



# 遠東發展有限公司

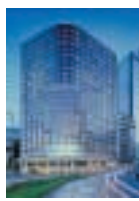
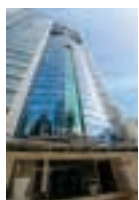
年報 2006

股份代號：035

CENTRAL PARK  
HOTEL

勿拉士海濱酒店  
DONNETT SEAVIEW HOTEL

# 展望 將來



本集團對於香港旅遊業仍然樂觀，將會持續重點發展三至四星級酒店業務。我們認為，過去三年中央政府執行嚴格措施控制物業市場過熱情況有利於集團在可見的將來以具有競爭力的價格增加在中國的土地儲備。

# 公司資料

## 註冊地點

開曼群島

## 執行董事

邱德根，太平紳士 (主席)

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.  
(副主席兼行政總裁)

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS， B. ENG. (CIVIL)

## 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

羅國貴

江劍吟

陳國偉

## 首席營運總監

陳志興

## 合資格會計師，首席財務總監 及公司秘書

莫貴標，M.B.A., A.I.C.P.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

新加坡

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

## 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

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

## 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.fecil.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
業務及財務回顧	15
董事會報告書	27
企業管治報告書	35
核數師報告書	40
綜合收益表	41
綜合資產負債表	42
綜合權益變動報表	44
綜合現金流量表	45
綜合財務報表附註	47
集團所擁有之主要物業一覽表	116

本年報之中，英文本如有歧義，概以英文本為準。

# 主席報告

「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。」



邱德根，主席

去年4月1日開始，本港社會就業市場有良好的改善；一般的消費能力都有實質提高，樓房租金已提升，來港訪客比去年同期顯著增加；此現象使本港經濟肯定受惠，根據經濟學上所稱「社會真實的基礎便是消費」，我衷心希望此事實對於本港的全體居民都能受益，本公司有幸亦因此業績比去年有較好的增長。

檢討過去，展望未來；董事局今年之方針將集中精力於下述三方面：

- (一) 對現有的資產作更進一步的研討，使之能「物盡其用」，例如上海，廣州，香港及馬來西亞等地之現有物業要進一步發展。
- (二) 開發大西北，對成都、重慶等西北腹地以及在北京和東北等重點城市，積極物色優質之土地作為儲備，及發展之用。

(三) 酒店業務方面，我們須要按照既定的方針，將現有的七間酒店開發至十間，並繼續貫徹始終執行發展在我國各大城市暨東南亞各地發掘，使本集團能在亞洲各地區展開更大的步伐。

最後，本人在此對過去一年為公司作出很大貢獻的副主席兼行政總裁邱達昌先生表示讚賞；並謹向全體董事、高級管理人員及全體員工致意，感謝他們在本年度內作出的貢獻及努力及各位股東及業務夥伴一直以來對本集團的熱愛和支持。

邱德根

主席

二零零六年七月十五日

## 副主席兼行政總裁報告

「展望將來，本集團對於香港旅遊業仍然樂觀，將會持續重點發展三至四星級酒店業務。我們認為，過去三年中央政府執行嚴格措施控制物業市場過熱情況有利於集團在可見的將來以具有競爭力的價格增加在中國的土地儲備。」



邱達昌，副主席兼行政總裁

本集團將繼續集中於我們四年之前訂定的兩大重要策略。第一，我們致力在中國為中產階層開發價格相宜的優質獨立樓房及低密度住宅。第二，我們將會繼續在香港發展三至四星級酒店以配合不斷增加的中國大陸及海外旅客需要，為公司帶來穩定的經常收入。

在中國內地，中央政府近期就過熱的物業市場宣佈若干降溫措施。儘管各方面都顯示物業市場已經放緩兼且物業價格已經下跌兩至三成，但我們位於上海的錦秋加州花園以中產階層為對象則未受影響。該項目自一九九八年推出第一期以來，我們已建成並售出約3,000個單位；根據目前的發展計劃，未來數年內將會發展另外的5,000個單位。在未來的十二至十八個月內，我們將分期推出約1,500個單位。按照市場走勢，我們相信可於目標期內以目標價格售出所有單位。

我們在廣州的土地儲備已增加約1,500個單位，可建築面積約800,000平方呎。此外，我們預期在可見將來將會落實磋商中位於中國兩個大城市的物業發展項目。本公司將會繼續現行的策略，尋求新的住宅發展項目，並盡可能選擇位於中國主要城市，每項發展可最少建

## 副主席兼行政總裁報告

成2,000至3,000個單位的項目。隨著我們在上海的發展漸趨成熟，我們已擁有具實力的中層管理隊伍，可以同時在中國的不同城市進行四至五個建築項目。

在香港發展三至四星級酒店作為我們的第二個策略取得出色的進展。我們欣然宣佈年內共開設四家酒店，使在香港經營的酒店增至六家。待座落於荃灣的酒店啟用後，我們將會成為全港擁有最多三星及四星酒店的公司，酒店房間合共超過1,500個。我們的酒店部門錄得平均入住率超過九成，平均房間租金之升幅超出我們預期的兩至三成，大大增強了集團的盈利素質。回顧年度內，我們在大角咀及堅尼地城再購入兩個酒店地盤；此兩家酒店將於未來的十八至三十個月左右啟用，令我們的酒店組合再增加約600個房間。管理層相信，該兩個地盤均為三至四星級酒店發展的理想地點；發展成本可維持於每個房間約港幣1,000,000元。

至於澳門的酒店發展，與威尼斯人集團的合營項目因我們調整整體發展組合而推遲。長線而言，我們對於澳門旅遊業仍然樂觀，但必須提醒股東，興建中並將於未來兩年推出市場的酒店房間將約為15,000間左右。所以我們必須謹慎計劃及為我們的酒店定位，迎接可以預見的競爭。以目前的方案，我們相信澳門的項目有助於提高日後的每股資產淨值。作為盈利的來源，這個項目較適宜作長線投資。

年內，在紐約出售的項目以及在墨爾本推售的兩個項目持續取得成功顯見我們出售非核心資產的決心。預期出售該等海外資產可於未來十二至十八個月為本公司帶來現金流入約港幣10億元。

展望將來，本集團對於香港旅遊業仍然樂觀，將會持續重點發展三至四星級酒店業務。我們認為，過去三年中央政府執行嚴格措施控制物業市場過熱情況有利於集團在可見的將來以具有競爭力的價格增加在中國的土地儲備。

**邱達昌**

副主席兼行政總裁

二零零六年七月十五日



# 董事及高級管理層簡介



## 執行董事

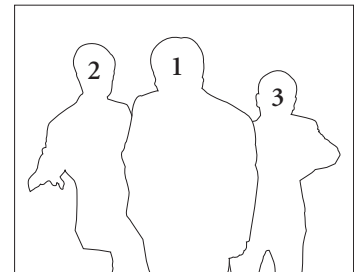
邱德根先生，太平紳士  
(主席)

邱先生乃遠東集團創辦人，自一九七二年起擔任本公司前身為遠東發展有限公司之主席。彼亦為遠東科技國際有限公司及遠東酒店實業有限公司董事會主席。邱先生具有逾五十年物業投資及發展、娛樂及旅遊業務運作、酒店控股及管理、金融及銀行業務經驗。邱先生為中國第六屆至第九屆全國政協委員，仁濟醫院創辦人，自一九六八年起為公益金贊助人，並為新界總商會創辦人及永久榮譽主席，彼於一九六六年創辦裘錦秋中學，迄今仍為該書院之主席。邱先生現年八十一歲，其妻為邱裘錦蘭女士，邱先生為邱達生先生、邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之父親。

1 丹斯理拿督邱達昌  
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  
首席財務總監兼公司秘書



## 董事及高級管理層簡介

邱達昌先生，丹斯里拿督，B.Sc.

(副主席兼行政總裁)

丹斯里拿督邱達昌，五十二歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。丹斯里拿督邱達昌擁有逾三十年物業及地產相關行業之經驗。彼於一九七八年擔任本公司之前身為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之副主席兼行政總裁。

丹斯里拿督邱達昌於一九八七年於馬來西亞創立Malaysia Land Holdings Berhad (Mayland Group)。Mayland Group自成立以來持續擴展其房地產業務，迄今已發展為馬來西亞最大之房地產發展商之一。彼亦為於東京交易所上市之公司Tokai Kanko Limited之主席及主要股東。丹斯里拿督熱心公益，他為現任香港明天更好基金信託人委員會委員及軍民同樂活動籌委會委員。於一九九七年七月，他首次獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜。彼於二零零五年更獲取「丹斯里拿督」之榮譽名銜。丹斯里拿督邱達昌乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之第二子，邱達生先生之弟、邱達成先生及邱達強先生之兄。

邱達成先生，B.A.

邱先生，四十七歲，於一九七八年獲委任為本公司之前身為遠東發展有限公司之執行董事。邱先生積極參與於中華人民共和國（「中國」）、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生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。他亦為倫敦上市公司Fortune Oil PLC之非執行董事。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。

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

Williams先生，五十四歲，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。

## 董事及高級管理層簡介

### 非執行董事

#### 邱裘錦蘭女士，太平紳士

邱女士，六十七歲，於一九七二年已獲委任為本公司之前身為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委員。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。邱女士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，五十五歲，於一九七二年獲委任為本公司前身為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。邱先生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，四十五歲，於一九八四年獲委任為本公司之前身為遠東發展有限公司之董事。彼亦為遠東科技國際有限公司之非執行董事。他亦為倫敦上市公司Fortune Oil PLC之主要股東及副主席。彼為Harrow International School之主席。邱先生有多年中國貿易、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

### 羅國貴先生

羅先生，四十七歲，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。羅先生自一九八七年起成為香港律師會會員。彼於香港擔任執業律師逾十五年，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，七十七歲，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。

### 陳國偉先生

陳先生，四十七歲，香港證券專業學會會員及澳洲公認會計師公會資深會員。陳先生現為 High Progress Consultants Limited 之董事，並擔任於聯交所主板上市之公司華人置業集團、莊勝百貨集團有限公司、中國興業控股有限公司、太興置業有限公司及 National Electronics Holdings Limited 之獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層簡介

### 高級管理層

**陳志興先生**

(首席營運總監)

陳先生，四十三歲，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，以及工程項目發展。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。

**莫貴標先生，M.B.A, A.I.C.P.A., C.P.A.**

(首席財務總監兼公司秘書)

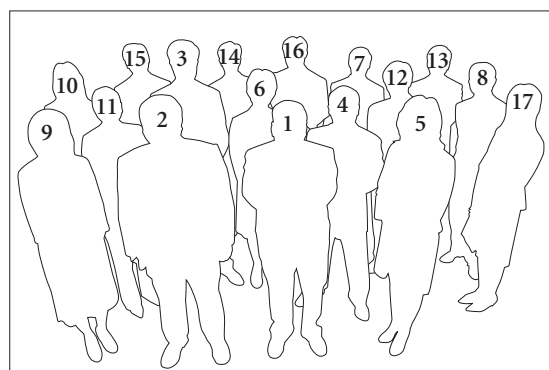
莫先生，四十五歲，於二零零四年四月一日加入本集團為首席財務總監，負責本集團有關的財務及會計。他在美國開始其執業會計工作。於一九八八年回流香港後，莫先生進入四大會計師行工作了五年之久。其後，他加入了商界。在加入本集團前，莫先生曾在美國及歐洲主要投資銀行擔任要職達六年之久。莫先生於香港及中國的投資及財務活動上具有豐富的經驗。

莫先生擁有工商管理學士學位及工商管理碩士學位。彼為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。

# 董事及高級管理層簡介

13

- |                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| 1 邱德根先生，太平紳士<br>主席       | 10 陳小芳女士<br>總經理－麗都酒店<br>及麗悅酒店     |
| 2 丹斯里拿督邱達昌先生<br>副主席兼行政總裁 | 11 關淑華女士<br>總經理－中環麗栢酒店<br>及蘭桂坊酒店  |
| 3 陳志興先生<br>首席營運總監        | 12 鄺永祥先生<br>總經理－帝豪海景酒店<br>及帝豪奧運酒店 |
| 4 莫貴標先生<br>首席財務總監兼公司秘書   | 13 區振求先生<br>項目發展經理                |
| 5 容劍冰女士<br>主席私人助理        | 14 鄧國強先生<br>項目發展經理                |
| 6 張翠玉女士<br>市場總監          | 15 李海寧先生<br>項目發展經理                |
| 7 賴偉強先生<br>酒店業務總監        | 16 劉汝宏先生<br>項目發展經理                |
| 8 余力維先生<br>總經理－業務發展部     | 17 范美琪女士<br>公共關係經理                |
| 9 何詠儀女士<br>人事及行政部經理      |                                   |



## 五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
業績					
收益	691,590	796,057	819,859	559,710	1,140,899
除稅前(虧損)溢利	(207,915)	(116,547)	213,733	446,485	418,078
稅項	(4,343)	(17,809)	(61,326)	(36,814)	(85,867)
年度(虧損)溢利	(212,258)	(134,356)	152,407	409,671	332,211
可歸屬於：					
— 公司股權持有人	(204,130)	(124,202)	149,424	404,562	335,124
— 少數股東權益	(8,128)	(10,154)	2,983	5,109	(2,913)
	(212,258)	(134,356)	152,407	409,671	332,211
每股(虧損)盈利	(21仙)	(13仙)	14仙	32仙	24仙

	於三月三十一日				
	二零零二年 港幣千元 (重列)	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元 (重列)	二零零六年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	4,318,107	4,753,071	4,924,709	6,234,848	7,140,308
負債總值	(1,856,739)	(2,394,821)	(2,239,690)	(3,014,603)	(3,568,525)
	2,461,368	2,358,250	2,685,019	3,220,245	3,571,783
少數股東權益	(82,738)	(78,052)	(26,593)	(31,789)	(27,250)
股東資金	2,378,630	2,280,198	2,658,426	3,188,456	3,544,533

附錄：並無就香港會計師公會發出於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間生效的新訂及經修訂會計準則及詮釋而重列截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

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計入採用香港會計師公會發出的香港會計準則第40號及會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」的影響而作出相應調整。

## 管理層討論與公司概覽



酒店部之高級管理層  
由左至右：

關淑華小姐  
總經理

中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店

賴偉強先生  
酒店業務總監

陳小芳小姐  
總經理  
麗都酒店及麗悅酒店

鄺永祥先生  
總經理  
帝豪海景酒店及帝豪奧運酒店

由於中國政府落實宏觀調控措施，中國物業市場在過往三年已逐漸回軟。然而，此等宏觀調控措施將有助中國物業市場長遠健康發展。隨著中國內地持續經濟增長及城市化發展，我們仍相信中檔優質房屋之需求長遠而言仍然強勁。鑒於物業市場氣氛疲弱，我們現正積極發掘和評估有良好回報之投資機會，擴大我們在內地的土地儲備。

根據香港旅遊發展局公佈之旅客人次統計，二零零五年累計旅客人次約為2,340萬，較之前一年增長7.1%。隨著更緊密經貿關係安排

之實施，內地更多城市將開放允許更多居民來港。受惠於此一有利條件，酒店業總體表現強勁，香港所有酒店整體之平均入住率為86%。全憑我們有效率而富有經驗之酒店管理團隊，集團旗下酒店之表現遠較市場優勝。由於我們不斷進取和努力，本集團年內在香港開設四家新酒店，客房總數為約600間。此外，本集團正計劃在未來三年每年新開一家酒店。憑著我們不斷擴展的酒店組合，我們已準備就緒接待更多來港之商務及休閒旅客。我們預期酒店部之表現將維持強勁，在可見之將來將為本集團賺取更多毛利。



本集團與美國拉斯維加斯之威尼斯人集團(威尼斯人)合作發展之澳門項目已進入最後落實文件階段。根據最新之發展計劃，本集團將可能與威尼斯人組建一家各佔一半權益之合營公司，在澳門路氹開發總樓面面積超過3,000,000平方呎之地盤。澳門項目由四至五間不同品牌之酒店組成，房間總數不少於3,000間，另設佔地約1,000,000平方呎之購物及娛樂綜合物業及360,000平方呎之服務式住宅大樓。此外，該合營公司亦將建造一個約200,000平方呎之賭場/表演廳，並將於竣工後售予威尼斯人。工程預計於二零零六年第四季度展開。隨著澳門經濟大幅增長，本集團相信此一項目將推動我們的長遠增長。

## 業務回顧

### 1. 物業部

#### 中國

由於中央政府宣佈實施宏觀調控措施及會計準則之修訂，大部分物業開發利潤將推遲至二零零七財政年度入賬。預期於二零零六年第四季度收到入伙紙後將可錄得估計溢利約人民幣54,000,000元。

