



遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

Stock Code 股份代號：035



Interim Report  
中期報告

2010-11

# 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	16
簡明綜合收益表	23
簡明綜合全面收益表	24
簡明綜合財務狀況表	25
簡明綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	29
簡明綜合財務報表附註	30

# 公司 資料

## 註冊成立地點

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，太平紳士

## 董事總經理

孔祥達，B. ENG, ACA

## 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

張偉雄

## 授權代表

邱德根

邱達昌

## 法律顧問

香港

胡關李羅律師行

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

國泰世華商業銀行股份有限公司  
創興銀行有限公司  
中信銀行國際有限公司  
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 Limited

### 中國

中國農業銀行有限公司  
中國建設銀行  
星展銀行(中國)有限公司  
滙豐銀行(中國)有限公司  
永亨銀行(中國)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)  
2015年到期之可換股債券  
(編號: 4317)  
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」)截至二零一零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」)宣派截至二零一零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十二月二十九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分應得代息股份(「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二零一一年一月四日(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二零一一年一月十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二零一一年二月十六日或前後寄出。

# 管理層 討論及分析

## 營運及財務回顧

### 財務回顧

#### 1. 中期業績

二零一一年財政年度上半年之營業額減少44%至港幣782,000,000元(二零一零年上半年：港幣1,393,000,000元)，主要由於物業發展項目落成減少，以致物業銷售減少港幣850,000,000元。然而，酒店部及停車場部之營業額分別增加45%及128%至港幣120,000,000元及港幣118,000,000元。於二零一一年財政年度上半年，酒店部之收益由上一個財政年度同期港幣264,000,000元增至港幣384,000,000元。期內，由於停車場部乃於二零零九年七月收購，故停車場部於整段期間作出貢獻。於二零一一年財政年度上半年，停車場部收益由上一個財政年度同期之港幣92,000,000元增加至港幣210,000,000元。

於本期間，毛利較上一個財政年度同期增加港幣6,900,000元至港幣374,000,000元(二零一零年上半年：港幣367,000,000元)。毛利率由26%大幅增加至48%，主要受酒店部利潤顯著上升及銷售上海加州花園物業所帶動。

二零一一年上半年之本公司擁有人應佔純利為港幣187,000,000元，較上一個財政年度同期增加10%，貢獻主要源自酒店部、銷售上海加州花園項目之存貨、投資物業公平值增加以及出售「可供出售」投資之收益。

於二零一一年上半年產生多項一次性開支，即有關分拆酒店部之首次公開發售開支港幣19,000,000元、撇銷澳門項目開支港幣18,000,000元及應收款項減值虧損撥備港幣5,000,000元。此外，本集團於期內亦錄得利率掉期之非現金公平值減少港幣43,000,000元。

期內之融資成本為港幣84,000,000元，較去年同期增加港幣29,000,000元。融資成本增加主要由於二零一零年三月所發行港幣800,000,000元可換股債券產生之利息成本增加港幣24,000,000元(當中港幣10,000,000元為非現金撥備)。

# 管理層 討論及分析

## 2. 流動資金、財務資源及資產負債比率淨額

本集團之借款及資產抵押

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
銀行及其他貸款	<b>5,041,069</b>	5,058,457
可換股債券	<b>682,187</b>	675,013
財務租約承擔	<b>1,203</b>	1,761
	<b>5,724,459</b>	5,735,231
以上借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年以內	<b>1,381,045</b>	1,237,039
一年後到期款項	<b>4,343,414</b>	4,498,192
	<b>5,724,459</b>	5,735,231
分析為：		
有抵押	<b>5,042,272</b>	5,060,218
無抵押	<b>682,187</b>	675,013
	<b>5,724,459</b>	5,735,231

## 管理層 討論及分析

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
資產淨值(銀行結餘及現金除外)	<b>4,842,721</b>	4,480,990
銀行結餘及現金(有抵押流動存款、 有限制銀行存款、投資銀行存款、 銀行結餘及現金)	<b>1,420,256</b>	1,579,139
本集團擁有人應佔權益	<b>6,262,977</b>	6,060,129
於二零一零年六月三十日之酒店 重估盈餘(並無於綜合財務狀況表確認)	<b>4,987,000</b>	4,987,000
	<b>11,249,977</b>	11,047,129
資產負債比率淨額	<b>69%</b>	69%
資產負債比率淨額(就酒店重估盈餘調整)	<b>38%</b>	38%

於二零一零年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為港幣6,260,000,000元(二零一零年三月三十一日：港幣6,060,000,000元)，增加港幣203,000,000元或3%。於二零一零年九月三十日，銀行結餘及現金為港幣1,400,000,000元(二零一零年三月三十一日：港幣1,600,000,000元)。

於二零一零年九月三十日，本集團借貸淨額(銀行貸款、財務租約承擔、可換股債券及衍生金融工具總額減銀行結餘及現金)為港幣4,400,000,000元(二零一零年三月三十一日：港幣4,200,000,000元)，資產負債比率淨額為70%(二零一零年三月三十一日：69%)。

酒店資產於二零一零年六月三十日重估價值，就此產生之酒店部公平值增加港幣5,000,000,000元並無於綜合財務狀況表中確認。經調整酒店公平值增加後，於二零一零年九月三十日之資產負債比率淨額為39%。



# 管理層 討論及分析

## 3. 資本開支

本集團在亞太地區進行多項住宅物業發展及酒店物業發展項目。於二零一一年財政年度下半年，有關擴展酒店組合之資本開支預期約港幣570,000,000元。於二零一一年財政年度下半年，有關物業發展之資本開支(包括結算期間後之土地收購成本)預期約港幣500,000,000元。

本公司預期以現有現金資源、預售物業所得款項、銀行借貸及經營業務所得資金撥付資本開支及住宅物業發展所需。

## 業務回顧

### 1. 物業部

物業部業務包括物業發展及持有投資物業。

截至二零一零年九月三十日止期間，物業發展收入為港幣147,000,000元，較上一個財政年度同期減少85%。二零一零年財政年度至二零一一年財政年度同期之毛利由港幣187,000,000元下跌至港幣90,000,000元。

於二零一一年財政年度上半年，多個項目已經預售，包括澳洲Upper West Side第一期以及新加坡Dorsett Residence，預售價值超過港幣2,000,000,000元。來自該等項目之收益將於未來數年相關物業落成及向買方交吉時確認。

於二零一零年九月七日，本集團就收購位於香港紅磡新圍街包括住宅及商用單位之一項物業訂立協議，代價為港幣325,000,000元。該物業位於九龍心臟地帶。本集團計劃將物業重新發展為建築面積約66,000平方呎之商住兩用物業。預期於二零一二年財政年度推出預售，項目預計將於二零一四年財政年度落成。此發展項目彰顯本集團之新焦點集中於服務式住宅／住宅發展項目。

## 管理層 討論及分析

於吉隆坡，本集團計劃就Grand Dorsett Subang項目興建約2,000個住宅單位。物業建築面積約1,127,000平方呎，毗鄰吉隆坡Grand Dorsett Subang Hotel。此發展項目由麗悅擁有及處於規劃階段。

此外，本集團於二零一零年十月就以約港幣80,000,000元收購一幅位於吉隆坡建築面積約330,000平方呎之土地訂立協議。此發展項目為住宅／服務式住宅物業發展項目，現處於規劃階段。

為本公司業務添置上述三個發展項目佔現時發展中建築面積約10%，反映本集團近期致力開拓住宅物業發展業務。本集團預期住宅發展項目將於未來數年帶來重大收益。

### 住宅物業發展

#### 中國

本公司主要收入來源之一為銷售上海加州花園之物業。加州花園為建築面積約15,000,000平方呎之住宅發展項目，包括超過10,000個不同類型之中層、低層及高層住宅單位以及獨立洋房。於二零一零年九月三十日，有待發展之建築面積約為7,000,000平方呎。餘下範圍預期於未來五至六年內可帶來可觀收益。

