



遠東發展有限公司

股份代號：035



中期報告

2008-09

目錄

	頁次
公司資料	2
中期業績摘要	4
管理層討論及分析	5
根據上市規則提供之資料	11
簡明綜合收益表	26
簡明綜合資產負債表	27
簡明綜合權益變動表	29
簡明綜合現金流量表	31
簡明財務報表附註	33

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.

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

主要來往銀行

香港

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
德意志銀行
恒生銀行有限公司
創興銀行有限公司
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:2576及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」）截至二零零八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」）宣派截至二零零八年九月三十日止六個月中期股息每股港幣1仙。該中期股息每股港幣1仙將派發予二零零九年一月十二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二零零九年一月十六日（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二零零九年一月二十三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二零零九年二月二十七日或前後寄出。

管理層討論及分析

公司概覽

本集團是一間以物業發展、酒店發展和酒店營運為主要業務的綜合性企業。本集團同時還持有以長期性租金收入為目的之投資物業。

本集團目前已擁有 13 間酒店；已投入營運之客房逾 3,000 間。以及另有正在建設中之酒店 9 間。於現有在建中的酒店項目全部完成後，本集團擁有之客房的總容量將翻倍達逾 6,000 間，並且將成為亞洲最大的酒店集團之一。在物業發展方面，本集團擁有合共十二個發展中物業項目。其中主要的發展項目包括上海錦秋加州花園（可供出售樓面總面積 10,000,000 平方呎）、廣州的三個住宅項目（可供出售樓面總面積 1,000,000 平方呎）以及墨爾本中部的 North Bank Place（有一座辦公大樓和 384 間公寓之發展項目）。

本集團的主要營運地區於香港、中國內地、東南亞及澳洲。

本集團將繼續專注於加強自身經常性現金流收入、建立有利於擴大集團規模之發展管道以及積極尋找收購機會。於二零零八年九月三十日，本集團擁有現金逾港幣 16 億元，令本集團在目前環境中能夠具備掌握機遇、提升價值的實力。

管理層討論及分析

管理層討論及分析

業務回顧

1. 酒店部

回顧本財政年度期內，我們的酒店部門業績表現強勁，所錄得的收入貢獻達港幣318,000,000元，較去年同期增長19%。酒店入住率及平均房價由於商務和消閒旅客數目增長而普遍上升。本集團在其組合上已增加2間新酒店，於二零零八年十月一日又增多2間，合共增加了4間酒店。隨著酒店組合之擴大及日趨強勁的經營表現，酒店部之溢利將於截至二零零九年三月三十一日之下半年財政年度有更確實的反映。

2. 物業發展部

回顧本財政年度期內，本集團之物業發展部產生之收入為港幣456,000,000元，較去年同期增長47%。溢利貢獻總值為港幣181,000,000元，較去年同期增長47%。

中國

本集團最大規模的物業發展項目—上海錦秋加州花園按計劃發展的進度良好。於二零零八年九月三十日，第11期已售出逾86%，即1,172個單位。隨著地鐵站出口設在本項目大門口之新的地鐵線於二零零九年開通，我們對售出餘下164個單位(主要為獨立洋房)持樂觀態度。新一期的建築工程(包括超過1,000個單位)已動工。

管理層討論及分析

我們於廣州的三個住宅項目(可出售之樓面總面積超過1,000,000平方呎)進展順利。根據市場條件,該三個項目目前計劃於未來兩年內推出。

澳洲

澳洲的Royal Domain Tower項目為樓高42層、擁有133個豪華住宅單位之地產發展項目,樓面總面積約700,000平方呎,於二零零八年九月三十日已售出逾90%。

Northbank Place項目是由一座辦公大樓(可供出租面積超過110,000平方呎)連同兩座擁有384個住宅單位之住宅大廈組成,位於墨爾本中部的發展項目,目前已接近竣工階段。建築工程於二零零七年四月展開,預期將於本財政年度結束之前完成。所有住宅單位和辦公大樓已經售出,預期於未來十二個月內將可確認獲得的收入。

最近我們已簽署一項協議,在墨爾本中部的優越地段收購一幅面積約100,000平方呎的土地。我們目前正在制定發展計劃,該項目預期於未來幾年內將為我們在澳洲的發展溢利作出重大貢獻。

我們的澳洲物業發展部亦於Bundoora(墨爾本郊區)建造中的88個住宅單位中擁有22.5%權益,以及亦於Northcote(墨爾本郊區)收購另一幅土地用於發展92個住宅單位。

管理層討論及分析

香港

於回顧期內，我們目前擁有七個發展中住宅項目可出售之樓面總面積約2,400,000平方呎。其中一個位於西貢的4所豪華獨立洋房的項目快將竣工，並可於二零零九年下半年發售。兩個分別位於西半山山道及深水埗西洋菜街北共提供約200個單位的高層住宅項目，預計於二零一一年上半年可推出發售。

展望

1. 酒店部

根據香港旅遊發展局提供之訪港旅客數字，二零零八年首十個月之累計訪港人數超過24,300,000人次，相當於按年增加6%。此乃自二零零三年以來，連續第五年訪港旅客人次錄得上升。

本集團一直將要發展成區域內客房數量領先的三星級至四星級酒店發展商和營運商作為自身的策略性定位。雖然近期的金融危機預計會對酒店經營產生影響，但是我們當時以極之理想的價格購入的酒店物業所帶來的超值效應幫助我們將經濟低迷所產生的經營成本等壓力影響減至最低。現時，本集團擁有9間在建中酒店項目，合共3,000間新客房，包括5間於香港及4間於中國的酒店。我們預期上述全部酒店將於未來兩至三年內投入營運。到二零一二年，本集團將擁有及經營的酒店達22間，客房數目逾6,000間，屆時本集團便將成為區域內最大的酒店集團之一。隨著我們的酒店客房數目翻倍，擴大後的經濟規模將產生重大收益。可以預計，隨著新酒店增加至本集團組合內，酒店部的貢獻於未來幾年內將大幅增長。

