

# 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，拿督，B.Sc. (副主席兼行政總裁)

Craig Grenfell WILLIAMS，B. ENG. (CIVIL)

邱達成，B.A.

## 非執行董事

邱裘錦蘭 太平紳士

邱達生，M.A.

邱達強

## 獨立非執行董事

朱机良，達督

羅國貴

江劍吟

## 合資格會計師

莫貴標，M.B.A., A.I.C.P.A., H.K.S.A.

## 公司秘書

周國和，F.C.S., F.H.K.S.A.

## 授權代表

邱德根

邱達昌

## 法律顧問

香港

胡關李羅律師行

羅國貴律師事務所

馬來西亞

Shearn Delamore & Co.

澳洲

Freehills

## 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

## 主要來往銀行

香港

中國銀行(香港)有限公司

中信嘉華銀行有限公司

恒生銀行有限公司

廖創興銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

永亨銀行有限公司

馬來西亞

Alliance Bank Malaysia Berhad

Southern Bank Berhad

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking  
Group Limited

Commonwealth Bank of Australia

National Australia Bank Limited

中國

中國建設銀行

中國工商銀行

## 註冊辦事處

P.O. Box 1043, Ground Floor,  
Caledonian House, Mary Street,  
George Town, Grand Cayman,  
Cayman Islands, British West Indies.

## 主要辦事處

香港德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

## 股份登記處

標準證券登記有限公司

香港灣仔告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

## 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)

香港聯合交易所有限公司

## 網址

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



**遠東發展**矢志成為中國一流的開發商，向目標客戶中產階層提供價格相宜、高質素之低密度高尚住宅及獨立樓房，並成為擁有及營運三星級酒店業者之翹楚。

**二零零四財政年度**對本集團乃意義深遠之一年。這不僅在於我們已轉虧為盈，更為重要者，是我們已確立長期目標，並已制定策略以達致此長期目標。





# 目錄

	頁
主席報告書	3
行政總裁報告	5
董事及高級管理層簡介	7
五年財務概要	11
財務及業務回顧	12
董事會報告書	18
核數師報告書	27
綜合收益表	28
資產負債表	29
綜合權益變動報表	31
綜合現金流量表	32
財務報告附註	34
集團所擁有之主要物業一覽表	90

本年報之中，英文本如有歧義，概以英文本為準。

# 主席報告



二零零四年財政年度對本集團以至香港均為充滿挑戰的一年。嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）的爆發嚴重打擊本港經濟，各行各業均大受影響。但隨著非典型肺炎疫情減退，加上引入更緊密經貿關係安排（「CEPA」）後，香港經濟迅速復甦，市場氣氛亦告好轉。

雖然面對嚴峻的經濟環境，本集團本年度仍錄得股東應佔溢利港幣149,000,000元，每股盈利為港幣14.3仙。

董事會建議派付末期股息每股港幣3仙，連同已派付中期股息每股港幣2仙，全年總股息為每股港幣5仙。

隨著簽署CEPA及中國更多城市放寬旅遊簽證限制讓內地居民來港旅遊，本港經濟將會受惠，並造就更有利商業活動的市場環境。有鑒於內地旅客不斷增加，本集團對旗下酒店業務的發展十分樂觀。此外，於本財政年度下半年，位於銅鑼灣的麗都大酒店及大角咀的Dorsett Olympia Hotel開業後，本集團的酒店組合將另外增加597間房間。

最近數月，中國物業市場受中央政府頒布緊縮措施的陰霾籠罩，令市場關注物業價格會大幅下滑。本集團認為中國政府無意窒礙中國物業市場的發展，該等緊縮措施只為防止物業市場過熱。因此，本集團相信該等措施實際上能支持物業市場長期健康發展。

---

## 主席報告

我們相信遠東發展的前景樂觀，對其未來發展充滿信心。於二零零四年財政年度內配售股份及發行可轉換債券後，本集團現擁有更強的財務實力，足以實現我們未來年度的目標。

最後，讓我藉此機會向各董事、高級管理層及全部員工致意，感謝他們年內付出的努力及貢獻，以及各股東一直以來對本集團的支持。

主席  
邱德根

二零零四年七月十五日

# 行政 總裁報告



二零零四財政年度實乃對本集團意義深遠之一年。這不僅在於我們已轉虧為盈，更為重要者，是我們已確立長期目標，並已制定達致該等目標之策略。

自一九九七年地產市場泡沫爆破後，我們深感香港地產市場之厚利不再。有鑑於此，我們一直在多方開拓投資機會，藉以維繫自身之盈利能力及提升股東價值。

歷經數年來嘗試多種投資策略後，我們矢志發展兩大主營業務，並深信未來增長可期。業務之一為在國內主要城市開發價格相宜、高質素之低密度高尚住宅及獨立樓房，目標客戶主要定位於中產階層。同時，我們將致力於開發及營運香港及毗鄰城市之三星級酒店，以期把握國內旅客不斷增加之良機。

我們定位於中產階層市場，因為該市場代表了國內之大部分住房需求，亦為一個終端用戶市場。我們認為，相對於主要由投資者惠顧之高檔市場而言，中產階層市場更能抵禦價格之大幅波動。