於二零一一年財政年度上半年，有關已落成發展項目餘下存貨之收益港幣129,000,000元及邊際利潤68%已予確認，而上一個財政年度同期之收益及邊際利潤則分別為港幣182,000,000元及55%。於二零一一年上半年已售出及交吉36個住宅單位及獨立洋房。現階段涵蓋建築面積約1,200,000平方呎，現正處於多個發展進程，預期此發展項目全新一期將於二零一二年財政年度開始預售，並於二零一三年財政年度落成。

# 管理層 討論及分析

## 澳洲

於二零一一年財政年度上半年，收益下跌至港幣14,000,000元，較二零一零年上一個財政年度同期減少港幣777,000,000元。去年之收益主要來自已經售罄之Northbank項目。

期內，在墨爾本近郊地區Bundoora包括88幢獨立洋房之Jarrah Estate發展項目已經落成。該等88幢獨立洋房當中，66幢獨立洋房已於九月底交吉。本公司於此發展項目中擁有25%權益。餘下22幢獨立洋房估計將於二零一一年財政年度下半年交收。

本公司主要發展項目之一Upper West side位於墨爾本中心商業區之心臟地帶，此乃建築面積約為1,300,000平方呎之住宅發展項目，分為四期，共有2,700個單位。預期該發展項目於未來四至五年產生收益。第一期有700個住宅單位，建築面積約為400,000平方呎，已於二零一零年七月開始預售。該地盤已展開土木工程，而預期第一期將於二零一四年財政年度落成。第二期之規劃已經展開，將建有723個單位，建築面積約為400,000平方呎。

## 香港

於二零一一年財政年度上半年本公司並無重大物業銷售。現有發展項目繼續進行，而其中多個項目(包括西洋菜街北發展項目)預期將於二零一一年財政年度下半年取得重大進展。清水灣道項目示範單位接近竣工，並預期於二零一一年財政年度下半年開始預售。

## 投資物業

本集團之主要投資物業包括於上海、香港及新加坡之住宅、零售店舖及商業辦公室。於二零一零年九月三十日，投資物業之估值為港幣2,400,000,000元(於二零一零年三月三十一日：港幣2,200,000,000元)，其中估值盈餘港幣194,000,000元已於本期間確認。於二零一一年財政年度上半年，本集團有關投資物業之收益及毛利分別達港幣29,000,000元及港幣19,000,000元。

# 管理層 討論及分析

## 2. 酒店部

酒店部目前有7間發展中酒店(2間位於中國、1間位於新加坡及4間位於香港)，合共有2,406間客房。

下表載列回顧期內營運中酒店之營運數據。

	截至九月三十日止六個月		
	二零一零年	二零零九年	增長百分比
<b>香港</b>			
入住率	<b>89%</b>	75%	18%
平均房租(港元)	<b>709</b>	587	21%
平均每間客房收入(港元)	<b>630</b>	441	43%
收益(百萬港元)	<b>211</b>	133	59%
<b>馬來西亞</b>			
入住率	<b>73%</b>	67%	9%
平均房租(港元)	<b>464</b>	436	6%
平均每間客房收入(港元)	<b>340</b>	294	16%
收益(百萬港元)	<b>128</b>	116	10%
<b>中國</b>			
入住率	<b>53%</b>	48%	10%
平均房租(港元)	<b>604</b>	247	145%
平均每間客房收入(港元)	<b>320</b>	119	169%
收益(百萬港元)	<b>45</b>	15	200%
<b>集團總計</b>			
入住率	<b>78%</b>	71%	11%
平均房租(港元)	<b>615</b>	513	20%
平均每間客房收入(港元)	<b>479</b>	362	32%
收益(百萬港元)	<b>384</b>	264	45%

# 管理層 討論及分析

酒店部之主要營運位於香港、馬來西亞及中國。於二零一零年九月三十日，酒店部擁有及管理合共15間酒店(8間位於香港；5間位於馬來西亞；及2間位於中國)，客房總數為3,889間。於財政年度上半年，收益及可出租客房收入(「平均每間客房收入」)之增幅分別為45%及32%，主要由於亞洲經濟增長回復及市況從甲型流感病毒H1N1之陰霾中復蘇。位於世紀公園之上海麗悅及九龍麗悅酒店分別於二零一零年二月及二零一零年七月開業，進一步提升酒店部之表現。

### 3. 停車場部

停車場部主要業務營運位於澳洲、紐西蘭及馬來西亞。於二零一零年九月三十日，本集團管理254個停車場(235個第三方停車場及19個集團經營之停車場)，約45,000個車位。於二零一一年財政年度上半年，本集團增加約10個管理中停車場。

財政年度上半年之收益及毛利分別為港幣210,000,000元及港幣39,000,000元，較上一個財政年度同期分別增加128%及55%。增加乃由於二零零九年七月收購業務營運後有整段期間貢獻所致。停車場部穩定增長將持續帶動本集團經常收入不斷上升。

### 近期發展

酒店部(麗悅酒店集團有限公司「麗悅」，股份代號2266)已於二零一零年十月十一日在香港聯合交易所有限公司上市。分拆酒店部，可加強集團層面以至酒店部層面之現金水平。分拆後，本集團於麗悅之股權減至73%。

分拆之收益扣除全球發售完成時之相關開支後約為港幣450,000,000元。出售收益將於本公司截至二零一一年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表確認為儲備變動。

## 管理層 討論及分析

二零一零年十月分拆後，FEC及麗悅於扣除首次公開發售開支後分別籌得港幣573,000,000元及港幣573,000,000元。該等款項將計入本集團之現金及銀行結餘，於二零一零年九月三十日之現金及銀行結餘為港幣1,400,000,000元。

分拆活動亦有助釋出麗悅酒店物業之部分重估盈餘。於二零一零年六月三十日之重估盈餘估計約為港幣5,000,000,000元。

### 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。於二零一零年九月三十日，受擔保之未償還按揭總額為港幣125,060,000元(二零一零年三月三十一日：港幣127,006,000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。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,735,000元之訴訟。該承建商就有關索償向該附屬公司提出港幣25,841,000元之反索償。在此初步階段無法合理確切估計該等訴訟之財務影響及結果。董事認為反索償不會對二零一零年九月三十日之本集團財政狀況構成重大不利影響。

# 管理層 討論及分析

## 承擔

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 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：		
酒店物業收購、開發及翻新	<b>446,985</b>	315,527
其他	<b>12,588</b>	2,311
	<b>459,573</b>	317,838
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	<b>123,342</b>	271,948
發展中投資物業開發及翻新	<b>52,579</b>	52,579
	<b>635,494</b>	642,365

## 重大事項

期內，若干附屬公司進行企業重組，以就籌備附屬公司麗悅酒店集團有限公司（「麗悅酒店」，前稱Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited）股份上市而整頓酒店發展及營運業務。企業重組涉及將本公司若干全資附屬公司轉讓予麗悅酒店，並透過按港幣1.075元之價格認購麗悅酒店1,730,000,000股普通股，將麗悅酒店及其附屬公司應付予本集團之款項港幣1,859,812,000元撥充資本。於企業重組後，本公司於麗悅酒店之270,000,000股普通股權益可提呈發售予公眾人士。轉讓附屬公司於二零一零年九月十七日完成，而撥充資本及提呈發售則於二零一零年十月十一日完成。自此，本公司於麗悅酒店之權益由100%減至73%。由於本公司並無失去麗悅酒店之控制權，根據香港會計準則第27號（二零零八年經修訂），於麗悅酒店之權益減少（即已收代價與非控股權益賬面值增加