管理層討論及分析

2. 物業發展部

中國和澳洲於未來幾年內將繼續成為本集團物業發展收入的主要貢獻地區。就上海錦秋加州花園而言，合共逾6,000個單位計約10,000,000平方呎，根據目前已制定的計劃將予繼續發展，整個項目預期到二零一二年完成。就澳洲而言，Northbank項目及在墨爾本新土地收購的完成於未來幾年內將為我們澳洲部的收入貢獻增長鋪路。

隨著當前全球經濟步入低迷，我們預期物業市場未來將充滿挑戰。作為應對措施，全球降低利率將有助於減輕負面影響。此外，中國政府為刺激內需、鼓勵消費、保持經濟增長，很有可能繼續放寬此前的緊縮措施，從而將對本集團的中國大陸的物業業務有所幫助。長遠而言，我們維持對中國中產階級房屋市場的正面態度，並且將繼續投資於該市場業務。

3. 其他營運

本集團已採取積極措施以降低財務營運投資導致的收益波動。於二零零八年十一月三十日，本集團財務營運投資總額降低至港幣241,000,000元。其中，港幣118,000,000元為固定收入工具的投資。本集團未來將繼續減少其財務投資。

結論

本集團致力建立一個能夠為其股東帶來持續性盈利增長的平臺。本集團相信基於以往年度已建立的良好基礎，其能夠成功地實現目標。

管理層討論及分析

為此，過往本集團一直奉行穩健的發展方針，謹慎而又不失機遇地為集團的發展拓展其空間。從以往的發展歷程可見，每次在外部經濟環境出現低潮甚至危機時，本集團都能從中抓住機遇而壯大企業的規模。今天為本集團帶來豐厚盈利貢獻的酒店業務就是在香港“非典”期間起步的。

而且，由於管理層將酒店業務定位於三星級至四星級的策略正確，在近期的金融海嘯面前，本集團的酒店業務不但能維持住以往的顧客群數量，而且還陸續增加了一些為減輕成本開支而轉為本集團酒店顧客的大公司。再加上當時以極之理想的價格購入的酒店物業所帶來的超值效應，令本集團的酒店業務在此經濟低迷期間所產生的對經營成本、盈利能力等的負面影響面前表現出強大的抵禦能力。

本集團於二零零八年九月三十日之僱員總人數約為1,500人。在未來一年中，因業務發展的需要，不但不會因外部經濟環境影響而裁員，還需要增加約1,500個職位。

我們當前開發中的物業項目已經預售出大部分。本集團相信當前的市場環境為自身擴張發展計劃提供了良好機會，將會為本集團帶來優厚的長期回報增加了保障。當前，提升經常性現金流是本集團的優先事項之一。除本身酒店及物業發展外，本集團還將在適當時機透過收購事項擴展其規模。本集團相信明年的環境對此發展戰略有利。

本集團有信心隨著其計劃的執行，能夠很好地為其股東帶來持續性長期回報。

根據上市規則提供之資料

財務資源及流動資金

借貸包括：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款	4,001,456	2,467,647
按揭貸款	401,546	208,283
其他貸款	276,983	152,704
	<hr/>	<hr/>
	4,679,985	2,828,634
減：前期費用	(62,217)	—
	<hr/>	<hr/>
	4,617,768	2,828,634
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

就呈報目的分析：

非流動負債	3,474,910	1,810,158
流動負債	1,142,858	1,018,476
	<hr/>	<hr/>
	4,617,768	2,828,634
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

根據上市規則提供之資料

按公平值計入損益之金融負債

以美元列值之可換股債券

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
於香港上市之可換股債券以下列幣種列值：		
— 港幣(附註i)	368,324	428,175
— 美元(附註ii)	1,908	1,948
	<u>370,232</u>	<u>430,123</u>

- (i) 於二零零四年十二月十日，本公司發行本金額港幣754,000,000元零息可換股債券(「港元債券」)，於二零零九年十二月十日到期。港元債券持有人有權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初步換股價每股港幣4.10元(之後調整為港幣2.96元及於二零零八年九月三十日後由港幣2.96元調整至港幣2.81元)將港元債券轉換為本公司之普通股，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或之後至二零零九年十二月十日之前任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部餘下港元債券。除非已於先前被贖回、轉換或贖回並經註銷，港元債券將於到期時按其本金額之111.84%被贖回。

於二零零八年九月三十日，本金額港幣364,680,000元(二零零八年三月三十一日：港幣394,680,000元)之港元債券尚未行使。於本期間，本公司按港幣28,830,000元價格購回港幣30,000,000元，但港元債券持有人並未行使任何換股權。

根據上市規則提供之資料

- (ii) 於二零零四年四月十三日，本公司發行本金額66,989,000美元零息可換股債券（「美元債券」），於二零零九年四月十三日到期。美元債券持有人有權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2.00元及於二零零八年九月三十日後由港幣2.00元調整至港幣1.899元）將美元債券轉換為本公司之普通股，或要求本公司於二零零七年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部美元債券。於二零零七年四月十三日或之後至二零零九年四月十三日之前任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部餘下美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或贖回並經註銷，美元債券將於到期時按其本金額之105.10%被贖回。

於截至二零零八年九月三十日止期間，美元債券持有人概無行使轉換權。

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：

本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款港幣153,207,000元（二零零八年三月三十一日：港幣354,419,000元）提供擔保。基於該等按揭貸款短期屆滿，且適用之拖欠率較低，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。

根據上市規則提供之資料

承擔

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已訂約但未於簡明綜合財務報表中 作出撥備之資本開支：		
酒店物業及發展中酒店物業	714,686	611,695
其他	965	14,164
	<u>715,651</u>	<u>625,859</u>
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業	90,000	73,636
	<u>805,651</u>	<u>699,495</u>
就待售物業已訂約但未於簡明綜合財務報表 作出撥備之開支	<u>665,493</u>	<u>719,850</u>

資本負債比率

於二零零八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 103% (二零零八年三月三十一日：66%)。

根據上市規則提供之資料

流動性比率

本集團於二零零八年九月三十日之流動性比率為 1.9 (二零零八年三月三十一日：1.2)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

