



遠東發展有限公司

中期報告書

2006-2007

CENTRAL PARK
HOTEL

遠東發展有限公司

股份代號：035

目錄

1

頁次

公司資料	2
副主席兼行政總裁報告書	4
上市規則規定提供之其他資料	18
簡明綜合收益表	27
簡明綜合資產負債表	28
簡明綜合權益變動表	30
簡明綜合現金流量表	31
簡明財務報表附註	32

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

公司資料

3

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

Affin Islamic Bank
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

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>

中期業績

遠東發展有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

中期股息

董事會(「董事會」)宣派截至二零零六年九月三十日止六個月中期股息每股港幣4仙，較去年同期增加33%，反映本集團強勁的財務狀況。該中期股息每股港幣4仙將派發予二零零七年一月十八日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部份應得代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此配發之新股份上市及買賣，方可作實。為確定將予配發之新股份數目，新股份之市值將為本公司現有股份截至二零零七年一月十八日(包括該日)止五個交易日在聯交所之平均收市價。以股代息計劃之一切詳情將載於二零零七年一月二十五日或前後寄發予股東之通函(連同選擇表格)。股息單或新股票將於二零零七年二月二十七日或前後寄出。

副主席兼行政總裁報告書

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年一月十二日(星期五)至二零零七年一月十八日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有上述中期股息,所有過戶文件連同有關股票,必須於二零零七年一月十一日(星期四)下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處標準證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

公司概覽

本集團繼續擴展酒店業務以增加經常性收入,盈利質素因而得以進一步提升。於二零零七年財政年度上半年期末,本集團擁有七間酒店,客房合共達1,629間,而上個財政年度同期期末則有五間酒店及1,325間客房。藉著擴大酒店業務,加上香港商務及消閒旅客數目增加,酒店部之毛利貢獻達港幣101,000,000元,較上個財政年度同期上升96%。

雖然中國政府實施宏觀調控措施,本集團對中產階層物業市場仍然樂觀。於上半年期間結束前,本集團已獲准預售錦秋加州花園約300個住宅單位,並計劃分期推出預售。除該300個單位外,本集團亦於錦秋加州花園擁有800多個興建中住宅單位,預期該等單位全部可於本財政年度下半年推出預售,即本集團於本財政年度將有共約1,200個住宅單位推出發售。

副主席兼行政總裁報告書

本集團現正與美國拉斯維加斯之威尼斯人集團(威尼斯人)密切磋商，落實有關各佔一半權益之澳門合營項目之文件。按照最新發展計劃，該各佔一半權益之合營公司將在澳門路氹發展一個地盤，總樓面面積有超過3,000,000平方呎。該澳門項目由三至四間不同品牌之酒店組成，客房總數不少於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，合營公司亦將興建一個約200,000平方呎之賭場／表演廳，並將於竣工後售予威尼斯人。按初步計劃，本集團預計該項工程將於二零零七年上半年展開。隨著澳門經濟大幅增長，本集團相信此項目將推動我們之長遠增長。

本集團將繼續憑藉兩項主要業務帶動未來增長。首項是繼續在中國發展價格可負擔之優質房屋，並以中產階層為主要目標客戶。本集團一直在中國各大城市積極物色新住宅發展項目。另一項主要業務是在香港及亞洲發展及經營酒店，藉以把握區內商務及消閒旅客持續增加之商機。於二零零六年九月，本集團分別訂立了兩項有條件買賣協議，收購九龍觀塘一個可發展設有500個客房之酒店地盤，以及馬來西亞吉隆坡設有502個客房之Sheraton Subang Hotel。

管理層討論及分析

業務回顧

1. 物業發展部

中國

雖然物業市場氣氛淡靜，本集團對中產階層物業市場較長線之前景依然樂觀，中國持續經濟增長及城市化是支持此看法之客觀因素。本集團將繼續在內地主要城市物色物業發展之投資機會。目前，本集團興建中物業約有1,200個住宅單位，總樓面面積達2,300,000平方呎，此等單位將於未來一年內全部推出預售。

此後，本集團於錦秋加州花園尚有大約5,000個單位(約6,000,000平方呎)的面積可供興建，該項目將會於未來數年成為本集團主要收入來源之一。

除上海錦秋加州花園外，我們亦正在廣州發展三個住宅項目，本集團應佔總樓面面積逾1,300,000平方呎，我們相信廣州之物業市場將開始成長。初步規劃工作已到最後審批階段，預計於取得所有有關審批後立即施工。

香港

儘管本集團會持續在香港尋找具吸引力之物業發展項目，由於我們發展住宅物業之重點為中國市場，本集團不擬在香港持有大量土地儲備。於二零零六年六月，本集團購入位於西貢之物業項目 Rosa De Casa，此項目將包括四間獨立屋，總樓面面積約為12,000平方呎，預計將於二零零七年六月前推出發售。回顧期內，有10間獨立屋，地盤總面積達30,000平方呎之清濤居現正推出發售。