# 管理層 討論及分析

之差額)將於截至二零一一年三月三十一日止年度在財務報表儲備中直接確認。倘應用過往會計政策，有關金額將於損益確認。

## 前景

全球經濟逐步復蘇，為物業發展市場、酒店業及停車場業務提供有利環境。在本集團主要市場亞太地區，預期人均可支配收入及生活水平不斷提升，對銷售住宅物業、酒店業務收益及停車場部增長均帶來助力。

憑藉穩健資產負債狀況、強勁現金流及資產根基，為本集團未來發展奠定牢固基礎及雄厚融資能力。作為亞太地區快速增長之物業發展商，本集團旨在增加佔有率，並透過發展其業務，抓緊黃金商機。

本集團積極拓展其住宅物業發展業務，並相信住宅物業發展項目之收益將於未來數年顯著上揚。本公司將繼續集中於現已建立據點之地區內開發未來項目。

就酒店部而言，於回顧期內之房租及入住率強勁復蘇，本集團相信此趨勢將於下半年持續，並對其邊際利潤帶來正面影響。本集團認為自有品牌酒店業務組合潛力龐大。憑藉完成其現有項目，酒店部將於未來數年繼續大幅增長。

本公司停車場部將繼續穩步增長，並繼續採納第三方停車場管理及自主擁有權停車場管理經營業務模式。

本集團深信，透過實行其三個核心業務策略，定能為股東帶來長遠穩定回報。



## 僱員及薪酬政策

本集團於二零一零年九月三十日之僱員人數約為2,300人。僱員獲給予具競爭力之薪酬待遇，而該等薪酬待遇乃按市場情況而經常予以檢討，表現良好之員工亦獲發酌情花紅以資鼓勵。本集團為員工提供全面之福利組合及晉升機會，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

於二零一零年九月三十日，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	13,026,362	649,112,185 <sup>(a)</sup>	557,000	662,695,547	34.73%	
邱德根	長倉	12,353,578	133,439,825 <sup>(a)</sup>	-	145,793,403	7.64%	
邱達成	長倉	8,730	5,228,656 <sup>(a)</sup>	-	5,237,386	0.27%	
邱達強	長倉	44,561	3,877,218 <sup>(a)</sup>	-	3,921,779	0.21%	
邱裘錦蘭	長倉	1,540,853	-	-	1,540,853	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	所持普通股	佔相聯法團
			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%
丹斯里拿督邱達昌	長倉	愛德企業有限公司	250,000	25%

除上文披露者外，於二零一零年九月三十日，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短倉，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短倉。

# 其他 資料

## 主要股東

於二零一零年九月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條之規定須予以存置之股份或短倉權益登記冊記錄，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
Penta Investment Advisers Limited	投資經理	長倉	556,773,697	29.18%
Penta Master Fund, Limited	實益擁有人	長倉	178,575,797	9.36%
UBS AG	擁有抵押權益之人士	長倉	112,486,277	5.89%
	實益擁有人	長倉	866,222	0.05%
		短倉	870,000	0.05%
	受控法團權益	長倉	5,000	0.00%
		短倉	5,000	0.00%
Penta Asia Long/ Short Fund, Limited	實益擁有人	長倉	108,725,200	5.7%

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）於二零一零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條規定存置之登記冊之權益或短倉。

## 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。

購股權之條款根據二零一零年八月四日通過之決議案調整，以將本公司於二零零四年十月二十一日及二零零六年八月二十五日所授出分別16,300,000份及950,000份尚未行使購股權(「購股權」，現時行使價分別為本公司股本中每股面值港幣0.1元之普通股港幣2.075元及港幣3.29元)之各段行使期由其各授出日期延長至十個完整年度。

於本期間，概無購股權根據購股權計劃授予其僱員。

購股權計劃之詳情已載於簡明綜合財務報表附註22。下表披露本期間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					
			於二零一零年 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	於二零一零年 九月三十日 未行使	行使期
<i>高級管理層</i>								
孔祥達	08.05.2009	150	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
			<u>7,400,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,400,000</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					行使期
			於二零一零年 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	於二零一零年 九月三十日 未行使	
陳志興	21.10.2004	2.075	500,000	-	-	-	500,000	01.01.2007 - 20.10.2014
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	01.01.2008 - 20.10.2014
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.01.2009 - 20.10.2014
			<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 - 20.10.2014
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	01.01.2008 - 20.10.2014
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	01.01.2009 - 20.10.2014
			<u>5,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,000,000</u>	
其他僱員(合共)	21.10.2004	2.075	250,000	-	-	-	250,000	01.01.2004 - 20.10.2014
			425,000	-	-	-	425,000	01.01.2006 - 20.10.2014
			1,075,000	-	-	-	1,075,000	01.01.2007 - 20.10.2014
			2,275,000	-	-	-	2,275,000	01.01.2008 - 20.10.2014
			2,975,000	-	-	-	2,975,000	01.01.2009 - 20.10.2014
<u>7,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,000,000</u>				
其他僱員(合共)	25.08.2006	3.29	450,000	-	-	-	450,000	01.01.2009 - 24.08.2016
			500,000	-	-	-	500,000	01.01.2010 - 24.08.2016
			<u>950,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>950,000</u>	
		總計	<u>24,650,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,650,000</u>	

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》

於截至二零一零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14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，並須接受重選。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及重選連任。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分，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)條第二部分，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值退任或於決定須輪值退任之董事時納入考慮之列。

為實行良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免主席輪值告退，執行主席已於本公司二零零九年股東週年大會自願退任及重選連任。因此，本公司認為已採取充分措施，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10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二零一零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。

## 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上市股份。

## 審核委員會

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。審核委員會已審閱截至二零一零年九月三十日止六個月未經審核綜合中期業績。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年十二月二十九日(星期三)至二零一一年一月四日(星期二)(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，必須於二零一零年十二月二十八日(星期二)下午四時正前交回本公司之香港股份過戶登記分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，二零一零年十一月二十六日

# 簡明 綜合收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
收益	3	<b>782,424</b>	1,392,958
折舊及攤銷		<b>(54,923)</b>	(34,154)
其他銷售及服務成本		<b>(353,490)</b>	(991,645)
毛利		<b>374,011</b>	367,159
其他收入		<b>11,762</b>	18,697
行政支出		<b>(174,874)</b>	(160,234)
投資物業公平值增加		<b>194,838</b>	68,672
其他收益及虧損	4	<b>(33,509)</b>	13,858
分拆開支		<b>(19,000)</b>	—
分佔聯營公司業績		<b>8,350</b>	8,106
分佔共同控制實體業績		<b>6,799</b>	(1,452)
融資成本	5	<b>(84,214)</b>	(55,249)
除稅前溢利		<b>284,163</b>	259,557
所得稅開支	6	<b>(93,707)</b>	(58,619)
本期間溢利	7	<b>190,456</b>	200,938
可歸屬於：			
本公司擁有人		<b>187,133</b>	170,450
非控股權益		<b>3,323</b>	30,488
		<b>190,456</b>	200,938
每股盈利			
基本	9	<b>港幣9.8仙</b>	港幣10.0仙
攤薄		<b>港幣9.8仙</b>	港幣9.8仙



# 簡明

## 綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
本期間溢利	<b>190,456</b>	200,938
其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	<b>115,403</b>	171,943
重估可供出售投資	<b>20,980</b>	52,107
於出售可供出售投資時重新分類至損益	<b>(53,575)</b>	(22,672)
本期間其他全面收益	<b>82,808</b>	201,378
本期間全面收益總額	<b>273,264</b>	402,316
可歸屬於下列各方之全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>267,989</b>	356,688
非控股權益	<b>5,275</b>	45,628
	<b>273,264</b>	402,316