匯兌

本集團於年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) 本集團將已落成待售物業、投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項賬面總值約港幣 5,460,403,000 元 (二零零八年三月三十一日：港幣 4,989,610,000 元)、銀行存款賬面值約港幣 182,021,000 元 (二零零八年三月三十一日：港幣 107,338,000 元) 以及可供出售投資賬面值港幣零元 (二零零八年三月三十一日：港幣 764,000 元) 抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以向授予本集團之最高金額約港幣 5,253,948,000 元 (二零零八年三月三十一日：港幣 3,626,111,000 元) 銀行及貸款融資提供擔保，其中港幣 4,403,002,000 元 (二零零八年三月三十一日：港幣 2,675,930,000 元) 已動用。
- (b) 本集團將賬面總值約港幣 256,184,000 元 (二零零八年三月三十一日：港幣 192,598,000 元) 之持作買賣之投資、可供出售投資及衍生金融工具以及於金融機構之存款抵押予本集團之財務機構，以向授予本集團之最高金額約港幣 677,852,000 元 (二零零八年三月三十一日：港幣 732,771,000 元) 有關證券交易之保證金買賣信貸提供擔保，其中港幣 276,983,000 元 (二零零八年三月三十一日：港幣 152,704,000 元) 已動用。

根據上市規則提供之資料

結算日後事項

- 1) 於二零零八年十月一日，本集團自一位董事處收購於馬來西亞註冊成立之主要業務活動為酒店營運之若干附屬公司。代價透過發行本金額為港幣331,445,000元之零息可換股債券(「新債券」)結算，於發行日期後五年到期。新債券持有人有權於直至到期按初步換股價每股港幣4.3元(可予調整)將債券轉換為本公司之普通股份。尚未行使之新債券將於到期時按本金額之100%被贖回。
- 2) 於二零零八年十一月，本集團以代價約33,100,000澳元(相當於港幣165,200,000元)收購位於澳洲之若干土地。有關土地擬於開發完成後持作出售。
- 3) 本期末後，本公司以總代價港幣222,440,900元按本金額88.83%至96.10%之價格購回本金總額為港幣278,000,000元之港元債券。
- 4) 由於近期全球金融危機，外幣(尤其是澳元)及本集團金融工具之價值於結算日後已大幅下跌。倘本集團於二零零八年九月三十日之衍生及非衍生金融資產及負債並未於二零零八年十一月三十日(批准簡明綜合財務報表前之最後實際可行日期)予以出售，本集團之溢利及淨資產將分別減少約港幣18,000,000元及港幣29,000,000元，及由於澳元波動，本集團之淨資產將減少約港幣51,000,000元。

根據上市規則提供之資料

僱員及薪酬政策

本集團於二零零八年九月三十日之僱員總人數約為1,500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。

權益披露

董事於股份之權益

於二零零八年九月三十日，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》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	819,952	360,186,054 ⁽ⁱ⁾	557,000	361,563,006	22.5%
邱德根	長倉	11,259,887	122,680,004 ⁽ⁱⁱ⁾	-	133,939,891	8.33%
邱達成	長倉	8,487	5,109,012 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	5,117,499	0.32%
邱達強	長倉	42,121	3,877,218 ^(iv)	-	3,919,339	0.24%
邱裘錦蘭	長倉	1,404,442	-	-	1,404,442	0.09%

根據上市規則提供之資料

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	估相聯法團	
			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%

除上文所披露外，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條須予記錄之權益及淡倉，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

根據上市規則提供之資料

主要股東

於二零零八年九月三十日，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：

	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	469,074,397	29.19%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	長倉	469,074,397	29.19%
Mercurius GP LLC	全權信託之創辦人	長倉	178,265,591	11.09%
Penta Asia Fund, Ltd.	受控法團權益	長倉	178,265,591	11.09%
Zwaanstra Todd	受託人	長倉	178,265,591	11.09%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	長倉	29,123,343	1.81%
		短倉	8,998,552	0.56%
	擁有保證權益	長倉	83,312,094	5.18%
	之人士	短倉	30,826,327	1.92%
Penta Asia Long/ Short Fund, Ltd.	實益擁有人	長倉	98,471,239	6.13%
Sky Investment Counsel Inc.	投資經理	長倉	87,847,252	5.47%

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。

根據上市規則提供之資料

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）於二零零八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。

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，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。

根據上市規則提供之資料

購股權之詳情已載於簡明財務報表附註17。下表披露期內本公司購股權之變動情況：

獲授股權 人士種類	授出日期	行使價 港幣	購股權數目			行使期
			於二零零八年 四月一日 未行使	於本期間 失效	於二零零八年 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>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>5,000,000</u>	
<i>其他僱員 (合共)</i>	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
			3,675,000	400,000	3,275,000	01.01.2009 – 31.12.2010
	<u>7,700,000</u>	<u>400,000</u>	<u>7,300,000</u>			
<i>其他僱員 (合共)</i>	25.08.2006	3.29	125,000	–	125,000	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
			<u>1,550,000</u>	<u>–</u>	<u>1,550,000</u>	
	總計		<u>18,550,000</u>	<u>400,000</u>	<u>18,150,000</u>	

根據上市規則提供之資料

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。

遵守《企業管治常規守則》

於截至二零零八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。

根據上市規則提供之資料

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，主席已於本公司二零零六年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水平並不較《常規守則》寬鬆。

購回、出售或贖回上市證券

於回顧期內，本公司於聯交所作出如下購買其本身股份：

贖買月份	購買股份數目	每股購買代價		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

除上文所披露者外，截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司股份。

根據上市規則提供之資料

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二零零八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、江劍吟先生及王敏剛先生，彼等全部均為獨立非執行董事。

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上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為本身有關董事進行證券交易之守則。經向所有董事作出查詢後，彼等已確認於截至二零零八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。

根據上市規則提供之資料

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年一月十二日(星期一)至二零零九年一月十六日(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,必須於二零零九年一月九日(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,二零零八年十二月十日