儘管中國對地產市場實行之嚴格措施帶來了不確定性，我們認為，該等措施長遠而言對市場實屬有利，並可防止市場過熱。此外，我們認為，隨著市場之步伐放緩，將有若干未完工之地產開發項目可供收購，使我們可從中受惠。

我們正積極物色國內其他投資機會，以再度譜寫上海錦秋加州花園之輝煌成就。根據二零零三年下半年與成都市政府簽訂之諒解備忘錄，我們將開發面積達1,200畝（800,000平方米）之小區住宅。該項目將分多期進行，總開發期為六年。由於國內實施之調控措施，我們與當地政府之磋商較預期有所拖長。儘管如此，我們相信可在今後數月內完成所有必需之主管機關批文。

在酒店開發方面，儘管旗下之麗都大酒店憑藉其優越地段及高級客房而獲評為四星級酒店，我們仍將專注於三星級酒店之開發。我們認為，於未來數年內，香港之三星級酒店將繼續受惠於國內旅客之增長。

同時，我們正積極物色周邊地區之酒店投資機會，旨在將酒店投資多元化。首選目標是澳門。與香港相似，我們認為澳門亦將受惠於國內放寬對個人旅客之旅遊簽證限制。此外，隨著越來越多博彩場所之興建，博彩業之開放不但會吸引更多外國投資者，亦會吸引遊客光顧。

於二零零四年初，我們與美國拉斯維加斯之Venetian集團簽訂意向書，以在澳門填海區開發及營運一間共有3,000間客房之3-4星級酒店。首期開發包括1,500間客房；預計於二零零五年初開工，及二零零七年完工。相信該項目將進一步促進我們未來之發展。

數年來我們轉移了非核心業務及海外資產，使業務得以精簡。我們認為，上述舉措不單提升了營運效率，亦為我們日後主攻及投資之策略方向提供了清晰定位。根據市場狀況，我們將繼續轉移剩餘之非核心、海外資產或投資。此外，往後我們無意在香港及大中華地區之外國家進一步開發地產，亦不會在該地投資於地產業務。

### 二零零五財政年度之目標

我們將在二零零五財政年度努力達致以下目標：

- 確保地產開發項目按預期進度完工，並按計劃順利發售。
- 積極物色國內新興之低密度高尚住宅及獨立樓房之投資機會。
- 透過轉移非核心、海外之資產及投資，進一步改善及盡最大可能提升營運效率。
- 加強對資產負債之管理，以期提高股東回報。
- 建立及鞏固一支幹練、專業之管理隊伍。
- 進一步提升公司管治水平。
- 進一步增強與投資業內人士、傳媒及社會之關係。

副主席兼行政總裁

邱達昌

二零零四年七月十五日

# 董事及高級 管理層簡介

## 執行董事

### 邱德根先生，太平紳士（主席）

邱先生，七十九歲，遠東集團創辦人。他自一九七二年已擔任本公司之前身，遠東發展有限公司之主席。彼現為本公司、遠東科技國際有限公司及遠東酒店實業有限公司之董事會主席。他具有逾五十年金融、物業投資及發展，娛樂、廣播及旅遊業務運作及酒店物業及工業管理之經驗。邱先生歷任中國全國政協委員。他於一九七三年創辦仁濟醫院，並於一九六六年創辦裘錦秋中學，迄今仍為該書院之主席。此外，他亦是新界總商會創辦人及永久榮譽主席，及公益金之贊助人。邱先生是邱裘錦蘭女士之丈夫，邱達生先生、邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之父親。

### 邱達昌先生，拿督，**B.Sc.**（副主席兼行政總裁）

邱先生，五十歲，於一九七三年加入本集團。他自一九七八年已擔任本公司之前身，遠東發展有限公司之董事總經理，並分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為本公司副主席及行政總裁。彼亦為遠東科技國際有限公司之董事及遠東酒店實業有限公司及Chinasoft International Limited之非執行董事。他持有日本上智大學之工商管理及經濟學士學位。

邱先生為一間馬來西亞地產發展公司－Malaysia Land Holdings Berhad之副主席及主要股東，亦為於東京上市公司Tokai Kanko Ltd.之主席。現時，邱先生出任為中國廣西中國人民政治協商會議委員及香港Food, Biscuit and Beverage Association之名譽主席。於一九九七年七月，他獲馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜。邱先生乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生之弟、邱達成先生及邱達強先生之兄。



### **Craig Grenfell Williams先生，B. ENG. (CIVIL)**

Williams先生，五十二歲，他於二零零零年獲委任為本公司之董事。彼負責澳洲之一切物業發展事務。現居於澳洲墨爾本，彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本集團之澳洲公司之前，曾在澳洲最大規模之物業發展集團The Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。Williams先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，現為St. Kilda Road Campaign Inc.之總裁。

### **邱達成先生，B.A.**

邱先生，四十五歲，自一九七八年加入本公司之前身，遠東發展有限公司。彼現為本公司之執行董事、遠東科技國際有限公司之董事及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。他乃倫敦上市公司Fortune Oil Plc之非執行董事，並積極參與中國、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生之弟及邱達強先生之兄。