# 簡明 綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

		二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	2,412,248	2,179,330
物業、廠房及設備	10	5,618,101	5,448,882
預付租賃款項	10	604,254	741,144
商譽	11	68,400	68,400
無形資產	12	6,000	7,244
聯營公司權益		188,710	181,620
共同控制實體權益		89,228	88,973
可供出售投資	13	72,468	308,056
分類為按公平值計入損益之金融資產	14	4,683	4,574
購買物業之按金		111,150	109,009
應收聯營公司款項		90,260	90,443
應收一間接受投資公司款項		119,995	119,995
已抵押存款		7,750	12,397
其他非流動資產		1,903	2,398
		<b>9,395,150</b>	<b>9,362,465</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業			
已落成物業		150,451	198,363
待發展／發展中物業		2,002,647	1,688,234
其他存貨		8,165	6,452
預付租賃款項	10	13,186	19,116
應收賬款、按金及預付款項	16	262,924	228,936
應收一間共同控制實體款項		—	5,152
應收聯營公司款項		4,789	3,628
可收回稅項		15,203	15,082
可供出售投資	13	52,606	20,897
分類為按公平值計入損益之金融資產 (包括持作買賣)	14	14,435	19,561
衍生金融工具	15	240	1,708
已抵押存款		8,970	17,368
有限制銀行存款		138,279	269,829
投資銀行存款		670,670	636,644
銀行結餘及現金		602,337	655,298
		<b>3,944,902</b>	<b>3,786,268</b>

# 簡明

## 綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

		二零一零年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 (重列) 港幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	17	344,926	423,593
財務租約承擔		797	1,256
應付董事款項		—	892
應付關連公司款項		47,043	46,061
應付聯營公司款項		17,951	17,952
應付少數股東款項		30,030	29,462
已收客戶按金		53,411	81,811
衍生金融工具	15	190	208
應繳稅項		268,841	249,473
有抵押銀行及其他借貸	18	1,380,058	1,235,783
		<b>2,143,247</b>	2,086,491
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,801,655</b>	1,699,777
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,196,805</b>	11,062,242
<b>資本及儲備</b>			
股本	19	190,836	190,638
股份溢價		2,750,970	2,746,668
儲備		3,321,171	3,122,823
本公司擁有人應佔權益		<b>6,262,977</b>	6,060,129
非控股權益		101,055	95,780
<b>權益總額</b>		<b>6,364,032</b>	6,155,909
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	15	90,504	44,266
可換股債券之負債部分	20	682,187	675,013
應付一間共同控制實體款項		13,682	13,682
遞延稅項		384,983	350,193
財務租約承擔		406	505
有抵押銀行及其他借貸	18	3,661,011	3,822,674
		<b>4,832,773</b>	4,906,333
		<b>11,196,805</b>	11,062,242

# 簡明

## 綜合權益變動表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	可換股價 券權益儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零零九年四月一日(經審核)	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
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170,450	170,450	30,488	200,938
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	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
因出售可供出售投資而 重新分類至損益	-	-	-	-	(22,672)	-	-	-	-	-	(22,672)	-	(22,672)
本期間其他全面收益	-	-	-	-	29,435	156,803	-	-	-	-	186,238	15,140	201,378
本期間全面收益總額	-	-	-	-	29,435	156,803	-	-	-	170,450	356,688	45,628	402,316
就兌換可換股價券發行之股份	7,708	340,768	-	-	-	-	(113,831)	-	-	-	234,645	-	234,645
兌換可換股價券之遞延稅項撥回	-	-	-	-	-	-	18,782	-	-	-	18,782	-	18,782
收購資產	8,172	141,330	-	-	-	-	-	-	-	-	149,502	-	149,502
收購業務	10,233	179,075	-	-	-	-	-	-	-	-	189,308	52,944	242,252
股份發行開支	-	(709)	-	-	-	-	-	-	-	-	(709)	-	(709)
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	1,593	-	-	-	-	1,593	-	1,593
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,271)	(35,271)
已宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,663)	(37,663)	-	(37,663)
於二零零九年九月三十日(未經審核)	188,313	2,702,370	253	7,228	(7,125)	96,155	4,377	-	1,038,709	1,625,410	5,655,690	93,757	5,749,447
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,821	133,821	4,079	137,900
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	7,473	-	-	-	-	-	7,473	-	7,473
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	126,312	-	-	-	-	126,312	(1,260)	125,052
因出售可供出售投資而 重新分類至損益	-	-	-	-	27,066	-	-	-	-	-	27,066	-	27,066
就物業、廠房及設備轉撥至投資 物業所產生之重估增加減由此 產生之遞延稅項港幣2,201,000元	-	-	-	6,632	-	-	-	-	-	-	6,632	-	6,632
本期間其他全面收益	-	-	-	6,632	34,539	126,312	-	-	-	-	167,483	(1,260)	166,223
本期間全面收益總額	-	-	-	6,632	34,539	126,312	-	-	-	133,821	301,304	2,819	304,123
發行股份代替現金股息	2,325	44,298	-	-	-	-	-	-	-	-	46,623	-	46,623
發行二零一五年債券	-	-	-	-	-	-	-	115,410	-	-	115,410	-	115,410
二零一五年債券權益部分之遞延稅項	-	-	-	-	-	-	-	(19,042)	-	-	(19,042)	-	(19,042)
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	760	-	-	-	760	-	760
可換股價券發行開支	-	-	-	-	-	-	-	(2,623)	-	-	(2,623)	-	(2,623)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(796)	(796)
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,993)	(37,993)	-	(37,993)

# 簡明

## 綜合權益變動表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	可換股價 券權益儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零一零年三月三十一日(經審核)	190,638	2,746,668	253	13,860	27,414	222,467	5,137	93,745	1,038,709	1,721,238	6,060,129	95,780	6,155,909
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	187,133	187,133	3,323	190,456
可供出售投資重估增加	-	-	-	-	20,980	-	-	-	-	-	20,980	-	20,980
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	113,451	-	-	-	-	113,451	1,952	115,403
因出售可供出售投資而 重新分類至損益	-	-	-	-	(53,575)	-	-	-	-	-	(53,575)	-	(53,575)
本期間其他全面收益	-	-	-	-	(32,595)	113,451	-	-	-	-	80,856	1,952	82,808
本期間全面收益總額	-	-	-	-	(32,595)	113,451	-	-	-	187,133	267,989	5,275	273,264
發行股份代替現金股息	605	13,196	-	-	-	-	-	-	-	-	13,801	-	13,801
贖回應佔可供出售投資	(407)	(8,894)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,301)	-	(9,301)
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	6,451	-	-	-	6,451	-	6,451
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76,092)	(76,092)	-	(76,092)
於二零一零年九月三十日(未經審核)	190,836	2,750,970	253	13,860	(5,181)	335,918	11,588	93,745	1,038,709	1,832,279	6,262,977	101,055	6,364,032

特別儲備於一九九一年集團重組時產生，指本公司所收購附屬公司相關資產淨值與就收購所發行股份之面值之差額。

# 簡明

## 綜合現金流量表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	<b>63,586</b>	646,224
投資活動所得(所用)現金淨額	<b>172,766</b>	(576,156)
融資活動所用現金淨額	<b>(300,577)</b>	(269,565)
現金及現金等值物減少淨額	<b>(64,225)</b>	(199,497)
期初現金及現金等值物	<b>655,298</b>	626,678
匯率變動之影響	<b>11,264</b>	7,393
期終之現金及現金等值物	<b>602,337</b>	434,574
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	<b>602,337</b>	434,574

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一零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證券上市規則附錄16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。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表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。

