



遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

股份代號: 035



中期報告 2009-10

目錄

公司資料	2
中期業績摘要	4
管理層討論及分析	5
其他資料	12
簡明綜合收益表	19
簡明綜合全面收益表	20
簡明綜合財務狀況表	21
簡明綜合權益變動表	23
簡明綜合現金流量表	25
中期財務資料附註	26

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.(CML)

非執行董事

邱裘錦蘭，太平紳士

邱達強

獨立非執行董事

江劍吟

陳國偉

王敏剛

董事總經理

孔祥達

首席營運總裁

陳志興

合資格會計師、 首席財務總監及公司秘書

莫貴標，B.A., 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

馬來西亞

Syed Alwi, Ng & Co.

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

公司 資料

主要來往銀行

香港

國泰世華銀行
創興銀行有限公司
中信嘉華銀行有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
大眾銀行(香港)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 Berhad
Affrin Bank Berhad
OCBC Bank (Malaysia) Berhad
Public 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
星展銀行(中國)有限公司
中國工商銀行股份有限公司

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

卓佳標準有限公司
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：2508)
香港聯合交易所有限公司

網址

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

中期業績 摘要

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」)截至二零零九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」)宣派截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息每股港幣2仙(「中期股息」)。中期股息將派發予於二零一零年一月十一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代替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二零一零年一月十五日(包括該日)前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二零一零年一月二十一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二零一零年二月二十五日或前後寄出。

管理層討論 及分析

概覽

隨著世界各地政府推行多項財政及貨幣政策，以穩定全球金融市場及振興經濟，本集團喜見整體業務逐漸復甦。儘管經濟疲弱，加上H1N1豬流感爆發，對整體旅遊業造成打擊，導致本集團酒店業務承受重大影響，於財政期間初情況尤甚，然而，本集團現時得見業務穩健回勇。本集團相信，乘著中國經濟不斷增長之勢，加上金融市場呈回穩跡象，其業務將繼續由上一財政期間之谷底反彈。

業績

首六個月營業額增加62%至港幣1,393,000,000元(二零零九年：港幣861,000,000元)。營業額增加，乃由於物業銷售由二零零九年上半年港幣459,000,000元上升至二零一零年上半年港幣997,000,000元。此增幅抵銷酒店業務收入之21%減幅，該收入由二零零九年上半年港幣336,000,000元減至二零一零年上半年港幣264,000,000元。雖然收購於二零一零年上半年底方完成，新收購停車場業務亦於二零一零年上半年帶來收入貢獻港幣92,000,000元。

截至二零零九年九月三十日止六個月，營運毛利由港幣428,000,000元下降14%至港幣367,000,000元，營運毛利率為26%，去年同期則為50%。錄得減幅乃由於澳洲物業發展業務之物業銷售比重較高，惟當地邊際利潤普遍因項目屬無追溯權融資而較低。此外，H1N1豬流感爆發及經濟整體不景導致旅客人數大幅下滑，加上本集團多間酒店進行翻新工程，亦影響酒店業務之表現，令每間可租用客戶之收入降低，即令毛利大受影響。

本集團於二零一零年上半年之本期間溢利為港幣201,000,000元，較去年港幣38,000,000元上升429%。利潤顯著上揚，主要歸因於本地樓價強勁反彈，以致本集團撥回投資物業組合價值，令實際稅率下調，加上本集團致力精簡庫務投資組合，得以盡量減低對投資價值構成之財務影響。

管理層討論 及分析

前景

憑藉酒店業務於二零一零財政年度強勢復甦，本集團深信，酒店業務將能走出谷底。於過去數月，本集團得見酒店入住率及客戶價格飆升，預期升勢將於二零一零年下半年持續。中國物業市場氣氛逐漸改善。隨著中國經濟穩步增長及於明年五月上海之世界博覽會開幕，預期內地物業市場之整體氣氛將繼續向好。本集團銳意於財政年度底前出售加州花園餘下所有單位，此舉將對二零一零年下半年帶來可觀溢利。停車場業務完整期間之貢獻，加上兩間新酒店啟業，亦將對二零一零年下半年之利潤帶來正面影響。

營運及財務回顧

營業額 – 首六個月營業額增加62%至港幣1,393,000,000元(二零零九年：港幣861,000,000元)。營業額增加，乃由於澳洲之物業銷售上升，加上新收購停車場業務帶來收入港幣92,000,000元所致。營業額增加抵銷酒店業務收入之21%減幅，該收入由二零零九年上半年港幣336,000,000元減至二零一零年上半年港幣264,000,000元。

1. 物業發展部

於回顧期內，本集團物業發展部之收入為港幣997,000,000元，較去年同期攀升117%。毛利貢獻為港幣187,000,000元，較去年同期略增1.6%。

中國

不計及二零一零年上半年推出新單位供銷售，本集團物業發展業務加州花園錄得銷售港幣183,000,000元，而二零零九年上半年則錄得銷售港幣293,000,000元。座落於加州花園前之地鐵站快將通車，本集團因而對餘下121個主要為獨立洋房之單位銷售感到樂觀。新一期涵蓋762個單位之建築工程已於七月展開，預期將於二零一一年中預售。

管理層討論 及分析

本集團於廣州三個住宅項目進展穩定，應佔總建築面積超過1,000,000平方呎，現時計劃於未來兩年之內推出，惟須視乎市況而定。

本集團擬於中國大力拓展物業發展業務，並積極審視國內多個土地收購機會。

澳洲

澳洲之收入及毛利為港幣792,000,000元及港幣65,000,000元，較去年同期分別上升437%及188%。大部分收入及溢利源自Northbank Place，乃墨爾本市中心之發展項目，由可供出租面積超過110,000平方呎之辦公大樓，連同兩座包括384個住宅單位之住宅大樓組成。於二零零九年九月三十日，共有30個零售商舖可供銷售，本集團預期此等商舖之銷售將於未來十二個月內完成。

墨爾本市中心Upper West Side項目之發展計劃由四座包括合共2,700個住宅單位之大樓、1,000個車位連同多個零售商舖組成。此項目將於未來六至八年內開發，第一期建築工程將於二零一零年中動工。

除上述兩個物業項目外，本集團於國內有三個其他物業項目，其中本集團全資擁有Northcote，其他兩個項目Bundoora及Pinnacle Valley則屬合資經營，本集團分別擁有25%及30%權益。此等項目正處於不同發展階段。

香港

於回顧期內，本集團有七個開發中住宅項目，應佔總建築面積約2,400,000平方呎。除本集團與長江實業(集團)有限公司及新鴻基有限公司之合營項目豐樂園外，本集團於其他全部六個處於不同發展階段之項目擁有100%權益。