我們現時於錦秋加州花園擁有超過2,000,000平方呎之在建總樓面面積。待工程竣工後，我們將在未來12至18個月內推售約1,500個住宅單位。此外，根據目前之開發計劃，錦秋加州花園未來三至四年仍有約3,500個將予開發之住宅單位。整個項目預期將於二零一零年完工。

本集團對廣州物業市場之潛在未來增長充滿信心，及於二零零五年九月收購廣州花地灣一幅住宅用地。根據我們現時之計劃，我們將開發七幢多層住宅樓宇，總樓面面積約為800,000平方呎。計入此項新物業開發項目，本集團目前在廣州擁有三個物業開發項目，應佔之總樓面面積超過1,400,000平方呎。此三個項目之施工及清拆已經展開，所有項目預計於二零零九年財政年度完工。

本集團現時亦正落實就中國兩個主要城市之另外兩個物業開發項目展開之磋商，我們預期該等落實工作將在可見將來完成。

上海錦秋加州花園——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。完成竣工後，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。自九十年代後期首期開發以來，總共已建造2,800個住宅單位，並已全部售出。截至二零零六年三月三十一日止財政年度，本公司參與開發1,430個住宅及190個商用單位。商用單位於二零零六年第四季將可建成交付，而第一批住宅單位將最早於二零零七年第一季可供交付。其餘約3,500個單位預計於未來三至四年竣工，平均

每年完成約1,000個單位。此項目直至二零一零年完成為止將成為本集團主要利潤來源。



項目發展部之高級管理層  
由左至右：

區振求先生  
項目發展經理

李海寧先生  
項目發展經理

劉汝宏先生  
項目發展經理

鄧國強先生  
項目發展經理

廣州新時代廣場——本集團擁有此項目50%權益，此項目包括一幢約86,000平方呎之附設大廈，以及一幢28層高之住宅大廈。由於政府開發之交通網絡之影響，住宅大廈之總樓面面積已由290,000平方呎減至約230,000平方呎。建築工程正在進行中，預期於二零零八年前竣工。

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460,000平方呎，包括430,000平方呎之住宅用地、20,000平方呎之商業用地及10,000平方呎之停車場。目前，此發展項目正在籌劃階段，預期於二零零六年底開始動工建築，並於二零零八年竣工。

## 業務及財務回顧

廣州花地灣花地家園—本集團擁有100%權益之項目。毗鄰花地河，該地盤面積約為260,000平方呎。該土地將開發為一幅總樓面面積約800,000平方呎之住宅小區。現正進行清拆和地盤平整。該發展項目預計將於二零零八年底完成。

### 香港

雖然本集團於香港並沒有計劃擁有大量的土地儲備，但我們亦會在市場上物色具潛力之物業開發項目。我們之高尚住宅綜合項目清濤居之額外景觀美化及外部裝修工程已竣工，現已推出發售。

本集團於結算日後收購了一個位於西貢之物業項目。此項目包括四間獨立屋，總樓面面積約為12,000平方呎。該項目現時在發展初階，預計於二零零七年二月前取得樓宇落成證明書。

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。本集團會將餘下35%的單位保留作為租賃用途。

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，並已取得合約完成證明書。於本報告日期，約有75%單位經已售出，其他期數之發展須待政府審批。

西貢清濤居—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，並預期於二零零六年四月當取得合約完成證明書後推售。

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48,300平方呎。本集團現正申請換地程序及提交建築規劃。

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38,000平方呎。本集團現正申請換地程序及提交建築規劃。

元朗豐樂園—該項目為與長江實業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。該項目暫時並無特定計劃。本集團目前持有該項目之25.33%實際權益。

## 澳洲

墨爾砵 *Flinders Wharf* – 本集團擁有此一高級住宅發展項目50%權益，共有301個單位，總樓面面積約54,000平方米，鄰近墨爾砵會議展覽中心及皇冠賭場。建築工程於二零零二年二月展開，並於二零零三年十一月完成。該項目已全部售出。

墨爾砵 *Royal Domain Tower* – 為合共133個單位之42層高豪華住宅綜合式發展項目，總樓面面積約65,000平方米，每個豪華標準套房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 Botanical Gardens*。於落成後將成為墨爾砵最高和最豪華之住宅樓宇之一。建築工程於二零零三年初展開，並於二零零六年年初完成。截至結算日止，該等133個單位已售出超過50%。本集團擁有此項目90%權益。

## 2. 酒店部

年內，本集團在香港之四家酒店開業，即中環麗栢酒店、帝豪奧運酒店、麗悅酒店及蘭桂坊酒店。集團酒店組合之客房數目已由1,042間增加至1,629間。全部四間酒店均表現理想，超乎我們之預期及市場平均水平。



為把握接待海外商務及休閒旅客之機會及提高我們之盈利能力，我們決定在我們現有之三星及四星級酒店組合中加入時尚酒店。麗悅酒店為我們的首家時尚酒店，自二零零五年十月開業以來成績驕人，開業至今平均入住率超過90%。蘭桂坊酒店為我們第二家時尚酒店。我們預期此一酒店表現能與麗悅酒店看齊。

麗都酒店及麗悅酒店之高級管理層  
由左至右：

潘錦文先生  
營業總監

廖偉倫先生  
助理財務總監

陳小芳小姐  
總經理

李師揚先生  
前堂部經理

## 業務及財務回顧

我們另有三家酒店將陸續推出。擁有243間客房之荃灣遠東帝豪酒店預期將於未來兩個月內開業。最近收購位於大角咀及堅尼地城之地盤已計劃撥作酒店發展用途。該兩家酒店將各擁有不少於250間客房，並預期於二零零八年初及二零零九年初開業。遠東帝豪酒店開業後，我們在香港經營之酒店總數將達到七家，令我們成為香港最大之三星及四星酒店集團。



### 經營中之酒店

**油麻地帝豪海景酒店**—傳統三星級酒店，共設268間客房。本集團自二零零一年起經營及管理這家酒店。該酒店位於油麻地，其為香港最繁忙之商業、購物、飲食和娛樂中心之一，並可徒步至鄰近之尖沙咀。

帝豪海景酒店及  
帝豪奧運酒店之高級管理層  
由左至右：

謝淑儀小姐  
市場及營業總監

鄭永祥先生  
總經理

莫爾傑先生  
房務部經理

盧志安先生  
駐店經理

**灣仔麗都酒店**—本集團旗下最大之酒店，共有454間客房。該酒店由「舊」新華社大廈改裝為一間酒店，於二零零四年底投入運作。此一四星級酒店由於毗鄰灣仔商業區和銅鑼灣之主要購物景點，佔盡地利，對商務及消閒旅客而言是地點優越之選。

**中環麗栢酒店**—一間現代化商務精品酒店。此間共設142間客房之酒店是由一幢商業大廈改建而成，於二零零五年四月開業。酒店位於上環和中環金融及商業區之核心，到鄰近之蘇豪區、蘭桂坊、文武廟和知名古玩街荷李活道一帶之餐飲、娛樂和風景點十分方便。

**大角咀帝豪奧運酒店**—一間座落於大角咀之現代化三星酒店，設有141間舒適客房。該酒店由本集團發展，並於二零零五年五月開業。酒店鄰近旺角著名購物點，例如女人街、金魚街、花墟和雀仔街等。

**灣仔麗悅酒店**—我們首家時尚酒店，設有142間以不同色調為主題的客房。毗鄰「新華社大廈」，與麗都酒店只有兩幢大廈之隔。此酒店之現代化時尚風格體現傳統酒店所未有之特點。與中環麗栢酒店一樣，此一酒店是從辦公樓宇改建而成，並自二零零五年十月開業以來表現超卓。

蘭桂坊酒店——一間時尚精品酒店，採用獨特之現代化混合中國傳統氣息之裝修風格，於二零零六年三月開業。該酒店共有162間客房和獨立套房，配以別樹一幟之東方風格裝潢。該酒店地點便利，只需步行五分鐘即可由中環到達蘇豪區之時尚飲食、夜生活和娛樂區。

## 海外之酒店

吉隆坡Dorsett Regency Hotel——該間有320間套房之酒店位於繁華之吉隆坡中心商業區，可徒步至市內主要購物綜合場所。本集團預期該酒店仍為吉隆坡其中一間表現最佳之四星級酒店。



美國達拉斯Dallas Grand Hotel——本集團現正就此一酒店項目考慮三個不同之發展建議。首項建議乃委託國際酒店管理公司經營該酒店。第二項建議為與當地地產發展商合作重新發展該酒店為住宅樓宇供出租或出售。最後之方案為將酒店出售並且不進一步作任何投資。本集團預計將很快就酒店作出最終決定。

中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店之高級管理層  
由左至右：

謝永佳先生  
前堂部經理

關淑華小姐  
總經理

鍾慧嫻小姐  
業務拓展總監

陳鈺婷小姐  
營業及市場總監

## 發展中之酒店

荃灣遠東帝豪酒店——該酒店由「遠東銀行荃灣大廈」改建而成，設計為一間擁有243間客房之三星酒店。預計酒店將於二零零六年第三季完成翻新工程(230間客房)並開始營運。

大角咀帝豪九龍酒店——一項位於帝豪奧運酒店一街之隔之發展中酒店項目。現有工業樓宇正在清拆中。集團計劃發展一間共有299間客房之三星酒店。預計於二零零八年初落成及投入運作。

堅尼地城帝豪香港酒店——位於爹核士街之另一開發中之酒店項目。現有住宅樓宇將予清拆，而該地區將發展成為一間擁有合共280間客房之三星至四星酒店。現時正處於劃規及提交建議階段。該酒店預計於二零零九年初開業。

## 業務及財務回顧

### 重大事件

茲提述我們在二零零五年年報載述有關本集團間接持有少數權益之美國曼哈頓Riverside South Project（「項目」）。本集團已獲通知，以1,760,000,000美元出售項目權益予一名獨立第三者CRP/Extell Riverside L.P.之交易已於二零零五年十一月完成。項目之管理人仍正研究該交易最後出售模式之細節。

關於向紐約州最高法院對項目之投資者提出之訴訟，現已於紐約展開法律程序，管理層將密切監察進展。本公司將根據上市規則作進一步公佈（如有）。

### 財務回顧

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團經營業績強勁。本集團之營業額由去年上升104%至港幣1,140,900,000元。增長主要由於我們酒店組合擴張和財務投資增加所致，即使本集團之物業銷售額有所下跌。

與去年比較，毛利增加94%至港幣353,700,000元。該等增長主要來自酒店數目增加及酒店業務表現出色所致。

本年度並無任何重大出售資產之一次性收益，純利因而較去年之港幣409,700,000元下降至港幣332,200,000元。倘若去年之末期業績撇除該等一次性收益合共港幣238,500,000元，本集團於本財政年度將錄得純利增長94%。

此外，根據新採納之香港會計準則，兩項零息可換股債券均被視定為「按公平值計入損益之金融負債」。因此，本集團之收益表需扣除按公平值計入損益之金融負債增值港幣113,100,000元。

## 財務資源及流動資金

### 借貸及本集團資產之抵押

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行貸款	1,622,087	1,487,272
銀行透支	285	2,898
可換股債券	—	765,134
按公平值計入損益之金融負債	914,969	—
按揭貸款	348,440	142,348
財務租約之債務	1,068	726
其他貸款	11,478	59,000
	<b>2,898,327</b>	<b>2,457,378</b>
呈列分析為：		
有抵押	1,971,880	1,606,078
無抵押	926,447	851,300
	<b>2,898,327</b>	<b>2,457,378</b>

以上貸款須於下列期間償還：

應要求償還或一年以內	1,915,531	1,380,402
一年後到期款項	982,796	1,076,976
	<b>2,898,327</b>	<b>2,457,378</b>

### 零息可換股債券

本公司於二零零四年四月十三日發行之67,000,000美元零息可換股債券目的乃償還現有貸款及作為一般營運資金。於結算日，98%以上之可換股債券已兌換成本公司普通股。於二零零六年四月十三日或該日以後至二零零九年四月十三日前任何時間，本公司可行使其選擇權，按預定提早贖回金額贖回尚未行使之可換股債券。

目前，本公司有另一項達港幣754,000,000元之零息可換股債券於結算日仍未行使。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3.16元計算，可換股債券可兌換約239,000,000股之本公司普通股，每股面值為港幣0.1元。



根據香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，兩項零息可換股債券被指定為「按公平值計入損益之金融負債」。於其後各結算日，「按公平值計入損益之金融負債」按公平值計量，公平值之變動於產生期間直接在本公司收益表確認。因此，以美元及港幣計值之可換股債券結餘於結算日分別由港幣9,600,000元及港幣754,000,000元調整為港幣9,700,000元及港幣905,000,000元。該等調整確認為因金融負債公平值增加引致之收益表開支項目。於其後期間直至可換股債券之到期日，該等金融負債之公平值增加或減少將於相應期間在本公司收益表扣除或計入。

### 或然負債及承擔

#### 或然負債

於結算日，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提供擔保港幣154,322,000元（二零零五年：港幣102,536,000元）。
- (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。於二零零六年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣2,769,000元（二零零五年：港幣115,539,000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，已落成物業並不會被徵收土地增值稅，故財務報表內並無對土地增值稅作出全數撥備。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全數徵收土地增值稅之可能性甚低。倘全面開徵此稅，則本集團之額外土地增值稅將約為港幣49,000,000元。

### 資本承擔

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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	475,256	1,064,600
酒店物業	2,781	36,190
	478,037	1,100,790
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
發展中酒店物業	—	—
酒店物業	8,400	—
	8,400	—
	486,437	1,100,790

### 資本負債比率

於二零零六年三月三十一日之資本負債比率(銀行及其他借貸及按公平值計入損益之金融負債及可換股債券總額對股東資金)為82%(二零零五年：77%)。

### 流動性比率

本集團於二零零六年三月三十一日之流動性比率為1.1(二零零五年：1.5)。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。

## 資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團物業、銀行存款及持作買賣投資之賬面總值分別約港幣3,399,431,000元(二零零五年：港幣2,074,641,000元)、港幣55,102,000元(二零零五年：港幣3,901,000元)及港幣1,576,000元(二零零五年：港幣1,556,000元)，連同從相關物業產生之轉讓出售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及所有其他收入，以及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應付款項，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2,822,947,000元(二零零五年：港幣2,572,480,000元)及港幣5,000,000元(二零零五年：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣2,765,000元(二零零五年：港幣3,000,000元)抵押予本集團之往來銀行，以令本公司附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以賬面總值約港幣414,182,000元(二零零五年：港幣237,746,000元)之本集團持作買賣之投資、可供出售之投資及衍生金融工具、其他金融資產及存款抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣645,095,000元(二零零五年：港幣37,613,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣54,427,000元(二零零五年：港幣32,449,000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(二零零五年：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。

# 董事會報告書

董事會欣然將本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年三月三十一日止年度之年報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二零零六年三月三十一日之資料分別載於財務報表附註54、55及19。

## 業績及溢利分配

本集團本年度之業績載於第41頁之綜合收益表內。

年內，本公司向股東派付每股港幣3仙之中期股息，合共港幣42,926,000元。董事會建議向二零零六年八月二十五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6仙，合共港幣86,500,000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代息股份（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待(i)於二零零六年八月二十五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二零零六年八月二十五日（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二零零六年九月一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二零零六年十月三日或前後寄出。

## 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14頁。

## 投資物業

於本年度，本集團出售賬面值為港幣10,689,000元之投資物業。

於二零零六年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值增值淨額為港幣414,740,000元，並已直接計入收益表內。

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14。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團動用約港幣141,169,000元於酒店物業及發展中酒店物業。

此外，本集團自物業、廠房及設備轉撥賬面值為港幣88,642,000元之若干物業至投資物業，該等物業於轉撥日重估，導致賬面值出現盈餘淨額約港幣7,228,000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15。

## 主要物業

本集團於二零零六年三月三十一日之主要物業詳載於本年報第116至121頁。

## 股本

於本年度本公司股本之變動情況詳載於財務報表附註40。

於年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 本公司可供分派儲備

董事認為，本公司於二零零六年三月三十一日可分派予股東之儲備，按香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則計算約為港幣737,659,000元（二零零五年：港幣972,698,000元），相當於可供分派儲備淨額港幣932,031,000元（二零零五年：港幣1,045,886,000元）及累計虧損港幣194,372,000元（二零零五年：港幣73,188,000元）。

# 董事會報告書

29

## 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

丹斯里拿督邱達昌先生，副主席兼行政總裁

邱達成先生

Craig Grenfell Williams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

羅國貴先生

江劍吟先生

陳國偉先生

(於二零零五年十一月十八日獲委任)

達督朱机良先生

(於二零零五年八月十九日退任)