編製簡明綜合財務報表採納之會計政策與編製本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採納者一致，惟下述租賃及無形資產除外。

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於二零一零年四月一日開始之本集團財政年度生效之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號作出之修訂，作為香港財務報告準則(二零零八年)之改進之一部分
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則(二零零九年)之改進
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
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) 一詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除上文所披露有關修訂香港會計準則第17號作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則並無對現行及過往會計期間之本集團中期財務資料構成任何重大影響。

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則(二零一零年)之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較資料所獲有限豁免 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉讓金融資產 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付款項 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用情況)或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效



### 2. 主要會計政策(續)

#### 於業務合併時收購之無形資產(續)

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號「財務工具」引入金融資產分類及計量新規定。該準則規定，香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產，按攤銷成本或公平值計量。尤其是(i)以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有之債務投資及(ii)具有純粹用以支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流量之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團金融資產之分類及計量。此外，香港財務報告準則第9號(經修訂)於二零一零年十一月加入分類及計量金融負債及終止確認之規定。香港財務報告準則第9號將自二零一三年一月一日起生效，並獲准提早應用。

本公司董事現正評估潛在影響，迄今之結論為應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將對本集團業績及財務狀況並無重大影響。

#### 修訂香港會計準則第17號租賃

作為於二零零九年所頒佈香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號租賃已就租賃土地之分類作出修訂。於修訂香港會計準則第17號前，本集團須將租賃土地分類為經營租約，並於綜合財務狀況表呈列為預付租賃款項。該修訂規定租賃土地須按香港會計準則第17號所載一般原則分類，即不論租賃資產擁有權所附絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 修訂香港會計準則第17號租賃(續)

根據修訂香港會計準則第17號之過渡條文，本集團按有關租約開始時存在之資料，重新評估於二零一零年四月一日未屆滿之租賃土地分類。符合財務租約分類之租賃土地已由預付租賃款項追溯重新分類至物業、廠房及設備，導致於二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日先前賬面值分別為港幣1,203,562,000元及港幣1,208,997,000元之預付租賃款項重新分類至物業、廠房及設備。因此，物業、廠房及設備之賬面值分別由二零零九年四月一日及二零一零年三月三十一日之港幣3,141,956,000元及港幣4,239,885,000元增加至港幣4,345,518,000元及港幣5,448,882,000元。

#### 香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併

香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併已自二零一零年四月一日應用。採納香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)之影響：

- 此項準則允許就非控股權益(前稱「少數股東」權益)之計量選擇按個別交易基準進行；
- 此項準則改變或然代價之確認及後續會計規定；及
- 此項準則規定收購相關成本與業務合併分開入賬。

#### 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

應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致本集團有關本集團附屬公司所有權權益增減之會計政策有所變動。於過往年度，在香港財務報告準則並無明確規定之情況下，現有附屬公司權益增加按與收購附屬公司相同之方式處理，並確認當中商譽或廉價購入收益(視乎情況而定)。不涉及失去控制權之附屬公司權益減少之影響(即已收取代價與應佔已出售資產淨值賬面值間之差額)於損益中確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，不會導致失去控制權之附屬公司擁有權權益增減全部均於權益內處理，並不影響商譽或損益。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 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(續)

在因某項交易、事件或其他情況而失去附屬公司控制權之情況下，該經修訂準則規定本集團按賬面值取消確認所有資產、負債及非控股權益。於前附屬公司之任何保留權益按失去控制權當日之公平值確認。失去控制權之任何損益按所得款項(如有)與該等調整間之差額於損益確認。

由於香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)適用之本中期期間並無進行業務合併或附屬公司所有權權益並無增減，應用香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)對現行或過往會計期間之綜合財務報表並無構成任何影響。然而，截至二零一一年三月三十一日止年度之綜合財務報表將受到部分出售本集團於附註27所載若干附屬公司之權益所影響。

#### 於業務合併時收購之無形資產

無形資產於符合無形資產之定義及其公平值能可靠計量時予以確認。

於業務合併時收購之無形資產與商譽分開識別及確認，並於初步確認時按公平值計量。於初步確認後，有限使用年期之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限使用年期之無形資產攤銷乃以直線法就其估計可使用年期撥備。

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料

向本集團主要經營決策者(即本公司執行董事)就分配資源及評估表現報告之資料重點為香港、中國、澳洲、馬來西亞及新加坡各地區之物業發展、物業投資、酒店業務、停車場業務及金融產品投資。

下表為本期間內本集團按可呈報分部劃分之收益及業績分析。分部溢利或虧損為各分部之除稅前溢利或虧損，當中並無計及中央行政成本、董事薪金、分類為按公平值計入損益之金融負債公平值變動收益及融資成本之分配。

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零一零年 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 二零一零年 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
物業發展				
— 澳洲	<b>14,515</b>	791,631	<b>5,829</b>	47,424
— 香港	<b>3,930</b>	22,943	<b>2,130</b>	20,886
— 中國	<b>128,772</b>	182,529	<b>102,513</b>	93,278
— 馬來西亞	—	—	—	(20)
	<b>147,217</b>	997,103	<b>110,472</b>	161,568
物業投資				
— 香港	<b>12,034</b>	15,082	<b>136,747</b>	82,953
— 中國	<b>5,711</b>	5,257	<b>(925)</b>	4,530
— 新加坡	<b>11,925</b>	10,383	<b>60,655</b>	22,147
	<b>29,670</b>	30,722	<b>196,477</b>	109,630

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 3. 分部資料(續)

	分部收益		分部溢利(虧損)	
	截至 二零一零年 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 二零一零年 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
酒店業務				
— 香港	<b>211,096</b>	132,912	<b>61,634</b>	24,289
— 馬來西亞	<b>127,805</b>	115,969	<b>25,420</b>	28,125
— 中國	<b>45,261</b>	15,199	<b>7,400</b>	(19,779)
— 新加坡	—	—	<b>(6,422)</b>	—
	<b>384,162</b>	264,080	<b>88,032</b>	32,635
停車場業務				
— 澳洲及紐西蘭	<b>202,718</b>	91,175	<b>21,118</b>	12,512
— 馬來西亞	<b>8,095</b>	1,088	<b>4,232</b>	478
	<b>210,813</b>	92,263	<b>25,350</b>	12,990
金融產品投資	<b>9,433</b>	5,610	<b>835</b>	31,965
其他業務	<b>1,129</b>	3,180	<b>(17,330)</b>	(6,297)
分部收益/分部溢利	<b><u>782,424</u></b>	<u>1,392,958</u>	<b>403,836</b>	342,491
未分配企業開支			<b>(35,459)</b>	(28,636)
分類為按公平值計入損益之 金融負債公平值變動收益			—	951
融資成本			<b>(84,214)</b>	(55,249)
除稅前溢利			<b><u>284,163</u></b>	<u>259,557</u>

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

## 3. 分部資料(續)

以下為於報告期間結算日本集團按可呈報分部劃分之資產分析。分部資產為各分部持有之資產，當中並無計及企業資產(主要為銀行結餘及現金)之分配。

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
物業發展		
— 中國	<b>1,526,618</b>	1,701,343
— 香港	<b>469,908</b>	472,180
— 澳洲	<b>590,539</b>	527,185
— 馬來西亞	<b>283,049</b>	241,823
	<b>2,870,114</b>	2,942,531
物業投資		
— 香港	<b>1,425,203</b>	1,271,166
— 新加坡	<b>509,050</b>	421,950
— 中國	<b>2,890</b>	2,604
	<b>1,937,143</b>	1,695,720
酒店業務		
— 香港	<b>2,986,504</b>	2,839,156
— 中國	<b>1,525,094</b>	1,443,151
— 馬來西亞	<b>1,055,644</b>	1,000,083
— 新加坡	<b>472,695</b>	419,092
	<b>6,039,937</b>	5,701,482
停車場業務		
— 澳洲及紐西蘭	<b>665,629</b>	635,552
— 馬來西亞	<b>42,773</b>	151,004
	<b>708,402</b>	786,556
金融產品投資	<b>170,155</b>	423,401
其他業務	<b>341,293</b>	307,101
分部資產	<b>12,067,044</b>	11,856,791
未分配企業資產	<b>1,273,008</b>	1,291,942
	<b>13,340,052</b>	13,148,733