## **非執行董事**

### **邱裘錦蘭女士，太平紳士**

邱女士，六十五歲，於一九七二年已獲委任為本公司之前身，遠東發展有限公司之董事。她現為本公司及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。邱女士自一九七五年擔任香港女童軍總會之名譽副會長。她一直活躍於社交圈子，更曾於一九七七/七八年擔任仁濟醫院主席。邱女士乃新界婦孺福利會之創辦人及榮譽主席，也是裘錦秋中學委員會成員及校監，及九龍婦女福利會會長。邱女士自一九八二年成為上海市政治協商委員會會員。自一九九七年擔任香港各界婦女會聯合協進會之名譽副會長。她乃邱德根先生之夫人，邱達生先生、邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之母親。

---

## 董事及高級管理層簡介

### 邱達生先生，M.A.

邱先生，五十三歲，於一九七二年獲委任為本公司之前身，遠東發展有限公司之董事。彼現為本公司及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。他畢業於劍橋大學，並持有榮譽經濟碩士學位。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之兄。

### 邱達強先生

邱先生，四十三歲，於一九八四年擔任本公司之前身，遠東發展有限公司之董事。彼現為本公司及遠東科技國際有限公司之非執行董事。於一九九九年，邱先生獲委任為遠東酒店實業有限公司之副主席（非執行董事）。他乃倫敦上市公司Fortune Oil Plc之主要股東及副主席，並且有多年中國貿易、石油貿易及基建投資之豐富經驗，並積極參與香港及中國多項投資計劃。邱先生乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生及邱達成先生之弟。

## 獨立非執行董事

### 朱机良先生，達督

朱先生，六十二歲，於一九九七年獲委任為本公司獨立非執行董事。朱先生亦擔任馬來西亞、新加坡及香港多間公司之主席、董事總經理及董事之職位，現為CCL Management Services Limited、Patmi Investments Limited、China Cashmere Trading Limited、Paciasia Sdn Bhd、Chewen Holding Sdn Bhd and Pakar Hydro Sdn Bhd之董事。

### 羅國貴先生

羅先生，四十五歲，持有澳洲新南威爾斯大學法學士學位及法理學士學位。羅先生於一九八四年獲澳洲新南威爾斯最高法院認可律師資格，自一九八七年以來為香港律師會之會員。羅先生於香港擔任執業律師逾十三年，現為羅國貴律師事務所之合夥人，於二零零零年加入本公司董事會。

---

## 董事及高級管理層簡介

### 江劍吟先生

江先生，七十五歲，於二零零四年七月獲委任為本公司獨立非執行董事。江先生畢業於上海震旦大學法學院。他是大學教授，有豐富行政監管經驗，歷任教育學院及大學校長、書記等。現為上海福島自然災害減災基金會理事及副理事長。

### 高級管理層

### 陳志興先生

陳先生，四十一歲，於二零零四年三月升任為本集團之首席營運總監。他主要負責香港有關的商業管理，酒店和物業發展，及投資和工程項目發展。他亦負責於中國有關的工業及基建業務。陳先生於一九九零年加入本公司為本集團首席會計師，並於二零零二年獲晉升為集團財務總監。一九九零年至二零零三年期間，他負責本集團之財務、司庫及會計職能，他對於香港上市公司會計及審計方面有豐富經驗。陳先生為本集團多間附屬公司的董事。於二零零三年五月十七日他被委任為遠東酒店實業有限公司邱德根先生之替任董事，邱德根先生為本集團的創辦人。

未加入本集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有十數年之審計經驗。

### 莫貴標先生，**M.B.A, A.I.C.P.A., H.K.S.A.**

莫先生，四十三歲，於二零零四年四月一日加入本集團為首席財務總監，負責本集團有關的財務及會計。莫先生擁有美國University of Washington會計學學士學位及Seattle University工商管理碩士學位。於一九八八年回流香港後，莫先生進入四大會計師行工作了五年之久。

其後，他加入了商界。在加入本集團前，莫先生曾在美國及歐洲主要投資銀行擔任要職達六年之久。莫先生於香港及中國的投資及財務活動上具有豐富的經驗。



# 五年財務概要



	截至三月三十一日止年度				
	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元
業績					
營業額	621,675	510,353	691,590	796,057	819,859
除稅前溢利(虧損)	58,627	57,117	(207,915)	(116,547)	205,212
稅項	(24,758)	(12,403)	(4,343)	(17,809)	(53,219)
未計少數股東權益前溢利	33,869	44,714	(212,258)	(134,356)	151,993
少數股東權益	(125)	3,198	8,128	10,154	(2,983)
年度純利(虧損)	33,744	47,912	(204,130)	(124,202)	149,010
每股盈利(虧損)	4 cents	5 cents	(21 cents)	(13 cents)	14 cents
於三月三十一日					
	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	3,898,844	4,192,066	4,318,107	4,753,071	4,938,287
負債總值	(1,372,171)	(1,713,388)	(1,856,739)	(2,394,821)	(2,206,434)
少數股東權益	(71,445)	(65,821)	(64,984)	(60,298)	(8,839)
股東資金	2,455,228	2,412,857	2,396,384	2,297,952	2,723,014

附錄：董事考慮到實際可行性，二零零三年之前的財務概要並沒有追溯應用香港會計師公會會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」上有關修訂。

# 財務及 業務回顧

## 業務回顧

截至二零零四年三月三十一日止財政年度之營業額為港幣819,000,000元，(二零零三年財政年度則為港幣796,000,000元)除稅前溢利為港幣205,000,000。(二零零三年同期為虧損港幣117,000,000元)。股東應佔溢利則為港幣149,000,000元，(二零零三年財政年度則錄得虧損港幣124,000,000元。)業績令人鼓舞，主要源自上海錦秋花園物業發展項目及過去數年出售非核心業務及業務重整以精簡業務。