簡明綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至六個月止	
		二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
收入	3	861,251	692,759
折舊及攤銷		(30,649)	(30,685)
其他銷售及服務成本		(402,279)	(283,709)
毛利		428,323	378,365
其他收益		10,371	11,396
行政支出		(127,337)	(122,252)
出售可供出售投資之(虧損)收益		(41,175)	40,998
按公平值計入損益之金融資產			
公平值(減少)增加	10	(97,415)	4,146
按公平值計入損益之金融負債公平值			
減少(增加)	14	31,061	(67,754)
衍生金融工具公平值減少	11	21,650	221
持作買賣之投資公平值(減少)增加		(30,362)	35,480
投資物業公平值(減少)增加		(50,583)	4,440
收購附屬公司之折讓	22	–	66,140
分佔聯營公司業績		4,895	7,934
分佔共同控制實體業績		(1,452)	6,285
融資成本		(46,613)	(61,137)
除稅前溢利		101,363	304,262
所得稅開支	4	(63,232)	(49,488)
本期間溢利	5	38,131	254,774
可歸屬於：			
本公司股權持有人		34,809	255,199
少數股東權益		3,322	(425)
		38,131	254,774
股息	6	–	126,496
每股盈利	7		
基本		2.2 仙	16.9 仙
攤薄		0.2 仙	16.8 仙

簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業	8	1,787,938	1,936,939
物業、廠房及設備	8	2,631,090	2,598,266
預付租賃款項	8	1,364,495	1,115,311
聯營公司權益		170,014	170,675
共同控制實體權益		69,490	70,942
可供出售之投資	9	99,676	93,802
按公平值計入損益之金融資產	10	96,268	264,384
收購酒店物業之按金		203,730	97,249
應收聯營公司款項		90,069	82,221
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
應收一名少數股東款項		563	563
應收貸款，有抵押		1,942	2,110
		6,635,270	6,552,457
流動資產			
存貨		2,299	1,805
待售已落成物業		560,060	759,407
待售發展中物業		1,497,108	1,201,666
可供出售之投資	9	33,661	72,101
持作買賣之投資		42,336	71,277
按公平值計入損益之金融資產	10	60,106	166,103
應收貸款，有抵押		59,330	1,154
應收賬款、按金及預付款項	12	201,857	167,580
預付租賃款項	8	21,263	20,141
應收一間共同控制實體款項		14,092	13,135
應收聯營公司款項		4,252	407
應收一間關連公司款項		4,531	4,773
應收一名少數股東款項		1,452	107
可收回稅項		11,023	1,889
已抵押銀行存款		182,021	107,339
金融機構存款		158,682	36,296
銀行結餘及現金		1,305,748	408,324
		4,159,821	3,033,504

簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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	13	262,377	279,855
已收客戶按金		131,798	349,050
應付董事款項		2,559	3,352
應付關聯公司款項		44,361	43,548
應付聯營公司款項		14,773	13,760
應付少數股東款項		28,935	29,665
按公平值計入損益之金融負債	14	370,232	430,123
衍生金融工具	11	22,317	141,038
應繳稅項		186,416	256,747
融資租約承擔		2,275	1,247
銀行及其他借貸，有抵押	15	1,142,858	1,018,476
		<u>2,208,901</u>	<u>2,566,861</u>
流動資產淨值		<u>1,950,920</u>	<u>466,643</u>
總資產減流動負債		<u><u>8,586,190</u></u>	<u><u>7,019,100</u></u>
股本及儲備			
股本	16	160,701	161,941
股份溢價		2,018,083	2,042,873
儲備		2,649,564	2,707,863
本公司股權持有人應佔權益		4,828,348	4,912,677
少數股東權益		44,142	39,467
權益總額		<u>4,872,490</u>	<u>4,952,144</u>
非流動負債			
應付一名少數股東款項		20,794	22,277
應付一間共同控制實體款項		12,552	12,552
遞延稅項		204,870	221,395
融資租約承擔		574	574
銀行及其他借貸，有抵押	15	3,474,910	1,810,158
		<u>3,713,700</u>	<u>2,066,956</u>
		<u><u>8,586,190</u></u>	<u><u>7,019,100</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔											少數	
	股本	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	購股權儲備	保留溢利	總計	股東權益	總計
	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
於二零零七年													
四月一日 (經審核)	146,761	1,509,561	253	7,228	869,357	169,352	(40,159)	(225)	1,464	1,358,356	4,021,948	26,148	4,048,096
重估增加	-	-	-	-	-	-	-	39,360	-	-	39,360	-	39,360
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	36,365	-	-	-	36,365	1,868	38,233
直接於權益確認之淨收入於出售可供出售投資時轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	36,365	39,360	-	-	75,725	1,868	77,593
本期間溢利 (虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	255,199	255,199	(425)	254,774
本期間確認之收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	36,365	(1,638)	-	255,199	289,926	1,443	291,369
根據以股代息計劃													
發行股份	1,868	58,054	-	-	-	-	-	-	-	-	59,922	-	59,922
行使購股權發行股份於轉換可換股債券時發行股份	130	2,568	-	-	-	-	-	-	-	-	2,698	-	2,698
確認按權益結算以股份為基礎之付款	11,229	402,866	-	-	-	-	-	-	-	-	414,095	-	414,095
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,496)	(126,496)	-	(126,496)
於二零零七年													
九月三十日 (經審核)	159,988	1,973,049	253	7,228	869,357	169,352	(3,794)	(1,863)	1,950	1,487,059	4,662,579	27,591	4,690,170
重估減少	-	-	-	-	-	-	-	(51,159)	-	-	(51,159)	-	(51,159)
換算外國業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	118,584	-	-	-	118,584	976	119,560
直接於權益確認之淨收入 (開支) 於出售可供出售投資時轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	118,584	(51,159)	-	-	67,425	976	68,401
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177,706	177,706	10,900	188,606
本年度確認之收入及開支總額	-	-	-	-	-	-	118,584	(38,052)	-	177,706	258,238	11,876	270,114