並無披露分部負債，此乃由於該等資料並非由主要經營決策者定期審閱。

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一零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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售可供出售投資之收益 分類為按公平值計入損益之 金融資產公平值變動收益	53,575	22,672
分類為按公平值計入損益之 金融負債公平值變動收益	3,241	4,461
衍生金融工具公平值變動虧損	—	951
應收一間共同控制實體款項撥備 發展中其他樓宇減值虧損	(66,873)	(2,026)
	(5,152)	(12,200)
	(18,300)	—
	<b>(33,509)</b>	13,858

## 5. 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
下列項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	58,624	63,795
— 毋須於五年內悉數償還	20,517	11,119
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	813	1,026
可換股債券之利息開支	23,755	5,691
財務租約	15	46
前期費用攤銷	6,284	6,235
其他	3,385	311
	<b>113,393</b>	88,223
總利息成本	<b>(29,179)</b>	(32,974)
減：資本化金額		
	<b>84,214</b>	55,249

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本期間：		
香港	7,849	5,227
中國	46,428	43,447
其他司法權區	6,257	4,056
	<u>60,534</u>	<u>52,730</u>
過往期間撥備不足(超額撥備)：		
香港	646	(2,089)
中國	269	—
	<u>915</u>	<u>(2,089)</u>
遞延稅項	32,258	7,978
	<u>93,707</u>	<u>58,619</u>

各地區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

香港利得稅乃按組成本集團各獨立公司於兩段期間之估計應課稅溢利以16.5%計算。

中國企業所得稅乃按稅率25%撥備。中國企業所得稅支出包括土地增值稅港幣26,831,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月：港幣27,201,000元)。

澳洲及新加坡稅項乃按當地法定稅率分別30%及17%撥備。



# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

## 7. 本期間溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本期間溢利已扣除下列各項：		
應收一間共同控制實體款項之撥備	<b>5,152</b>	12,200
應收賬款及貸款撥備	—	153
預付租賃款項攤銷	<b>9,682</b>	1,119
物業、廠房及設備折舊	<b>51,130</b>	40,805
發展中其他樓宇減值虧損	<b>18,300</b>	—
分佔聯營公司稅項 (已於分佔聯營公司業績列賬)	<b>1,650</b>	1,714
購股權開支	<b>6,451</b>	1,593
並計入：		
銀行利息收入	<b>2,172</b>	1,966
應收賬款及貸款撥備撥回	<b>12,429</b>	—
來自下列各項之股息收入：		
持作買賣投資	<b>332</b>	16
可供出售投資	<b>369</b>	1,056
	<b>701</b>	1,072

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 8. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
本期間確認為分派之股息：		
截至二零一零年三月三十一日止年度末期股息 每股港幣4仙(二零零九年：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)	<u>76,092</u>	<u>37,663</u>

於二零一零年九月三十日後，董事宣派中期股息每股港幣2仙(二零零九年：港幣2仙)。股東可選擇收取本公司新股替代現金。

截至二零一零年三月三十一日止年度之末期股息總額當中，港幣62,291,000元(二零零九年：港幣7,876,000元)乃以現金支付，而港幣13,801,000元(二零零九年：港幣29,787,000元)則以於二零一零年八月二十七日發行股份之方式償付。

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

## 9. 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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	<b>187,133</b>	170,450
可換股債券之影響		
— 分類為按公平值計入損益之金融負債之 可換股債券公平值變動收益	—	(951)
— 可換股債券之利息支出	—	5,691
計算每股攤薄盈利之盈利	<b>187,133</b>	175,190

	股份數目	股份數目
	千股	千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>1,904,117</b>	1,702,335
可攤薄潛在普通股之影響		
— 兌換可換股債券	—	88,655
— 購股權	<b>3,218</b>	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>1,907,335</b>	1,790,990

由於行使可換股債券將導致每股盈利增加，故計算截至二零一零年九月三十日止六個月每股攤薄盈利時，並無假設尚未行使可換股債券獲兌換。

由於本公司購股權之行使價高於其股份之平均市價，故計算截至二零零九年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，並無假設尚未行使購股權獲行使。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 10. 投資物業／物業、廠房及設備／預付租賃款項之變動

期內，本集團收購若干物業、廠房及設備為數港幣184,766,000元(截至二零零九年九月三十日止六個月：港幣402,333,000元)。於上一期間，本集團透過業務合併收購於永久業權土地上之停車場，為數港幣398,157,000元。

於二零一零年九月三十日及二零一零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於該等日期之估值釐定。

戴德梁行有限公司為香港測量師學會會員，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。達致有關估值時，已參考於同類地點類似物業成交價之市場資料。

賬面值港幣184,215,000元之在建投資物業之公平值未能於二零一零年三月三十一日可靠釐定，因此，有關在建投資物業已按成本扣除減值計量。期內，本集團已向土地審裁處提交申請，強制出售本集團尚未購買投資物業之餘下單位。根據現時發展，本集團已完成發展計劃，該等物業於二零一零年九月三十日之公平值按照發展計劃估計為港幣261,000,000元。因此，本集團於本期間就該等在建投資物業確認公平值增加港幣76,785,000元。

發展中投資物業之公平值採用直接比較法，經參考本地可資比較交易，並根據成功合併工地後獲批之建築圖則計及物業發展之潛力而作出。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 11. 商譽

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 Pty(「Care Park」)73.75%已發行股本。是項收購所產生之商譽於收購日期暫定為港幣73,047,000元。

於本期間，無形資產公平值之釐定方式已落實，而據附註12所披露於收購日期確認無形資產公平值港幣9,000,000元，導致商譽減少。

管理層根據停車場業務所產生估計現金釐定，於報告期間結束時之商譽賬面值並無減值，此乃按現金流量預測，基於管理層批准涵蓋五年期之財政預算，按18.82%折現率計算。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動不會導致商譽賬面值超過其可收回金額。

### 12. 無形資產

無形資產與管理若干停車場營運之權利有關。根據獨立特許會計師Nexia ASR Pty Ltd對停車場營運業務進行之估值，就管理停車場權利之無形資產已識別，其價於收購日期按收益法釐定約為港幣9,000,000元。於綜合財務報表作出調整，以反映有關管理權之價值。上一期間之比較數字因而重列。

停車場營運管理合約具有限使用年期，以直線法按其估計使用年期3½年攤銷。

管理層根據停車場營運管理合約所產生現金之估計可收回金額，確定無形資產賬面值並無減值，此乃按現金流量預測，基於管理層批准涵蓋五年期之財政預算，按18.82%折現率計算。管理層相信，任何該等假設之任何合理可能變動不會導致無形資產賬面值超過其可收回金額。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 13. 可供出售投資

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
上市股本證券：		
香港	21,960	193,230
海外	19,573	5,292
	<b>41,533</b>	198,522
非上市：		
股本證券	23,023	61,990
債務證券	13,648	48,009
投資基金	46,870	20,432
	<b>83,541</b>	130,431
	<b>125,074</b>	328,953
就申報用途之分析：		
非流動資產	72,468	308,056
流動資產	52,606	20,897
	<b>125,074</b>	328,953