鑑於本集團之物業發展重點為中國，本集團將只會於香港挑選能帶來可觀回報之機會。

管理層討論 及分析

2. 酒店部

回顧期內，收入及毛利為港幣264,000,000元及港幣132,000,000元，較去年同期分別下降21%及32%。此乃主要受到全球經濟放緩之打擊，加上H1N1豬流感爆發對客房入住率及房價造成影響。本集團翻新多間酒店之客房及設施，亦令酒店業務收入減少。

H1N1豬流感之影響對本集團在香港酒店業務表現之影響尤其嚴重。香港酒店組合業務之收入及毛利分別下跌35%及53%，部分由於香港政府於一間酒店確診H1N1豬流感病例後，採取預防措施，封鎖該酒店七天，其後旅客憂慮須接受檢疫而減少訪港。於六月，每月入境旅客人數下跌15%，為二零零三年沙士以來每月入境旅客數字最大減幅。隨著市面整體氣氛改善，入境旅客人數於八月開始回升。

Maytower Hotel & Serviced Residences及Dorsett Johor Hotel帶來整段期間之貢獻，帶動馬來西亞酒店組合業務即使收入下降3%，仍錄得毛利增長6%。與本集團香港酒店業務之表現相比，馬來西亞酒店業務表現比較平穩。

本集團首間中國酒店武漢麗悅酒店亦於二零一零年上半年作出整段期間貢獻，收入及毛利較去年同期分別增加14%及22%。本集團預期於所有翻新工程完成後，其表現將會進一步加強。

目前，本集團有十間發展中酒店項目，包括本集團於九月成功投得之最新新加坡酒店項目。九龍麗悅酒店及上海麗悅酒店訂於未來兩個月開業，而餘下酒店預期將於未來三年陸續啟業。所有此等酒店投入營運時，本集團之客房數目將由現時約3,200間倍增至超過6,600間，令本集團躍身為區內最具規模酒店集團之一。

本集團所有酒店按成本於資產負債表列賬，而本集團有約港幣30億元之重估盈餘並無於賬目反映。為發揮此重大潛在價值，本集團現正評估多項建議，其中可能包括就若干酒店採用出售及租回模式及／或分拆酒店部。

管理層討論 及分析

3. 停車場部

本集團較早前在二零零九年八月宣佈完成收購停車場業務。自收購完成以來，停車場業務為本集團之收入及毛利帶來貢獻分別港幣92,000,000元及港幣25,000,000元，其中大部分貢獻來自澳洲業務。

本集團現時經營超過200個停車場，涵蓋42,000個車位，其中18個停車場共5,200個車位由本集團擁有。本集團為澳洲最大停車場營運商之一，業務自然增長強勁。吾等之目標為於整個亞洲拓展停車場業務，使本集團成為區內領先停車場營運商。

4. 投資物業部

本集團之投資物業組合主要包括於香港、中國及新加坡之商業樓宇及零售商舖，總值約港幣20億元。為改進營運效率及提高投資組合回報，本集團現正精簡組合，集中於較大資產。

於首六個月，本集團投資物業錄得收入及毛利港幣31,000,000元及港幣18,000,000元，較去年同期分別躍升4%及11%。

本集團於本期間亦錄得重估盈餘約港幣69,000,000元。

行政支出—行政支出較去年同期增加25%至港幣160,000,000元。有關增加乃由於增添停車場業務及兩間於馬來西亞之新酒店在整段期間營運。此外，於二零一零年上半年，本集團亦就若干一筆過支出作出撥備。

其他收益及虧損—本集團採取審慎方法，管理其庫務狀況，期內錄得出售可供出售投資收益約港幣26,000,000元及進行金融投資市值估值，此乃基於精簡投資組合及在庫務管理業務方面採取更審慎策略所致。

管理層討論 及分析

投資物業公平值增加—大部分增值來自本集團於香港之物業組合，基本上由於物業價格自上一個財政年度終結以來回升。物業市場於期終後維持蓬勃發展。

融資成本—融資成本增加，主要由於在二零零八年九月底提取五年期為數港幣19億元之銀團貸款所致。銀團貸款之利息支出於二零一零年上半年整段期間累計。整體而言，期內利率較去年同期減少。

資產總值—資產總值增加10%至港幣11,546,000,000元(二零零九年三月三十一日：港幣10,527,000,000元)。除供銷售發展中物業之建築成本外，增加乃主要與收購澳洲、紐西蘭及馬來西亞停車場業務有關。

負債總額—負債總額列賬為港幣5,786,000,000元，基本上處於二零零九年三月三十一日之相同水平。於首六個月，本集團獲取新銀行貸款約港幣681,000,000元，並償還銀行貸款約港幣700,000,000元。期內，本金額為港幣331,000,000元以港幣計值之零息可換股債券獲悉數兌換為股份，佔經擴大股本4.1%。

資產總值／負債總額比率—資產總值與負債總額比率由去年財政年度年結之1.8倍改善為2.0倍。

流動比率—於二零零九年九月三十日，流動資產及流動負債分別為港幣3,402,000,000元及港幣1,771,000,000元。流動比率為1.92倍，較二零零九年三月三十一日之1.77倍有所改善。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

資產負債比率—於二零零九年九月三十日，資產負債比率(銀行及其他借貸以及按公平值計入損益之金融負債總額對比擁有人權益)為82%(二零零九年三月三十一日：100%)。

淨資本負債比率—於二零零九年九月三十日，淨資本負債比率(銀行及其他借貸以及指定按公平值計入損益之金融負債總額對比擁有人權益減財資資產以及現金及銀行結餘)為61%(二零零九年三月三十一日：79%)。

管理層討論 及分析

財務資源及流動資金 借貸及本集團資產之抵押

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
銀行及其他貸款	4,515,439	4,389,834
可換股債券	—	228,995
指定按公平值計入損益之金融負債	109,498	121,845
財務租約之債務	2,411	2,251
	<u>4,627,348</u>	<u>4,742,925</u>
分析為：		
有抵押	4,517,850	4,392,085
無抵押	109,498	350,840
	<u>4,627,348</u>	<u>4,742,925</u>
以上貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	874,303	1,132,079
一年後到期款項	3,753,045	3,610,846
	<u>4,627,348</u>	<u>4,742,925</u>

其他資料

僱員及薪酬政策

本集團於二零零九年九月三十日之僱員總人數約為2,200人。僱員之薪酬待遇具競爭力，並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。