根據本公司組織章程細則之規定，邱達生先生、邱達強先生及陳國偉先生將輪席告退，彼等均符合資格並願意膺選連任。

根據上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「常規守則」)第A.4.2條守則條文第二部份，每名董事(包括有指定任期之董事)應最少每三年一次輪席退任。然而，本公司主席則無須輪席退任。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部份，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，無須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪席退任之董事。為實行良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免執行主席輪席告退，執行主席於應屆股東週年大會將自願輪席告退及膺選連任。

根據本公司之組織章程細則，各非執行董事之任期於彼輪席告退之日完結。

## 董事之服務合約

於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無訂立任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

## 董事所持之股份權益

於二零零六年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所載，各董事及彼等之聯系人士擁有本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證之權益及短倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及短倉如下：

### (a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持普通股股份數目			於相關股份 之實益權益	權益總額	佔本公司 已發行 之股本 百分比
		個人權益	公司權益				
邱德根	長倉	10,534,984	115,641,256 <sup>(i)</sup>	—	126,176,240	8.76%	
邱達昌	長倉	640,859	320,608,292 <sup>(ii)</sup>	11,000,000 <sup>(iii)</sup>	332,249,151	23.06%	
邱達成	長倉	8,327	5,029,711 <sup>(iv)</sup>	—	5,038,038	0.35%	
邱裘錦蘭	長倉	1,314,032	—	—	1,314,032	0.09%	
邱達生	長倉	837,990	—	—	837,990	0.06%	
邱達強	長倉	39,412	3,877,218 <sup>(v)</sup>	—	3,916,630	0.27%	

附註：

- (i) 該等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (ii) 該等股份由丹斯里拿督邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited持有，且包括借出之73,874,886股股份。
- (iii) 該等權益指可於二零零五年四月十二日至二零零六年四月十二日期間行使之衍生合約項下之衍生權益。
- (iv) 該等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (v) 該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之權益

董事姓名	權益性質	相聯法團名稱	佔相聯法團	
			所持普通股 股份數目	已發行股本 百分比
邱德根	長倉	佳力物業管理有限公司	2	50%
邱達昌	長倉	愛德企業有限公司	250,000	25%

# 董事會報告書

31

## 董事所持之股份權益 (續)

除上文所披露外，於二零零六年三月三十一日，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。

## 購股權計劃

根據二零零二年八月二十八日通過之一項決議案，本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」），旨在為將會或已經為本公司或其任何附屬公司作出貢獻之任何僱員或行政人員或高級職員（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、法律或財務顧問提供獎勵及獎賞。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）授出可認購本公司股份之購股權。

有關本公司之購股權計劃詳載於財務報表附註41。下表披露本公司購股權於年內之持有量變動情況：

獲授購股權 人士類別	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目			
			於二零零五年 四月一日 尚未行使	年內已行使	於二零零六年 三月三十一日 尚未行使	行使期
<b>高級管理層</b>						
陳志興	21.10.2004	2.075	1,200,000	(600,000)	600,000	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	(600,000)	2,000,000	01.01.2009-31.12.2010
			8,000,000	(600,000)	7,400,000	
莫貴標	21.10.2004	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
			8,000,000	—	8,000,000	



## 董事會報告書

## 購股權計劃 (續)

獲授購股權 人士類別	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目			
			於二零零五年 四月一日 尚未行使	年內已行使	於二零零六年 三月三十一日 尚未行使	行使期
其他僱員合計	21.10.2004	2.075	1,150,000	(650,000)	500,000	01.11.2004-31.12.2010
			100,000	(100,000)	—	01.01.2005-31.12.2010
			2,325,000	(620,000)	1,705,000	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
			14,000,000	(1,370,000)	12,630,000	
		總計	30,000,000	(1,970,000)	28,030,000	

年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債權證而獲益。

## 董事於重大合約之權益

於本年末或本年度任何時間，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。

## 主要股東

於二零零六年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條之規定須予以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	持有之 普通股數目	佔已發行 股本之百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft (「DBA」)	129,191,059 (i)	8.96%
	115,848,359 (ii)	8.04%
PMA Capital Management Limited (「PMA」)	105,898,434 (iii)	7.35%
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	88,294,000 (iv)	6.13%
惠理基金管理有限公司 (「惠理」)	72,868,000 (v)	5.06%

# 董事會報告書

## 主要股東 (續)

附註：

(i) 根據本公司接獲DBA之通知，於二零零六年三月三十一日，DBA以實益擁有人身份持有34,921,598股；透過其全資附屬公司以投資經理身份持有13,000,000股及持有81,269,461股之抵押權益。

上述長倉包括於19,303,799股相關股份之衍生權益。

(ii) 以實益擁有人身份持有89,673,113股，及持有26,175,246股之抵押權益。

(iii) PMA以投資經理身份持有105,898,434股，其中73,544,305股指於相關股份之衍生權益。

(iv) Penta以投資經理身份持有88,294,000股。Penta由Michael William Moore先生及John Zwaanstra先生共同控制。

(v) 惠理以投資經理身份持有72,868,000股。惠理之32.77%權益由謝清海先生控制。

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)於二零零六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。

## 捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款約港幣2,415,000元。

## 主要客戶及供應商

本集團五大供應商應佔之合計購貨額不足總購貨額之30%。

本集團五大客戶應佔之合計營業額不足總營業額之30%。

## 確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第3.13條接獲每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

## 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據其工作成績、資格及能力訂定。

本公司董事之薪酬由薪酬委員會參考本公司之經營業績、董事之個人表現及可資比較之市場統計數字釐定。

本公司採納一項購股權計劃，旨在鼓勵董事及合資格參與者，有關詳情載於財務報告附註41。

## 企業管治

有關本公司應用之主要企業管治常規之報告載於年報第35至第39頁。

## 足夠公眾持股量

本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度內一直維持足夠之公眾持股量。

## 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發售新股。

## 核數師

於應屆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。

代表董事會  
副主席兼行政總裁  
丹斯里拿督邱達昌

二零零六年七月十五日

# 企業管治報告書

本公司致力於遵守法規及監管標準，並緊守企業管治原則，強調透明、獨立、問責、負責及公平。本公司之董事會及高級管理人員確保訂有有效之自我監管常規，以保障本集團股東之利益。

截至二零零六年三月三十一日止年度，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載《企業管治（常規）守則》（「該守則」）條文之原則，惟對守則條文第A.4.1條及第A.4.2條之偏離除外，如下所述。

根據該守則第A.4.1條守則條文，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司的非執行董事並無指定任期，但須根據本公司的組織章程細則輪席告退，並可於股東週年大會上膺選連任。

根據該守則第A.4.2條守則條文之第二部份，每名董事（包括有指定任期之董事）應最少每三年一次輪席退任。然而，本公司主席則無須輪席退任。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部份，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，無須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪席退任之董事。為實行良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免執行主席輪席告退，執行主席於即將舉行之股東週年大會將自願輪席告退及膺選連任。因此，本公司認為已採取充分措施確保本公司的企業管治常規不遜於該守則中所載者。

## 董事會

### 董事會責任

董事會負責管理本集團之業務及事務，旨在提升股東之股份價值，就年報及中期報告中本公司之表現、狀況及前景；其他股份敏感公告及其他根據上市規則之規定所披露之財務資料呈報一個平衡、清晰及可理解之評估，以及向監管機構呈報任何根據法定規定而須予披露之資料。

在副主席兼行政總裁領導下，管理層負責本集團之日常業務營運。副主席兼行政總裁，與其他執行董事及各業務部門之管理團隊協作，負責管理本集團業務，包括執行董事會採用之策略，並就本集團業務營運向董事會作出全面問責。

### 董事會之組成

董事會由十名董事組成，彼等之詳情載於本年報第8至13頁「董事及高級管理層簡介」一節內，董事中四名為執行董事，三名為非執行董事，三名為獨立非執行董事。有關董事會之構成，請參閱第27頁「董事會報告書」。

董事會整體而言在業務管理、會計、金融及企業管治領域擁有多方面之專業及經驗。其中一名獨立非執行董事擁有會計及企業管治常規之認可專業資格。此等多方面之經驗與背景有助董事會提升企業管治水平，並可為集團業務之發展帶來寶貴貢獻與意見。

主席及副主席兼行政總裁之職分別由邱德根先生與丹斯里拿督邱達昌出任。彼等之功能與職責互相獨立並以書面說明其職權範圍。

主席負責領導及監察董事會之功能。主席亦負責領導董事會之有效運行。

副主席兼行政總裁被授與權力作有效管理本集團各方面業務、制定及訂立主要策略、作出日常決策與協調整體業務運營。

本公司已收到所有三名獨立非執行董事根據上市規則所提供之獨立於本公司之確認書，並承認彼等之獨立性。

## 董事會常規會議

董事會年內最少舉行四次董事會會議，並訂有正式之事項時間表以作考慮及決策。並可於有需要時另行舉行會議。董事會常規會議之通知期為最少十四天，而所有其他董事會會議亦須有合理之通知期。董事可獲諮詢及給予機會將有關事項加入議程內，以於董事會會議上進行討論。本公司秘書協助主席編製各董事會常規會議之議程，及確保有關會議之適用規則及規例已獲得遵循。

董事會於截至二零零六年三月三十一日止年度共舉行四次會議。下表列出個別董事出席董事會情況。

	出席會議次數	出席率
<b>執行董事</b>		
邱德根 (主席)	4/4	100%
邱達昌 (副主席兼行政總裁)	4/4	100%
邱達成	2/4	50%
Craig Grenfell Williams	2/4	50%
<b>非執行董事</b>		
邱裘錦蘭	2/4	50%
邱達生	2/4	50%
邱達強	2/4	50%
<b>獨立非執行董事</b>		
羅國貴	2/4	50%
江劍吟	2/4	50%
陳國偉 <sup>(1)</sup>	1/4	25%
朱機良 <sup>(2)</sup>	1/4	25%

附註：

- 1 陳國偉先生於二零零五年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- 2 朱機良先生於二零零五年八月十九日舉行之股東週年大會上退任本公司獨立非執行董事職務。

## 董事會委員會

董事會已成立審核委員會及薪酬委員會，並書面說明其職權範圍，該等職權範圍並不較企業管治常規守則中所載者寬鬆。每個委員會各有已界定之職責與職權範圍。本公司秘書將於收到股東書面要求時，須向股東提供委員會之職權範圍資料。委員會成員獲授權決定該委員會職權範圍內之事宜。

### 審核委員會

審核委員會目前由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、羅國貴先生及江劍吟先生。

審核委員會之主要責任包括監察本集團之財務申報制度、審閱財務報表及內部監控程序。委員會亦擔任董事會與本公司核數師在集團審核範圍事宜內之重要橋樑。於截至二零零六年三月三十一日止年度，委員會共舉行兩次會議，其出席情況概列如下：

	出席會議次數	出席率
<b>執行董事</b>		
邱達昌	2/2	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
陳國偉 <sup>(1)</sup> (主席)	1/2	50%
羅國貴	2/2	100%
江劍吟	1/2	50%
朱機良 <sup>(2)</sup>	1/2	50%

附註：

- 1 陳國偉先生於二零零五年十一月十八日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- 2 朱機良先生於二零零五年八月十九日舉行之股東週年大會上退任本公司獨立非執行董事職務。

年內，審核委員會所進行之工作主要載列如下：

- 審閱本集團截至二零零五年九月三十日止期間之中期業績及截至二零零六年三月三十一日止年度之全年業績。
- 與本公司之管理層討論在編製中期及年度財務報表時本集團所採用之會計準則與政策是否公平及合適。
- 與外聘核數師審閱及檢討本公司之財務報告事宜。
- 檢討內部監控程序。

### 薪酬委員會

本公司根據企業管治常規守則（「守則」）成立薪酬委員會。薪酬委員會現時由一名執行董事丹斯里拿督邱達昌（薪酬委員會之主席）及兩名獨立非執行董事羅國貴先生及陳國偉先生組成。

薪酬委員會之主要職責為就本集團董事與高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會作出建議。根據守則，概無董事或其任何聯繫人士參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會首次會議於財政年度結算日後舉行，出席記錄如下：

	出席會議次數	出席率
<b>執行董事</b>		
邱達昌 (主席)	1/1	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
羅國貴	1/1	100%
陳國偉	1/1	100%

### 董事及核數師之確認

全體董事確認，彼等有責任編製截至二零零六年三月三十一日止年度之賬目。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行確認，彼等須就截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表內之核數師報告負上申報責任。

### 核數師酬金

截至二零零六年三月三十一日止年度，就外聘核數師提供之核數服務所支付之酬金為港幣2,850,000元。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易之行為守則。經向本公司所有董事作出具體查詢後，彼等確認於年內均已全面遵守標準守則所載之規定。

## 內部監控

董事會須就本集團之內部監控制度負全責，並透過審核委員會，最少每半年對該等制度之有效性進行檢討，有關檢討涵蓋所有重大監控、財務、營運與遵例監控，以及風險管理工作。檢討該等內部監控制度之有效性時所運用之程序包括與管理層共同研討由管理層辨識之風險範疇。本公司之內部監控制度旨在提供合理（但非絕對保證）保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理（而非消除）營運系統失責之風險，藉以協助本公司達致目標。

## 與股東之溝通

本公司在與股東溝通方面一直致力維持高透明度。有關本集團業務活動、業務策略及發展之廣泛資料均有在本公司之年報、中期報告及公司網站 ([www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)) 內提供。本公司鼓勵其股東出席本公司之股東週年大會，大會可提供有用之研討場合，讓股東與管理層對話及互動交流。



## 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)

本行已完成審核 Far East Consortium International Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱「貴集團」) 刊於第41頁至115頁根據香港普遍採納之會計原則編製之綜合財務報表。

### 董事及核數師各自之責任

貴公司董事負責編製真實而公正之綜合財務報表。在編製該等真實而公平之綜合財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本行之責任是根據審核工作之結果，對該等綜合財務報表作出獨立意見，將此意見僅向作為法人團體之股東報告而並無其他用途。本會計師行將不會就本報告書之內容向任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 意見之基礎

本行乃按照香港會計師公會所頒佈之香港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綜合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綜合財務報表所作出之各重大估計及判斷，及衡量其所釐定之會計政策是否適合 貴集團之具體情況，以及是否貫徹地運用並足夠地予以披露。

本行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，使本行能獲得充份之憑證，就該等綜合財務報表是否存有重大之錯誤陳述，作合理之確定。於表達意見時，本行亦衡量該等綜合財務報表所載之資料在整體上是否足夠。本行之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

### 意見

本行認為上述綜合財務報表均以真實而公正地反映 貴集團於二零零六年三月三十一日結算時之財務狀況及其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

二零零六年七月十五日

## 綜合收益表

41 截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
營業額	6	1,140,899	559,710
銷售成本		(787,218)	(377,022)
毛利		353,681	182,688
其他收益		15,025	47,207
銷售及分銷支出		(2,480)	(4,719)
行政支出		(189,691)	(148,930)
應收一間聯營公司款項撥備		—	(16,000)
按公平值計入損益之金融資產增值		2,067	—
按公平值計入損益之金融負債增值		(113,160)	—
衍生金融工具公平值減少		(19,665)	—
持作買賣之投資公平值增加		1,898	—
持有交易證券之未變現收益		—	560
出售投資物業之溢利		—	201,362
投資物業公平值增加		414,740	166,952
出售物業、廠房及設備之溢利		225	37,182
攤銷因收購聯營公司產生之商譽		—	(582)
負商譽撇銷		—	7,693
出售一間聯營公司之溢利		—	451
分佔聯營公司業績		6,818	12,154
分佔共同控制實體業績		1,379	(792)
融資成本	8	(52,759)	(38,741)
除稅前溢利		418,078	446,485
稅項	9	(85,867)	(36,814)
本年度溢利	10	332,211	409,671
可歸屬於：			
— 公司股權持有人		335,124	404,562
— 少數股東權益		(2,913)	5,109
		332,211	409,671
股息	12		
— 中期，已付		42,926	41,766
— 末期，二零零五年已付(末期，二零零四年已付)		70,929	35,053
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	13		
— 基本		23.6	32.3
— 攤薄		27.5	31.0

# 綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日結算 42

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	1,297,427	800,955
物業、廠房及設備	15	1,210,504	1,140,138
預付租賃款項	16	374,965	299,958
負商譽	17	—	(23,081)
聯營公司權益	18	141,694	144,286
共同控制實體權益	19	74,617	73,238
證券投資	20	—	452,805
可供出售之投資	22	598,758	—
按公平值計入損益之金融資產	23	99,783	—
應收聯營公司款項	24	129,559	129,178
應收一間接受投資公司款項	25	119,995	119,995
應收一名少數股東款項	25	563	563
應收貸款	26	417,257	364,167
已抵押銀行存款	32, 48(a)	2,765	3,000
		<b>4,467,887</b>	<b>3,505,202</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	27	1,581	894
已落成待售物業		181,046	197,210
待售發展中物業	28	1,729,107	1,349,278
證券投資	20	—	446,494
持作買賣之投資	21	7,724	—
可供出售之投資	22	103,611	—
按公平值計入損益之金融資產	23	171,697	—
衍生金融工具	29	5,319	—
應收貸款	26	3,679	2,576
應收賬款、按金及預付款項	30	241,415	238,824
預付租賃款項	16	8,239	7,468
應收共同控制實體款項	31	9,652	2,936
應收聯營公司款項	24	3,437	3,040
可收回稅項		7,995	9,257
已抵押銀行存款	32, 48	52,338	3,901
投資銀行存款	32	31,000	106,143
銀行結餘及現金	32	114,581	361,625
		<b>2,672,421</b>	<b>2,729,646</b>