澳洲

Royal Domain Tower為本集團目前在澳洲墨爾本擁有之唯一豪華住宅發展項目，本集團擁有該項目90%權益，該項目133個單位中超過66%已售出。

2. 酒店部

本集團酒店業務繼續錄得出色表現。於本財政期間，本集團擁有七間已投入服務之酒店，其中六間在香港，一間在吉隆坡。香港旅遊發展局之資料顯示，香港所有酒店於二零零六年一月至九月期間之平均入住率為86%，較二零零五年同期上升2%。整體而言，本集團酒店之表現大幅超越該市場指標。本集團蘭桂坊酒店於二零零六年三月開業，該酒店達致目標表現之時間遠早於我們之預期。

在馬來西亞方面，本集團Dorsett Regency Hotel於本財政期間之入住率及房租均較去年同期有雙位數字之增長，我們相信，此表現有賴管理人員之努力，以及前往馬來西亞之遊客人數增加所致。

副主席兼行政總裁報告書

展望

1. 物業發展部

我們認為，由於目前土地價格吸引及長遠展望樂觀，現時是擴展本集團中國土地儲備之合適時機。我們現時抱審慎樂觀態度，並計劃於未來6至12個月在中國落實一至兩項投資機會。

要增加土地儲備並非十分困難之任務，所有中國物業發展公司面對之真正考驗，在於如何提升管理質素及效率。

2. 酒店部

於期間結算日後，設有230個客房之遠東帝豪酒店已於二零零六年十月開業。本集團現有八間酒店，1,800多個客房投入服務。我們相信，這將進一步提升本集團酒店組合於二零零七年財政年度下半年之表現。

根據香港旅遊發展局之訪港旅客數字，二零零六年首九個月之旅客累計達1,857萬人以上，較去年上升9.5%。為把握旅客上升趨勢之良機，本集團一直積極在香港物色適合發展酒店之地盤。

加上新購入之觀塘地盤，本集團現有三個發展中酒店項目。不計進一步收購，預期本集團於未來三個財政年度，每年將有一間新酒店開業。至二零一零年財政年度結束時，本集團將在香港擁有及經營合共10間酒店，客房逾2,600間。

在馬來西亞方面，我們預期，Sheraton Subang Hotel將於未來三個月取得外國投資委員會 (Foreign Investment Committee) 之有關批准而告落成。屆時，本集團將於吉隆坡擁有兩間酒店，客房合共逾800間。我們相信馬來西亞之旅遊業剛開始成長，因此，本集團將持續尋找酒店業之新投資機會。

結算日後事項

茲提述日期為二零零六年十二月十五日有關須予披露交易之公佈。本集團與Riverside South Project項目之一名共同投資者訂立了買賣協議，出售本集團間接持有之少數權益，現金代價為37,800,000美元。董事認為，出售所有非核心海外資產，並集中於本集團兩項主要策略－在中國發展中產階層房屋，以及在亞洲發展及經營酒店，對本集團最為有利。

財務回顧

截至二零零六年九月三十日止六個月期間，本集團經營業績彪炳。本集團之營業額由去年同期上升88%達港幣7.78億元。增長原因主要受酒店組合擴張、物業銷售增加及庫務投資所帶動。

與去年同期比較，毛利增加111%達港幣2.52億元。該增長主要來自物業銷售及酒店數目增加及其卓越表現。

純利由去年同期港幣140,000,000元上升至港幣151,000,000元。倘不計有關投資及物業公平值之所有會計調整，則本集團純利應為港幣137,000,000元，較上個財政年度同期港幣38,000,000元增長261%。

副主席兼行政總裁報告書

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 九月三十日 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款	1,404,630	1,622,088
銀行透支	206	285
按公平值計入損益之金融負債	862,160	914,969
按揭貸款	483,076	348,440
融資租約之債務	2,302	1,068
其他貸款	—	11,477
	<u>2,752,374</u>	<u>2,898,327</u>
有抵押	1,890,214	1,971,880
無抵押 (不包括銀行透支)	862,160	926,447
	<u>2,752,374</u>	<u>2,898,327</u>
以上借貸須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	1,643,314	1,915,531
一年後到期款項	1,109,060	982,796
	<u>2,752,374</u>	<u>2,898,327</u>

按公平值計入損益之金融負債

該金額指於二零零六年九月三十日及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2.09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。

期內，並無可換股債券轉換為本公司普通股份。

於截至二零零六年三月三十一日止年度內，本金額合共1,900,000美元（相當於約港幣14,805,000元）之可換股債券被轉換為本公司之普通股份。

副主席兼行政總裁報告書

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754,400,000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3.10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十二月九日之通函中披露。

於截至二零零六年九月三十日止期間，港元債券持有人並無行使換股權。

或然事項及承擔

或然負債

於結算日，本集團有以下或然負債：

- (a) 於二零零五年三月三十一日，本集團就一間接受投資公司獲授約港幣154,322,000元之銀行及其他融資向銀行提供擔保。期內，於該接受投資公司悉數償還融資後，銀行已解除該擔保。