權益披露

董事於股份之權益

於二零零九年九月三十日，董事、行政總裁及彼等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》（「證券及期貨條例」）第十五部之股份、相關股份及債權證中擁有已載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊，或已根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》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之權益：

董事姓名	權益性質	所持普通股數目				佔本公司已發行股本	
		個人權益	公司權益	家族權益	總額	百分比	
丹斯里拿督邱達昌	長倉	820,002	628,648,662 ⁽ⁱ⁾	557,000	630,025,664	33.5%	
邱德根	長倉	11,912,255	129,098,058 ⁽ⁱⁱ⁾	—	141,010,313	7.49%	
邱達成	長倉	8,633	5,180,378 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	5,189,011	0.28%	
邱達強	長倉	44,561	3,877,218 ^(iv)	—	3,921,779	0.21%	
邱裘錦蘭	長倉	1,485,810	—	—	1,485,810	0.08%	

其他資料

附註：

- (i) 此等股份由丹斯里拿督邱達昌控制之公司Sumptuous Assets Limited及Modest Secretarial Services Limited持有。
- (ii) 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (iii) 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。
- (iv) 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 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%

除上文披露者外，於二零零八年九月三十日，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條須予記錄之權益或淡倉，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他資料

主要股東

於二零零九年九月三十日，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：

主要股東名稱	身份	權益性質	所持 普通股數目	佔已發行 股本百分比
Zwaanstra John	受控法團權益	長倉	508,674,466	27.01%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	長倉	508,674,466	27.01%
Mercurius GP LLC	全權信託之創辦人	長倉	175,823,207	9.34%
Penta Asia Fund, Ltd.	受控法團權益	長倉	175,823,207	9.34%
Zwaanstra Todd	受託人	長倉	175,823,207	9.34%
UBS AG	擁有抵押權益之人士	長倉	112,213,897	5.96%
	實益擁有人	長倉	20,000	0.001%

附註：「長倉」指該等人士／實體持有本公司股份之長倉，而「短倉」指該等人士／實體持有本公司股份之短倉。

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）於二零零九年九月三十日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據《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。

其他資料

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。

於本期間，根據購股權計劃向本公司董事總經理孔祥達授出購股權(「購股權」)，賦予權利於悉數行使購股權時可認購7,400,000股本公司股本中每股面值港幣0.1元之新股份。

購股權計劃之詳情已載於簡明財務報表附註21。下表披露期內本公司購股權之變動情況：

獲授購股權人士種類	授出日期	行使價 港幣	購股權數目					行使期
			於二零零九年 四月一日 未行使	於本期間 授出	於本期間 行使	於本期間 失效	於二零零九年 九月三十日 未行使	
<i>高級管理層</i>								
陳志興	21.10.2004	2.075	500,000	—	—	—	500,000	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
			<u>4,300,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,300,000</u>	
莫貴標	21.10.2004	2.075	1,200,000	—	—	—	1,200,000	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
			<u>5,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,000,000</u>	

其他資料

獲授購股權 人士種類	授出日期	行使價 港幣	購股權數目					
			於二零零九年			於二零零九年		
			四月一日 未行使	於本期間 授出	於本期間 行使	於本期間 失效	九月三十日 未行使	行使期
孔祥達	08.05.2009	1.50	—	1,850,000	—	—	1,850,000	16.09.2009 – 15.09.2019
			—	1,850,000	—	—	1,850,000	16.09.2010 – 15.09.2019
			—	1,850,000	—	—	1,850,000	16.09.2011 – 15.09.2019
			—	1,850,000	—	—	1,850,000	16.09.2012 – 15.09.2019
			—	7,400,000	—	—	7,400,000	
其他僱員(合共)	21.10.2004	2.075	250,000	—	—	—	250,000	01.01.2004 – 31.12.2010
			425,000	—	—	—	425,000	01.01.2006 – 31.12.2010
			1,075,000	—	—	—	1,075,000	01.01.2007 – 31.12.2010
			2,275,000	—	—	—	2,275,000	01.01.2008 – 31.12.2010
			3,275,000	—	—	300,000	2,975,000	01.01.2009 – 31.12.2010
			7,300,000	—	—	300,000	7,000,000	
其他僱員(合共)	25.08.2006	3.29	125,000	—	—	125,000	—	01.01.2008 – 31.12.2010
			675,000	—	—	225,000	450,000	01.01.2009 – 31.12.2010
			750,000	—	—	250,000	500,000	01.01.2010 – 31.12.2010
			1,550,000	—	—	600,000	950,000	
總計			18,150,000	7,400,000	—	900,000	24,650,000	

期內任何時間，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。

其他資料

遵守《企業管治常規守則》

於截至二零零九年九月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司《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，但本公司非執行董事須根據本公司的組織章程細則輪值告退，並於股東週年大會上重選連任。董事會認為，此舉符合《常規守則》目標。

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）應最少每三年輪值退任一次。然而，本公司主席則毋須輪值退任。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，毋須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪值退任之董事。

為實行良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免主席輪席告退，執行主席已於本公司二零零九年股東週年大會自願輪值告退及膺選連任。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水平並不較《常規守則》寬鬆。

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本身有關董事進行證券交易之標準守則。經本公司向所有董事作出特定查詢後，彼等全體已確認於截至二零零九年九月三十日止六個月一直遵守標準守則載列之規定準則。

其他資料

購回、出售或贖回上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無於聯交所購買、出售或贖回任何本公司股份。

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，包括審閱獲董事批准之截至二零零九年九月三十日止六個月未經審核中期財務資料。審核委員會現時包括三名成員，即陳國偉先生、江劍吟先生及王敏剛先生，彼等全部均為獨立非執行董事。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年一月十一日(星期一)至二零一零年一月十五日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年一月八日(星期五)下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

承董事會命
副主席兼行政總裁
邱達昌

香港，二零零九年十二月十六日

簡明 綜合收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
收入	3	1,392,958	861,251
折舊及攤銷		(34,154)	(30,649)
其他銷售及服務成本		(991,645)	(402,279)
毛利		367,159	428,323
其他收益		18,697	10,371
行政支出		(159,648)	(127,337)
其他收益及虧損	4	13,858	(116,241)
投資物業公平值增加(減少)		68,672	(50,583)
分佔聯營公司業績		8,106	4,895
分佔共同控制實體業績		(1,452)	(1,452)
融資成本		(55,249)	(46,613)
除稅前溢利		260,143	101,363
所得稅開支	5	(58,795)	(63,232)
本期間溢利	6	201,348	38,131
可歸屬於：			
本公司擁有人		170,860	34,809
非控股權益		30,488	3,322
		201,348	38,131
每股盈利	8		
基本		港幣10.0仙	港幣2.2仙
攤薄		港幣9.8仙	港幣0.2仙