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔											少數	
	股本	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	購股權 儲備	保留溢利	總計	股東權益	總計
	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
根據以股代息計劃													
發行股份	1,289	50,686	-	-	-	-	-	-	-	-	51,975	-	51,975
行使購股權時發行股份	765	16,870	-	-	-	-	-	-	-	-	17,635	-	17,635
轉換可換股債券時													
發行股份	499	19,436	-	-	-	-	-	-	-	-	19,935	-	19,935
股份發行開支	-	(64)	-	-	-	-	-	-	-	-	(64)	-	(64)
購回本身股份	(600)	(17,104)	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,704)	-	(17,704)
確認按權益結算以 股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	-	376	-	376	-	376
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,293)	(80,293)	-	(80,293)
於二零零八年													
三月三十一日(經審核)	161,941	2,042,873	253	7,228	869,357	169,352	114,790	(39,915)	2,326	1,584,472	4,912,677	39,467	4,952,144
重估減少	-	-	-	-	-	-	-	(66,949)	-	-	(66,949)	-	(66,949)
換算外國業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(67,600)	-	-	-	(67,600)	1,353	(66,247)
直接於權益確認之 淨虧損	-	-	-	-	-	-	(67,600)	(66,949)	-	-	(134,549)	1,353	(133,196)
於出售可供出售投資時 轉撥至損益	-	-	-	-	-	-	-	41,175	-	-	41,175	-	41,175
本期間溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,809	34,809	3,322	38,131
本期間確認之收入及 開支總額	-	-	-	-	-	-	(67,600)	(25,774)	-	34,809	(58,565)	4,675	(53,890)
購回本身股份	(1,240)	(24,790)	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,030)	-	(26,030)
確認按權益結算以 股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	-	266	-	266	-	266
於二零零八年													
九月三十日(未經審核)	160,701	2,018,083	253	7,228	869,357	169,352	47,190	(65,689)	2,592	1,619,281	4,828,348	44,142	4,872,490

本集團之特別儲備指本公司發行之股本之面值與根據於一九九一年之集團重組所收購之附屬公司之股本與股份溢價總額之差額。

本集團之其他儲備指根據一九九一年之集團重組附屬公司應佔之股份溢價。

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	截至六個月止	
	附註 二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
經營業務(所用)所得現金淨額	(219,200)	624,323
投資業務所用現金淨額		
收購物業、廠房及設備	(59,405)	(31,274)
收購附屬公司，扣除所購銀行結餘及 現金等值	22	(70,099)
收購投資物業	(3,062)	–
出售物業、廠房及設備所得款項	43	178
出售投資物業所得款項	88,000	–
收購可供出售投資	(543,515)	(957,035)
出售可供出售投資所得款項	509,132	1,143,639
預付租賃款項增加	(260,446)	(130,405)
收購物業時已付按金	(130,280)	(429,218)
有抵押銀行存款(增加)減少	(74,682)	39,630
已收聯營公司股息	5,556	8,386
融資機構存款增加	(122,386)	(53,663)
已收上市投資股息	3,488	2,311
已收利息	3,634	4,393
預付少數股東款項	(1,345)	–
	(585,268)	(473,157)
融資業務所得(所用)現金淨額		
發行股份所得款項，扣除發行開支	–	2,942
購回本身股份	(26,030)	–
購回可換股債券	(28,830)	–
新增銀行及其他借貸	3,237,876	5,245,373
償還銀行及其他借貸	(1,407,850)	(5,152,960)
償還融資租賃承擔	(1,172)	(339)
償還一名董事款項	(793)	(4,531)
預收(償還)關連公司款項	1,055	(14,852)
償還少數股東款項	(2,213)	(13,484)
已付股息	–	(66,574)
已付利息	(68,976)	(76,351)
	1,703,067	(80,776)

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	截至六個月止	
	附註 二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (經審核) 港幣千元
現金及現金等值增加淨額	898,599	70,390
於期初之現金及現金等值	408,324	257,442
匯率變動之影響	(1,175)	6,493
於期末之現金及現金等值	<u>1,305,748</u>	<u>334,325</u>
現金及現金等值之結餘分析		
銀行結餘及現金	1,305,748	334,511
銀行透支	—	(186)
	<u>1,305,748</u>	<u>334,325</u>

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合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（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本編製，惟投資物業及若干金融工具按公平價值計算除外。

編製簡明財務報表採納的會計政策與編製本集團截至二零零八年三月三十一日止年度的年度財務報表所採納者一致。

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於本集團二零零八年四月一日開始之財政年度生效的修訂、新詮釋（「新詮釋」）。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號 （修訂）	金融資產重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第12號	服務專營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之相互關係

採納該等新詮釋對本集團於本會計期間或以往會計期間之業績或財務狀況並無重大影響。因此，毋須就往期作出調整。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則 (修訂)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第1號 (經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號 (經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號 (經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32及第1號 (修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ²
香港會計準則第39號 (修訂)	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號 (修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ²
香港財務報告準則第2號 (修訂)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號 (經修訂)	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁴
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號	有關興建房地產的協議 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	海外業務投資淨額之對沖 ⁵

¹ 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，除香港財務報告準則第5號之修訂由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 由二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 由二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 由二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

採納香港會計準則第1號導致財務報表之主要報表呈報發生變動，採納香港財務報告準則第8號導致分部資料之呈報基準發生變動。採納香港財務報告準則第3號 (經修訂) 可能影響收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期間開始之日或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號 (經修訂) 將影響不會導致失去附屬公司控制權之母公司於附屬公司所有者權益變動之會計處理，該等變動將會以權益交易列賬。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

3. 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三個主要經營分部—物業發展及投資、酒店業務與金融產品投資。該等分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。其他經營包括銷售鍋爐產品以及存款和應收貸款之利息收入。

主要業務如下：

物業發展及投資 — 物業發展、租賃及銷售

酒店業務 — 酒店經營及管理

金融產品投資 — 證券投資及買賣

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

截至二零零八年九月三十日止六個月

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店經營 港幣千元	金融產品 投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入						
外部銷售	507,194	318,232	33,803	2,022	-	861,251
分部間銷售	19,612	-	-	-	(19,612)	-
總收入	<u>526,806</u>	<u>318,232</u>	<u>33,803</u>	<u>2,022</u>	<u>(19,612)</u>	<u>861,251</u>
分部間銷售乃按雙方協定之價格而扣除。						
業績						
分部業績	137,935	106,437	(107,759)	(962)		135,651
未分配企業開支						(22,179)
按公平值計入損益之金融 負債公平值減少	-	-	31,061	-		31,061
分估聯營公司業績	2,882	-	-	2,013		4,895
分估共同控制實體業績	-	-	-	(1,452)		(1,452)
融資成本						(46,613)
除稅前溢利						101,363
所得稅開支						(63,232)
本期間溢利						<u>38,131</u>