## 財務資源及流動資金

### 借貸及本集團資產之抵押

本集團業務資金來源主要為銀行借貸，無抵押貸款及經營業務之現金。於二零零四年三月三十一日，本集團之銀行及其他借貸總值約港幣1,667,000,000元(二零零三年三月三十一日：港幣1,594,000,000元)其中須於一年內償還的為港幣462,000,000元，而須於一年後償還的為港幣1,205,000,000元。有抵押貸款為港幣1,435,000,000元而無抵押貸款為港幣232,000,000元。本集團之借貸主要為港幣。

### 配售股份及增加已發行及繳足股份

謹提述於二零零三年九月五日刊發之公佈，本公司配售合共165,000,000股股份，配售價為港幣1.20元。於扣除相關開支後，配售所得款項淨約為193,000,000港元。

### 零息債券

誠如日期為二零零四年三月十一日之公佈所公佈，本公司與德意志銀行於二零零四年三月十日訂立認購協議，據此德意志銀行同意認購將由本公司按面值發行初步本金總額60,000,000美元(約港幣467,538,000元)之確定債券。此外，本公司向德意志銀行授出期權，可要求本公司按面值額外發行本金總額6,989,000美元(約港幣54,460,000元)之選擇性債券。

確定債券已獲全數認購，而於二零零四年四月十三日，德意志銀行行使期權，要求本公司發行本金總額合共6,989,000美元（約港幣54,460,000元）之選擇性債券。

### 或然負債及承擔

#### 或然負債

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團就向中國一項物業的買家提供按揭貸款提供擔保。於二零零四年三月三十一日，該等擔保之未償還按揭之總額為港幣36,000,000元（二零零三年：港幣28,000,000元）。

#### 承擔

於結算日，本集團就物業發展項目之已訂約但未撥備之資本支出約為港幣561,000,000元（二零零三年：港幣507,000,000元），而就物業發展項目、酒店翻新工程及改善工程以及共同控制之物業發展項目之已批准但未訂約之資本支出約為港幣346,000,000元（二零零三年：港幣160,000,000元）。

### 資本負債比率

於二零零四年三月三十一日之資本負債比率（銀行及其他借貸總額對股東資金）為61%（二零零三年：69%）。

### 流動性比率

本集團於二零零四年三月三十一日之流動性比率為1.40（二零零三年：1.30）。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

### 匯兌

本集團於期內並無任何重大之滙兌變動。



### 資產抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團之物業、銀行存款及證券之賬面淨值總額分別約為港幣2,603,000,000元(二零零三年：港幣2,204,000,000元)港幣5,000,000元(二零零三年：港幣19,000,000元)及港幣2,000,000元(二零零三年：港幣1,000,000元)，連同聯營公司及第三方之物業已按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以取得授予本集團及其聯營公司之銀行及貸款融資，限額分別約為港幣2,021,000,000元及港幣5,000,000元(二零零三年：港幣1,987,000,000元及港幣5,000,000元)。

本集團之上市投資約港幣38,000,000元(二零零三年：港幣20,000,000元)獲抵押予本集團之財務機構，以取得就有關證券交易授予本集團之按金交易信貸，有關信貸以約港幣8,000,000元(二零零三年：港幣8,000,000元)為限，其中港幣2,000,000元(二零零三年：港幣5,000,000元)已獲動用。

### 重要收購及出售附屬公司及聯營公司

於二零零三年十二月二十四日，本公司董事會與遠東科技國際有限公司(「遠東科技」)之董事會共同宣佈，Smartland Assets Limited(「Smartland」)、本公司及遠東科技及Dennis Chiu先生於二零零三年十二月二十二日訂立買賣協議，據此，遠東科技與Dennis Chiu先生已有條件同意出售Smartland，而Smartland已有條件同意購入Tang City Properties Limited(「TCPL」)股份，佔TCPL全部已發行股本，代價為現金1新加坡元(相當於約港幣4.50元)，及以定期貸款方式促使融資24,000,000新加坡元(相當於約港幣112,500,000元)。

除上文所披露者外，本集團並無於年內作出附屬公司及聯營公司屬重大之收購或出售。

## 業務回顧、展望及策略

### 1. 物業發展部

#### 香港

紅磡東海雅園——項32層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎，包括104個住宅單位，26個車位及2層商舖，已於二零零二年十一月底完成並取得入伙許可證。於本報告日期，約70%單位已售出。

西貢清水灣山莊－15間獨立屋之發展項目，總樓面面積約18,000平方呎，地盤面積為30,000平方呎。建築工程已於二零零三年底完成並已取得入伙許可證，已於二零零四年首季進行預售。

西貢清怡居－興建24幢別墅之建議發展項目，總樓面面積約53,000平方呎。第1期發展之建築工程已完成，而本集團最近已取得合約完成證明書，已於二零零三年第四季進行預售。其他期數之發展須待政府審批。