簡明

綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
本期間溢利	201,348	38,131
其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	171,943	(66,247)
重估可供出售投資	52,107	(66,949)
於出售可供出售投資時重新分類至損益	(22,672)	41,175
本期間其他全面收益	201,378	(92,021)
本期間全面收益總額	402,726	(53,890)
可歸屬於下列各方之全面收益總額：		
本公司擁有人	357,098	(58,565)
非控股權益	45,628	4,675
	402,726	(53,890)

簡明 綜合財務狀況表

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業	9	2,034,887	1,943,061
物業、廠房及設備	9	3,913,786	3,141,956
預付租賃款項	9	1,322,960	1,493,376
商譽	10	41,142	—
聯營公司權益		169,597	163,276
共同控制實體權益		86,623	84,664
可供出售之投資	11	234,147	83,282
指定按公平值計入損益之金融資產	12	4,524	6,903
衍生金融工具	13	6,869	—
收購物業之按金		104,447	73,450
應收聯營公司款項		90,316	90,318
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收非控股權益款項		451	451
應收貸款		1,826	1,885
已抵押存款		12,027	11,768
		8,143,597	7,214,385
流動資產			
待售物業			
已落成物業		360,255	488,890
待發展／發展中物業		1,827,179	1,705,278
存貨		5,897	4,431
預付租賃款項	9	27,354	26,969
應收貸款		733	23,802
應收賬款、按金及預付款項	14	192,760	124,873
應收一間共同控制實體款項		5,623	15,234
應收聯營公司款項		4,482	4,718
應收一間關連公司款項		6,427	2,550
可收回稅項		43,281	13,454
可供出售之投資	11	22,025	163,751
指定按公平值計入損益之金融資產	12	9,356	16,754
持作買賣之投資		2,260	11,597
衍生金融工具	13	10,135	8,255
已抵押存款		47,599	14,404
有限制銀行存款		283,908	9,024
投資銀行存款		118,071	52,230
銀行結餘及現金		434,574	626,678
		3,401,919	3,312,892

簡明 綜合財務狀況表

於二零零九年九月三十日

	附註	二零零九年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	15	427,317	379,626
融資租約承擔		948	1,015
應付董事款項		1,265	933
應付關連公司款項		45,816	41,910
應付聯營公司款項		19,023	15,894
應付非控股權益款項		28,813	28,367
已收客戶按金		70,288	81,505
衍生金融工具	13	377	—
指定按公平值計入損益之金融負債	16	109,498	121,845
應付股息		37,663	—
應繳稅項		265,750	192,619
有抵押銀行及其他借貸	17	763,857	1,009,219
		1,770,615	1,872,933
流動資產淨值			
		1,631,304	1,439,959
總資產減流動負債			
		9,774,901	8,654,344
股本及儲備			
股本	18	188,313	162,200
股份溢價		2,667,130	2,041,906
儲備		2,800,518	2,539,438
本公司擁有人應佔權益		5,655,961	4,743,544
非控股權益		103,459	30,456
權益總額			
		5,759,420	4,774,000
非流動負債			
可換股債券	19	—	228,995
應付非控股權益款項		—	5,175
應付一間共同控制實體款項		13,682	12,552
遞延稅項		248,754	251,771
融資租約承擔		1,463	1,236
有抵押銀行及其他借貸	17	3,751,582	3,380,615
		4,015,481	3,880,344
		9,774,901	8,654,344

簡明

綜合權益變動表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	資本贖回		投資重估	匯兌儲備	可換		其他儲備	保留溢利	總計	權益		
			儲備	儲備			購取權	股債券						
	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		
於二零零八年四月一日	161,941	2,042,873	253	7,228	(39,915)	114,790	2,326	—	1,038,709	1,584,472	4,912,677	39,467	4,952,144	
重估減少	—	—	—	—	(66,949)	—	—	—	—	—	(66,949)	—	(66,949)	
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	(67,600)	—	—	—	—	(67,600)	1,353	(66,247)	
於出售可供出售投資時重新 分類至損益	—	—	—	—	41,175	—	—	—	—	—	41,175	—	41,175	
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34,809	34,809	3,322	38,131	
本期間全面收益總額	—	—	—	—	(25,774)	(67,600)	—	—	—	34,809	(58,565)	4,675	(53,890)	
購回本身股份	(1,240)	(24,790)	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,030)	—	(26,030)	
確認股本結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	266	—	—	—	266	—	266	
於二零零八年九月三十日	160,701	2,018,083	253	7,228	(65,689)	47,190	2,592	—	1,038,709	1,619,281	4,828,348	44,142	4,872,490	
重估減少	—	—	—	—	(38,934)	—	—	—	—	—	(38,934)	—	(38,934)	
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	(107,838)	—	—	—	—	(107,838)	(8,792)	(116,630)	
於出售可供出售投資時重新 分類至損益	—	—	—	—	36,142	—	—	—	—	—	36,142	—	36,142	
於損益確認之可供出售 投資減值虧損	—	—	—	—	31,921	—	—	—	—	—	31,921	—	31,921	
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,731	50,731	16,238	66,969	
本年度全面收益總額	—	—	—	—	29,129	(107,838)	—	—	—	50,731	(27,978)	7,446	(20,532)	

簡明

綜合權益變動表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔												非控股 權益	總計
	股本	資本贖回		物業重估		投資重估		可換				總計		
		股份溢價	儲備	儲備	儲備	匯兌儲備	購股權	股債券	其他儲備	保留溢利				
		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			
發行股份代替現金股息	1,499	23,823	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,322	-	25,322
發行可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	113,831	-	-	-	113,831	-	113,831
可換股債券權益部分之 遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	(18,782)	-	-	-	(18,782)	-	(18,782)
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	192	-	-	-	-	192	-	192
付予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,132)	(21,132)
已宣派及派付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(177,389)	(177,389)	-	-	(177,389)
於二零零九年三月三十一日	162,200	2,041,906	253	7,228	(36,560)	(60,648)	2,784	95,049	1,038,709	1,492,623	4,743,544	30,456	4,774,000	
重估增值	-	-	-	-	52,107	-	-	-	-	-	52,107	-	52,107	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	156,803	-	-	-	-	156,803	15,140	171,943	
出售可供出售投資時重新 分類至損益	-	-	-	-	(22,672)	-	-	-	-	-	(22,672)	-	(22,672)	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170,860	170,860	30,488	201,348	
本期間全面收益總額	-	-	-	-	29,435	156,803	-	-	-	170,860	357,098	45,628	402,726	
轉換可換股債券而發行股份	7,708	340,809	-	-	-	-	-	(113,831)	-	-	234,686	-	234,686	
轉換可換股債券之遞延 稅項撥回	-	-	-	-	-	-	-	18,782	-	-	18,782	-	18,782	
收購資產/業務	18,405	285,303	-	-	-	-	-	-	35,101	-	338,809	62,646	401,455	
發行股份開支	-	(888)	-	-	-	-	-	-	-	-	(888)	-	(888)	
付予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,271)	(35,271)	
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,663)	(37,663)	-	(37,663)	
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	1,593	-	-	-	1,593	-	1,593	
於二零零九年九月三十日	188,313	2,667,130	253	7,228	(7,125)	96,155	4,377	-	1,073,810	1,625,820	5,655,961	103,459	5,759,420	