副主席兼行政總裁報告書

- (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。於二零零六年九月三十日，本集團就未償還按揭總額港幣11,885,000元（二零零六年三月三十一日：港幣2,769,000元）向若干銀行提供擔保。
- (c) 於過往期間，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。

副主席兼行政總裁報告書

- (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67,000,000元(二零零六年三月三十一日：港幣49,000,000元)。

資本承擔

二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 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	458,386	475,256
酒店物業	227,880	2,781
發展中酒店物業	52,344	—
	<u>738,610</u>	<u>478,037</u>

就下列項目已批准但未訂約之資本開支：

酒店物業	—	8,400
	<u>738,610</u>	<u>486,437</u>

資本負債比率

於二零零六年九月三十日之資本負債比率(銀行及其他借貸及按公平值計入損益之金融負債總額對股東資金)為74%(二零零六年三月三十一日:82%)。

流動性比率

本集團於二零零六年九月三十日之流動性比率為1.2(二零零六年三月三十一日:1.1)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

滙兌

本集團於年內並無任何重大之滙兌變動。

資產抵押

於結算日,本集團之資產抵押如下:

- (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4,550,118,000元(二零零六年三月三十一日:港幣3,399,431,000元)、港幣10,293,000元(二零零六年三月三十一日:港幣55,103,000元)及無(二零零六年三月三十一日:港幣1,576,000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3,089,992,000元(二零零六年三月三十一日:港幣2,822,947,000元)及港幣5,000,000元(二零零六年三月三十一日:港幣5,000,000元)。

副主席兼行政總裁報告書

本集團銀行存款約港幣2,900,000元(二零零六年三月三十一日：港幣2,765,000元)抵押予本集團之銀行，以令本公司之附屬公司取得銀行貸款。

- (b) 本集團以約港幣512,021,000元(二零零六年三月三十一日：港幣414,182,000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抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣688,637,000元(二零零六年三月三十一日：港幣645,095,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣55,170,000元(二零零六年三月三十一日：港幣54,427,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予若干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(二零零六年三月三十一日：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零六年九月三十日之僱員總人數約為1,050人。僱員之薪酬待遇乃按市場情況而經常予以檢討，而表現良好之員工亦獲發酌情花紅以茲鼓勵。本集團為員工提供完善之福利及晉升機會，其中包括醫療福利、適合於各員工之在職及外部培訓。

上市規則規定提供之其他資料

權益披露

於二零零六年九月三十日，董事及行政總裁及彼等各自之聯繫人士於本公司及其相聯法團(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	所持普通股股份數目			估本公司已發行股本	
		個人權益	公司權益	於相關股份之實益權益	權益總額	百分比
邱德根	長倉	10,534,984	115,641,256 ⁽ⁱ⁾	—	126,176,240	8.75%
邱達昌	長倉	640,859	321,608,292 ⁽ⁱⁱ⁾	11,000,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	333,249,151	23.11%
邱達成	長倉	8,327	5,029,711 ^(iv)	—	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 ^(v)	—	3,916,630	0.27%

附註：

- (i) 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (ii) 此等股份由丹斯里拿督邱達昌控制之公司 Sumptuous Assets Limited 持有，且包括借出之 73,874,886 股股份。

上市規則規定提供之其他資料

19

- (iii) 此等權益代表根據衍生工具可行使之衍生權益，其行使期為二零零六年四月二十六日至二零零七年四月二十六日。
- (iv) 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。
- (v) 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	估相關法團	
			所持普通股 股份數目	已發行股本 百份比
邱達昌	長倉	愛德企業有限公司	250,000	25%

除上文所披露外，於二零零六年九月三十日本公司概無董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士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）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；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

上市規則規定提供之其他資料

(c) 主要股東所持之股份權益

於二零零六年九月三十日，本公司根據《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：

股東名稱	所持普通股 股份數目	佔本公司已發行 股本百分比
Deutsche Bank Aktiengesellschaft ("DBA")	232,698,457 (附註)	16.14%
Penta Investment Advisers Limited	126,377,209	8.76%
PMA Capital Management Limited	96,346,320	6.68%

附註：根據DBA發予本公司之通知，於二零零六年九月三十日，DBA於232,698,457股股份擁有權益，而80,754,620股股份以淡倉持有。

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)於二零零六年九月三十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。