## 綜合資產負債表

43 於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計賬款	33	285,468	306,736
已收客戶按金		14,492	19,078
應付董事款項	34	12,468	11,825
應付關聯公司款項	35	38,854	13,635
應付聯營公司款項	36	23,479	24,785
應付一名少數股東款項	36	28,326	28,124
按公平值計入損益之金融負債	37	914,969	—
衍生金融工具	29	63,551	—
應繳稅項		33,124	56,130
財務租約之債務	38	352	268
可換股債券	42	—	765,134
銀行及其他借貸	39	999,925	612,102
銀行透支，無抵押		285	2,898
		<b>2,415,293</b>	<b>1,840,715</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>257,128</b>	<b>888,931</b>
		<b>4,725,015</b>	<b>4,394,133</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	40	144,108	141,426
儲備		3,400,425	3,047,030
公司股權持有人應佔股本權益		<b>3,544,533</b>	<b>3,188,456</b>
少數股東權益		27,250	31,789
<b>權益總額</b>		<b>3,571,783</b>	<b>3,220,245</b>
<b>非流動負債</b>			
應付一名少數股東款項	43	35,240	35,964
應付一間共同控制實體款項	43	10,801	10,801
遞延稅項	44	124,395	50,147
財務租約之債務	38	716	458
銀行及其他借貸	39	982,080	1,076,518
		<b>1,153,232</b>	<b>1,173,888</b>
		<b>4,725,015</b>	<b>4,394,133</b>

第41至第115頁之綜合財務報表於二零零六年七月十五日獲董事會通過，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

截至二零零六年三月三十一日止年度

44

	公司股權持有人應佔											少數股東權益	總額
	股份資本	股份溢價	資本贖回儲備	資產重估儲備	特別儲備	其他儲備	匯兌儲備	投資重估儲備	保留溢利	總額	股東權益		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零四年四月一日													
– 原本呈列	116,846	863,783	253	340,722	869,357	169,352	(102,513)	(39,963)	458,343	2,676,180	8,839	2,685,019	
– 會計政策變動之影響 (附註2A)	–	–	–	(340,722)	–	–	–	–	–	(340,722)	–	(340,722)	
– 上年調整 (見以下附註)	–	–	–	–	–	–	–	–	(17,754)	(17,754)	17,754	–	
– 重列	116,846	863,783	253	–	869,357	169,352	(102,513)	(39,963)	440,589	2,317,704	26,593	2,344,297	
重估增值	–	–	–	–	–	–	–	16,856	–	16,856	–	16,856	
換算海外業務之匯兌差額	–	–	–	–	–	–	1,992	–	–	1,992	87	2,079	
直接於權益內確認之收益淨額	–	–	–	–	–	–	1,992	16,856	–	18,848	87	18,935	
年內溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	404,562	404,562	5,109	409,671	
直接於權益內確認之收益及支出淨額	–	–	–	–	–	–	1,992	16,856	404,562	423,410	5,196	428,606	
以股代息計劃發行之股份	1,916	–	–	–	–	–	–	–	–	1,916	–	1,916	
以股代息產生之進賬	–	37,942	–	–	–	–	–	–	–	37,942	–	37,942	
行使購股權發行之股份	50	987	–	–	–	–	–	–	–	1,037	–	1,037	
可換股債券兌換發行之股份	22,614	460,664	–	–	–	–	–	–	–	483,278	–	483,278	
發行股份開支	–	(12)	–	–	–	–	–	–	–	(12)	–	(12)	
可換股債券之遞延開支攤銷	–	(2,814)	–	–	–	–	–	–	2,814	–	–	–	
已派股息	–	–	–	–	–	–	–	(76,819)	(76,819)	–	(76,819)	–	
於二零零五年三月三十一日	141,426	1,360,550	253	–	869,357	169,352	(100,521)	(23,107)	771,146	3,188,456	31,789	3,220,245	
於二零零五年四月一日													
– 結轉	141,426	1,360,550	253	–	869,357	169,352	(100,521)	(23,107)	771,146	3,188,456	31,789	3,220,245	
– 會計政策變動之影響 (附註2A)	–	–	–	–	–	–	–	–	(28,285)	(28,285)	–	(28,285)	
– 重列	141,426	1,360,550	253	–	869,357	169,352	(100,521)	(23,107)	742,861	3,160,171	31,789	3,191,960	
重估增值	–	–	–	8,761	–	–	–	105,941	–	114,702	–	114,702	
資產重估所產生之遞延稅項負債	–	–	–	(1,533)	–	–	–	–	–	(1,533)	–	(1,533)	
換算海外業務之匯兌差額	–	–	–	–	–	–	(23,709)	–	–	(23,709)	(1,626)	(25,335)	
直接於權益內確認之收益(支出)淨額	–	–	–	7,228	–	–	(23,709)	105,941	–	89,460	(1,626)	87,834	
年內溢利(虧損)	–	–	–	–	–	–	–	–	335,124	335,124	(2,913)	332,211	
年內已確認收益及支出總額	–	–	–	7,228	–	–	(23,709)	105,941	335,124	424,584	(4,539)	420,045	
以股代息計劃發行之股份	1,806	–	–	–	–	–	–	–	–	1,806	–	1,806	
以股代息產生之進賬	–	53,189	–	–	–	–	–	–	–	53,189	–	53,189	
行使購股權發行之股份	197	3,891	–	–	–	–	–	–	–	4,088	–	4,088	
可換股債券兌換發行之股份	679	14,126	–	–	–	–	–	–	–	14,805	–	14,805	
發行股份開支	–	(255)	–	–	–	–	–	–	–	(255)	–	(255)	
已派股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(113,855)	(113,855)	–	(113,855)	
於二零零六年三月三十一日	144,108	1,431,501	253	7,228	869,357	169,352	(124,230)	82,834	964,130	3,544,533	27,250	3,571,783	

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51,612,000元(二零零五年：港幣54,204,000元)及共同控制實體之保留溢利港幣26,649,000元(二零零五年：港幣25,270,000元)。

附註：上年調整指本集團附屬公司Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited之上年調整。該調整乃因過往年度本不應由少數股東分佔之虧損而產生。糾正該錯誤造成保留溢利及少數股東權益於二零零四年四月一日分別減少及增加港幣17,754,000元。

## 綜合現金流量表

45 截至二零零六年三月三十一日止年度

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
經營業務		
除稅前溢利	418,078	446,485
按下列各項調整：		
應佔共同控制實體業績	(1,379)	792
應佔聯營公司業績	(6,818)	(12,154)
折舊	20,987	11,670
上市投資股息	(2,304)	(1,262)
利息收入	(133,634)	(75,630)
利息支出	57,795	41,020
呆壞賬撥備	5,009	17,084
一間聯營公司欠款準備	—	16,000
應收貸款準備	11,004	—
投資物業公平值增加	(414,740)	(166,952)
出售一間聯營公司之收益	—	(451)
持有投資證券之未變現溢利	—	(560)
持作買賣之投資公平值增加	(1,898)	—
計入損益之金融資產公平值增加	(2,067)	—
計入損益之金融負債公平值增加	113,160	—
衍生金融工具公平值減少	19,665	—
撥回負商譽	—	(7,693)
購入聯營公司所產生的商譽攤銷	—	582
預付租賃款項攤銷	5,223	2,009
出售物業、廠房及設備之收益	(225)	(37,182)
出售投資物業之收益	—	(201,362)
營運資金變動前之經營現金流量	87,856	32,396
已完成待出售物業之減少	16,164	28,944
待銷售發展中之物業增加	(366,908)	(587,534)
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少	(7,600)	153,982
持作買賣之投資減少(增加)	15,214	(438,423)
存貨(增加)減少	(687)	1,130
應收聯營公司款項增加	(397)	(4,334)
應收共同控制實體款項增加	(6,716)	(2,936)
應付賬款及應計賬款(減少)增加	(21,267)	47,188
已收客戶訂金(減少)增加	(4,586)	2,909
應付關連公司款項增加(減少)	25,219	(16,312)
應付聯營公司款項減少	(1,306)	(8)
應付少數權益股東款項增加	202	8,313
匯率變動之影響	—	(198)
經營業務使用之現金	(264,812)	(774,883)
已繳付香港利得稅	(2,530)	(919)
已繳付海外稅款	(32,366)	(29,825)
退還稅項	—	4,284
經營業務使用之現金淨額	(299,708)	(801,343)

## 綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

46

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
<b>投資活動</b>		
收購物業、廠房及設備	(166,336)	(132,124)
收購投資物業	—	(2,015)
收購附屬公司，扣除現金及現金等值物	—	(239,844)
投資於一間共同控制實體	—	(1,500)
出售一間聯營公司所得款項	—	3,306
出售投資物業所得款項	10,689	481,599
出售物業、廠房及設備所得款項	470	144,153
收購證券投資	—	(327,628)
收購可供出售之投資	(525,534)	—
收購衍生金融工具	(3,498)	—
收購按公平值計入損益之金融資產	(281,938)	—
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	277,350	—
出售可供出售之投資所得款項	542,540	—
衍生金融工具所得款項	42,065	—
預付租賃款項增加	(81,000)	(3,785)
墊支應收貸款	(65,197)	(61,123)
墊款予聯營公司	(381)	(4,482)
已抵押銀行存款(增加)減少	(48,202)	1,583
已收聯營公司股息	9,410	6,577
已收上市投資股息	2,304	1,262
已收利息	133,634	75,630
<b>投資活動之現金流出淨額</b>	<b>(153,624)</b>	<b>(58,391)</b>
<b>融資活動</b>		
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)	3,833	1,025
銀行及其他借貸中籌得新貸款	839,446	646,449
償還銀行及其他貸款	(534,770)	(603,654)
償還財務租約之部份	(268)	(580)
共同控制實體墊款	—	3,067
一名董事墊款	643	225
(墊款予)一名少數股東/少數股東償還款項	(724)	14,755
已付股息	(58,860)	(36,961)
已付利息	(72,728)	(59,788)
<b>融資之現金流入淨額</b>	<b>176,572</b>	<b>1,205,529</b>
<b>現金及現金等值物增加(減少)淨值</b>	<b>(276,760)</b>	<b>345,795</b>
年初之現金及現金等值物	464,870	119,426
滙率變動之影響	(42,814)	(351)
<b>年終之現金及現金等值物</b>	<b>145,296</b>	<b>464,870</b>
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>		
投資銀行存款	31,000	106,143
銀行結餘及現金	114,581	361,625
銀行透支	(285)	(2,898)
	145,296	464,870

# 綜合財務報表附註

47 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址於本年報「公司資料」內披露。

本集團主要從事物業發展投資、酒店業務、證券投資及買賣，以及酒店業務的財務貸款。

本綜合財務報表以港元列示，港元為本公司的功能貨幣。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則／會計政策的改變

於本年度，除二零零五年已提早採納的香港會計準則第40號「投資物業」及香港一註釋第21號「所得稅－收回經重估的不予折舊資產」外，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效的新訂及經修訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）（以下統稱「新香港財務申報準則」）。採用新香港財務申報準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合股本權益變動表的呈報方式有變，特別是少數股東權益及應佔聯營公司／共同控制實體稅項的呈報方式有所變動，且有關呈報方式變動已追溯應用。採納新香港財務申報準則導致本集團以下範疇的會計政策有變，對本年度或過往會計年度業績的編製及呈報方式構成影響：

### 業務合併

於本年度，本集團已應用香港財務申報準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議日期為二零零五年一月一日或之後的業務合併。應用香港財務申報準則第3號對本集團的主要影響概述如下：

### 商譽

於過往年度，於二零零五年一月一日之前收購產生的商譽均撥充資本及按其估計可使用年期攤銷。本集團已應用香港財務申報準則第3號的有關過渡條文。據此，本集團已自二零零五年四月一日起終止攤銷商譽，商譽將於收購進行的財務報告期間最少每年測試有否出現減值。於二零零五年一月一日或之後的收購所產生商譽於首次確認後按成本減累積減值虧損（如有）計算。比較數字並無重列（有關的財務影響請參閱附註2A）。



## 2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則／會計政策的改變 (續)

### 業務合併 (續)

本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的差額(前稱「負商譽」)

根據香港財務申報準則第3號，本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出收購成本的差額(「收購折讓」)，於進行收購的期間即時於溢利或虧損中確認。於過往年度，於二零零五年一月一日之前的收購所產生負商譽按得出結餘的情況分析，列作資產扣減並撥回收入。根據香港財務申報準則第3號有關過渡條文，本集團已剔除確認於二零零五年四月一日的所有負商譽(當中港幣23,081,000元早前列作資產扣減)，並相應增加保留溢利。

### 股份付款

於本年度，本集團應用香港財務申報準則第2號股份付款，該準則規定倘本集團以股份或股份權利換取購貨或取得服務，或以其他等值資產換取指定數目股份或股份權利，則須確認開支。香港財務申報準則第2號對本集團的主要影響與本公司董事及僱員購股權按購股權授出日期釐定的公平價值於歸屬期間支銷相關。應用香港財務申報準則第2號前，本集團於購股權獲行使前不會確認有關財務影響。就於二零零五年四月一日前授出的購股權而言，本集團根據有關的過渡性條文並無就二零零二年十一月七日或之前授出的購股權及於二零零二年十一月七日後授出並於二零零五年四月一日前已歸屬的購股權採用香港財務申報準則第2號。本集團所有已授出但尚未行使的購股權為於二零零五年四月一日前授出及已歸屬，故採用香港財務申報準則第2號對本集團本年度或過往年度的業績並無構成財務影響。

### 業主佔用土地租賃權

於過往年度，業主佔用租賃土地及樓宇列入物業、廠房及設備，並按成本模式計算。於本年度，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據此會計準則，有租賃的土地及樓宇應分別考慮租賃類別入賬，除非有關租賃付款未能可靠地分配為土地或樓宇部分，則一概以財務租約處理。若能就租賃付款項可靠地分配為土地或樓宇部分，於土地的租賃權益應歸入經營租賃而重新分類為「預付租賃款項」，以成本入賬並按租賃期作直線攤銷。此項會計政策的變動已追溯應用(有關的財務影響請參閱附註2A)。

# 綜合財務報表附註

49 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則／會計政策的改變 (續)

### 酒店物業

過去本集團的自營酒店物業乃採用價值重估模式計算(即重估金額扣除累計折舊及減值虧損)，並列入物業、廠房及設備。香港會計準則第17號「租賃」規定收購租賃土地權益的付款須計為經營租賃，以成本計量和以直線法按租賃年期攤銷。本集團酒店物業租賃土地權益收購的若干付款未能從樓宇部分可靠劃分。為以成本計算租賃土地權益並扣除攤銷，本公司董事就本集團的酒店物業更改其會計政策由價值重估模式變為成本模式。此會計政策已追溯採用，且比較數字亦已相應重列(有關的財務影響請參閱附註2A)。

### 金融工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露和呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」。香港會計準則第32號需要追溯採用。香港會計準則第39號(對二零零五年一月一日或以後開始的年度期間生效)一般不允許追溯確認、不確認或計量金融資產及負債。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致的主要影響概述如下：

#### 以美元及港元計值的可換股債券

過往，以美元及港元計值的兩支可換股債券乃歸類為負債，並按已收所得款項減贖回時應付溢價及直接發行成本後列入資產負債表。該等可換股債券包含一負債部分以及根據香港會計準則第39號需作獨立列賬之一項內含換股權的購股權。於二零零五年四月一日，本集團根據香港會計準則第39號的過渡性條文，把該等可換股債券整體列作「按公平值計入損益的金融負債」(有關的財務影響請參閱附註2A)。

#### 金融資產及金融負債的分類和計量

本集團就有關香港會計準則第39號範圍內金融資產及金融負債的分類和計量，採納香港會計準則第39號的過渡性條文。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則／會計政策的改變 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產及金融負債的分類和計量 (續)