簡明

綜合現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月

二零零九年
港幣千元二零零八年
港幣千元

經營業務所得(所用)現金淨額	646,224	(219,200)
投資業務所用現金淨額	(510,315)	(461,537)
融資業務(所用)所得現金淨額	(269,565)	1,701,722
現金及現金等值(減少)增加淨額	(133,656)	1,020,985
於期初之現金及現金等值	678,908	444,620
匯率變動之影響	7,393	(1,175)
於期末之現金及現金等值	552,645	1,464,430
現金及現金等值之結餘分析		
銀行結餘及現金	434,574	1,305,748
投資銀行存款	118,071	158,682
	552,645	1,464,430

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

1. 編製基準

中期財務資料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準則第34號「中期財務報告」編製。

中期財務資料純為供本公司董事參考而編製。

2. 主要會計政策

中期財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計算(按適用情況)除外。

編製中期財務資料採納之會計政策與編製本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團首次應用多項由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)。

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或以往會計期間之中期財務資料並無重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」對多個專用名稱作出修改(包括修改中期財務資料之標題)，令呈列及披露方式出現多項變動。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第8號「經營分部」

本集團已採納香港財務報告準則第8號「經營分部」，於二零零九年四月一日起生效。香港財務報告準則第8號規定經營分部應以與主要經營決策者於分部間分配資源及評估其表現而定期審閱本集團組成部分內部報告之相同基準區分。相反，其前準則(香港會計準則第14號「分部報告」)則規定以風險及回報方式區分兩種分部(業務及地區)，而實體「向主要管理人員呈報之內部財務報告制度」僅為區分該等分部之起點。

於過往年度，本集團以業務分部為主要報告形式，而地區分部為次要報告形式。與根據香港會計準則第14號釐定之主要可報告分類比較，本集團應用香港財務報告準則第8號導致本集團需重新指定可報告分類。採納香港財務報告準則第8號改變分部溢利或損益之計量基準，乃於附註3呈列。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)「業務合併」可能影響本集團對收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)「綜合及獨立財務報表」將影響本集團於附屬公司之所有權變動之會計處理方法。本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之中期財務資料造成重大影響。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

3. 分部資料

誠如附註2所述，本集團已採納香港財務報告準則第8號「經營分部」，自二零零九年四月一日起生效。向本集團主要經營決策者（為本公司執行董事）就分配資源及評估表現呈報之資料主要集中於物業發展、物業投資、酒店業務、停車場業務及證券與金融產品投資。

本集團根據主要經營決策者定期審閱本集團組成部分之內部報告釐定其經營分部。就分配資源及評估其表現向本集團主要經營決策者呈報之資料如下：

物業發展	— 於香港（「香港」）、中華人民共和國（「中國」）、澳洲及馬來西亞之物業發展及銷售
物業投資	— 於香港、中國及新加坡之物業投資
酒店業務	— 於香港、中國及馬來西亞之酒店業務
停車場業務	— 於澳洲、紐西蘭及馬來西亞之停車場業務
證券及金融產品投資	— 買賣股票及債務證券投資、結構性金融產品、期權及衍生工具
其他業務	— 貸款融資及工程服務

於本期間，本集團已收購若干擁有及營運停車場之公司，而本期間內此停車場業務構成新分部。

中期

財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

下表為本期間內按經營分部呈列之本集團收益及業績之分析。分部溢利為各分部之除稅前溢利，並無計及企業收入及開支以及融資成本之分配。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元
物業發展				
— 澳洲	791,631	147,530	47,424	20,483
— 香港	22,943	19,283	20,886	9,082
— 中國	182,529	292,542	93,278	139,219
— 馬來西亞	—	—	(20)	(1)
物業投資				
— 香港	15,082	14,711	82,953	(24,868)
— 中國	5,257	4,980	4,530	(2,269)
— 新加坡	10,383	9,738	22,147	(15,569)
酒店業務				
— 香港	132,912	203,560	24,289	93,045
— 馬來西亞	115,969	119,019	28,125	29,418
— 中國	15,199	13,373	(19,779)	1,688
停車場業務				
— 澳洲及紐西蘭	91,175	—	13,097	—
— 馬來西亞	1,088	—	478	—
證券及金融產品投資	5,610	33,803	31,965	(113,770)
其他業務	3,180	2,712	(6,296)	2,637
	1,392,958	861,251	343,077	139,095
未分配企業開支			(28,636)	(22,180)
指定按公平值計入損益之 金融負債公平值減少			951	31,061
融資成本			(55,249)	(46,613)
除稅前溢利			260,143	101,363
所得稅開支			(58,795)	(63,232)
本期間溢利			201,348	38,131

中期

財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

以下為本集團於報告期結日按經營分部之資產分析。分部資產指各分部持有之資產，並無分配主要包括銀行結餘及現金之企業資產。

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
物業發展		
— 澳洲	544,080	818,867
— 香港	650,966	644,084
— 中國	1,547,795	1,411,076
— 馬來西亞	237,474	236,675
物業投資		
— 香港	1,159,460	1,075,764
— 中國	2,106	2,419
— 新加坡	381,762	337,414
酒店業務		
— 香港	2,595,508	2,526,763
— 馬來西亞	927,619	886,263
— 中國	1,256,800	1,273,834
停車場業務		
— 澳洲及紐西蘭	575,298	—
— 馬來西亞	149,687	—
證券及金融產品投資	406,599	316,352
其他業務	277,184	277,019
分類資產	10,712,338	9,806,530
未分配企業資產	833,178	720,747
	11,545,516	10,527,277

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

4. 其他收益及虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售可供出售投資之收益(虧損)	22,672	(41,175)
指定按公平值計入損益之金融資產 公平值增加(減少)	3,720	(97,415)
指定按公平值計入損益之金融負債 公平值減少	951	31,061
衍生金融工具公平值(減少)增加	(2,026)	21,650
持作買賣投資之公平值增加(減少)	741	(30,362)
應收一間共同控制實體款項之撥備	(12,200)	—
	13,858	(116,241)