上市規則規定提供之其他資料

(d) 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。

於本年度，本公司根據購股權計劃向其僱員授出3,000,000份購股權。

上市規則規定提供之其他資料

購股權之詳情已載於簡明財務報表附註18。根據購股權計劃已授出之購股權詳情，以及期內該等購股權之變動情況載列如下：

獲授股權 人士種類	授出日期	行使價 (港幣)	購股權數目					於二零零六年 九月三十日 未行使	行使期
			於二零零六年 四月一日 已授出 而未行使	於本財政 期間授出	於本財政 期間失效	於本財政 期間行使	於二零零六年 九月三十日 未行使		
高級管理層									
陳志興	21.10.2004	2.075	600,000	-	-	(500,000)	100,000	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	
			7,400,000	-	-	(500,000)	6,900,000		
莫貴標	21.10.2004	2.075	1,200,000	-	-	-	1,200,000	01.01.2005 – 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		

上市規則規定提供之其他資料

獲授股權 人士種類	授出日期	行使價 (港幣)	購股權數目					於二零零六年 九月三十日 未行使	行使期
			於二零零六年 四月一日 已授出 而未行使	於本財政 期間授出	於本財政 期間失效	於本財政 期間行使	於二零零六年 九月三十日 未行使		
其他僱員 (合共)	21.10.2004	2,075	500,000	—	—	(150,000)	350,000	01.01.2004 – 31.12.2010	
			—	—	—	—	—	01.01.2005 – 31.12.2010	
			1,705,000	—	—	(480,000)	1,225,000	01.01.2006 – 31.12.2010	
			2,975,000	—	(200,000)	—	2,775,000	01.01.2007 – 31.12.2010	
			3,475,000	—	(250,000)	—	3,225,000	01.01.2008 – 31.12.2010	
			3,975,000	—	(300,000)	—	3,675,000	01.01.2009 – 31.12.2010	
			<u>12,630,000</u>	<u>—</u>	<u>750,000</u>	<u>(630,000)</u>	<u>11,250,000</u>		
其他僱員 (合共)	25.08.2006	3,29	—	450,000	—	—	450,000	01.09.2006 – 31.12.2010	
			—	525,000	—	—	525,000	01.01.2007 – 31.12.2010	
			—	600,000	—	—	600,000	01.01.2008 – 31.12.2010	
			—	675,000	—	—	675,000	01.01.2009 – 31.12.2010	
			—	750,000	—	—	750,000	01.01.2010 – 31.12.2010	
			—	3,000,000	—	—	3,000,000		
總計			<u>28,030,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>(750,000)</u>	<u>(1,130,000)</u>	<u>29,150,000</u>		

遵守《企業管治常規守則》

於截至二零零六年九月三十日止六個月，本公司一直遵守聯交所《證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》（「常規守則」）的守則條文，惟下列情況偏離《常規守則》第A.4.1及A.4.2條守則條文的規定。

根據《常規守則》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《常規守則》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。

上市規則規定提供之其他資料

為實行良好的企業管治常規，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，執行主席已於二零零六年八月二十五日舉行之本公司股東週年大會自願輪席告退及膺選連任。因此，本公司認為已採取充份措施以確保本公司之企業管治常規水平並不較《常規守則》寬鬆。

購買、出售或贖回上市證券

於回顧期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並已討論內部監控及財務申報事宜，包括獲董事批准審閱截至二零零六年九月三十日止六個月之未經審核簡明賬目。審核委員會現時包括三名成員，即陳國偉先生、羅國貴先生及江劍吟先生，全部均為獨立非執行董事。

上市規則規定提供之其他資料

上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之標準守則作為本身有關董事進行證券交易之標準守則。經向所有董事作出查詢後，彼等已確認於二零零六年九月三十日止六個月期間遵守標準守則載列之規定準則。

承董事會命
副主席兼行政總裁
邱達昌

香港，二零零六年十二月十八日

於本報告日期，本公司董事會成員包括邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及*Craig Grenfell Williams*先生，以上均為執行董事；邱裘錦蘭女士、邱達生先生及邱達強先生，以上均為非執行董事；羅國貴先生、江劍吟先生及陳國偉先生，以上均為獨立非執行董事。

簡明綜合收益表

截至二零零六年九月三十日止六個月

27

	附註	截至六個月止	
		二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 九月三十日 (未經審核及 重列) 港幣千元
營業額	4	777,788	414,232
銷售成本		(525,435)	(294,692)
毛利		252,353	119,540
其他收益		26,423	37,770
銷售及分銷支出		(2,464)	(27)
行政支出		(88,677)	(84,590)
按公平值計入損益之金融資產 公平值增加		2,181	4,947
按公平值計入損益之金融負債公平值 減少(增加)		52,809	(18,901)
衍生金融工具公平值減少		(40,663)	(6,475)
持作買賣之投資公平值增加		—	581
出售投資物業之溢利		—	3,456
投資物業公平值增加		—	121,946
分佔聯營公司業績		9,217	3,960
分佔共同控制實體之業績		(1,789)	1,015
融資成本		(31,385)	(26,476)
除稅前溢利	5	178,005	156,746
稅項	6	(27,054)	(16,951)
本期間溢利		<u>150,951</u>	<u>139,795</u>
可歸屬於：			
公司股權持有人		152,878	139,436
少數股東權益		(1,927)	359
		<u>150,951</u>	<u>139,795</u>
擬派股息	7	—	70,929
每股盈利	8		
基本		<u>10.6仙</u>	<u>9.8仙</u>
攤薄		<u>6.4仙</u>	<u>10.4仙</u>