除非上市股本證券因董事認為其公平值無法可靠地計量而按成本扣除減值(如適用)列值外，上述可供出售投資以公平值列賬。

上市股本證券之公平值乃根據相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貼現現金流量之公認訂價模式採用市場利率釐定。投資基金可由持有人酌情贖回，金額按相關資產淨值之公平值計算。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 14. 分類為按公平值計入損益之金融資產

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
股本掛鈎票據	<b>12,318</b>	11,958
持作買賣投資		
於香港上市之股本證券	<b>2,477</b>	9,040
於海外上市之股本證券	<b>4,323</b>	3,137
	<b>19,118</b>	24,135
就申報用途之分析：		
非流動資產	<b>4,683</b>	4,574
流動資產	<b>14,435</b>	19,561
	<b>19,118</b>	24,135

附註：

於二零一零年九月三十日及二零一零年三月三十一日尚未行使之股本掛鈎票據之公平值，乃根據現時可觀察市場交易價格之利率計算之貼現現金流量，採用公認定價模式釐定。主要假設包括相關股份價格及市場利率。持作買賣投資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。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

### 15. 衍生金融工具

	二零二零年九月三十日		二零二零年三月三十一日	
	資產	負債	資產	負債
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
利率掉期(附註i)	173	(83,571)	1,678	(37,908)
指數掉期(附註ii)	—	(6,933)	—	(6,358)
上市股本證券之認購/ 認沽期權(附註iii)	67	(190)	30	(208)
	<u>240</u>	<u>(90,694)</u>	<u>1,708</u>	<u>(44,474)</u>

就申報用途之分析：

流動資產	240	—	1,708	—
流動負債	—	(190)	—	(208)
非流動負債	—	(90,504)	—	(44,266)
	<u>240</u>	<u>(90,694)</u>	<u>1,708</u>	<u>(44,474)</u>



# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

## 15. 衍生金融工具(續)

附註：

(i) 本集團就減低於報告期間結算日其按浮動利率計息之尚未償還銀行借貸之利率波動風險而訂立之利率掉期合約之主要條款載於下文。該等衍生工具並無根據對沖會計處理。

- |     |       |   |
|-----|-------|---|
| (a) | 名義款額： | 港幣1,900,000,000元  |
|     | 到期日：  | 二零一三年九月   |
|     | 應付利息： | 由三個月香港銀行同業拆息至固定年利率2.395厘                                  |
| (b) | 名義款額： | 合共港幣1,900,000,000元  |
|     | 到期日：  | 二零一三年九月   |
|     | 應付利息： | 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連同預付款項港幣19,900,000元 |
| (c) | 名義款額： | 10,000,000新加坡元  |
|     | 合約日期： | 二零一零年七月二十八日   |
|     | 生效日期： | 二零一零年十月七日   |
|     | 到期日：  | 二零一三年十二月  |
|     | 應付利息： | 支付固定利率1.46厘利息及收取三個月新加坡元掉期利率                               |

利率掉期合約之公平值乃採用工具之餘下年期適用之孳息曲線，按貼現現金流量分析釐定。

(ii) 與日經平均225指數(「日經225指數」)掛鈎之主要條款如下：

- |       |   |
|-------|---|
| 名義款額： | 1,734,750,000日圓   |
| 到期日：  | 二零一八年二月，可由往來銀行提早終止  |
| 應付利息： | 每半年支付6個月日圓倫敦銀行同業拆息附有按20年日圓固定期限掉期計算之額外票據。倘於相關定息日期，日經225指數收市高於11,000點則2年日圓固定期限掉期加0.60厘，或倘日經225指數相等於或低於11,000點則每年0.10厘 |

指數掉期之公平值乃根據當前市場交易取得之數據及適用之孳息曲線以及工具之餘下年期，根據貼現現金流量分析釐定。

(iii) 認購及認沽期權指購買或出售具預定價格之上市股本證券之權利。合約到期日介乎一至三個月。

認購及認沽期權之公平值乃按交易商就類似工具所報數據根據公認定價模式釐定。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 16. 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港幣89,596,000元(二零一零年三月三十一日：港幣107,374,000元)以及其他應收賬款減撥備港幣27,657,000元(二零一零年三月三十一日：港幣51,977,000元)。

應收貿易賬款主要包括租賃物業及酒店業務之應收款項。租金於出付催收票據時支付。本集團並不容許向該等客戶給予信貸。酒店房間收益一般以現金或信用卡結算。本集團給予旅遊代理及公司客戶之平均信貸期為30至60日。

以下為於報告日期應收貿易賬款按發票日期之賬齡分析：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	80,162	95,597
61至90日	5,049	4,926
超過90日	4,385	6,851
	<b>89,596</b>	<b>107,374</b>

### 17. 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94,946,000元(二零一零年三月三十一日：港幣131,586,000元)。以下為於報告日期應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
零至60日	51,708	57,736
61至90日	9,046	30,528
超過90日	34,192	43,322
	<b>94,946</b>	<b>131,586</b>

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 18. 已抵押銀行及其他借貸

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
借貸包括：		
銀行貸款	<b>5,089,110</b>	5,111,693
其他貸款	<b>1,199</b>	2,288
	<b>5,090,309</b>	5,113,981
減：前期費用	<b>(49,240)</b>	(55,524)
	<b>5,041,069</b>	5,058,457
就申報用途之分析：		
流動負債	<b>1,380,058</b>	1,235,783
非流動負債	<b>3,661,011</b>	3,822,674
	<b>5,041,069</b>	5,058,457
借貸須於下列期間償還：		
應要求或一年以內	<b>1,380,058</b>	1,235,783
一年以上但不超過兩年	<b>527,691</b>	422,711
兩年以上但不超過三年	<b>94,777</b>	404,120
三年以上但不超過五年	<b>2,745,378</b>	2,668,379
五年以上	<b>342,405</b>	382,988
	<b>5,090,309</b>	5,113,981

賬面值合共為港幣141,550,000元(二零一零年三月三十一日：港幣184,554,000元)之銀行貸款以介乎5.75厘至5.94厘之固定年利率計息(二零一零年三月三十一日：5.75厘至7.00厘)。其他銀行貸款及其他貸款為有抵押、應要求還款及以介乎0.63厘至7.85厘(二零一零年三月三十一日：0.63厘至8.50厘)之浮動年利率計息。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 19. 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：	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零九年四月一日	1,622,001,940	162,200
就收購業務發行股份(下文附註(a))	102,328,571	10,233
就收購資產發行股份(下文附註(a))	81,714,285	8,172
以每股港幣4.30元兌換二零一三年 可換股債券時發行股份	<u>77,080,232</u>	<u>7,708</u>
於二零零九年九月三十日	1,883,125,028	188,313
以每股港幣1.8元發行股份代替現金股息	16,546,626	1,655
以每股港幣2.51元發行股份代替現金股息	<u>6,706,613</u>	<u>670</u>
於二零一零年三月三十一日	1,906,378,267	190,638
以每股港幣0.04元發行股份代替現金股息	6,051,909	605
購回股份(下文附註(b))	<u>(4,070,000)</u>	<u>(407)</u>
於二零一零年九月三十日	<u>1,908,360,176</u>	<u>190,836</u>

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 19. 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分別以港幣1.85元及港幣1.40元之價格配發102,328,571股及81,714,285股每股面值港幣0.1元之普通股。總代價分別為港幣189,308,000元及港幣149,502,000元。股價分別根據股份於完成日期之公平值及所收購資產之公平值釐定。
- (b) 截至二零一零年九月三十日止六個月，本公司透過其附屬公司購回其本身若干股份如下：

購回月份	購回之普通數目	每股價格		已付總代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
三月	2,250,000	2.282	2.254	5,119,000
四月	1,540,000	2.370	2.206	3,529,000
五月	280,000	2.224	2.201	653,000