在二零零五年三月三十一日以前，本集團按照會計實務準則(「會計實務準則」)第24號「投資證券」的另類處理分類和計量其債務及股本證券。根據會計實務準則第24號，投資債務及股本證券乃按適當情況分類為「交易證券」及「非交易證券」。「交易證券」及「非交易證券」均以公平值計量。「交易證券」未變現的收益或虧損於其產生期內呈報為損益。「非交易證券」的未變現的收益或虧損則呈報為股本，直至證券出售或釐定為減損，於該時間，則過去在股本中確認的累計收益或虧損將列入該期間的溢利及虧損。由二零零五年四月一日以後，本集團根據香港會計準則第39號重新分類和計量其債務及股本證券。按照香港會計準則第39號，金融資產乃分類為「按公平值計入損益的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。「按公平值計入損益的金融資產」及「可供出售之金融資產」乃以公平值列賬，任何公平值的改變分別於損益及股本中確認。「貸款及應收款項」則按攤銷成本計量，於最初確認後採納實際利率法。

於二零零五年四月一日，本集團將過去按照會計實務準則第24號分類為「非交易證券」賬面值為約港幣340,836,000元的所有股本掛鈎票據列為「按公平值計入損益的金融資產」。由於此會計政策轉變，本年度該等股本掛鈎票據公平值轉變所產生的收益共港幣2,067,000元已於收益表內確認。早前於二零零五年四月一日呈報為股本權益的股本掛鈎票據的累計未變現收益或虧損繼續以股本權益列賬。其後終止確認或投資出現減值時，股本權益內餘下未變現收益或虧損將撥作損益。於二零零五年四月一日，所有其他金融資產已遵照香港會計準則第39號分類及計量。並無重列比較數字。

#### 債務及股本證券以外的金融資產及金融負債

由二零零五年四月一日開始，本集團已遵照香港會計準則第39號的規定，分類和計量其債務及股本證券以外的金融資產及金融負債(過去非列入會計實務準則第24號範圍內)。如上文所述，香港會計準則第39號項下的金融資產乃分類為「按公平值計入損益的金融資產」、「可供出售之金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值計入損益的金融負債」或「其他金融負債」。按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，而公平值的改變直接於損益中確認。其他金融負債於首次確認後以實際利率法按攤銷成本列賬。

## 綜合財務報表附註

51 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則／會計政策的改變 (續)

## 衍生工具

由二零零五年一月一日起，香港會計準則第39號範圍內的所有衍生工具，不論是否被視為持作買賣或指定作為有效對沖工具，均須於結算日按公平值列賬。根據香港會計準則第39號，衍生工具(包括獨立於非衍生主體合約列賬的內含衍生工具)被視為持有作買賣的金融資產或金融負債，除非它們符合作為及指定作為有效對沖工具。對公平價值的變動作出相應的調整，將會視乎衍生工具是否指定作為有效對沖工具而定，如是，將須視乎所對沖項目的性質而定。就視為持作買賣衍生工具而言，該等衍生工具公平值的變動將於其產生的期間的損益中確認。

## 2A. 會計政策變動的影響概要

上文所述會計政策改變的影響概列如下：

(a) 於本年度及上年度對業績構成的影響：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
商譽的不作攤銷	582	—
減少撇銷負商譽	(7,693)	—
按公平值計入損益的金融資產增值	2,067	—
按公平值計入損益的金融負債增值	(113,160)	—
出售物業、廠房及設備的收益	—	4,092
衍生金融工具公平值的變動淨額	(58,232)	—
可換股債券遞延開支的不作攤銷	2,814	—
可換股債券溢價的不作攤銷	4,460	—
本年度溢利(減少)增加	(169,162)	4,092

## 2A. 會計政策變動的影響概要 (續)

(a) 於本年度及上年度對業績構成的影響：(續)

按收益表項目分析為：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
因收購聯營公司產生的商譽攤銷減少	582	—
負商譽撤銷減少	(7,693)	—
按公平值計入損益的金融資產增加	2,067	—
按公平值計入損益的金融負債增加	(113,160)	—
分佔聯營公司業績減少	(1,431)	(4,240)
衍生金融工具公平值的變動淨額	(58,232)	—
出售物業、廠房及設備的溢利增加	—	4,092
稅項支出減少	1,431	4,240
可換股債券遞延開支攤銷減少	2,814	—
可換股債券溢價攤銷減少	4,460	—
本年度溢利(減少)增加	(169,162)	4,092

## 綜合財務報表附註

53 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 2A. 會計政策變動的影響概要 (續)

(b) 於二零零五年三月三十一日及二零零五年四月一日對資產負債表構成的影響：

	採納新				香港		於2005年 3月31日 (原本呈列) 港幣千元
	於2005年 3月31日 (原本呈列) 港幣千元	準則香港 會計準則 第17號 的影響 港幣千元	酒店 物業會計 政策改變 的影響 港幣千元	重新分類 港幣千元	於2005年 3月31日 (重列) 港幣千元	會計準則 第39號 的影響 港幣千元	
物業、廠房及設備	2,176,703	(284,083)	(752,482)	—	1,140,138	—	1,140,138
發展中物業	125,430	(23,343)	—	(102,087)	—	—	—
預付租賃款項	—	307,426	—	—	307,426	—	307,426
負商譽	(23,081)	—	—	—	(23,081)	—	—
證券投資	899,299	—	—	—	899,299	(899,299)	—
可供出售的投資	—	—	—	—	—	537,423	—
按公平值計入損益 的金融資產	—	—	—	—	—	340,836	340,836
待售發展中物業	1,247,191	—	—	102,087	1,349,278	—	1,349,278
持作買賣的投資	—	—	—	—	—	21,040	21,040
按公平值計入損益的 金融負債	—	—	—	—	—	(816,500)	(816,500)
可換股債券	(765,134)	—	—	—	(765,134)	765,134	—
遞延稅項	(208,115)	—	157,968	—	(50,147)	—	(50,147)
對資產及負債的總影響	3,452,293	—	(594,514)	—	2,857,779	(51,366)	2,829,494
保留溢利	788,900	—	—	—	788,900	(51,366)	760,615
資產重估儲備	594,514	—	(594,514)	—	—	—	—
少數股東權益	—	—	—	14,035	14,035	—	14,035
對股本權益的總影響	1,383,414	—	(594,514)	14,035	802,935	(51,366)	774,650
少數股東權益	14,035	—	—	(14,035)	—	—	—

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 54

## 2A. 會計政策變動的影響概要 (續)

(c) 於二零零四年四月一日對股本權益構成的影響：

	香港 會計準則 第1號 原本呈列 港幣千元	酒店 物業會計 政策改變 的影響 港幣千元	經重列 港幣千元
資產重估儲備	340,722	—	—
少數股東權益	—	8,839	8,839
對股本權益的總影響	340,722	8,839	8,839

## 2B. 尚未生效的新訂及經修訂會計準則的潛在影響

本集團並無提早採納下列已頒布但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋。本公司董事預計應用該等新香港財務申報準則將不會對本集團財務報表有重大影響，惟除香港會計準則第39號及香港財務申報準則第4號(修訂)「財務擔保合約」除外，董事正評估該等準則的影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂)	精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂)	於外地業務之投資淨額 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	以公平值入賬之選擇權 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及 香港財務申報準則第4號(修訂)	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務申報準則第6號	礦產資源開採及評估 <sup>2</sup>
香港財務申報準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 <sup>4</sup>	釐定安排是否包含租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 <sup>5</sup>	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 <sup>6</sup>	參與特定市場、廢棄電力及電子設備產生之負債 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 <sup>7</sup>	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」採用重列法 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 <sup>8</sup>	香港財務申報準則第2號之範圍 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 <sup>9</sup>	重估內含衍生工具 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

# 綜合財務報表附註

55 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟不包括若干以公平值計量的物業及金融工具，解釋如下：

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒布的香港財務申報準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

採納的主要會計政策如下：

### 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報告。

於本年度收購或出售之附屬公司業績，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。

如附屬公司之會計政策不同於本集團內其他成員公司所採用之會計政策，應將附屬公司之財務報告調整至與本集團所採用之會計政策一致。

所有在本集團內各公司之間之交易、結餘、收入及費用於綜合時抵銷。

少數股東於合併附屬公司之淨資產與集團之股本權益分開呈列。少數股東權益包括由業務合併日應佔數額及在合併期間少數股東應佔權益之變動。倘少數股東所佔之虧損超越少數股東於附屬公司應佔之股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

### 商譽

#### 因於二零零五年一月一日前收購產生的商譽

於協議日期在二零零五年一月一日前收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體產生的商譽，指收購成本超出於收購日期本集團於有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體的可確定資產及負債的公平值中所佔權益部分。

協議日期在二零零五年一月一日之前收購產生的商譽，乃於其可使用經濟年期內按直線基準資本化及攤銷。因收購聯營公司或共同控制實體產生的商譽計入該聯營公司或共同控制實體的賬面金額。

對於先前已資本化的收購產生商譽，本集團已由二零零五年四月一日起終止攤銷，該等商譽會每年以及當與商譽有關的現金產生單位出現可能減值的跡象時進行減值測試（參閱下文的會計政策）。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 商譽 (續)

##### 於二零零五年一月一日或之後收購產生的商譽

協議日期為二零零五年一月一日或之後收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體產生的商譽，指收購成本超出於收購日期本集團於有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體的可確定資產、負債及或然負債的公平值中所佔權益部分。該等商譽按成本減任何累積減值虧損列賬。

因收購附屬公司產生的資本化商譽於資產負債表中分開呈列。因收購聯營公司或共同控制實體產生的資本化商譽計入有關聯營公司或共同控制實體的投資成本內。

##### 收購公司於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的差額 (「收購折讓」)

協議日期為二零零五年一月一日或之後的收購附屬公司、聯營公司或共同控制實體所產生的收購折讓，指被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值超出合併業務成本的差額。收購折讓即時於損益中確認。因收購聯營公司或共同控制實體產生的收購折讓在釐定投資者於收購投資的期間應佔聯營公司或共同控制實體業績時列作收入。

如上述附註2解釋，於二零零五年四月一日所有負商譽已被取消確認，並已對本集團的保留溢利作出相應調整。

#### 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。

來自日常業務過程中出售物業的收益 (包括於二零零五年一月一日或之後訂立有關發展物業的預售合約的收益) 於符合所有下列準則時確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買方；
- 不保留就該物業而通常與所有權有關的程度的持續管理參與或實質控制權；
- 收入的金額可以可靠地計算；
- 與交易有關的經濟利益可能流入本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本可以可靠地計算。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 收益確認 (續)

來自於二零零五年一月一日前訂立的銷售發展物業預售合約的收入，乃於簽訂具約束力的銷售合約至物業落成的期間，按迄今為止所產生的發展成本佔估計發展成本總額的比例確認入賬。

貨物銷售的收入於交付及擁有權轉移時確認入賬。

酒店業務產生的收入於提供有關服務時確認入賬。

經營租賃下的物業的租金收入於各自租賃期內按直線法確認入賬。

樓宇管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

金融資產的利息收入按時間基準參考未償還本金及適用利率(即於金融資產預計年期內將其估計未來現金收入折現至其賬面淨值所用的比率)累計。

### 聯營公司的權益

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法合併入此等財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資於綜合資產負債表內按成本(就於本集團應佔損益的收購後變動及於聯營公司權益的變動作出調整)減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司的淨投資部分的長期權益)，本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

集團實體與本集團聯營公司交易時，溢利及虧損將按本集團於有關聯營公司的權益對銷。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 共同控制實體的權益

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的合營安排。

共同控制實體的業績及資產與負債採用權益會計法綜合於綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資於綜合資產負債表內按成本（就本集團應佔損益收購後的變動及於共同控制實體權益的變動作出調整）減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超過其於該共同控制實體的權益（包括任何實質上構成本集團於共同控制實體淨投資的部分的長期權益）時，本集團不再確認其應佔的進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該共同控制實體作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

本集團與其共同控制實體交易時，未變現的溢利與虧損將按本集團於該合營企業的權益對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。

#### 共同控制資產的投資

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

投資物業於首次確認時按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生的損益於變動產生的期間在損益表內列賬。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資為產生的任何損益（按資產的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算）於取消確認該資產的年度在收益表中列賬。

# 綜合財務報表附註

59 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 物業、廠房及設備

除發展中樓宇以外的物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

除發展中樓宇以外的物業、廠房及設備的折舊，按可於其可使用年期撇銷其成本的比率，並計入除樓宇以外的物業、廠房及設備項目的估計剩餘價值後採用直線法撇銷其成本。

按財務租約持有的資產與自置資產按相同的基準釐定可使用年期。根據該可使用年期與租約年期的比較，取兩者中較短者釐定折舊年期。

物業、廠房及設備於出售時或預期該資產的持續使用不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產所產生的任何損益(按該項目的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該項目的年度計入收益表。

### 供自用的發展中物業

供自用的發展中物業歸類為非流動資產，並按成本減已確認的任何減值虧損列賬。成本包括發展成本，當中包括於發展期間計撥充資本的應佔權益及專業費用。

概無就為長期目的持有的發展中樓宇作出任何折舊。

### 預付租賃款項

預付租賃款項就土地的使用權支付的首期付款，租賃土地初步按成本確認，並按直線基準於租賃期內撥回收益表。

### 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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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。

### 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跡象。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。

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。減值虧損撥回將即時確認為收入。

### 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。

### 外幣換算

在編製各個別集團實體的財務報表時，以並非該實體的功能貨幣(外幣)進行的交易按交易當日的匯率轉換為其功能貨幣(即該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)列賬。於每一結算日，以外幣計值的貨幣項目按結算日當日的匯率重新折算。以外幣結算的按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新折算。按歷史成本及以外幣計量的非貨幣項目不予重新折算。

因結算貨幣項目及兌換貨幣項目產生的匯兌差額，於產生的期間在損益中確認。因重新折算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期內的損益，惟因重新折算非貨幣項目產生的差額的損益直接於權益中確認則除外，在該種情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

# 綜合財務報表附註

61 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 外幣換算 (續)

就呈列綜合財務報表而言，本集團的外國業務的資產與負債按結算日當日的匯率兌換為本公司的呈列貨幣(即港元)，而該等業務的收益及開支則按年內平均匯率兌換，除非於該期間匯率大幅波動。在該種情況下則採用交易當日的匯率換算。產生的匯兌差額(如有)確認為權益下的獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於該出售該外國業務的期間在損益賬內確認。

### 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溢利不同，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。本集團的即期稅項負債採用於結算日已實施或基本實施的稅率計量。

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的相應稅基兩者的差額，而預期須支付或可收回的稅項，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，而遞延稅項資產的確認額度，則限於可用作抵銷可能將會產生應課稅溢利的可扣減暫時差異。若暫時差異因商譽或因一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易(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。

倘集團能夠控制來自附屬公司、聯營公司及合營項目投資的應課稅暫時性差異，令其不會在可見將來撥回，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。

遞延稅項資產的賬面值將於每個結算日接受審閱，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。

## 3. 主要會計政策 (續)

### 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承租人，該租約會被列為財務租約。所有其他租約為經營租約。

經營租賃下的應付租金於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為訂立經營租賃的獎勵的已收及應收利益按直線基準於租約期間確認為租金開支扣減。

### 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。以擬用作合資格資產的開支的特定借貸作短期投資所賺取的投資收入自符合作資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於其發生期間確認為支出。

### 退休福利計劃

固定供款退休福利計劃的付款於到期時列為開支扣除。

### 金融工具

當一群實體成為某工具的合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債乃於資產負債表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債)而直接應佔的交易成本於初步確認時視乎情況加入或扣自該項金融資產或金融負債的公平值。因收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債而直接應佔的交易成本即時於損益表確認。

### 金融資產

本集團金融資產分為三類，包括「貸款及應收賬款」、「按公平值計入損益的金融資產」及「可供出售投資」。所有定期買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場上的規則或慣例所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。就每一類別金融資產採用的會計政策載述如下。

# 綜合財務報表附註

63 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融資產 (續)

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為沒有於活躍市場報價附有固定或可釐定付款的非衍生金融工具。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括應收聯營公司、共同控制實體、參股公司及少數股東款項、應收貸款、應收賬款及存於銀行或投資銀行的存款)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當可有客觀證據證明資產減值時於損益中確認，並按該資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。當資產的可收回數額增加乃確實與於確認減值後所引致的事件有關時，則減值虧損會於隨後會計期間予以撥回，惟該資產於減值被撥回之日的賬面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產分為兩類，包括持作買賣的金融資產及於初步確認時被指定按公平值計入損益的金融資產。於首次確認後的每一結算日，按公平值計入損益的金融資產乃按公平值計量，而公平值的變動在彼等產生的期間內直接在損益中確認。

#### 可供出售之金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別(上文所載)的非衍生工具。於首次確認後的每一結算日，可供出售的金融資產按公平值計量。公平值變動在權益中確認，直至該金融資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在權益中確認的累積損益會從權益中移除，並在損益中確認。可供出售之金融資產的任何減值虧損會在損益中確認。可供出售股本投資的減值虧損不會在其後的期間撥回。就可供銷售的債務投資而言，如果其後投資的公平值增加客觀上可與確認減值虧損之後發生的事項連繫，則有關的減值虧損將予撥回。