西貢竹角－10間獨立屋之發展項目，總樓面面積約12,000平方呎，地盤面積為30,000平方呎。地盤平整及建築工程現正進行，預期將於二零零四年第四季完成。

元朗丹桂村－此項目包括多座4層高平房之104個單位，總樓面面積約52,000平方呎。本集團現正申請換地及通道建設。

元朗洪水橋－一項7層高住宅發展項目，總樓面面積約38,000平方呎。本集團現正申請換地。建築工程計劃於二零零五年初動工。

元朗豐樂園－該項目為與長江實業(集團)有限公司及新鴻基有限公司合營之住宅發展項目，總面積約8,610,000平方呎。該項目暫時並無特訂計劃。於年內，本集團已額外收購該項目之3.67%權益，本集團目前持有該項目之25.33%實際權益。

### 中國

就本集團之中國物業發展項目而言，本集團將不斷評估在中國大陸主要城市之地產投資機會。中產市場乃本集團主要重點市場，而排屋及低密度公寓乃本集團之主要產品。

上海錦秋加州花園－一項住宅發展項目，佔地約14,500,000平方呎，可建樓面面積約12,400,000平方呎。完成全數發展工程後，該項目將推出合共約8,000個單位，當中包括住宅及商業物業，而住宅單位將佔總單位97%以上。於本年以前，該住宅及商業發展項目中2,400個單位已完成興建，自九十年代後期開始第一期發展以來，已售出逾99%之單位。於截至二零零四年三月三十一日止年度內，本公司已落成並出售400個單位。餘下約5,200個單位將於未來四、五年間落成，平均進度為每年1,300個單位。該項目將為本集團未來之主要收益來源。

廣州新時代廣場－本集團擁有此項目45%至50%權益，此項目包括一幢8,000平方米之已落成附設大廈，以及一幢總樓面面積約27,000平方米擬建之29層高住宅大廈。建築工程預期於二零零四年底展開。

廣州花地灣－本集團擁有此發展項目100%權益，此項目包括兩幢32層高之住宅大廈，總樓面面積約43,000平方米，包括40,000平方米之住宅用地、2,000平方米之商業用地及1,000平方米之停車場。目前，此發展項目仍在籌劃階段，預期於二零零四年底開始動工建築，並預期於二零零六年底竣工。

### 澳洲

墨爾砵Flinders Wharf－本集團擁有50%權益之高級住宅發展項目，共有301個單位，總樓面面積約54,000平方米，鄰近墨爾砵會議展覽中心(The Melbourne Exhibition and Convention Centre)及皇家賭場(The Crown Casino)。建築工程於二零零二年二月展開，並於二零零三年十一月完成，目前該項目已出售逾90%。

墨爾砵Royal Domain Tower－為合共137個單位之42層高豪華住宅單位發展項目，總樓面面積約65,000平方米，每個單位成本超過1,000,000澳元。該項目位處市中心St Kilda Road旁，俯瞰Melbourne Botanic Garden。於落成後將成為墨爾砵最高貴住宅樓宇之一。本集團於二零零三年初已開始動工，預計於二零零五年底落成。

## 2. 酒店部

於二零零四年財政年度首季，本集團的酒店業務因香港爆發非典型肺炎而受到嚴重影響。由於非典型肺炎，本集團酒店的平均入住率曾跌至單位數字。但隨



著非典型肺炎受到控制，加上內地旅客因更緊密經貿關係安排而旅遊簽證放寬，本集團迅速回復酒店業務的盈利。此反映本集團可把握內地旅客的機遇及在三星級酒店市場的競爭力。

油麻地帝豪花園酒店及帝豪海景酒店－本集團於香港經營之兩家三星級酒店，共有**368**間房間。本年四月至七月期間非典型肺炎爆發影響該兩間酒店的業務。然而，入住率及房租自本年八月以來已反彈，該兩間酒店繼續為本集團提供穩定收入。

吉隆坡Dorsett Regency Hotel－該間有**320**間套房之酒店位於繁華之吉隆坡Central Business District。於非典型肺炎爆發期間，該酒店業務受到影響。然而，自八月以來房租及入住率已回復正常水平而自此之後情況繼續改善。本集團預期該酒店仍為吉隆坡其中一間表現最佳之四星級酒店。

銅鑼灣Cosmopolitan Hotel－擬訂於二零零四年底前完成翻新工程及開始營業。該酒店已由銅鑼灣的「舊」新華社大廈改裝為一間酒店。其乃設計為一所合共有**455**間房間的四星級酒店。

大角咀Dorsett Olympia Hotel－一幢**21**層高之酒店發展項目，約有**142**間套房，總樓面面積為**46,000**平方呎。建築工程預計於二零零四年底落成並計劃於二零零五年首季開業。

中環九如坊－一個酒店發展項目地盤，發展成**34**層高之酒店，約有**162**間套房，總樓面面積約**63,000**平方呎。本集團已遞交建築圖則供政府審批。預計將於二零零六年財政年度完成。

美國達拉斯Dallas Grand Hotel－本集團已進行評估各項不同發展之可行性研究。本集團預計於未來十二個月就酒店作出最終決定。

### 3. 經常收入

本公司之租金收入主要來自香港之四項商業／寫字樓大廈。除旺角大樓於二零零四年三月完成翻新工程外，於年內租戶之佔用率平均維持於約**90%**。

# 董事會 報告書

董事會欣然將本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零四年三月三十一日止年度之年度報告連同已審核財務報告謹呈各股東省覽。