簡明綜合資產負債表

於二零零六年九月三十日

28

	附註	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,303,511	1,297,427
物業、廠房及設備	9	1,263,798	1,210,504
預付租賃款項	9	493,448	374,965
聯營公司權益		148,893	141,694
共同控制實體權益		72,828	74,617
可供出售之投資	10	635,223	598,758
按公平值計入損益之金融資產	11	67,117	99,783
應收聯營公司款項		130,145	129,559
應收接受投資公司款項		119,995	119,995
應收少數股東款項		563	563
應收長期貸款		449,555	417,257
已抵押銀行存款		2,900	2,765
		4,687,976	4,467,887
流動資產			
存貨		950	1,581
已落成待售物業		277,075	181,046
待售發展中物業		1,683,458	1,729,107
持作買賣之投資		—	7,724
可供出售之投資	10	13,640	103,611
按公平值計入損益之金融資產	11	211,385	171,697
衍生金融工具	12	—	5,319
應收貸款		8,800	3,679
應收賬款、按金及預付款項	13	233,994	241,415
預付租賃款項	9	6,552	8,239
應收共同控制實體款項		11,621	9,652
應收聯營公司款項		3,437	3,437
可收回稅項		6,650	7,995
已抵押銀行存款		7,393	52,338
投資銀行存款		31,120	31,000
銀行結餘及現金		195,288	114,581
		2,691,363	2,672,421

簡明綜合資產負債表

於二零零六年九月三十日

29

	附註	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計賬款	14	431,354	285,468
已收客戶按金		15,810	14,492
應付董事款項		12,023	12,468
應付關聯公司款項		30,379	38,854
應付聯營公司款項		10,003	23,479
應付少數股東款項		28,367	28,326
按公平值計入損益之金融負債	15	862,160	914,969
衍生金融工具	12	110,320	63,551
應繳稅項		47,053	33,124
財務租約之債務		1,540	352
銀行及其他借貸	16	779,408	999,925
銀行透支，無抵押		206	285
		2,328,623	2,415,293
流動資產淨值			
		362,740	257,128
		5,050,716	4,725,015
股本及儲備			
股本	17	144,221	144,108
儲備		3,592,028	3,400,425
公司股權持有人應佔權益		3,736,249	3,544,533
少數股東權益		24,951	27,250
權益總額			
		3,761,200	3,571,783
非流動負債			
應付少數股東款項		36,961	35,240
應付共同控制實體款項		10,801	10,801
遞延稅項		132,694	124,395
財務租約之債務		762	716
銀行及其他借貸	16	1,108,298	982,080
		1,289,516	1,153,232
		5,050,716	4,725,015

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年九月三十日止六個月

	可歸屬於本公司權益持有人											少數股東	
	股本	股份溢價	購股權儲備	資本贖回儲備	其他儲備	資產重估儲備	特別儲備	匯兌儲備	投資重估儲備	保留溢利	總額	權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零五年四月一日	141,426	1,360,550	—	253	169,352	—	869,357	(100,521)	(23,107)	742,861	3,160,171	31,789	3,191,960
重估增值	—	—	—	—	—	8,761	—	—	(78,647)	—	(69,886)	—	(69,886)
資產重估所產生之遞延稅項負債	—	—	—	—	—	(1,533)	—	—	—	—	(1,533)	—	(1,533)
產生換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	(1,840)	—	—	(1,840)	(124)	(1,964)
直接於權益中確認之淨收入(支出)	—	—	—	—	—	7,228	—	(1,840)	(78,647)	—	(73,259)	(124)	(73,383)
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	139,436	139,436	359	139,795
期內確認收入及支出總額	—	—	—	—	—	7,228	—	(1,840)	(78,647)	139,436	66,177	235	66,412
以股代息計劃發行之股份	916	—	—	—	—	—	—	—	—	—	916	—	916
以股代息產生之進帳	—	29,571	—	—	—	—	—	—	—	—	29,571	—	29,571
行使購股權發行之股份	50	988	—	—	—	—	—	—	—	—	1,038	—	1,038
發行股份開支	—	(237)	—	—	—	—	—	—	—	—	(237)	—	(237)
兌換可換股債券	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
發行股份	679	14,262	—	—	—	—	—	—	—	—	14,941	—	14,941
股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(70,929)	(70,929)	—	(70,929)
於二零零五年九月三十日	<u>143,071</u>	<u>1,405,134</u>	<u>—</u>	<u>253</u>	<u>169,352</u>	<u>7,228</u>	<u>869,357</u>	<u>(102,361)</u>	<u>(101,754)</u>	<u>811,368</u>	<u>3,201,648</u>	<u>32,024</u>	<u>3,233,672</u>
於二零零六年四月一日	144,108	1,431,501	—	253	169,352	7,228	869,357	(124,230)	82,834	964,130	3,544,533	27,250	3,571,783
重估增值	—	—	—	—	—	—	—	—	25,075	—	25,075	—	25,075
產生換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	10,809	—	—	10,809	(372)	10,437
直接於權益中確認之淨收入(支出)	—	—	—	—	—	—	—	10,809	25,075	—	35,884	(372)	35,512
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	152,878	152,878	(1,927)	150,951
期內確認收入及支出總額	—	—	—	—	—	—	—	10,809	25,075	152,878	188,762	(2,299)	186,463
確認股本結算之股權支付	—	—	639	—	—	—	—	—	—	—	639	—	639
行使購股權發行之股份	113	2,232	—	—	—	—	—	—	—	—	2,345	—	2,345
發行股份開支	—	(30)	—	—	—	—	—	—	—	—	(30)	—	(30)
於二零零六年九月三十日	<u>144,221</u>	<u>1,433,703</u>	<u>639</u>	<u>253</u>	<u>169,352</u>	<u>7,228</u>	<u>869,357</u>	<u>(113,421)</u>	<u>107,909</u>	<u>1,117,008</u>	<u>3,736,249</u>	<u>24,951</u>	<u>3,761,200</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零六年九月三十日止六個月