對於沒有在活躍市場上報價且其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資，以及與這種無報價股本工具掛鉤及須通過交付這種股本工具進行結算的衍生工具而言，此等投資於首次確認後的每一結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。當存在客觀證據顯示資產已發生減值，減值虧損在損益中確認。減值虧損的金額按資產的賬面值與按類似的金融資產當時的市場回報率折現預計未來現金流量的現值兩者之間的差額計量。有關減值虧損不會在其後的期間撥回。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 金融負債及股本

本集團發行的金融負債及股本工具乃根據合同安排的性質以及金融負債及股本工具的定義分類。

股本工具為證明本集團於扣減所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合同。本集團的金融負債一般分為按公平值計入損益的金融負債、其他金融負債及可換股貸款票據。就金融負債及股本工具所採納的會計政策乃載於下文。

#### 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債細分為兩個類別，包括持作交易用途金融負債及於首次確認時指定按公平值計入損益的金融負債。於首次確認後的每一結算日，按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，公平值變動直接在變動產生的期間在損益中確認。

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付董事、有關連公司、聯營公司及一名少數股東、共同控制實體的款項，以及銀行及其他借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 可換股債券

可換股債券乃被視作為複合工具，由債務部分及權益部分組成，或當轉換權並非以固定金額換取固定數目之股本工具予以結算時，會計準則規定發行人以內含衍生工具之金融負債形式確認該等複合金融工具。金融工具內之內含衍生工具之經濟風險及特性如並非與主合約(債務部分)密切聯連，且主合約並非按公平值計入損益，則該等衍生工具被視為獨立之衍生工具。然而，本集團已選擇於首次確認時將其內含衍生工具之可換股債券指定為按公平值計入損益之金融負債整體之一部分入賬。於首次確認後之每一結算日，可換股債券整體以公平值計量，公平值變動於變動產生之期間直接在損益中確認。

因發行指定為按公平值計入損益之可換股債券而直接產生之交易成本於其產生期間即時在損益中確認。

# 綜合財務報表附註

65 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 3. 主要會計政策 (續)

### 金融負債及股本 (續)

#### 股本工具

本集團發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

#### 取消確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，金融資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認的累計損益總和之間的差額，於損益中確認。

金融負債乃從本集團的資產負債表中移除(即當有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時)。取消確認的金融負債賬面值與已付代價之間的差額乃於損益中確認。

## 4. 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設，以及於結算日有重大風險導致對下個財政年度資產及負債的賬面金額重大調整的估計不確定因素的其他主要來源載列如下。

### 投資物業

投資物業根據由獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師乃根據涉及若干估計的估值方法。在依賴估值報告時，本公司董事已行使判斷，並信納估值法能反映當前市場狀況，以及用以資本化來自物業權益的現有租約(訂明租約屆滿時調整租金的條款)所採用的相關假設。

### 物業、廠房及設備減值估計

本集團每年評估物業、廠房及設備是否有任何減值迹象。倘有減值迹象時，物業、廠房及設備的可收回金額將按使用價值計算或殘值作出估計。此等計算方法及估值要求使用判斷及對未來經營現金流量和所採用的折現率以及殘值的估計市值作出估計。

#### 4. 估計不確定因素的主要來源 (續)

##### 呆壞賬撥備估計

倘有客觀證據證明應收賬款餘額減值時，本集團需就呆壞賬作出撥備。應收賬款餘額按於首次確認時計算的實際比率折現的估計未來現金流量的現值釐定。在評估該等應收賬款的最終變現程度(包括每名客戶現時的信譽和過往付款情況)時，董事需作出大量判斷。倘本集團的客戶的財務狀況下降，導致其付款能力減損，可能需就此作出額外撥備。

#### 5. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括債項、應收貸款、持作交易投資、可供出售投資、按公平值計入損益的金融資產、應收共同控制實體及聯營公司款項、債務、應付董事款項、有關聯公司、聯營公司及少數股東款項、及銀行及其他借款。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

##### 現金流量利率風險

本集團就浮息銀行借款承擔現金流量利率風險。管理層密切監控相關現金流量利率風險，在有必要時將考慮對沖重大現金流量利率風險。

##### 信貸風險

倘對手方於二零零六年三月三十一日未能履行彼等的承擔，則本集團就每類已確認金融資產而須承受的最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值的資產的賬面金額。本集團的主要信貸風險來自其應收賬款、應收貸款、應收聯營公司、參與投資公司、一名少數股東及共同控制實體款項。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已授權一小組負責釐定信貸上限、信貸批准及其他監控程序以確保採取跟進措施收回到期債務。此外，本集團於各結算日檢討各項貿易應收賬的可收回數額，以確保就無法收回的數額作出足夠的減值虧損撥備。有鑑於此，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著地減低。

本集團並無集中的信貸風險，有關風險乃分散至多個其他方及客戶。

銀行結餘及投資銀行結餘的信貸風險有限，因有關對方均為高信貸評級的金融機構。

# 綜合財務報表附註

67 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 5. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 價格風險

本集團可供出售投資、持作買賣投資及按公平值計入損益的金融資產於各結算日按公平值計量。因此，本集團須面對權益及債務性證券價格風險。管理層透過持有風險情況不同的投資組合而管理有關風險。

## 6. 營業額

營業額乃指年內來自出售物業及金融工具、租金總額及管理費收入、貸款利息收入及酒店經營收入的所得款項總額減退貨及折扣，如下所示：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
出售金融工具	456,755	13,590
出售物業	270,081	318,501
酒店經營	204,041	59,108
租金收入及管理費收益	51,515	68,609
金融工具利息收入	68,862	12,623
貸款利息收入	70,178	61,560
其他業務	19,467	25,719
	<b>1,140,899</b>	<b>559,710</b>

## 7. 業務及地域分部資料

### 業務分部

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



## 綜合財務報表附註

69 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 7. 業務及地域分部資料 (續)

業務分部 (續)

二零零六年 (續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
		業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元			
<b>資產負債表</b>						
<b>資產</b>						
分部資產	1,595,596	1,426,508	408,744	575,114	2,895,720	6,901,682
聯營公司之權益						141,694
共同控制實體之權益						74,617
可收回稅項						7,995
未分配之公司資產						14,320
<b>綜合資產總值</b>						<b>7,140,308</b>
<b>負債</b>						
分部負債	245,617	25,940	59,943	92,090	63,487	487,077
借貸						2,898,327
應付稅項						33,124
遞延稅項						124,395
未分配之公司負債						25,602
<b>綜合負債總值</b>						<b>3,568,525</b>
<b>其他資料</b>						
資本添置	16,500	233,395	—	—	63	249,958
折舊及攤銷	5,816	20,084	—	—	309	26,209



## 綜合財務報表附註

71 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 7. 業務及地域分部資料 (續)

## 業務分部 (續)

二零零五年 (續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 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	4,191,273	769,054	340,623	421,065	272,227	5,994,242
聯營公司之權益						144,286
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						6,234,848
負債						
分部負債	307,771	23,860	35,048	34,292	5,310	406,281
借貸						2,457,378
應付稅項						56,130
遞延稅項						50,147
未分配之公司負債						44,667
綜合負債總值						3,014,603
其他資料						
資本添置	5,564	190,809	—	—	99	196,472
折舊及攤銷	6,936	6,123	—	—	620	13,679



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 72

## 7. 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本集團營業額之分析：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	838,000	224,986
澳洲	227,189	206,440
馬來西亞	37,507	34,694
中華人民共和國其他地區(「中國」)	24,728	80,454
新加坡	13,475	13,136
	<b>1,140,899</b>	<b>559,710</b>

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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港	4,288,834	3,787,864	236,750	195,740
馬來西亞	406,113	387,099	240	419
中國其他地區	809,469	553,351	105	159
澳洲	882,238	752,876	864	99
美國	207,913	210,628	—	—
新加坡	258,999	253,106	17	55
其他	70,431	72,400	11,982	—
	<b>6,923,997</b>	<b>6,017,324</b>	<b>249,958</b>	<b>196,472</b>

## 綜合財務報表附註

73 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 8. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
下列融資項目之借款成本：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內悉數償還	30,762	33,602
— 毋須於五年內悉數償還	36,501	24,733
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	2,679	1,496
— 毋須於五年內悉數償還	2,635	459
財務租約	26	32
可換股債券之遞延開支攤銷	—	2,814
贖回可換股債券之應付溢價	—	4,460
其他	125	910
總借貸成本	72,728	68,506
減：資本化金額		
— 待出售發展中物業	(12,921)	(20,361)
— 發展中樓宇	(2,012)	(7,125)
	57,795	41,020
呈列分析為：		
包括於銷售成本金額	5,036	2,279
包括於融資成本金額	52,759	38,741
	57,795	41,020

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 74

## 9. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
稅項支出(抵免)包括：		
本年度：		
香港	11,872	—
其他司法權區	263	857
	12,135	857
過往年度不足撥備：		
香港	553	6,823
中國其他地區	464	(171)
	1,017	6,652
遞延稅項(附註44)	72,715	29,305
	85,867	36,814

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。

## 綜合財務報表附註

75 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 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：

	中國其他					總額 港幣千元
	香港 港幣千元	地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	
二零零六年 除稅前溢利(虧損)	415,885	(8,056)	9,662	4,018	(3,431)	418,078
適用所得稅稅率	17.5%	33%	28%	30%		
按適用所得稅稅率 計算之稅項	72,780	(2,659)	2,705	1,205	(1,116)	72,915
不可扣稅開支之稅務影響	20,083	1,705	1,245	2,937	1,070	27,040
毋須課稅收益之稅務影響	(411)	—	(981)	—	(255)	(1,647)
未確認稅項虧損 之稅務影響	4,485	1,501	—	—	—	5,986
使用過往未確認 之稅項虧損	(8,613)	—	(20)	(4,129)	—	(12,762)
分佔聯營公司業績 之稅務影響	(1,444)	—	—	—	—	(1,444)
分佔共同控制實體業績 之稅務影響	—	(455)	—	—	—	(455)
過往年度不足撥備	553	464	—	—	—	1,017
其他	(4,989)	(556)	(219)	601	380	(4,783)
本年度稅項支出	82,444	—	2,730	614	79	85,867

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 76

## 9. 稅項 (續)

	中國其他					總額 港幣千元
	香港 港幣千元	地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	
二零零五年						
除稅前溢利(虧損)	410,572	16,982	20,318	18,195	(19,582)	446,485
適用所得稅稅率	17.5%	33%	28%	30%		
按適用所得稅稅率 計算之稅項	71,850	5,604	5,689	5,459	(7,362)	81,240
不可扣稅開支 之稅務影響	28,823	12,510	(526)	6,171	10,513	57,491
毋須課稅收益 之稅務影響	(64,627)	(10,993)	(2,960)	(7,072)	(3,236)	(88,888)
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	(2,127)	—	—	—	—	(2,127)
過往年度不足(超額) 撥備	2,818	—	(179)	—	48	2,687
於其他司法權區 經營之附屬公司 不同稅率之影響	—	—	—	(448)	—	(448)
其他	(506)	(893)	1,004	55	126	(214)
本年度稅項支出(抵免)	36,123	—	(175)	752	114	36,814

有關遞延稅項之詳情載於附註44。

## 綜合財務報表附註

77 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 10. 本年度溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
本年度溢利已扣除下列各項：		
於一間共同控制實體投資之攤銷	2,904	2,904
預付租賃款項之攤銷	5,223	2,009
一間聯營公司欠款準備	—	16,000
呆壞賬準備	5,009	17,084
應收貸款準備	11,004	—
核數師酬金	2,850	2,071
供售落成物業之成本確認為支出	258,856	292,418
確認為開支之存貨成本	14,659	21,285
折舊：		
自置資產	20,768	11,418
按財務租約持有之資產	219	252
董事酬金及其他僱員費用	57,102	40,930
按經營租約之汽車租賃費用	—	18
分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,431	4,240
已計入：		
上市投資之股息收入	2,304	1,262
利息收入	64,772	63,007
滙兌收益淨額	484	7,378
租金收入，扣除開支港幣10,342,000元 (二零零五年：港幣19,685,000元)	36,019	40,488

## 11. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

本公司已支付或須支付每名董事之酬金如下：

截至二零零六年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell											總額 港幣千元
	邱德根	邱達昌	Williams	邱達成	邱表錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	陳國偉	朱机良	
	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	
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	38	25	22	10	270
其他酬金												
薪金及其他福利	1,788	2,280	1,437	594	510	-	-	-	-	-	-	6,609
退休福利計劃供款	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
總酬金	1,813	2,317	1,462	619	535	25	25	38	25	22	10	6,891

截至二零零五年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell											總額 港幣千元
	邱德根	邱達昌	Williams	邱達成	邱表錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	朱机良		
	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		
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	25	17	25		242
其他酬金												
薪金及其他福利	2,040	2,280	1,220	-	500	-	-	-	-	-	-	6,040
退休福利計劃供款	-	12	-	-	5	-	-	-	-	-	-	17
總酬金	2,065	2,317	1,245	25	530	25	25	25	17	25		6,299

截至二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日止年度並無董事放棄任何酬金。

附註：

- 陳國偉先生於二零零五年十一月十八日獲委任為本公司董事。
- 達督朱机良先生於二零零五年八月十九日退任本公司董事職位。

## 綜合財務報表附註

79 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 11. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金 (續)

本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零零五年：三名)為本公司董事，彼等之酬金已於上文披露，另兩名人士(二零零五年：二名)之酬金如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及其他福利	1,526	1,548
退休福利計劃供款	24	23
	1,550	1,571

上述兩名人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

截至二零零六年三月三十一日止及二零零五年三月三十一日止年度期間，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入本集團或已加入後之獎勵或作為離職之補償。

## 12. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
中期，已支付每股港幣3仙 (二零零五年：港幣3仙)		
現金	18,418	23,112
根據以股代息計劃之股份選擇	24,508	18,654
	42,926	41,766
末期，二零零五年已支付每股港幣5仙 (二零零四年已支付每股港幣3仙)：		
現金	40,442	13,849
根據以股代息計劃之股份選擇	30,487	21,204
	70,929	35,053
	113,855	76,819

董事建議派發二零零六年度末期股息每股港幣6仙(二零零五年：港幣5仙)，擬派末期股息有待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。



### 13. 每股盈利

公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	335,124	404,562
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
按公平值計入損益之金融負債增值之影響	113,160	—
計算每股攤薄盈利之盈利	448,284	410,563

## 綜合財務報表附註

81 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 13. 每股盈利 (續)

	股份數目 千股	股份數目 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,419,558	1,251,268
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	201,312	66,815
— 購股權	11,894	7,103
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,632,764	1,325,186

## 會計政策變動之影響

本年度內本集團會計政策變動之詳情列載於附註2。倘變動對二零零六年及二零零五年報告之業績產生影響，則該等變動亦對所報告之每股盈利之金額產生影響。下表概述對每股基本及攤薄盈利之影響：

	對每股基本盈利 之影響		對每股攤薄盈利 之影響	
	二零零六年 港幣仙	二零零五年 港幣仙	二零零六年 港幣仙	二零零五年 港幣仙
會計政策變動前之數字	35.5	32.0	31.4	30.7
會計政策變動之影響 (附註2A)	(11.9)	0.3	(3.9)	0.3
會計政策變動後之數字	23.6	32.3	27.5	31.0

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度

82

## 14. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零零四年四月一日	1,064,481
滙兌調整	2,744
收購附屬公司時收購	239,875
添置	2,015
出售	(280,237)
移撥至物業、廠房及設備	(394,875)
綜合收益表中已確認之公平值增值	166,952
於二零零五年三月三十一日	800,955
滙兌調整	3,779
出售	(10,689)
轉撥自發展中酒店物業(附註15)	88,642
綜合收益表中已確認之公平值增值	414,740
於二零零六年三月三十一日	1,297,427

投資物業賬面值之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	205,270	165,650
中期租約	814,746	362,831
在香港以外之土地：		
永久業權	40,786	40,940
長期租約	236,625	231,534
	1,297,427	800,955

於二零零六年三月三十一日在香港、馬來西亞及新加坡投資物業之公平值，按與本公司並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones LaSalle Property Consultants Pte. Limited於該日之估值釐定。戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones LaSalle Property Consultants Pte. Limited為香港測量師學會(「測量師學會」)及皇家特許測量師學會會員，具有相關之資格，亦具備近期在相關地點就同類物業進行估值之經驗。有關估值已參考同類物業之市場交易價後達致。