## 主要業務

本公司於本年度主要從事投資控股，而各附屬公司則主要從事物業投資及發展、經營酒店、投資控股、股份買賣及生產鍋爐產品。

## 主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

本公司旗下主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體於二零零四年三月三十一日之詳情分別載於財務報告附註49、50及19。

## 業績及溢利分配

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之業績載於第28頁之綜合收益表內。

董事會建議向二零零四年八月二十五日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零四年三月三十一日止年度末期股息每股3仙（二零零三年：2仙），合共港幣35,053,000元。末期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為其全部或部份應得以股代息（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待(i)二零零四年八月二十五日舉行之股東週年大會上批准建議之末期股息；及(ii)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二零零四年八月二十五日（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二零零四年九月二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二零零四年九月二十八日或前後寄出。

## 財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概述於第11頁。

## 投資物業

於本年度，本集團以總值港幣139,039,000元之代價購入投資物業，部份由其附屬公司支付。

於本年度本集團之投資物業之變動情況詳載於財務報告附註13。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團以代價港幣49,172,000元購入酒店物業。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之變動情況詳載於財務報告附註14。

## 發展中物業

年內，本集團以代價港幣205,732,000元購入發展中項目。

於本年度本集團之發展中物業之變動情況詳載於財務報告附註15。

## 主要物業

本集團於二零零四年三月三十一日之主要物業詳載於本年報第90至97頁。

## 股本

於本年度本公司股本變動情況詳載於財務報告附註33。

年內，本公司及其附屬公司未有購入、出售或購回上市公司之證券。

### 借款及撥作資本之利息

融資租約之債務、銀行貸款及其他借貸載於財務報告附註31至32。

本集團於本年度將港幣14,031,000元之利息撥作資本。

### 本集團流動資金之分析

於二零零四年三月三十一日，本集團須償還之財務借貸及銀行借貸分別約為港幣218,000元及港幣1,666,668,000元。

### 董事

本公司於本年度及截至本年報日期止之董事為：

#### 執行董事

邱德根先生，主席

邱達昌先生，拿督，副主席兼行政總裁

Craig Grenfell Williams先生

邱達成先生

關英煒先生，董事總經理 (於二零零四年三月一日退休)

#### 非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生

邱達強先生

小川浩平先生 (於二零零三年五月二十一日辭任)

#### 獨立非執行董事

達督朱机良

羅國貴先生

江劍吟先生 (於二零零四年七月二十七日委任)

### 董事(續)

根據本公司公司組織章程細則之規定，拿督邱達昌、邱達成先生、羅國貴先生及江劍吟先生須依章告退，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

各非執行董事之任期乃於彼須根據本公司之公司組織章程細則輪席告退之日完結。

### 董事所持之股份權益

於二零零四年三月三十一日，根據第371章《證券及期貨條例》第352條之規定，本公司各董事於本公司或其任何相聯法團之股份中擁有遵照《證券及期貨條例》或須遵照香港聯合交易所有限公司「聯交所」之《證券上市規則(「上市規則」)》之規定知會本公司及聯交所之權益如下：

#### (a) 股份

董事姓名	個人權益	所持普通股股份數目		公司 已發行股本	
		公司權益	總額	之百分比	
邱德根	9,982,405	109,997,490 (附註一)	119,979,895	10.27%	
邱達昌	607,248	298,460,209 (附註二)	299,067,457	25.60%	
邱達成	8,099	4,969,263 (附註三)	4,977,362	0.43%	
邱裘錦蘭	1,141,571	—	1,141,571	0.10%	
邱達生	794,037	—	794,037	0.07%	
邱達強	37,347	3,877,218 (附註四)	3,914,565	0.34%	



## 董事所持之股份權益(續)

### (a) 股份(續)

附註一：此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。

附註二：此等股份由邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited 持有，其中包括已借出之70,000,000股。

附註三：此等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V. 及由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited 持有。

附註四：此等股份由邱達成先生及邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited 持有，並已全數重覆計算及包括在邱達成先生之公司權益內。

### (b) 購股權

#### 本公司之購股權計劃

於二零零二年八月二十八日，本公司採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)及鑑於二零零一年九月一日香港聯合交易所有限公司修訂證券上市規則(「上市規則」)第17章(「購股權計劃」)，終止於二零零零年所採納之舊購股權計劃(「舊計劃」)。年內根據舊計劃並沒有授出購股權，亦無購股權被行使或失效。

根據新購股權計劃，本公司可向本公司及本公司之任何附屬公司之僱員、行政人員或高級職員及董事(包括執行及非執行董事)及業務顧問，代理及法律或財務諮詢授予不超過本公司不時所發行之股本10%。根據新購股權本公司並沒有授出購股權。

本公司購股權詳情載於財務報表附註三十五。

### 董事所持之股份權益(續)

#### (c) 於聯營公司之股本權益

於二零零四年三月三十一日，各董事擁有本公司之聯營公司股本權益如下：

董事姓名	聯營公司名稱	所持普通股 股份數目
邱德根	遠東科技國際有限公司	24,886,600 (附註一)
邱裘錦蘭	遠東科技國際有限公司	6,110,000
邱達昌	遠東科技國際有限公司	28,040,000 (附註二)
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000
邱達成	遠東科技國際有限公司	55,510,200 (附註三)
邱達強	遠東科技國際有限公司	83,400,200 (附註三)及(附註四)