股份於二零一零年五月註銷，因此已發行股本及股份溢價已分別按該等股份之面值及購回時所付溢價予以削減。

### 20. 可換股債券負債部分

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 港幣千元
於四月一日	<b>675,013</b>	228,995
發行二零一五年債券	—	684,590
於損益扣除之攤銷利息	<b>23,755</b>	9,805
支付票據利息	<b>(17,678)</b>	(2,066)
發行開支	—	(12,890)
於損益扣除之攤銷發行開支	<b>1,097</b>	1,264
兌換二零一三年債券	—	(234,685)
	<b>682,187</b>	<b>675,013</b>
於九月三十日/ 三月三十一日	<b>682,187</b>	<b>675,013</b>

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 20. 可換股債券負債部分(續)

於報告期間結算日之賬面值指本金額為港幣800,000,000元於二零一五年到期以港幣計值按攤銷成本列賬之可換股債券(「二零一五年債券」)負債部分。

二零一五年債券按3.625厘計息，可由持有人選擇按經調整兌換價每股港幣3.41元兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股，並於二零一零年四月十五日至二零一五年二月二十八日期間可予進一步調整。債券持有人可要求本公司於二零一二年三月五日按100%本金額贖回全部或部分二零一五年債券連同應計利息。在若干特定條件規限下，本公司可於二零一二年三月五日後及到期前按本金額贖回未償還二零一五年債券連同應計利息。任何餘下未償還債券將於到期日按面值贖回。

二零一五年債券包含三個部分，分別為負債及股本部分與提早贖回選擇權。由於選擇權與主債務合約關係密切，其並無與主合約分開入賬。根據威格斯資產評估顧問有限公司進行之估值，初步確認之負債部分公平值估計為港幣684,590,000元。餘額港幣115,410,000元於權益確認，並於可換股債券權益儲備呈列。按攤銷成本列賬之負債部分以實際年利率9.68厘計息。

二零零九年四月一日之賬面值指於附註21(b)披露就收購資產發行本金額為港幣331,445,000元於二零一三年到期之零息可換股債券(「二零一三年債券」)。持有人可選擇按兌換價每股港幣4.30元將二零一三年債券兌換為本公司普通股，或由本公司於到期日按面值贖回。截至二零一零年三月三十一日止年度，二零一三年債券已全部兌換為本公司普通股。

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

## 21. 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 Pty (「Care Park」) 已發行股本73.75%。收購總額中，其中84%為向本公司一名董事兼本公司主要股東收購，並以發行102,328,571股本公司普通股支付代價。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。

### (b) 收購資產

於二零零九年八月二十七日，本集團向一名董事兼本公司主要股東收購於馬來西亞擁有及營運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。

### 22. 購股權計劃

#### (a) FECIL計劃

於二零二零年八月二十八日，本公司購股權計劃獲本公司批准，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（包括執行董事及非執行董事），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。

本公司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二零零六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。期內，本公司已通過決議案將行使期進一步延長五年。



# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 22. 購股權計劃(續)

#### (a) FECIL計劃(續)

期內，購股權計劃項下購股權數目之變動如下：

	二零一零年 四月一日至 二零一零年 九月三十日 千股	二零零九年 四月一日至 二零一零年 三月三十一日 千股
於期初	<b>24,650</b>	18,150
於本期間授出	—	7,400
於本期間沒收	—	(900)
於期終	<b>24,650</b>	24,650

期內，本公司透過延長行使期五年至二零一零年六月二十五日，修改於二零零四年十月二十一日及二零零六年八月二十五日所授出購股權之年期。由於該修改於原歸屬日期後進行，於修改當日以二項式模式釐定之已增加公平值港幣5,776,000元即時於簡明綜合收益表確認。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 22. 購股權計劃(續)

#### (b) 麗悅酒店集團有限公司(「麗悅」)計劃

於二零一零年九月十日，本公司間接全資附屬公司麗悅之購股權計劃(「麗悅計劃」)獲本公司批准，主要授予本公司及麗悅或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級職員(包括執行董事及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司及麗悅或其任何附屬公司作出貢獻之本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人、服務供應商。根據麗悅計劃，麗悅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。

自計劃採納以來概無授出任何購股權。

### 23. 資產抵押

於二零一零年九月三十日，銀行貸款港幣5,089,110,000元(二零一零年三月三十一日：港幣5,111,693,000元)以賬面值合共港幣8,656,442,000元(二零一零年三月三十一日：港幣7,630,207,000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)，連同若干其他資產及物業應計利益之浮動押記以及銀行存款港幣16,720,000元(二零一零年三月三十一日：港幣29,765,000元)之質押作抵押。

其他貸款以本集團賬面值合共約港幣7,360,000元(二零一零年三月三十一日：港幣8,764,000元)之分類為持作買賣及可供出售之投資以及財務機構存款作抵押。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 24. 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。於二零一零年九月三十日，受擔保之未償還按揭貸款總額為港幣125,060,000元(二零一零年三月三十一日：港幣127,006,000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。

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司一間附屬公司就承建商未能完滿履行其興建酒店之責任而向該承建商提出涉及港幣14,735,000元之訴訟。該承建商就有關索償向該附屬公司提出港幣25,841,000元之反索償。在此初步階段無法合理確切估計該等訴訟之財務影響及結果。董事認為反索償不會對本集團二零一零年九月三十日之財政狀況構成重大不利影響。

### 25. 資本承擔

	二零一零年 九月三十日 港幣千元	二零一零年 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、開發及翻新酒店物業	<b>446,985</b>	315,527
其他	<b>12,588</b>	2,311
	<b>459,573</b>	317,838
就下列項目已獲授權但未訂約之資本開支：		
酒店物業開發及翻新	<b>123,342</b>	271,948
發展中投資物業開發及翻新	<b>52,579</b>	52,579
	<b>635,494</b>	642,365

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

## 26. 關連方交易

(a) 期內，本集團與關連方訂立下列交易：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
由聯營公司提供樓宇管理服務	1,958	2,701
向共同控制實體出租物業	1,200	1,200
向共同控制實體提供管理服務	<u>3,666</u>	<u>—</u>

於報告期間結算日，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，本集團於去年向一名董事收購若干業務及資產，見附註21所披露。

# 簡明

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

### 26. 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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
短期福利	6,035	9,553
離職後福利	112	90
	<u>6,147</u>	<u>9,643</u>

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後釐定。

### 27. 重大事項

期內，若干附屬公司進行企業重組，以就籌備附屬公司麗悅酒店集團有限公司(「麗悅酒店」，前稱Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited)股份上市而整頓酒店發展及營運業務。企業重組涉及將本公司若干全資附屬公司轉讓予麗悅酒店，並透過按港幣1.075元之價格認購麗悅酒店1,730,000,000股普通股，將麗悅酒店及其附屬公司應付予本集團之款項港幣1,859,812,000元撥充資本。於企業重組後，本公司於麗悅酒店之270,000,000股普通股權益可提呈發售予公眾人士。轉讓附屬公司於二零一零年九月十七日完成，而撥充資本及提呈發售則於二零一零年十月十一日完成。自此，本公司於麗悅酒店之權益由100%減至73%。由於本公司並無失去麗悅酒店之控制權，根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，於麗悅酒店之權益減少(即發售所得款項與非控股權益賬面值增加之差額)將於截至二零一一年三月三十一日止年度在綜合財務報表儲備中直接確認。倘應用過往會計政策，有關金額將於損益確認。

## Far East Consortium International Limited 遠東發展有限公司

16th Floor, Far East Consortium Building,  
121 Des Voeux Road Central, Hong Kong  
香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓

Website 網址：[www.fecil.com.hk](http://www.fecil.com.hk)