31

	截至六個月止	
	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得(所用)現金淨額	268,535	(399,440)
投資活動所用現金淨額		
出售投資物業所得款項	—	10,689
購入物業、廠房及設備	(45,227)	(74,129)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	110
購入可供出售投資	(177,422)	(51,256)
購入按公平值計入損益之金融資產	(37,232)	(10,835)
購入衍生金融工具	(16,488)	—
出售可供出售投資所得款項	256,003	—
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	27,039	—
出售衍生金融工具所得款項	22,594	—
預付租賃款項增加	(141,938)	(81,730)
墊款予應收借款	(37,419)	(32,649)
已抵押銀行存款增加	44,810	(133,109)
聯營公司股息收入	2,018	2,019
上市投資股息收入	3,078	1,615
利息收入	18,242	34,816
	(81,942)	(334,459)
融資活動(所用)所得現金淨額		
發行股份所得款項(扣除發行開支)	2,315	801
銀行及其他借貸中所籌得新貸款	382,034	666,634
償還銀行及其他借貸	(505,738)	(129,732)
新訂財務租約之債項	1,235	713
償還予一名董事	(445)	(13)
償還款項予一名少數權益股東	1,762	(779)
已派股息	—	(40,442)
已付利息	(31,385)	(24,024)
	(150,222)	473,158
現金及現金等價物增加(減少)淨額	36,371	(260,741)
期初現金及現金等價物	145,296	464,870
匯率變動之影響	44,535	17,293
期終現金及現金等價物	226,202	221,422
現金及現金等價物結餘分析		
投資銀行存款	31,120	66,663
銀行結餘及現金	195,288	156,881
銀行透支	(206)	(2,122)
	226,202	221,422

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本編製，除若干物業及金融工具於適當時按公平價值或重估價值計算。

編製簡明財務報表採納的會計政策與本集團於截至二零零六年三月三十一日止年度的年度財務報表所採納者一致。

於本期間，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十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效的新準則、修訂及詮釋（「新香港財務申報準則」）。採用新香港財務申報準則對如何編製及呈報本期間或過往會計期間的業績並無重大影響。因此，無須就過往期間作出調整。

3. 尚未生效之新會計準則之可能影響

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預料，應用該等新準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況不會有重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港財務申報準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號	香港財務申報準則第2號之範圍 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號	再評估嵌入衍生工具 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁴

¹ 二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

³ 二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

33

4. 營業額及分部資料

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、酒店業務及貸款融資與財務管理。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。

有關上述業務分部資料概列如下：

	收入		分部業績	
	截至六個月止		截至六個月止	
	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
按主要業務分類：				
物業發展及投資	279,464	234,664	59,676	101,470
酒店業務	138,004	78,778	60,178	24,804
貸款融資	38,196	33,332	35,609	31,004
財務管理	314,360	56,584	1,539	39,841
其他業務	7,764	10,874	(7,849)	(3,427)
	<u>777,788</u>	<u>414,232</u>	<u>149,153</u>	<u>193,692</u>
按公平值計入損益之				
金融負債公平值減少(增加)			52,809	(18,901)
出售投資物業之溢利			—	3,456
分佔聯營公司業績			9,217	3,960
分佔共同控制實體之業績			(1,789)	1,015
融資成本			(31,385)	(26,476)
除稅前溢利			<u>178,005</u>	<u>156,746</u>