## 綜合財務報表附註

83 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	發展中 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
成本							
於二零零四年四月一日							
按原列	125,596	88,138	4,128	985,625	17,944	57,070	1,278,501
會計政策變更之影響	—	(16,109)	—	(558,766)	—	—	(574,875)
按重列	125,596	72,029	4,128	426,859	17,944	57,070	703,626
滙兌調整	—	(706)	—	(1,601)	—	(227)	(2,534)
添置	—	99	1,976	76,946	52,266	7,686	138,973
轉撥自投資物業	—	—	—	117,958	276,918	—	394,876
轉撥自發展中物業	—	—	—	74,712	—	—	74,712
出售	—	—	—	(110,483)	—	(3,971)	(114,454)
於二零零五年三月三十一日	125,596	71,422	6,104	584,391	347,128	60,558	1,195,199
滙兌調整	—	2,117	—	1,042	—	692	3,851
添置	—	—	12,977	42,669	98,500	14,812	168,958
轉撥至投資物業	—	—	—	—	(79,881)	—	(79,881)
重新分類	—	—	—	259,770	(259,770)	—	—
出售	—	(303)	—	—	—	(818)	(1,121)
於二零零六年三月三十一日	125,596	73,236	19,081	887,872	105,977	75,244	1,287,006
折舊及減值虧損							
於二零零四年四月一日							
按原列	—	8,530	—	—	—	40,515	49,045
會計政策變更之影響	—	(1,684)	—	—	—	—	(1,684)
按重列	—	6,846	—	—	—	40,515	47,361
滙兌調整	—	(133)	—	—	—	(446)	(579)
年度撥備	—	3,812	—	3,933	—	3,925	11,670
出售時抵銷	—	—	—	—	—	(3,391)	(3,391)
於二零零五年三月三十一日	—	10,525	—	3,933	—	40,603	55,061
滙兌調整	—	435	—	358	—	537	1,330
年度撥備	—	3,162	—	13,280	—	4,545	20,987
出售時抵銷	—	(58)	—	—	—	(818)	(876)
於二零零六年三月三十一日	—	14,064	—	17,571	—	44,867	76,502
賬面價值							
於二零零六年三月三十一日	125,596	59,172	19,081	870,301	105,977	30,377	1,210,504
於二零零五年三月三十一日	125,596	60,897	6,104	580,458	347,128	19,955	1,140,138

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

年內，賬面值為港幣88,642,000元之發展中酒店物業已按公平值轉撥至投資物業，因而導致於轉移當日產生之重估增值約港幣8,761,000元已計入資產重估儲備。

以上物業、廠房及設備項目按下列折舊年率以直線法折舊：

持有土地上之樓宇：

長期租約	2%
永久業權	2%
中期租約	租賃期或50年，以較短者為準
其他資產	10% – 20%

並無就永久業權土地作出折舊。

發展中酒店物業包括已撥充資本之利息約港幣2,014,000元(二零零五年：港幣4,750,000元)。

上述本集團物業權益之分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	13,843	13,885
中期租約	834,358	788,243
在香港以外地區之土地：		
永久業權	274,686	274,585
中期租約	57,240	43,470
	<b>1,180,127</b>	<b>1,120,183</b>

其他項下賬面值合共港幣653,000元(二零零五年：港幣871,000元)之項目乃按財務租約持有之資產。

## 綜合財務報表附註

85 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 16. 預付租約款項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本集團之預付租約款項分析如下：		
在香港之租賃土地：		
中期租約	370,933	294,182
在香港以外地區之租賃土地：		
中期租約	12,271	13,244
	383,204	307,426
就報告目的之分析如下：		
流動資產	8,239	7,468
非流動資產	374,965	299,958
	383,204	307,426

## 17. 負商譽

	港幣千元
總額	
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	7,693
於二零零五年三月三十一日	15,386
於二零零五年三月三十一日	23,081
應用香港財務申報準則第3號後終止確認	(23,081)
於二零零六年三月三十一日	—

如附註2所述，於二零零五年一月一日前因收購產生之所有負商譽於採用香港財務申報準則第3號後終止確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 86

## 18. 於聯營公司權益

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市投資，以成本值列值	86,761	86,761
分佔收購後儲備，扣除已收股息	54,933	57,525
	141,694	144,286

本集團主要聯營公司於二零零六年三月三十一日之詳情載於附註55。

於聯營公司投資成本中包括以往年度收購聯營公司產生之商譽港幣10,601,000元（二零零五年：港幣10,601,000元）。有關收購聯營公司產生之商譽變動如下：

	港幣千元
成本	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	11,765
應用香港財務申報準則第3號後之累積攤銷抵銷（附註2A）	(1,164)
二零零六年三月三十一日	10,601
攤銷	
於二零零四年四月一日	582
本年度攤銷	582
二零零五年三月三十一日	1,164
應用香港財務申報準則第3號後之累積攤銷抵銷（附註2A）	(1,164)
二零零六年三月三十一日	—
賬面值	
二零零六年三月三十一日	10,601
二零零五年三月三十一日	10,601

## 綜合財務報表附註

87 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 18. 於聯營公司權益 (續)

有關本集團聯營公司之財務資料概要列載如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產總額	961,860	943,588
負債總額	(646,525)	(623,025)
	315,335	320,563
集團應佔淨資產	131,093	133,685
收入	347,935	349,095
本年度溢利	34,759	91,966
年內本集團應佔聯營公司業績	6,818	12,154

綜合於本集團財務報表內Gold Coin (Hong Kong) Limited (「GCL」) 及廣東新時代房地產有限公司 (「新時代」) 之業績仍取自其截至二零零五年十二月三十一日止之財務報表。此乃該等聯營公司註冊成立時所建立之財務報表日，該等聯營公司董事並未考慮變更其目前之財務報表日。為採用權益會計法，由於本公司董事認為該日期至二零零六年三月三十一日期間無任何重大交易，因而不需要進行調整，故已使用GCL與新時代截至二零零五年十二月三十一日前年度之財務報表編製賬目。

本集團已終止確認分佔若干聯營公司之虧損。摘錄自有關聯營公司之管理賬目之未確認應佔該等聯營公司之金額 (包括年內及累積之數字) 如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本年度未確認應佔聯營公司之虧損	24	136
累積未確認應佔聯營公司之虧損	50,101	50,077



## 19. 於共同控制實體權益

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市證券，以成本值列值	45,064	47,968
應佔收購後儲備，扣除已收股息	29,553	25,270
	74,617	73,238

於二零零六年三月三十一日本集團共同控制實體之詳情如下：

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 (附註)	主要業務
商丘永遠公路有限公司	中國	68%	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： 根據各合營協議，上述實體由本集團與其他股東共同控制。因此，這兩家實體分類為共同控制實體。

## 綜合財務報表附註

89 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 19. 共同控制實體權益 (續)

有關本集團共同控制實體之財務資料概要(使用權益法列賬)列載如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
總資產	134,604	131,094
總負債	(6,151)	(6,779)
本集團應佔淨資產	128,453	124,315
收益	8,206	11,705
開支	(3,168)	(9,220)
年內溢利	5,038	2,485
本集團應佔共同控制實體本年度業績	4,283	2,112

附註：根據一項合營協議，本集團須對商丘永遠公路有限公司之資本總額68%出資，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(二零零五年：港幣2,904,000元)於共同控制實體權益之投資成本需根據合營協議於21年之期間予以攤銷，而年內，本集團應佔合營企業項目溢利約港幣4,282,530元(二零零五年：港幣2,112,000元)。

## 20. 證券投資

於二零零五年三月三十一日之證券投資列載如下。二零零五年四月一日採用香港會計準則第39號後，證券投資被分類至香港會計準則第39號項下之適當類別（詳情請參閱附註2A）。

	交易證券 港幣千元	其他證券 港幣千元	總額 港幣千元
股本證券：			
上市—香港	13,784	64,819	78,603
上市—海外	7,256	102,403	109,659
非上市	—	69,549	69,549
	21,040	236,771	257,811
債務證券之市值：			
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	878,259	899,299
上市證券市值	21,040	167,222	188,262
賬面值分析呈列如下：			
非流動	—	452,805	452,805
流動	21,040	425,454	446,494
	21,040	878,259	899,299

## 21. 持作買賣之投資

該等金額乃本集團所持有在香港上市並於二零零六年三月三十一日按公平值呈列的股本證券。

## 綜合財務報表附註

91 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 22. 可供出售之投資

截至二零零六年三月三十一日，可供出售之投資包括：

	港幣千元
上市股本證券：	
於香港上市	164,947
於海外上市	304,782
	469,729
非上市證券：	
股本證券(附註)	69,194
定息證券	93,400
上市基金	70,046
	232,640
	702,369
上述可供出售之投資可分析為：	
非流動資產	598,758
流動資產	103,611
	702,369

除非上市證券按成本列值外，上述可供出售之投資以公平值列值，因為董事認為非上市證券之公平值難以可靠地計量，故非上市證券以成本值列值。

附註：該數額指於Hudson Waterfront Associates, L. P. (「Hudson」) 投入資本所佔之5%股本證券，Hudson為一間於美國成立之有限合伙公司，是一家主要從事美國紐約物業發展與投資之投資公司。

## 23. 按公平值計入損益之金融資產

該金額乃指於二零零六年三月三十一日本集團持有按公平值列值之非上市股本掛鈎票據。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 92

## 24. 應收聯營公司欠款

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款(扣除撥備)	132,996	132,218
減：一年內列作流動資產之款項	(3,437)	(3,040)
一年後到期款項	129,559	129,178

董事認為，應收聯營公司欠款之賬面值與其公平值相若。

## 25. 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。

董事認為，應付接受投資公司及少數股東之款項之賬面值與其公平值相若。

## 26. 應收貸款

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收貸款(有抵押及按商業利率計算利息)	420,936	366,743
減：一年內列作流動資產之款項	(3,679)	(2,576)
一年後到期之款項	417,257	364,167

應收貸款以借款人之若干物業抵押。本集團應收貸款兩年之有效利率為14.38%(二零零五年：12.88%)，惟總額為數港幣12,192,000元(二零零五年：港幣28,177,000元)之應收貸款除外，其利率為7.63%(二零零五年：5.88%)。董事認為，應收貸款之賬面值與其公平值相若。

## 27. 存貨

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
原料	392	345
在製品	612	346
製成品	577	203
	1,581	894

# 綜合財務報表附註

93 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 28. 待售發展中物業

於二零零六年三月三十一日之待售發展中物業包括一項港幣876,264,000元(二零零五年：港幣254,453,000)之賬面值，該賬面值為預計自結算日起十二個月後完成及可供銷售之物業之賬面值。

## 29. 衍生金融工具

該金額乃指於二零零六年三月三十一日本集團持有按公平值計量之海外上市股本證券認購期權／認沽期權。

## 30. 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26,624,000元(二零零五年：港幣43,300,000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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
零至60日	24,094	34,236
61至90日	931	287
超過90日	1,599	8,777
	26,624	43,300

應收賬款、按金及預付款項包括港幣41,658,000元(二零零五年：港幣45,877,000元)之少數股東欠款。此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

董事認為，應收賬款之賬面值與其公平值相若。

## 31. 應收共同控制實體款項

此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

### 32. 已抵押銀行存款、投資銀行存款、銀行結餘及現金

於二零零六年三月三十一日之已抵押銀行存款包括港幣2,765,000元(二零零五年：港幣3,000,000元)之定期存款，該等存款之固定利率介乎0.7%至4.49%(二零零五年：0.05%至2.46%)。於二零零六年三月三十一日之投資銀行存款包括港幣31,000,000元(二零零五年：港幣106,143,000元)之定期存款，該等存款固定利率介乎2.83%至8.6%(二零零五年：6%至6.75%)。

於二零零六年三月三十一日之銀行結餘及現金包括港幣96,635,000元(二零零五年：港幣158,119,000元)之定期存款，該等存款之固定平均利率介乎1.35%至4.58%(二零零五年：1.23%至2.29%)，港幣17,946,000元(二零零五年：港幣203,506,000)之其他存款平均市場利息率為0.3%(二零零五年：0.1%)。

董事認為，已抵押之投資銀行存款以及銀行結餘及現金之賬面值與其公平值相若。

### 33. 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109,911,000元(二零零五年：港幣76,931,000元)。

以下為於結算日之應付賬款之賬齡分析：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
零至60日	87,724	52,344
61至90日	995	867
超過90日	21,192	23,720
	<b>109,911</b>	<b>76,931</b>

董事認為，應付賬款之賬面值與其公平值相若。

### 34. 應付董事款項

除一筆為數港幣7,797,000元(二零零五年：港幣7,797,000元)之款項以年利率5%(二零零五年：5%)計算並需以要求時還款外，其餘款項為無抵押及免息。

### 35. 應付關聯公司之款項

應付關聯公司之款項為無抵押、免息並須於要求時償還。若干本公司之董事於此等公司持有實益權益。

董事認為，應付關聯公司之款項之賬面值與其公平值相若。

## 36. 應付聯營公司及少數股東之款項

該等款項為無抵押、免息並須於要求時償還。

董事認為，應付聯營公司及少數股東之款項之賬面值與其公平值相若。

## 37. 按公平值計入損益之金融負債

該金額指於二零零六年三月三十一日分別以美元及港幣列值之兩種可換股債券。

### 以美元列值之可換股債券

於二零零四年四月，本公司發行本金額66,989,000美元之零息可換股債券（「美元債券」）。美元債券持有人有權於自二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間按初步換股價每股港幣2.25元（之後調整為港幣2.13元）將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部或部分美元債券。於二零零六年四月十三日之後至二零零九年四月十三日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，美元債券將於二零零九年四月十三日按其本金額之105.10%贖回。美元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年四月六日之通函中披露。

於本年內，本金額合共1,900,000美元（二零零五年：63,839,000美元）（相當於約港幣14,805,000元（二零零五年：港幣497,453,000元））之可換股債券被轉換為本公司之普通股份。

### 以港元列值之可換股債券

於二零零四年十二月，本公司發行本金額港幣754,000,000元之零息可換股債券（「港元債券」）。港元債券持有人有權於自二零零五年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按初步換股價每股港幣4.10元（之後調整為港幣3.16元）將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港元債券。於二零零五年六月十日之後至二零零九年十二月十日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分港元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，港元債券將於二零零九年十二月十日按其本金額之111.84%被贖回。港元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年十一月十日之通函中披露。

於截至二零零六年三月三十一日止兩年內，港元債券持有人並無行使換股權。



## 38. 財務租約之債務

	最低繳付租金		最低繳付 租金之現值	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
財務租約債務分析呈列如下：				
須於一年內償還	374	295	352	268
須於兩年至五年內償還	735	499	716	458
	1,109	794	1,068	726
減：將來財務租約費用	(41)	(68)	—	—
財務租約現值	1,068	726	1,068	726
減：一年內到期償還之款項 (列作流動負債)			(352)	(268)
一年後到期之款項			716	458

在本集團的租務政策中，財務租約包括汽車、傢俬及設備，其平均租期為二至三年。於是年度，其實際平均租借率年息率為5%至8%，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。

本集團之財務租約債務之公平值乃根據估計未來現金流採用於結算日之現行市場利率折現之現值釐定，與其賬面值相若。

## 綜合財務報表附註

97 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 39. 銀行及其他借貸

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貸款包括：		
銀行貸款	1,622,087	1,487,272
按揭貸款	348,440	142,348
其他貸款	11,478	59,000
	1,982,005	1,688,620
呈列分析為：		
有抵押	1,970,527	1,602,454
無抵押	11,478	86,166
	1,982,005	1,688,620

本集團之銀行借貸主要為浮息，按現行市場利率計息。本集團之銀行借貸於本年內之實際利率介乎2.75%至7% (二零零五年：1%至4.9%)。

其他無抵押之貸款，利息為每年5% (二零零五年：5%)。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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	999,925	612,102
一年以上但不超過兩年	189,767	197,337
兩年以上但不超過三年	97,424	273,209
三年以上但不超過四年	170,824	100,609
四年以上但不超過五年	288,577	140,359
五年以上	235,488	365,004
	1,982,005	1,688,620
減：一年內到期列作 流動負債之款項	(999,925)	(612,102)
一年後到期款項	982,080	1,076,518

董事認為，銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 98

## 40. 股本

	股份數目		股本	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股				
法定股本：				
年初	2,000,000,000	1,500,000,000	200,000	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	2,000,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足股本：				
年初	1,414,262,017	1,168,457,601	141,426	116,846
根據以股代息計劃發行	18,064,519	19,165,231	1,806	1,916
兌換可換股債券時發行	6,791,453	226,139,185	679	22,614
行使購股權時發行	1,970,000	500,000	197	50
年終	1,441,087,989	1,414,262,017	144,108	141,426

本公司已發行股本於本年度之變動如下：

- (a) 於二零零五年九月十四日及二零零六年三月六日，本公司向根據本公司分別於二零零四年九月三十日及二零零五年二月二十一日宣佈之以股代息計劃，選擇收取本公司股份作為二零零五年末期股息及二零零六年中期股息之股東，以每股港幣3.33元及港幣2.75元發行及配發本公司合共9,153,769股及8,910,750股每股面值港幣0.10元之股份（二零零五年：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）。
- (b) 如附註37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6,791,453股每股面值港幣0.10元之股份。
- (c) 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1,970,000股每股面值港幣0.10元之股份。