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

5. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期間：		
香港	5,227	11,270
中國企業所得稅	43,447	67,767
其他司法權區	4,056	11
	52,730	79,048
過往期間(超額撥備)撥備不足		
香港	(2,089)	708
遞延稅項		
本期間	8,154	(4,250)
稅率變動應佔	—	(12,274)
	8,154	(16,524)
	58,795	63,232

香港利得稅乃按本期間之估計應課稅溢利以16.5%(截至二零零八年九月三十日止六個月：16.5%)計算。其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

中國企業所得稅支出包括土地增值稅港幣27,201,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣39,066,000元)。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

6. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期間溢利已扣除(計入)下列各項：		
預付租賃款項攤銷	5,733	5,870
應收賬款及貸款撥備	153	4,630
物業、廠房及設備折舊	36,191	28,259
分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營 公司業績列賬)	1,714	(37)
銀行利息收入	(1,966)	(3,634)
投資利息收入	(5,610)	(33,803)
來自下列各項之股息收入：		
持作買賣投資	(16)	(1,652)
可供出售投資	(1,056)	(1,836)
	(1,072)	(3,488)

7. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期間確認為分派之股息：		
截至二零零九年三月三十一日止年度 末期股息每股港幣2仙	37,663	—

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

7. 股息(續)

於二零零九年九月三十日後，董事向於二零一零年一月十一日名列股東名冊之本公司股東宣派中期股息每股港幣2仙(二零零八年九月三十日：港幣1仙)。

股東可就宣派之中期股息及應付末期股息，選擇接納本公司新股替代現金。

就二零零九年末期股息每股港幣2仙(二零零八年：無)而言，港幣7,876,000元乃以現金支付，而港幣29,787,000元則以於二零零九年十月五日發行股份代替現金股息之方式償付。

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	170,860	34,809
可換股債券之影響		
— 港元債券及美元債券公平值 減少(附註16)	(951)	(31,061)
— 二零一三年可換股債券之 利息支出(附註19)	5,691	—
計算每股攤薄盈利之盈利	175,600	3,748

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

8. 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	1,702,335	1,613,961
可攤薄潛在普通股之影響 — 兌換可換股債券	88,655	134,312
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,790,990	1,748,273

計算截至二零零九年及二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃假設概無轉換尚未行使之購股權，因該等期間本公司購股權之行使價均高於其股份之平均市價。

9. 投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項之變動

於本期間，本集團收購若干投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項分別為數零、港幣402,333,000元以及港幣5,426,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：分別為港幣3,062,000元、港幣100,377,000元及港幣260,446,000元)，並透過業務合併收購於永久業權土地上之停車場，為數港幣364,820,000元，計入物業、廠房及設備(截至二零零八年九月三十日止六個月：零)。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

9. 投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項之變動(續)

於二零零九年九月三十日及二零零九年三月三十一日在香港、中國、馬來西亞及新加坡投資物業之公平值，分別按與本集團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 Lang LaSalle Property Consultants Pte Limited於該日之估值釐定。

戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員，而其他估值師為皇家特許測量師學會會員。達致有關估值時，已參考有關市場可資比較銷售交易或(倘適用)就來自現有租賃之租金收入撥充資本，並就物業權益任何潛在收入之撥回作出撥備。

10. 商譽

商譽因於截至二零零九年九月三十日止六個月收購Care Park Group Pty Ltd(「Care Park Group」)73.75%股本權益產生，詳情於附註20(a)中披露。Care Park Group及其附屬公司之主要業務為經營停車場。

管理層認為，根據由Care Park Group及其附屬公司經營之停車場業務所產生現金之估計可收回金額計算，商譽之賬面值並無減值。現金流預測乃根據管理層批准覆蓋五年期間之財務預算以折現率10%計算。管理層相信該等假設之任何合理可能變動將不會導致商譽之賬面值超過其可收回金額。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

11. 可供出售投資

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
上市股本證券：		
香港	20,207	25,136
海外	10,669	5,672
	30,876	30,808
非上市證券：		
股本證券	63,220	38,970
債務證券	141,363	13,504
投資基金	20,713	163,751
	225,296	216,225
	256,172	247,033
作申報用途之分析為：		
非流動資產	234,147	83,282
流動資產	22,025	163,751
	256,172	247,033

上市股本證券之公平值乃根據有關證券交易所提供之市場買入價報價釐定。債務證券之公平值乃根據基於折現現金流量之公認訂價模式採用市場利率釐定。投資基金之公平值乃根據持有人可酌情決定贖回之基金之每單位資產淨值釐定。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

12. 指定按公平值計入損益之金融資產

該金額指本金總額為港幣 17,106,000 元（二零零九年三月三十一日：港幣 37,008,000 元）、附帶固定票息及餘下到期時間介乎六個月至兩年之非上市股本掛鈎票據。該等票據載有條款，讓發行人可於相關證券市價低於彼等各自之預先釐定參考價時於到期日交付相關股本證券，或可於相關證券市價高於其各自之預先釐定參考價時以現金償付本金及利息。該等票據可按持有人之酌情權選擇提早終止。

包含主債務合約及嵌入式股本衍生工具之股本掛鈎票據，乃指定為按公平值計入損益之金融資產，並按公平值計量。彼等根據各票據之到期日被分類為流動及非流動部分。

於截至二零零八年九月三十日止六個月期間，本集團於若干票據到期時提取上市股本證券。本集團亦要求於終止日期償付按各票據之公平值計算之現金淨額，藉以提早終止若干票據。因到期及提早終止票據產生之虧損為港幣 48,028,000 元，並於損益內確認。

於二零零九年九月三十日及二零零九年三月三十一日尚未行使之股本掛鈎票據之公平值乃根據估值釐訂。有關估值使用公認定價模式採用現時可觀察市場交易價格或利率計算之折現現金流量釐定。主要假設包括相關股份價格及市場利率。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

13. 衍生金融工具

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
資產		
— 利率掉期(附註i)	16,955	8,255
— 上市股本證券認購期權(附註ii)	49	—
負債		
— 上市股本證券認沽期權(附註ii)	(377)	—
	16,627	8,255
作申報用途之分析為：		
非流動資產	6,869	—
流動資產	10,135	8,255
流動負債	(377)	—
	16,627	8,255

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

13. 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 本集團就將其於呈報日期尚未償還之銀行借貸所承受之利率波動風險減至最低所訂立之利率掉期合約之主要條款如下。該等衍生工具並無以對沖會計法入賬。