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

4. 所得稅開支

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期間：		
香港	11,270	36,804
中國企業所得稅	67,767	1,317
其他司法權區	11	208
	<u>79,048</u>	<u>38,329</u>
過往期間不足撥備：		
香港	708	3,410
其他司法權區	—	1,835
	<u>708</u>	<u>5,245</u>
遞延稅項		
本期間	(4,250)	5,914
稅率變動應佔	(12,274)	—
	<u>(16,524)</u>	<u>5,914</u>
	<u>63,232</u>	<u>49,488</u>

香港利得稅、中國企業所得稅及其他司法權區產生之稅項乃根據管理層對整個財政年度之預期加權平均年度所得稅稅率作出之最佳估計而確認。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，當中包括削減企業利得稅稅率1%至16.5%，由二零零八至二零零九課稅年度起生效。該下調之影響已反映於計量截至二零零八年九月三十日止六個月之本期及遞延稅項中。

產生自其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。年度稅項支出包括土地增值稅港幣39,066,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：無)。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

於二零零七年三月十六日，中國政府根據主席令第63號頒佈中華人民共和國企業所得稅法（「新稅法」）。於二零零七年十二月六日，中國國務院頒佈新稅法的實施條例。新稅法及實施條例將自二零零八年一月一日起將稅率由33%調整至25%。

5. 本期間溢利

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
本期間溢利已扣除（計入）下列各項：		
於一間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	5,870	5,162
應收貸款撥備	—	3,900
呆壞賬撥備	4,630	3,071
物業、廠房及設備折舊	28,259	27,625
分佔聯營公司稅項（已於分佔聯營公司業績列賬）	(37)	427
上市投資之股息收入	(3,488)	(2,311)
銀行利息收入	(3,634)	(4,393)
	<u>1,452</u>	<u>1,452</u>

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

6. 股息

截至二零零七年九月三十日止六個月期間，截至二零零七年三月三十一日止年度末期股息每股港幣8仙合共為港幣126,496,000元已支付予股東。

於二零零八年九月三十日後，董事向於二零零九年一月十二日名列股東名冊之本公司股東宣派可分派中期股息每股港幣1仙(二零零七年九月三十日：港幣5仙)。

股東可就本期間宣派之中期股息及本期間已付末期股息，選擇接納本公司新股替代現金。

7. 每股盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	34,809	255,199
可換股債券之影響－按公平值計入損益之 金融負債公平值減少	(31,061)	—
計算每股攤薄盈利之盈利	<u>3,748</u>	<u>255,199</u>

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 千股	二零零七年 九月三十日 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,613,961	1,505,868
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	134,312	—
— 購股權	—	9,228
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,748,273</u>	<u>1,515,096</u>

計算截至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，因本期間本公司購股權之行使價高於股份之平均市價。

計算截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃假設概無轉換可換股票據，因該等轉換將導致先前期間每股盈利增加。

8. 投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項之變動

於本期間出售公平值港幣 88,000,000 元之投資物業。

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港幣 3,062,000 元、港幣 100,377,000 元以及港幣 260,446,000 元（截至二零零七年九月三十日止六個月：分別為港幣零元、港幣 161,624,000 元及港幣 130,405,000 元）。

於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日在香港、中國、馬來西亞、新加坡及澳洲投資物業之公平值，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

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd. 於該日之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會(「測量師學會」)會員，而Raine & Horne International Zaki +Partners Sdn. Bhd. 及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd. 為皇家特許測量師學會會員。有關估值已參考同類物業之市場交易價後達致。

9. 可供出售投資

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
已上市股本證券：		
香港	54,287	40,089
海外	325	29,271
	<u>54,612</u>	<u>69,360</u>
非上市證券：		
股本證券	33,718	26
按固定利率計息之債務證券	11,346	24,416
投資基金	33,661	72,101
	<u>78,725</u>	<u>96,543</u>
	<u>133,337</u>	<u>165,903</u>
就呈報目的分析：		
非流動資產	99,676	93,802
流動資產	33,661	72,101
	<u>133,337</u>	<u>165,903</u>

除非上市證券按成本減減值(倘適用)列值外，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不能可靠地計量。

上市股本證券之公平值乃根據有關股票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以貼現現金流的公認訂價模型而釐定。投資基金的公平值乃參考基金之相關資產之價值後計算。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

可供出售投資之公平值已減少港幣66,949,000元，乃記入投資重估儲備(截至二零零七年九月三十日止六個月：增加港幣39,360,000元，並計入投資重估儲備)。

10. 按公平值計入損益之金融資產

該款項指本金總額為港幣210,833,000元(二零零八年三月三十一日：港幣536,438,000元)、按固定票息率計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。該等票據載有若干條款，倘相關證券之市價低於彼等各自預先釐定之參考價格，發行人可在到期時交付相關股本證券，或倘相關證券之市價高於彼等各自預先釐定之參考價格，可以現金結算本金及利息。

由主合約及嵌入式衍生工具組成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。彼等乃根據各票據之到期日期分類為流動及非流動性質。

於本年度，本集團於若干票據到期時交付上市股本證券。本集團亦要求按各票據於終止日期之公平值以淨現金結算方式提早終止若干票據。本期間因票據到期或終止產生之公平值虧損為港幣48,028,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣13,879,000元)

股本掛鈎票據之公平值乃根據發行人提供之估值，並運用普遍採納之定價模式，以現行市場交易可觀察之價格或利率折現之現金流釐定。於二零零八年九月三十日，尚未行使合約之公平值虧損為港幣49,387,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：收益港幣18,025,000元)乃計入簡明綜合收益表。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