於截至二零零六年三月三十一日止兩年內，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。

## 41. 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。

於二零零六年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使所涉及之股份數目為28,030,000股（二零零五年：30,000,000股），佔本公司於該日已發行股份之1.95%（二零零五年：2.12%）。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。

## 41. 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，行使價為每股港幣2.075元) 之詳情以及本年度之股權變動如下：

獲授股權 人士種類	購股權數目						
	於二零零四年 四月一日		於二零零五年 三月三十一日		於二零零六年 三月三十一日		行使期
	授出	行使	年內行使				
高級管理層							
陳志興	—	1,200,000	—	1,200,000	(600,000)	600,000	01.11.2004—31.12.2010
	—	1,400,000	—	1,400,000	—	1,400,000	01.01.2006—31.12.2010
	—	1,600,000	—	1,600,000	—	1,600,000	01.01.2007—31.12.2010
	—	1,800,000	—	1,800,000	—	1,800,000	01.01.2008—31.12.2010
	—	2,000,000	—	2,000,000	—	2,000,000	01.01.2009—31.12.2010
	—	8,000,000	—	8,000,000	(600,000)	7,400,000	
莫貴標	—	1,200,000	—	1,200,000	—	1,200,000	01.04.2005—31.12.2010
	—	1,400,000	—	1,400,000	—	1,400,000	01.01.2006—31.12.2010
	—	1,600,000	—	1,600,000	—	1,600,000	01.01.2007—31.12.2010
	—	1,800,000	—	1,800,000	—	1,800,000	01.01.2008—31.12.2010
	—	2,000,000	—	2,000,000	—	2,000,000	01.01.2009—31.12.2010
	—	8,000,000	—	8,000,000	—	8,000,000	
其他僱員 (合共)	—	1,650,000	(500,000)	1,150,000	(650,000)	500,000	01.11.2004—31.12.2010
	—	100,000	—	100,000	(100,000)	—	01.01.2005—31.12.2010
	—	2,325,000	—	2,325,000	(620,000)	1,705,000	01.01.2006—31.12.2010
	—	2,975,000	—	2,975,000	—	2,975,000	01.01.2007—31.12.2010
	—	3,475,000	—	3,475,000	—	3,475,000	01.01.2008—31.12.2010
	—	3,975,000	—	3,975,000	—	3,975,000	01.01.2009—31.12.2010
	—	14,500,000	(500,000)	14,000,000	(1,370,000)	12,630,000	
	—	30,500,000	(500,000)	30,000,000	(1,970,000)	28,030,000	

於本年度，本集團就接納已授出購股權所收取之總代價約為港幣4,088,000元 (二零零五年：港幣1,037,000元)。

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3.24元。

## 綜合財務報表附註

101 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 42. 可換股債券

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
以下為按貨幣列值之可換股債券		
— 港元(附註)	—	740,754
— 美元(附註)	—	24,380
	—	765,134

附註：由於採用香港會計準則第39號，分別以美元及港元為單位之兩種可換股債券如附註37所述自二零零五年四月一日起被指定為按公平值計入損益之金融負債。

## 43. 應付一名少數股東及一間共同控制實體之款項

除應付一名少數股東港幣35,240,000元(二零零五年：港幣35,964,000元)之於二零一三年十一月到期之款項按7.05%(二零零五年：6.55%)計息外，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。董事認為，應付少數股東及共同控制實體之款項之帳面值與其公平值相若。

## 44. 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年度之變動如下：

	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
於二零零四年四月一日，原先呈列會計政策變動之影響(附註2A)	11,264 —	117,432 (80,136)	(27,718) —	100,978 (80,136)
於二零零四年四月一日，重列自本年度收益表扣除(計入)	11,264 27,412	37,296 20,766	(27,718) (18,873)	20,842 29,305
於二零零五年三月三十一日自本年度收益表扣除(計入)	38,676 3,108	58,062 71,091	(46,591) (1,484)	50,147 72,715
自本年度權益扣除	—	1,533	—	1,533
於二零零六年三月三十一日	41,784	130,686	(48,075)	124,395

#### 44. 遞延稅項 (續)

於二零零六年三月三十一日，本集團未使用遞延稅項虧損為港幣336,677,000元(二零零五年：港幣306,501,000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235,462,000元(二零零五年：港幣224,351,000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。未確認之稅損可無限期結轉。

於結算日，與遞延稅項負債尚未確認之附屬公司未分配盈利有關之暫時差額為港幣67,345,000元(二零零五年：港幣65,596,000元)。由於本公司可控制撥回暫時差異之時間且該等差異於可預見之將來不會被撥回之可能性很高，故並無就該等差異確認負債。

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。

#### 45. 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50%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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
待售發展中物業	986	38,138
應收賬款、按金及預付款項	27	1,325
銀行結餘	5,974	1,377
應付賬款及應計賬款	(22)	(232)
	6,965	40,608

## 綜合財務報表附註

103 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 46. 收購附屬公司

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。

二零零五年  
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
應收賬款、按金及預付款項	767
應付賬款及應計賬款	(798)
銀行貸款	(89,122)
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)
------	-----------

(239,844)

上年收購之附屬公司對本集團之上年度業績並無任何重要影響。

## 47. 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610,000元(二零零五年：港幣1,088,000)。

參照附註40，就本公司已發行股份而言，本公司於二零零五年所派發的末期股息及二零零六年所派發的中期股息合共港幣54,996,000元(二零零五年：港幣39,858,000元)。

參照附註37，一筆本金總額為港幣14,805,000元(二零零五年：港幣497,453,000)之美元可換股債券已悉數轉換為本公司之普通股股份。



## 48. 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、銀行存款及持作買賣之投資之賬面總值分別約港幣3,399,431,000元(二零零五年：港幣2,074,641,000元)、港幣55,102,000元(二零零五年：港幣3,901,000元)及港幣1,576,000元(二零零五年：港幣1,556,000元)，連同獲轉撥之銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及相關物業產生之所有其他收入以及聯營公司及第三方之物業已分別抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其一間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2,822,947,000元(二零零五年：港幣2,572,480,000元)及港幣5,000,000元(二零零五年：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣2,765,000元(二零零五年：港幣3,000,000元)抵押予本集團之銀行，以令本公司之附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以賬面總值約港幣414,182,000元(二零零五年：港幣237,746,000元)之本集團持作買賣投資、可供出售之投資及衍生金融工具、其他金融資產以及存款抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣645,095,000元(二零零五年：港幣37,613,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣54,427,000元(二零零五年：港幣32,449,000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(二零零五年：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。

## 綜合財務報表附註

105 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 49. 資本承擔

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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	475,256	1,064,600
酒店物業	2,781	36,190
	478,037	1,100,790
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
發展中酒店物業	—	—
酒店物業	8,400	—
	8,400	—
	486,437	1,100,790

## 50. 營運租約安排

本集團為出租人：

於結算日，賬面值港幣1,111,016,000元(二零零五年：港幣800,955,000元)之投資物業及港幣95,503,000元(二零零五年：港幣11,765,000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46,361,000元(二零零五年：港幣60,173,000元)其中包括投資物業之租金港幣38,176,000元(二零零五年：港幣53,196,000)。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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一年內	28,564	38,852
於第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	14,869	49,506
超過五年	—	2,968
	43,433	91,326

租約屬可商議，租賃年期固定為兩年至三年。

## 50. 營運租約安排 (續)

本集團為承租人

年內根據經營租約已付之最低繳付租金為

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
房屋	6,754	5,078
汽車	—	18
	6,754	5,096

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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
房屋：		
— 一年內	5,921	859
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	9,545	450
	15,466	1,309
汽車：		
— 一年內	—	18
	15,466	1,327

租約期平均為二年，而其租金額亦於期內固定。

## 51. 或然負債

於結算日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本集團就一間接受投資公司獲授港幣154,322,000元(二零零五年：港幣102,536,000元)之銀行及其他融資向銀行提供擔保。
- (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。於二零零六年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣2,769,000元(二零零五年：港幣115,539,000元)。

## 綜合財務報表附註

107 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 51. 或然負債 (續)

- (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。董事於諮詢其法律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，則土地增值稅將約為港幣49,000,000元。

## 52. 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	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
董事及其聯繫人士	利息開支	371	371
聯繫人士	股息收入	9,410	6,577
	樓宇管理費支出	3,855	2,699
共同控制實體	租金收入	1,964	—

於截至二零零五年三月三十一日止年度，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。

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有關財務報表附註。

## 52. 關聯方交易 (續)

### 主要管理人員補償金

董事及其他主要管理人員於年內之薪酬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
短期福利	8,941	8,305
受僱期後福利	48	52
	8,989	8,357

董事及主要行政人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢釐定。

## 53. 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2,353,000元(二零零五年：港幣2,102,000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。

## 54. 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		註冊成立／ 營運地點
	股數	每股面值		面值比例	主要業務	
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

## 綜合財務報表附註

109 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 54. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	已發行股本			主要業務
		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	
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. Limited	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 Limited	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)	不適用	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
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

## 54. 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	
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) Limited	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. Limited	1	澳幣1元	普通	100	投資控股

## 綜合財務報表附註

111 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 54. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	每股面值／ 註冊股本	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	
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
FEH Strategic Investment Pte Limited	10	新加坡幣1元	普通	100		物業投資
Focus Venue Sdn. Bhd.	90	馬幣1元	普通	90		物業投資
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	935,000	馬幣1元	普通	100		物業投資
FECFW 1 Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100		投資控股
FECFW 2 Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100		投資控股
Gain Wealth International Limited	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 Limited	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 Limited	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 Limited	1	1美元	普通	100		物業投資
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



## 綜合財務報表附註

截至二零零六年三月三十一日止年度 112

## 54. 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	
Peacock Management Services Limited	2	港幣1元	普通	100	行政服務
People Assets Limited	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
Roseville Enterprises Limited	6,000	港幣100元	普通	100	物業投資
Royal Domain Plaza Pty. Limited	2	澳幣1元	普通	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Limited	2	澳幣1元	普通	100	物業投資
Ruby Way Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Scarborough Development Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司(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	物業投資
Tang City Parkway Pte Limited	10	新加坡幣1元	普通	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	100,000	新加坡幣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. Limited	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

## 綜合財務報表附註

113 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 54. 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	
Waldorf Development Pte Limited	2	新加坡幣1元	普通	100	物業投資
Waldorf Holdings Pte Limited	1,000,000	新加坡幣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	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。

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 Limited	澳洲	澳洲
Bradney Proprietary Limited	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

## 54. 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
Far East Consortium Property & Marketing Service Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Development (Macau) Limited	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 Limited	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 Limited	澳洲	澳洲
FECFW 2 Pty Limited	澳洲	澳洲
FEH Strategic Investment Pte Limited	新加坡	新加坡
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 Limited	香港	澳門
Grandco Investment Limited	英屬處女群島	美國
Group Power Developments Limited	英屬處女群島	澳門
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 Limited	英屬處女群島	澳門
People Assets Limited	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. Limited	澳洲	澳洲
Royal Domain Towers Pty. Limited	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	新加坡
Tang City Parkway Pte. Limited	新加坡	新加坡
Tang City Properties Pte. Limited	新加坡	新加坡
Top Trend Developments Limited	英屬處女群島	中國
Victoria Land Pty. Limited	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
Worldlead Assets Limited	英屬處女群島	澳門
Zhongshan Development Limited	英屬處女群島	中國

## 綜合財務報表附註

115 截至二零零六年三月三十一日止年度

## 55. 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		
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	已完成	現存
5,853	H	已完成	現存
9,077	H	改建工程中	二零零六年
6,259	H	在建中	二零零八年
6,921	H	規劃中	二零零九年
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

## 集團所擁有之主要物業一覽表

117

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. 灣仔皇后大道東387號 麗都酒店	內地段1578餘段	100%	1,093
2. 荷李活道263號 中環麗栢酒店	內地段568s.A.餘段及 內地段8412	100%	317
3. 大角咀晏架街46至48號 帝豪奧運酒店	九龍內地段6374	100%	357
4. 灣仔皇后大道東375號 麗悅酒店	內地段1578s.Ass1	100%	380
5. 中環九如坊1號、鴨巴甸街 3至9號及歌賦街1號 蘭桂坊酒店	內地段1747、8852	100%	377
6. 荃灣青山道135至 143號 遠東帝豪酒店	丈量約449地段 2158	100%	632
7. 大角咀埃華街35-43號 帝豪九龍酒店	九龍內地地段 8050	100%	513
8. 香港爹核士街12-22號 帝豪香港酒店	內地段905 S.A.SS7 S.A至S.A SS7 S.D, S.A.SS.7餘段及 S.A SS12	100%	461.4
9. 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%	—
10. 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
11. 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%	—
12. 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%	—
13. 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%	—
14. 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%	—

## 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
570	C	已完成	現存
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
1,116	R	已完成	現存
4,682	R	建築中	二零零六年
4,850	R	籌劃階段	二零零八年
—	A	籌劃階段	空置
3,121	R	籌劃階段	空置
3,528	R	籌劃階段	二零零八年

## 集團所擁有之主要物業一覽表

119

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
15. 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%	—
16. 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%	—
17. 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%	—
18. 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%	—
19. 荃灣荃錦公路川龍	丈量約360、433及 435多個地段	100%	35,215
20. 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
21. 中環贊善里5號B帝豪軒	地段68s.Ass5餘段	100%	147
22. 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.Iss1、 s.Iss2及s.Iss3	100%	604
23. 西貢竹角	丈量約231地段14	100%	2,790
24. 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
25. 元朗丹桂村	丈量約124地段3927s.B	100%	4,850
26. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232 餘段	100%	5,940
27. 大埔泰亨	丈量約7地段73餘段	100%	2,332
28. 元朗洪水橋	丈量約124地段2959、 2960、2969S.BSS.3(部份) 、2972餘段及2973餘段avl	100%	2,800



## 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
—	CP	已完成	現存
27,753	H	已完成	現存
4,685.09	R	已完成	現存
—	A	籌劃階段	空置
14,044	CP	已完成	現存
8,007	O&S	已完成	現存
4,756	C	已完成	現存
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

121

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔 權益	地盤面積 (平方米)
29. 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%	—
<b>海外</b>			
1. 馬來西亞吉隆坡 172, Jalan Imbi Dorsett Regency Hotel	地段471及472 聯邦直轄區 吉隆坡市67分區	100%	1,270
2. 馬來西亞吉隆坡 Jalan Jati, Off Jalan Imbi Sri Jati Service Apartments	地段1292 聯邦直轄區 吉隆坡市67分區	100%	886
3. 馬來西亞雪蘭莪州 Mukim of Kerling District of Hulu Selangor	地段600及619	100%	422,907
4. 新加坡No. 100, Eu Tong Sen Street Pearl's Centre	地段U871W	100%	—
5. 新加坡100A Eu Tong Sen Street Yang Tze Building	地段U865L	100%	—
6. 新加坡1 Marine Parade Central Parkway Centre	多個地段，Mukim 26	100%	—
7. 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%	—
8. 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%	—
9. 美國德薩斯州達拉斯市 Commerce Street 1914號 Dallas Grand Hotel	不適用	100%	6,849
10. 美國德薩斯州達拉斯 Commerce Street 1954號	不適用	100%	2,322

# Hotel Portfolio 酒店組合



# China Project – California Garden, Shanghai 中國業務 — 上海錦秋加州花園

**Yong Jing Court (on progress)**  
雍景苑 (在建中)

**Jin He Ya Court (on progress)**  
錦和雅苑 (在建中)

**Di Jing Court (on progress)**  
帝景苑 (在建中)  
Di Jing Court (on progress)

**M7 Shanghai University Station (on progress)**  
M7地鐵上海大學站 (在建中)

**M7 Jing Qiu Road Station (on progress)**  
M7地鐵錦秋路站 (在建中)

**Jing Qiu Xin Tian Di (construction completed)**  
錦秋新天地 (建築完成)

**Future phase**  
日後發展的階段

**District 1 (sold)**  
1區 (已售)

**District 2 (sold)**  
2區 (已售)

**District 3 (sold)**  
3區 (已售)

**District 5 (sold)**  
5區 (已售)

**District 6-8 (sold)**  
6-8區 (已售)

**Qi Lian Shan Road**  
祁連山路

**Tang Qi Road**  
塘祁路

**Jing Qiu Road**  
錦秋路

**Nan Chen Road**  
南陳路

**Shanghai University**  
上海大學

**Xin Shi Dai Square**  
新時代廣場

**Jing Qiu Xin Tian Di**  
錦秋新天地