幣1元	普通	100	物業投資	
Waldorf Holdings Pte Limited	1,000,000	星加坡幣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	
Worldlead Assets Limited	1	1美元	普通	100	物業投資	
Zhongshan Development Limited	2	2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

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

91

48. 主要附屬公司詳情 (續)

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。

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
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.	澳洲	澳洲
Bradney Proprietary Ltd.	澳洲	澳洲
Cathay General Inc.	利比里亞共和國	香港
錦秋物業管理(上海)有限公司	中國	中國
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島	香港
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 Development (Macau) Ltd.	澳門	澳門
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
FECFW 1 Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
FECFW 2 Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
FEH Strategic Investments Pte Limited	星加坡	星加坡
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
Gain Wealth International Ltd.	香港	澳門
Grandco Investment Limited	英屬處女群島	美國
Group Power Developments Ltd.	英屬處女群島	澳門

48. 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
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	海峽群島	馬來西亞
New Empire Assets Ltd.	英屬處女群島	澳門
People Assets Ltd.	英屬處女群島	澳門
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
Smartland Assets Limited	英屬處女群島	星加坡
Tang City Parkway Pte. Limited	星加坡	星加坡
Tang City Properties Pte. Limited	星加坡	星加坡
Top Trend Developments Limited	英屬處女群島	中國
Victoria Land Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Waldorf Development Pte Limited	星加坡	星加坡
Waldorf Holdings Pte Limited	星加坡	星加坡
Wonder China Investments Limited	英屬處女群島	中國
Worldlead Assets Ltd.	英屬處女群島	澳門
Zhongshan Development Limited	英屬處女群島	中國

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

93

49. 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	
		本集團持有之已發行股本／註冊資本面值比例	主要業務
Bermuda Investments Limited	普通	25	物業投資
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	不適用	50	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	不適用	25.24	經營壓縮機廠
Naples Investments Limited	普通	35	投資控股
Omicron International Limited	普通	30	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

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
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
Philippine Dream Company, Inc.	菲律賓	菲律賓

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
16,988	H	已完成	現存
4,745	H	已完成	現存
3,210	H	已完成	現存
5,546	H	改建工程中	二零零五年
5,853	H	建築中	二零零五年
9,077	H	改建工程中	二零零五年
2,474	O	已完成	現存
3,579	S & O	已完成	現存
92	R	已完成	現存
620	R & CP	已完成	現存
3,908	SA	已完成	現存
1,318	S, R & C	已完成	現存
570	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)
香港			
1. 麗都酒店 灣仔皇后大道東387號	內地段1578餘段	100%	1,093
2. 中環麗栢酒店 荷李活道263號	內地段568s.A.餘段及 內地段8412	100%	317
3. 帝豪奧運酒店 大角咀晏架街46至48號	九龍內地段6374	100%	357
4. 麗悅酒店 灣仔皇后大道東375號	內地段1578s.Ass1	100%	380
5. 中環蘭桂坊酒店 中環九如坊1號、鴨巴甸街 3至9號及歌賦街1號	內地段1747、8852	100%	377
6. 帝豪荃灣酒店 荃灣青山道135至 143號	丈量約449地段 2158	100%	632
7. 中環德輔道中121號 遠東發展大廈16、18、 19、20及24樓 (包括16、18、19、 20及24樓之洗手間 及24樓之天台平台)	內地段2198、2200、 2201s.A、內地段2199 餘段、海傍地段299s.A、 s.B及s.C，736份之120份	100%	—
8. 尖沙咀 彌敦道204至206號 遠東發展大廈	九龍內地段10467餘段 及10468餘段	100%	314
9. 西營盤皇后大道西419號G 東蔚苑1樓，A、C單位	海傍地段205s.B餘段	100%	—
10. 西貢清水灣碧翠路38號 麗莎灣別墅四座地下花園、 1樓及1、4、25、61 及62號之泊車位	丈量約253地段1124， 1408份之69份	100%	—
11. 荃灣青山道15至23 號荃灣花園第1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%	—
12. 元朗水車館街2號東輝閣 地下17、18及20 號舖位，及1樓至3樓商場	元朗市地段287及349， 750份之245份	100%	—
13. 葵涌美芳街2至14號 昌鴻大廈地下6號舖位 及1樓全層	葵涌市地段186及295， 1000份之119份	100%	—