名義款額	到期日	條款
港幣1,900,000,000元	二零一三年九月	由三個月香港銀行同業拆息至固定年利率2.395厘
合共港幣1,900,000,000元	二零一三年九月	支付三個月香港銀行同業拆息，年利率最高為7.5厘及收取三個月香港銀行同業拆息，且本公司可選擇提早終止
14,169,000新加坡元及 4,369,000新加坡元	二零零九年十月	由SGD-SOR至固定利率2.9厘

利率掉期合約乃按公平值計量。有關公平值乃採用工具之適用股息曲線及餘下年期得出之折現現金流量分析釐定。

- (ii) 認購／認沽期權指買賣預先釐定價格之上市股本證券之遠期合約。該等合約之到期日介乎三個月至一年。

14. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括應收貿易賬款約港幣59,121,000元(二零零九年三月三十一日：港幣54,107,000元)。以下為報告日期之應收貿易賬款根據發票日期之賬齡分析：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	47,710	42,942
61至90日	5,519	5,541
超過90日	5,892	5,624
	59,121	54,107

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

15. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款港幣 90,680,000 元（二零零九年三月三十一日：港幣 107,465,000 元）。以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	20,579	27,247
61至90日	11,848	1,860
超過90日	58,253	78,358
	90,680	107,465

16. 指定按公平值計入損益之金融負債

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
以下貨幣列值於香港上市之可換股債券：		
— 港幣（「港元債券」）(附註i)	109,498	119,950
— 美元（「美元債券」）(附註ii)	—	1,895
	109,498	121,845

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

16. 指定按公平值計入損益之金融負債(續)

附註：

- (i) 港元債券指於二零零九年十二月十日到期、尚未償還本金額達港幣105,540,000元(二零零九年三月三十一日：港幣115,540,000元)之零息可換股債券。港元債券持有人有權於自二零零七年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按經調整換股價每股港幣2.775元(其後已調整為港幣2.750元)將港元債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零八年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港元債券。於二零零七年六月十日之後至到期日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部餘下港元債券。尚未行使之港元債券將於到期日按其本金額之111.84%被贖回。

期內，本公司以港幣9,500,000元(二零零九年三月三十一日：港幣252,377,000元)購回本金額港幣10,000,000元(二零零九年三月三十一日：港幣279,140,000元)之港元債券。

- (ii) 於二零零九年三月三十一日之美元債券指於二零零九年四月十三日到期、尚未償還本金額達250,000美元之零息可換股債券。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經調整換股價每股港幣1.876元將美元債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於到期時按本金額之102.01%贖回全部美元債券。於二零零七年四月十三日之後至到期日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部餘下美元債券。

於本期間，本公司於到期日全數贖回餘下之美元債券。

由負債部分、嵌入式換股權及提早贖回選擇權組成之可換股債券之公平值乃按部分各自之公平值釐定。負債部分之公平值乃運用本公司目前之借貸利率計算之折現現金流於各期末／年末釐定，而換股權之公平值乃根據柏力克－舒爾斯模型，以加權平均股價、預期波幅、無風險利率及預期收益率等作為主要輸入數據計算。可換股債券之公平值變動包括受市場利率、本集團之信貸組合以及到期時間影響之負債部分之公平值減少，以及換股權之公平值減少之影響。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

17. 已抵押銀行及其他借貸

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
借貸包括：		
銀行貸款	4,562,449	4,448,158
其他貸款	9,936	4,857
	4,572,385	4,453,015
減：前期費用	(56,946)	(63,181)
	4,515,439	4,389,834
作申報用途之分析為：		
非流動負債	3,751,582	3,380,615
流動負債	763,857	1,009,219
	4,515,439	4,389,834

期內，本集團獲得新造銀行貸款及其他貸款分別港幣545,084,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣3,108,946,000元)及港幣9,931,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣128,930,000元)，以及償還銀行貸款及其他貸款分別港幣694,814,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣1,403,199,000元)及港幣4,852,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣4,651,000元)。

賬面值為港幣2,565,000元(二零零九年三月三十一日：港幣160,655,000元)之銀行借貸以固定年利率5.75厘計息(二零零九年三月三十一日：4.95厘至5.75厘)。餘下銀行借貸以介乎0.76厘至7.13厘(二零零九年三月三十一日：2厘至5.25厘)之浮動利率計息，須於一至十二年期間償還。其他貸款為有抵押、應要求還款及以介乎0.1厘至6厘(二零零九年三月三十一日：1.07厘至8.25厘)之浮動年利率計息。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

18. 股本

	每股面值港幣0.1元 之普通股數目	面值 港幣千元
法定股本	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足股本:		
於二零零八年四月一日	1,619,411,952	161,941
購回股份	<u>(12,397,000)</u>	<u>(1,240)</u>
於二零零八年九月三十日	1,607,014,952	160,701
以每股港幣1.73/0.98元發行股份 代替現金股息	<u>14,986,988</u>	<u>1,499</u>
於二零零九年三月三十一日	1,622,001,940	162,200
發行股份以收購業務	102,328,571	10,233
發行股份以收購資產	81,714,285	8,172
兌換二零一三年可換股債券時 以每股港幣4.30元發行股份	<u>77,080,232</u>	<u>7,708</u>
於二零零九年九月三十日	<u>1,883,125,028</u>	<u>188,313</u>

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

18. 股本(續)

- (a) 於二零零九年七月十七日及二零零九年八月二十七日，本公司就收購業務及資產(附註20所載)，以港幣1.85元及港幣1.40元之發行價配發102,328,571及81,714,285股每股面值港幣0.1元之普通股。
- (b) 於二零零九年七月二十七日，本公司於本金額港幣331,445,000元之二零一三年可換股債券以兌換價港幣4.30元獲兌換時，配發77,080,232股每股面值港幣0.1元之普通股，詳情載於附註19。
- (c) 於截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司透過其附屬公司購回其若干本身股份如下：

購回月份	購回之普通股數目	每股價格		已付總代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零八年四月	1,825,000	3.00	2.72	5,178,000
二零零八年五月	904,000	2.80	2.62	2,468,000
二零零八年六月	600,000	2.58	2.55	1,536,000
二零零八年七月	4,320,000	2.00	1.82	8,460,000
二零零八年八月	3,748,000	1.90	1.70	6,906,000
二零零八年九月	1,000,000	1.51	1.43	1,482,000

股份在購回後已予以註銷，因此已發行股本及股份溢價賬已分別按該等股份之面值及購回時所付溢價予以削減。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