11. 衍生金融工具

該款項指購買合約金額為港幣56,011,000元(二零零八年三月三十一日：港幣627,208,000元)、餘下到期時間介乎一至三個月之若干上市股本證券之遠期合約。本集團於合約項下之承擔為於直至二零零八年十二月每周或每月於特定日期按若干預先釐定之參考價購買指定證券。倘相關證券之市價高於彼等各自預先釐定之行使價，合約將予終止。

期內，本集團按要求交付上市股本證券。本集團亦要求以現金結算方式提早終止若干合約，現金結算方式之金額乃根據相關證券當時之市值以及於直至到期日之餘下期間須收購之證券之數量而釐定。

合約之公平值乃根據對手方提供之估值，使用期權定價模式釐定。該等合約之公平值收益為港幣21,650,000元(截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣221,000元)，乃計入簡明綜合收益表。

12. 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37,234,000元(二零零八年三月三十一日：港幣49,202,000元)。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根據發票日期之賬齡分析：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	30,108	42,069
61至90日	4,059	1,454
超過90日	3,067	5,679
	<u>37,234</u>	<u>49,202</u>

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

13. 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111,691,000元(二零零八年三月三十一日：港幣131,144,000元)。

以下為於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	40,604	21,804
61至90日	414	670
超過90日	70,673	108,670
	<u>111,691</u>	<u>131,144</u>

14. 按公平值計入損益之金融負債

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
於香港上市之可換股債券以下列幣種列值：		
— 港幣(附註i)	368,324	428,175
— 美元(附註ii)	1,908	1,948
	<u>370,232</u>	<u>430,123</u>

- (i) 於二零零四年十二月十日，本公司發行本金額港幣754,000,000元零息可換股債券(「港元債券」)，於二零零九年十二月十日到期。港元債券持有人有權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初步換股價每股港幣4.10元(之後調整為港幣2.96元及於二零零八年九月三十日結算日後由港幣2.96元調整至港幣2.81元)將港元債券轉換為本公司之普通股，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或之後至二零零九年十二月十日之前任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部餘下港元債券。除非已於先前的贖回、轉換或贖回並經註銷，港元債券將於到期時按其本金額之111.84%被贖回。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

於二零零八年九月三十日，本金額港幣364,680,000元(二零零八年三月三十一日：港幣394,680,000元)之港元債券尚未行使。於本期間，本公司按港幣28,830,000元價格購回港幣30,000,000元港元債券，但港元債券持有人並未行使任何換股權。

- (ii) 於二零零四年四月十三日，本公司發行本金額66,989,000美元零息可換股債券(「美元債券」)，於二零零九年四月十三日到期。美元債券持有人有權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2.00元及於二零零八年九月三十日結算日後由港幣2.00元調整至港幣1.899元)將美元債券轉換為本公司之普通股，或要求本公司於二零零七年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部美元債券。於二零零七年四月十三日或之後至二零零九年四月十三日之前任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部餘下美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或贖回並經註銷，美元債券將於到期時按其本金額之105.10%被贖回。

於截至二零零八年九月三十日止期間，美元債券持有人概無行使轉換權。

由負債部分及嵌入換股權部分組成之可換股債券之公平值乃根據各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釐定，換股權之公平值乃根據black-scholes模型釐定。

可換股債券之公平值變動包括受市場利率、本集團之信貸息差以及到期時間影響之負債部分之公平值下降，以及換股權之公平值下降之影響。期內，港元債券及美元債券之公平值下降港幣31,021,000元及港幣40,000元，已於簡明綜合收益表確認。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

15. 銀行及其他借貸

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
借貸包括：		
銀行貸款	4,001,456	2,467,647
按揭貸款	401,546	208,283
其他貸款	276,983	152,704
	<u>4,679,985</u>	<u>2,828,634</u>
減：前期費用	(62,217)	—
	<u>4,617,768</u>	<u>2,828,634</u>
就呈報目的分析：		
非流動負債	3,474,910	1,810,158
流動負債	1,142,858	1,018,476
	<u>4,617,768</u>	<u>2,828,634</u>

期內，本集團獲得新增銀行貸款及其他貸款分別約港幣3,108,946,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣554,767,000元）及港幣128,930,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣4,690,606,000元），以及償還銀行貸款及其他貸款分別約港幣1,403,199,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣561,996,000元）及港幣4,651,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣4,590,964,000元）。

本集團之銀行貸款及按揭貸款為有擔保、償還期介乎一至八年，按浮動利率計息。本集團之銀行借貸於本年度之實際利率範圍介乎2%至5.25%（二零零七年：3%至7.25%）。其他貸款為有擔保、須於要求時償還以及按介乎1.07%至8.25%（二零零七年：1.07%至10.75%）之浮動年利率計息。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

16. 股本

	每股面值港幣0.1元 之普通股數目	股本 港幣千元
法定股本	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股本：		
於二零零七年四月一日	1,467,608,319	146,761
按港幣3.21元發行股份代替現金股息	18,677,554	1,868
於轉換可換股票據時按港幣2.96元發行股份	112,286,644	11,229
於行使購股權時按港幣2.075元發行股份	1,300,000	130
	<hr/>	<hr/>
於二零零七年九月三十日	1,599,872,517	159,988
按港幣4.03元發行股份代替現金股息	12,889,436	1,289
於轉換可換股票據時按港幣2.96元發行股份	4,999,999	499
於行使購股權時按港幣3.29元發行股份	7,650,000	765
購回股份	(6,000,000)	(600)
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年三月三十一日	1,619,411,952	161,941
購回股份	(12,397,000)	(1,240)
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年九月三十日	1,607,014,952	160,701
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

期內，二零零八年九月三十日，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	每股面值港幣0.01元	每股價格		已付總代價 港幣元
	之普通股數目 港幣元	最高 港幣元	最低 港幣元	
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

以上股份在購回後已予以註銷，因此本公司之已發行股本已按該等股份之面值予以削減。購回時所付之溢價已於股份溢價賬中扣除。

17. 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按初步行使價每股港幣2.075元授出購股權及於二零零六年八月二十五日按每股港幣3.290元之初步行使價授出購股權，歸屬期分別由二零零四年十月二十一日至二零零八年十二月三十一日及由二零零六年八月二十五日至二零零九年十二月三十一日。於本期間內，本集團合資格僱員於購股權計劃項下之購股權數目之變動如下：