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

5. 除稅前溢利

	截至六個月止	
	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)下列各項：		
於共同控制實體投資之攤銷 (已於分佔共同控制實體業績列賬)	1,452	1,452
預付租賃款項攤銷	2,675	1,043
物業、廠房及設備折舊	14,562	10,951
分佔聯營公司稅項 (已於分佔聯營公司業績列賬)	(5,304)	757
上市投資之股息收入	(3,078)	(1,615)
利息收入	(18,242)	(34,816)
滙兌收益淨額	(1,248)	(519)
出售物業、廠房及設備溢利	—	(110)
	<u> </u>	<u> </u>

6. 稅項

	截至六個月止	
	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度稅項：		
香港	9,075	20
中華人民共和國(「中國」)其他地區	3,843	—
其他司法權區	16	12
	<u>12,934</u>	<u>32</u>
過往期間：		
香港	6,275	(783)
中國其他地區	—	(1,496)
其他司法權區	(454)	—
	<u>18,755</u>	<u>(2,247)</u>
遞延稅項	8,299	19,198
	<u>27,054</u>	<u>16,951</u>

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

35

香港利得稅乃根據截至二零零六年及二零零五年九月三十日止六個月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。

7. 股息

截至六個月止

二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
----------------------------------	----------------------------------

支付末期股息，二零零六年每股港幣6仙
(二零零五年：每股港幣5仙)：

現金	—	40,442
根據以股代息計劃之股份選擇	—	30,487
	—	70,929

董事宣派截至二零零六年九月三十日止六個月中期股息每股港幣4仙(截至二零零五年九月三十日止六個月：每股港幣3仙)，合共約港幣58,000,000元(截至二零零五年九月三十日止六個月：港幣43,000,000元)。

8. 每股盈利

本公司股本權益持有人之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

截至六個月止

二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
----------------------------------	----------------------------------

盈利：

計算每股基本盈利之盈利	152,878	139,436
按公平值計入損益之金融負債公平值 (減少) 增加之影響	(52,809)	18,901
計算每股攤薄盈利之盈利	100,069	158,337

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

	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	1,441,917	1,418,681
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	121,987	96,830
— 購股權	10,456	10,633
	<u>1,574,360</u>	<u>1,526,144</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,574,360</u>	<u>1,526,144</u>

9. 投資物業、物業、廠房及設備及預付租賃款項

於截至二零零六年九月三十日止期間，本集團以成本約港幣141,938,000元在香港收購中期租賃土地（即預付租約付款）。

本集團總賬面值約港幣1,020,016,000元之若干投資物業於二零零六年九月三十日獲獨立專業估值師戴德梁行有限公司按公平值估值，顯示公平值與於二零零六年三月三十一日之總賬面值並無重大變動。此外，董事認為本集團於二零零六年九月三十日餘下之投資物業之公平值與該等物業於二零零六年三月三十一日之賬面值並無重大差別。

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

37

10. 可供出售之投資

截至二零零六年九月三十日及二零零六年三月三十一日止，可供出售之投資包括：

	二零零六年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零六年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
上市股本證券：		
香港	121,201	164,947
海外	441,160	304,782
	<u>562,361</u>	<u>469,729</u>
非上市證券：		
股本證券 (附註)	69,212	69,194
定息債券	13,869	93,400
上市基金	3,421	70,046
	<u>86,502</u>	<u>232,640</u>
	<u><u>648,863</u></u>	<u><u>702,369</u></u>
就申報而言之分析為：		
流動資產	13,640	103,611
非流動資產	635,223	598,758
	<u>648,863</u>	<u>702,369</u>

除上市股本證券外，所有可供出售之投資以公平值列值。董事認為非上市股本證券之公平值難以可靠地計量，故非上市股本證券以成本值列值。

附註：該數額指於Hudson Waterfront Associates, L. P. (「Hudson」) 投入資本所佔之5%股本投資，Hudson為一間於美國(「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。

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

11. 按公平值計入損益之金融資產

該帳款乃指於二零零六年九月三十日及二零零六年三月三十一日本集團持有之非上市股本掛鈎票據。

12. 衍生金融工具

該帳款乃指於二零零六年九月三十日及二零零六年三月三十一日按公平值計量之本集團於海外上市股本證券中持有之認購期權／認沽期權。

13. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括約港幣28,785,000元(二零零六年三月三十一日：港幣26,624,000元)之應收貿易賬款。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 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
零至60日	22,603	24,094
61至90日	666	931
超過90日	5,516	1,599
	<u>28,785</u>	<u>26,624</u>

應收賬款、按金及預付款項包括港幣42,513,000元(二零零六年三月三十一日：港幣41,658,000元)之無抵押、免息及於有需要時償還之少數股東欠款。

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

39

14. 應付賬款及應計賬款

應付賬款及應計賬款包括應付貿易賬款約港幣319,310,000元(二零零六年三月三十一日：港幣109,911,000元)。

以下為於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
零至60日	88,961	87,724
61至90日	22,270	995
超過90日	208,079	21,192
	<u>319,310</u>	<u>109,911</u>