附註一：包括由邱德根先生之夫人邱裘錦蘭女士持有之6,110,000股股份。

附註二：股份由Rocket High Investments Limited，該公司由拿督邱達昌擁有。

附註三：包括由Cape York Investments Limited持有其中30,400,000股股份。該公司由邱達成先生和邱達強先生實益擁有。

附註四：包括由Gorich Holdings Limited持有之42,000,200股股份，該公司由邱達強先生擁有。

除上文所披露者外，並無任何董事或彼等之聯繫人士擁有本公司或其任何聯營公司之證券權益，當中包括股份或債券。

#### 董事於重大合約之權益

於關連交易之總目下，截至本年度結算日或本年度任何時間，本公司或任何附屬公司概無訂立本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之合約。

### 董事之管理及服務合約

本公司董事與本公司或其任何附屬公司概無訂立任何一年內僱用公司不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

### 關連交易

於二零零三年十二月二十二日，簽署了一份條件性的買賣協議，內容為本公司其中一間全資附屬公司同意以現金代價波幣1元由遠東科技國際有限公司購入Tang City Properties Pte. Ltd. (「TCP」)之全部權益，本公司亦同意向銀行重新籌借資金坡幣二千五百萬元(約為港幣一億一千二百五十萬元)和接收TCP之對外貿易和非貿易債權人之債務淨值為波幣一百一十萬元(約為港幣四百九十萬元)，該交易在資產負債表上所列之日期過後已完成。

### 主要股東

在存置之主要股東名冊上披露關於若干董事之權益外，根據香港證券及期貨條例第336條下列股東已就其擁有本公司股本及相關利益知會本公司：

股東名稱	所持有之 普通股數量	已發行 股本之百分比
J.P Morgan Chase & Co. (「JPMC」)	93,838,908 (附註(i))	8.03%
J.P. Morgan Chase Bank (「JPMCB」)	42,314,908 (附註(i))	3.62%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft (「DBA」)	93,677,735 (附註(ii))	8.01%

附註：

- (i) 根據二零零四年三月三十一日由JPMC發出予本公司的通函，JPMC已持有本公司股份之93,838,908股以投資經理之身份持有，35,676,561股以可供借出股份形式持有。42,314,908股由JPMC之全資附屬公司JPMCB持有，其餘的51,324,000股分別由JPMC數間附屬公司所持有。

### 主要股東(續)

- (ii) 根據二零零四年三月三十一日由DBA發出予本公司的通函，DBA持有本公司之93,677,735股，56,066,220股為短倉。

截至二零零四年三月三十一日，除上述所披露，本公司並無得悉有關公司已發行股本之利益需予披露。

### 捐款

本集團於本年度之慈善捐款共港幣676,000元。

### 結算日後事項

重大結算日後事項詳載於財務報告附註46。

### 主要客戶及供應商

本集團五大供應商應佔之總購貨額不足總購貨額之30%。

本集團五大客戶應佔之總營業額不足總營業額之30%。

### 僱員及薪酬政策

本集團於二零零四年三月三十一日之僱員總人數約為1,500人。

僱員之薪酬待遇乃根據工作性質及市場情況而釐定。於本年內，本集團並無為僱員採納任何培訓計劃。

退休福利計劃之詳情載於財務報告附註48。

### 公司管治

本公司於截至二零零四年三月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

### 核數師

股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

### 優先購買權

本公司之公司組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法例對優先購買權均無規定，並無要求本公司須按現有股東之持股比例提呈發售新股。

承董事會命

副主席兼行政總裁

**邱達昌**

二零零四年七月十五日



# 核數師 報告書

**Deloitte.**  
**德勤**

致**FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED**各股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已將刊於第28頁至89頁內根據香港公認之會計原則編製之財務報告審核完竣。

## 董事及核數師各自之責任

公司董事須負責編製真實而公正之財務報告。在編製該等財務報告時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報告作出獨立意見，並根據我倆同意之協定條文將此意見單獨向股東報告。本會計師行將不會就本報告書之內容負責或承擔責任。

## 核數師意見之基礎

本核數師乃按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行是次審核工作。審核工作範圍包括以抽查方式審查與財務報告內所載各數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報告所作出之各重大估計及判斷，及衡量究竟其所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之情況，貫徹地被運用及是否適當地予以披露。

本核數師計劃及進行審核工作，均以取得一切認為必需之資料及解釋為目標，使能為本核數師提供充份之憑證，就該等財務報告是否存有重要之錯誤陳述，作合理之確定。於作出核數意見時，本核數師亦衡量該等財務報告內所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信，我們之審核工作已為核數意見建立合理之基礎。

## 核數師意見

本核數師認為上述財務報告足以真實而公正地顯示 貴公司及 貴集團於二零零四年三月三十一日結算時之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並根據香港公司條例之披露規定作出適當編製。