	二零零八年 九月三十日 千股	二零零八年 三月三十一日 千股
於期初	18,550	27,500
於本期間已行使	—	(8,950)
於本期間沒收	(400)	—
於期末	<u>18,150</u>	<u>18,550</u>

所授出購股權於授出日期使用二項式模式釐定之估計公平值約為港幣2,961,000元。本集團於期內確認購股權開支總額約港幣266,000元（截至二零零七年九月三十日止六個月：港幣486,000元）。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

18. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團將已落成待售物業、投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項賬面總值約港幣5,460,403,000元(二零零八年三月三十一日：港幣4,989,610,000元)、銀行存款賬面值約港幣182,021,000元(二零零八年三月三十一日：港幣107,339,000元)以及可供出售投資賬面值港幣零元(二零零八年三月三十一日：港幣764,000元)抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以向授予本集團之最高金額約港幣5,253,948,000元(二零零八年三月三十一日：港幣3,626,111,000元)銀行及貸款融資提供擔保，其中港幣4,403,002,000元(二零零八年三月三十一日：港幣2,675,930,000元)已動用。
- (b) 本集團將賬面總值約港幣256,184,000元(二零零八年三月三十一日：港幣192,598,000元)之持作買賣之投資、可供出售投資及衍生金融工具以及於金融機構之存款抵押予本集團之財務機構，以向授予本集團之最高金額約港幣677,852,000元(二零零八年三月三十一日：港幣732,771,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸提供擔保，其中港幣276,983,000元(二零零八年三月三十一日：港幣152,704,000元)已動用。

19. 或然負債

本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款港幣153,207,000元(二零零八年三月三十一日：港幣354,419,000元)提供擔保。基於該等按揭貸款短期屆滿，且適用之拖欠率較低，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。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

20. 承擔

	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
就下列項目已訂約但未於簡明綜合財務報表中 作出撥備之資本開支：		
酒店物業及發展中酒店物業	714,686	611,695
其他	965	14,164
	<u>715,651</u>	<u>625,859</u>
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
酒店物業	90,000	73,636
	<u>805,651</u>	<u>699,495</u>
就待售物業已訂約但未於簡明綜合財務報表 作出撥備之開支	<u>665,493</u>	<u>719,850</u>

21. 關連方交易

期內，本集團與關連方訂立下列重大交易：

關連方	交易性質	截至六個月止	
		二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
聯營公司	樓宇管理費支出	2,616	1,950
共同控制實體	租金收入	<u>1,200</u>	<u>1,200</u>

此等交易乃按有關訂約各方所協定之條款訂立。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

於結算日，與關連方之結餘詳情載於簡明綜合資產負債表及簡明綜合財務報表相關附註。

董事及其他高級管理層成員於年內之薪酬如下：

	截至六個月止	
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
短期福利	5,884	5,693
受僱後福利	36	176
	<u>5,920</u>	<u>5,869</u>

董事及主要行使人員之薪酬乃由薪酬委員會經考慮個別人士之表現及市場趨勢而釐定。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

22. 收購一間附屬公司

於二零零七年九月二十六日，本集團根據日期為二零零七年九月二十六日之更替協議，以代價港幣72,960,000元收購從事酒店業務之Merlin Labuan Sdn Bhd (「MLSB」)之全部已發行股本，以及按其賬面值轉讓股東貸款。所收購淨資產之公平值如下：

	賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	公平值 港幣千元
所收購淨資產：			
物業、廠房及設備	108,528	—	108,528
預付租賃款項	12,403	15,869	28,272
存貨	445	—	445
應收賬款、按金及預付款項	3,578	—	3,578
銀行結餘及現金	2,861	—	2,861
應付賬款及應計費用	(4,584)	—	(4,584)
股東貸款	(321,239)	—	(321,239)
	<u>(198,008)</u>	<u>15,869</u>	<u>(182,139)</u>
轉讓股東貸款			<u>321,239</u>
			139,100
於綜合收益表內 確認之收購折讓			<u>(66,140)</u>
以現金支付代價			<u>72,960</u>
於收購時產生之現金流出淨額：			
現金代價			(72,960)
所收購銀行結餘及現金			<u>2,861</u>
			<u>(70,099)</u>

該等收購事項已採用收購法列賬。

簡明財務報表附註

截至二零零八年九月三十日止六個月

收購時產生之折讓為收購人於與被收購公司之股東議價所應佔資產公平值淨額之超出金額。

23. 結算日後事項

- 1) 於二零零八年十月一日，本集團自一位董事處收購於馬來西亞註冊成立之主要業務活動為酒店營運之若干附屬公司。代價透過發行本金額為港幣331,445,000元之零息可換股債券(「新債券」)結算，於發行日期後五年到期。新債券持有人有權於直至到期按初步換股價每股港幣4.3元(可予調整)將債券轉換為本公司之普通股份。尚未行使之新債券將於到期時按本金額之100%被贖回。

賣方正落實附屬公司之財務資料，故披露彼等之財務資料及對本公司的財務影響並不可行。

- 2) 於二零零八年十一月，本集團以代價約33,100,000澳元(相當於港幣165,200,000元)收購位於澳洲之若干土地。有關土地擬於開發完成後持作出售。
- 3) 本期末後，本公司以總代價港幣222,440,900元按本金額88.83%至96.10%之價格購回本金總額為港幣278,000,000元之港元債券。
- 4) 由於近期全球金融危機，外幣(尤其是澳元)及本集團金融工具之價值於結算日後已大幅下跌。倘本集團於二零零八年九月三十日之衍生及非衍生金融資產及負債並未於二零零八年十一月三十日(批准簡明綜合財務報表前之最後實際可行日期)予以出售，本集團之溢利及淨資產將分別減少約港幣18,000,000元及港幣29,000,000元，且本集團將因澳元波動導致淨資產減少約港幣51,000,000元。