15. 按公平值計入損益之金融負債

該帳款乃指於二零零六年九月三十日及二零零六年三月三十一日分別以美元及港幣計值之兩筆可換股債券。

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2.09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。

於本期間內，並無可換股債券被轉換為本公司之普通股份。

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

於截至二零零六年三月三十一日止年度，一筆本金總額美元1,900,000 (約港幣14,805,000元) 之可換股債券被兌換為本公司普通股。

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3.10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。

於截至二零零六年九月三十日止期間及截至二零零六年三月三十一日止年度內，港元債券持有人並無行使換股權。

16. 銀行及其他借貸

期內本集團獲新銀行貸款約港幣382,034,000元。該等貸款按市場利率計息，並須於六年之期間分期償還。本集團同時於期內償還銀行貸款約港幣505,738,000元。

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

41

17. 股本

	股份數目	股本 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股		
法定：		
於二零零六年四月一日及 二零零六年九月三十日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足：		
於二零零六年四月一日	1,441,087,989	144,108
行使購股權時發行	1,130,000	113
於二零零六年九月三十日	1,442,217,989	144,221

於本期間，按認購價每股港幣2.075元行使購股權後，本公司已發行每股面值港幣0.1元之股份1,130,000股。

於本期間，已發行之所有股份與現有股份在所有方面享有同等權益。

18. 購股權

本公司為本集團合資格僱員設立購股權計劃。本期間尚未行使之購股權詳情如下：

	購股權數目
於期初尚未行使	28,030,000
於期間已授出	3,000,000
於期間已沒收	(750,000)
於期間已行使	(1,130,000)
於期終尚未行使	29,150,000

緊接二零零六年八月二十五日(即二零零六年購股權授出日期)前，本公司股份之收市價為港幣3.290元。

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

緊接行使該等購股權日期前，本公司股份之加權平均收市價為港幣3.427元。

於本期間，購股權已於二零零六年八月二十五日授出。購股權只可於必要之服務期間結束時方可行使。於授出日期按二項式模式釐定之購股權估計公平值約為港幣2,961,000元。本集團就二零零六年九月三十日止期間本公司授出之購股權確認之總開支約為港幣639,000元。

計算購股權公平值採用之假設如下：

行使價	港幣3.290元
購股權預計年期	2.7年至4.1年
預期波幅	45%
預期股息率	3.9%
無風險息率	4.079%

本公司採用二項式模式估計購股權之公平值。計算股份購股權之公平值採用的變數及假設乃基於董事之最佳估計。購股權之價值隨若干客觀假設之不同變數而轉變。

19. 資產抵押

於結算日，本集團之資產抵押為：

- (a) 本集團物業、銀行存款及持作買賣之投資之總賬面值分別約港幣4,550,118,000元(二零零六年三月三十一日：港幣3,399,431,000元)、港幣10,293,000元(二零零六年三月三十一日：港幣55,103,000元)及零(二零零六年三月三十一日：港幣1,576,000元)，連同出讓之銷售所得款項、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銀行及貸款債權人，以令本集團及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為港幣3,089,992,000元(二零零六年三月三十一日：港幣2,822,947,000元)及港幣5,000,000元(二零零六年三月三十一日：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣2,900,000元(二零零六年三月三十一日：港幣2,765,000元)已抵押予本集團之銀行，以令本公司一間附屬公司取得銀行貸款。

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

43

- (b) 本集團以約港幣512,021,000元(二零零六年三月三十一日：港幣414,182,000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抵押予本集團之財務機構，以取得約港幣688,637,000元(二零零六年三月三十一日：港幣645,095,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣55,170,000元(二零零六年三月三十一日：港幣54,427,000元)為已用資金。
- (c) 本公司若干附屬公司之權益抵押予若干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(二零零六年三月三十一日：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

20. 或然負債

於結算日，本集團之或然負債為：

- (a) 於二零零六年三月三十一日，本集團就授予一間接受投資公司之銀行及其他信貸向銀行承擔約港幣154,322,000元。於本期間，銀行已於接受投資公司悉數償還信貸承擔後解除該項擔保。
- (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。於二零零六年九月三十日，本集團向若干銀行承擔未行使之按揭貸款總額約港幣11,885,000元(二零零六年三月三十一日：港幣2,769,000元)。
- (c) 於過往期間，本公司的一間附屬公司(「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

簡明財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止六個月

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67,000,000元。(二零零六年三月三十一日：港幣49,000,000元)。

21. 資本承擔

	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
就以下方面已訂約但未有於 財務報表作出撥備之資本開支：		
發展中物業	458,386	475,256
酒店物業	227,880	2,781
發展中酒店物業	52,344	—
	738,610	478,037
就下列項目已批准但未有 訂約之資本開支：		
酒店物業	—	8,400
	738,610	486,437

22. 結算日後事項

於結算日後，本集團訂立買賣協議，以現金代價37,800,000美元出售一間全資附屬公司。