19. 可換股債券

於二零零九年三月三十一日之賬面值指有關資產收購，於二零零八年十月一日發行並於二零一三年到期之本金額為港幣331,445,000元之港幣計值零息可換股債券(「二零一三年可換股債券」)當中負債部分之未攤銷成本。

按持有人之選擇，該債券可以兌換價每股港幣4.30元(可予調整)兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股。本公司於到期日以面值贖回未獲行使之二零一三年可換股債券。

截至二零零九年九月三十止期間，所有二零一三年可換股債券已兌換為股份，相當於本公司之擴大資本4.1%。

二零一三年可換股債券由兩部分組成，分別為港幣113,831,000元之股本部分及港幣217,614,000元之負債部分，乃按威格斯資產評估顧問有限公司進行之估值按初次確認時之實際利率8.8厘所釐定。股本部分列作股本之可換股債券股本儲備，而負債部分則於轉換前分類為非流動負債。

20. 收購資產／業務

(a) 收購業務

於二零零九年七月十七日，本集團收購於澳洲註冊成立之公司Care Park Group已發行股本73.75%。收購之股本總額中，其中84%為向本公司一名董事收購，並以發行102,328,571股本公司股份支付。而餘下7%及9%則分別向本公司另一名董事及獨立第三方收購，並以現金支付。Care Park Group及其附屬公司之主要業務為經營停車場。收購以收購方法入賬。

中期

財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

20. 收購資產／業務(續)

(a) 收購業務(續)

	被收購公司 財務記錄 之賬面值 港幣千元	公平值 調整 港幣千元	資產淨值 公平值 港幣千元
所收購資產淨值：			
物業、廠房及設備	351,350	13,470	364,820
應收賬款、按金及預付款項	21,901	—	21,901
存貨	251	—	251
銀行結餘及現金	31,771	—	31,771
應付賬款及應計費用	(44,313)	—	(44,313)
應付稅項	(2,551)	—	(2,551)
銀行借貸	(126,467)	—	(126,467)
遞延稅項負債	(2,719)	(4,041)	(6,760)
	<u>229,223</u>	<u>9,429</u>	<u>238,652</u>
所收購之73.75% 權益之公平值			176,006
就收購確認之商譽			41,142
			<u>217,148</u>
按以下方式支付之代價總額：			
現金			27,840
發行股份(附註)			189,308
			<u>217,148</u>
收購產生之現金流入淨值：			
現金代價			(27,840)
所收購銀行結餘及現金			31,771
			<u>3,931</u>

附註： 股份價格乃按股份於完成日期之公平釐定。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

20. 收購資產／業務(續)

(b) 收購資產

於二零零九年八月二十七日，本集團向一名董事收購於馬來西亞擁有若干停車場且公平值為港幣149,501,000元之Best Impact Limited全部已發行股本，並轉讓港幣35,101,000元之股東貸款。代價以按每股港幣1.40元之價格發行81,714,285股本公司普通股支付。代價與所收購資產及所承擔負債間之差額為港幣35,101,000元，乃計入其他儲備。

21. 購股權

本公司設有一項購股權計劃，於二零零四年十月二十一日、二零零六年八月二十五日及二零零九年五月八日授出購股權，初步行使價分別為每股港幣2.075元、港幣3.290元及港幣1.50元，並設有歸屬期分別為二零零四年十月二十一日至二零零八年十二月三十一日、二零零六年八月二十五日至二零零九年十二月三十一日及二零零九年五月八日至二零一二年九月十五日。於本期間內，本集團合資格僱員於購股權計劃項下購股權數目之變動如下：

	二零零九年 四月一日至 二零零九年 九月三十日 千股	二零零八年 四月一日至 二零零九年 三月三十一日 千股
於期初	18,150	18,550
於本期間授出	7,400	—
於本期間失效	(900)	(400)
於期末	24,650	18,150

所授出購股權之估計公平值約港幣3,822,000元乃於授出日期使用二項式模式釐定。本集團於期內確認購股權開支總額約港幣1,593,000元(截至二零零八年九月三十日止六個月：港幣266,000元)。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

22. 資產抵押

於二零零九年九月三十日，所有銀行貸款港幣4,562,449,000元(二零零九年三月三十一日：港幣4,448,158,000元)以賬面值合共港幣5,679,034,000元(二零零九年三月三十一日：港幣5,858,000,000元)之本集團物業(呈列作已落成待售物業、投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項)，連同銀行存款港幣59,626,000元(二零零九年三月三十一日：港幣26,172,000元)及可供出售投資港幣14,926,000元(二零零九年三月三十一日：港幣23,934,000元)作出之質押及若干附屬公司若干資產之浮動押記作抵押。

於二零零九年九月三十日，其他貸款約為港幣591,514,000元(二零零九年三月三十一日：港幣623,763,000元)，其中已動用港幣9,936,000元(二零零九年三月三十一日：港幣4,857,000元)，以本集團賬面值合共約港幣290,590,000元(二零零九年三月三十一日：港幣276,274,000元)分類作持作買賣及可供出售之投資作抵押。

23. 或然負債

本集團就提供予本集團中國物業住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零九年九月三十日，受擔保之未償還按揭總額為港幣136,110,000元(二零零九年三月三十一日：港幣150,443,000元)。基於該等財務擔保合約於短期屆滿，且按揭貸款之拖欠率較低，故董事認為該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

24. 承擔

	二零零九年 九月三十日 港幣千元	二零零九年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已訂約但未於中期財務資料中 作出撥備之資本開支：		
收購、發展及翻新物業及酒店物業	333,513	260,698
其他	2,161	3,025
	335,674	263,723
就發展及翻新物業及酒店物業已批准 但未訂約之資本開支	338,986	126,801
	674,660	390,524

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

25. 關連方交易

(a) 期內，本集團與關連方訂立下列重大交易：

關連方	交易性質	截至九月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
董事	利息支出	—	99
聯營公司	樓宇管理費支出	2,701	2,616
共同控制實體	租金收入	1,200	1,200
一名董事控制 之公司	經營停車場 之管理費	26	—

於呈報期間結算日，與關連方之結餘詳情載於簡明綜合財務狀況表及相關附註。

除上文所述者外，本集團向一名董事收購若干業務及資產，見附註20所披露。

中期 財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

25. 關連方交易(續)

(b) 董事及其他高級管理層成員於期內之薪酬如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
短期福利	9,553	5,884
受僱期後福利	90	36
	9,643	5,920

董事及主要行使人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

26. 結算日後事項

於本期間結算日後，本公司於到期日以港幣118,036,000元贖回餘下本金額為港幣105,540,000元之港元可換股債券。