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
1,684	C & S	已完成	現存
1,475	C & S	已完成	現存
57	S	已完成	現存
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤
1,259	R	已完成	現存
5,444	S & R	已完成	現存
1,873	R	已完成	現存
1,116	R	已完成	現存
4,682	R	建築中	二零零五年
4,849	R	籌劃階段	二零零六年
—	A	籌劃階段	空置
3,121	R	籌劃階段	空置
3,549	R	籌劃階段	空置

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			
14. 紅磡馬頭圍道104至112號富恆閣地下C舖位及1至3樓	九龍內地段8480-8484，九龍內地段6020餘段，527份之213份	100%	—
15. 屯門青山灣青山道387號金安大廈地下10、19至24、44至46、56至60號舖位、地下18、18a及18b飾柜及1樓101至173號舖位	屯門市地段151，2485份之351份	100%	—
16. 鴨脷洲大街18號及平瀾街5號東寶閣地下4、5及6號舖位	鴨脷洲內地段47s.A及伸展部份，1176份之29份	100%	—
17. 荃灣荃錦公路川龍	丈量約360、433及435多個地段	100%	35,215
18. 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%	3,524
19. 中環贊善里5號B帝豪軒	地段68s.Ass5餘段	100%	147
20. 紅磡必嘉街66號東海雅園	紅磡內地段235 s.B、s.C、s.D、s.E、s.lss1、s.lss2及s.lss3	100%	604
21. 西貢白石窩	丈量約253地段1265	100%	3,266
22. 西貢竹角	丈量約231地段14	100%	2,790
23. 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
24. 元朗丹桂村	丈量約124地段3927s.B	100%	4,849
25. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
26. 大埔泰亨	丈量約7地段73餘段	100%	2,332
27. 元朗洪水橋	丈量約124地段2959、2960、2972餘段、2973餘段、2969B3	100%	2,817

集團所擁有之主要物業一覽表

98

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
—	CP	已完成	現存
14,044	SA & CP	已完成	現存
8,007	O, S & CP	已完成	現存
4,756	C	已完成	現存
4,712	R	已完成	現存
—	A	籌劃階段	空置
91	O	已完成	現存
91	O	已完成	現存
—	H	已完成	現存
11,918	C	已完成	現存

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

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. 元朗馬田路88號 華翠豪園地庫1號，14、 16、17、24、26、 27、29、30、34、 35、40、41、44至 46、51、53至56、 58、62至71、75、 77、85、86、90、 91、94、96及97號之泊車位 以及地庫2號，98、99、 114、124、125、129、 139至141、144至147、 149至152、154至157、 159至162、 164及167號之泊車位	元朗市地段419， 35313份之 1675份	100%	—
海外			
1. 星加坡No. 100, Eu Tong Sen Street Pearl's Centre	地段U871W	100%	—
2. 星加坡100A Eu Tong Sen Street Yang Tze Building	地段U865L	100%	—
3. 星加坡1 Marine Parade Central Parkway Centre	Mukim 26多個地段	100%	—
4. 馬來西亞吉隆坡 Jalan Jati, Off Jalan Imbi Sri Jati Service Apartments	地段1292 Wilayah Persekutuan 吉隆坡市及地區67分區	100%	886
5. 馬來西亞雪蘭莪州 Mukim of Kerling District of Hulu Selangor	地段600及619	100%	422,907
6. 中國廣州市東風東路836號 東峻廣場第3座26樓03室	不適用	100%	—
7. 中國廣州市東風東路836號 東峻廣場第3座26樓04室	不適用	100%	—
8. 美國德薩斯州達拉斯市 Commerce Street 1914號 Dallas Grand Hotel	不適用	100%	6,849
9. 美國德薩斯州達拉斯市 Commerce Street 1954號	不適用	100%	2,322