**德勤 • 關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港，二零零四年七月十五日

# 綜合 收益表

截至二零零四年三月三十一日止年度



	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
營業額	4	819,859	796,057
銷售成本		(521,842)	(655,948)
毛利		298,017	140,109
其他收入		23,846	10,229
發售及分銷支出		(9,900)	(2,554)
行政支出		(129,092)	(137,424)
其他經營支出		—	(5,147)
出售投資物業虧損		—	(22,590)
物業增值回撥(減值虧損)確認撥備	6	13,002	(13,602)
酒店物業估值增加(減少)		5,369	(5,540)
出售其他資產之虧損		(1,815)	—
證券投資之未變現盈利(虧損)		3,443	(2,000)
因購入聯營公司所產生的商譽攤銷		(582)	—
負面商譽的攤銷		7,693	—
出售附屬公司之溢利		5,690	890
視作出售一間附屬公司之溢利		11,514	—
出售一間聯營公司之溢利(虧損)		36,422	(1,708)
分佔聯營公司業績		(23,687)	(45,050)
分佔共同控制實體業績		(332)	9,583
融資成本	7	(34,376)	(41,743)
除稅前溢利(虧損)	8	205,212	(116,547)
稅項	10	(53,219)	(17,809)
未計少數股東權益前溢利(虧損)		151,993	(134,356)
少數股東權益		(2,983)	10,154
本年度溢利(虧損)		149,010	(124,202)
股息	11	58,265	19,703
每股盈利(虧損)－基本	12	14.3仙	(12.7仙)

# 資產 負債表

於二零零四年三月三十一日結算



		本集團		本公司	
	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	13	1,064,481	908,651	—	—
物業、廠房及設備	14	1,207,384	1,141,997	—	—
發展中物業	15	539,936	299,311	—	—
負面商譽	16	(30,774)	—	—	—
附屬公司權益	17	—	—	2,336,873	2,198,551
聯營公司權益	18	154,502	165,980	—	—
共同控制實體權益	19	72,530	72,862	—	—
證券投資	20	108,321	82,969	—	—
其他資產		—	14,815	—	—
聯營公司欠款	21	126,779	52,776	—	—
接受投資公司欠款	22	119,995	177,759	—	—
少數股東欠款	24	563	563	—	—
應收長期貸款	23	304,969	256,403	—	—
已抵押銀行存款		2,945	—	—	—
		<b>3,671,631</b>	<b>3,174,086</b>	<b>2,336,873</b>	<b>2,198,551</b>
<b>流動資產</b>					
存貨	26	2,024	3,802	—	—
已落成待售物業		188,414	160,834	—	—
待售發展中物業		485,277	1,092,709	—	—
證券投資	20	7,511	13,375	—	—
聯營公司欠款	21	20,827	22,632	—	—
應收貸款	23	651	651	—	—
應收賬款、按金及預付款項	25	409,123	174,578	—	—
可收回稅項		8,292	11,175	—	—
已抵押銀行存款		5,539	19,822	—	—
銀行結餘及現金		138,998	79,407	433	368
		<b>1,266,656</b>	<b>1,578,985</b>	<b>433</b>	<b>368</b>

# 資產負債表 於二零零四年三月三十一日結算



	附註	本集團		本公司	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計賬款	27	265,732	224,953	10,346	5,525
已收客戶按金		16,169	345,523	—	—
欠董事款項	28	11,600	18,372	—	—
欠關聯公司款項	29	29,947	13,467	—	—
欠聯營公司款項	30	24,793	25,077	—	—
應繳稅項		74,831	45,687	—	—
融資租約之債務	31	200	428	—	—
銀行及其他借貸	32	461,977	520,578	51,560	20,380
		<u>885,249</u>	<u>1,194,085</u>	<u>61,906</u>	<u>25,905</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<u>381,407</u>	<u>384,900</u>	<u>(61,473)</u>	<u>(25,537)</u>
		<u>4,053,038</u>	<u>3,558,986</u>	<u>2,275,400</u>	<u>2,173,014</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	33	116,846	98,513	116,846	98,513
股份溢價及儲備	34	2,606,168	2,199,439	1,981,854	1,835,971
		<u>2,723,014</u>	<u>2,297,952</u>	<u>2,098,700</u>	<u>1,934,484</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>8,839</u>	<u>60,298</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>非流動負債</b>					
融資租約之債務	31	18	218	—	—
銀行及其他借貸	32	1,204,691	1,073,501	176,700	238,530
欠少數股東之款項	36	41,020	19,811	—	—
欠共同控制實體之款項	19	7,734	7,734	—	—
遞延稅項	37	67,722	99,472	—	—
		<u>1,321,185</u>	<u>1,200,736</u>	<u>176,700</u>	<u>238,530</u>
		<u>4,053,038</u>	<u>3,558,986</u>	<u>2,275,400</u>	<u>2,173,014</u>

第28至第89頁之財務報告於二零零四年七月十五日獲董事會通過，並由下列董事代表簽署：

董事  
邱德根

董事  
邱達昌

# 綜合權益 變動報表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	股份 資本	股份 溢價	資本 贖回儲備	其他 儲備	資產 重估儲備	投資物業 重估儲備	特別 儲備	滙兌 儲備	投資 重估儲備	保留 溢利	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零二年四月一日											
— 原本呈列	96,775	658,652	253	169,352	275,750	67,816	869,357	(155,821)	(60,605)	474,855	2,396,384
— 前期調整(附註2)	—	—	—	—	(74,416)	—	—	—	—	3,288	(71,128)
— 重列	96,775	658,652	253	169,352	201,334	67,816	869,357	(155,821)	(60,605)	478,143	2,325,256
重估增值(減值)	—	—	—	—	131,664	(98,981)	—	—	(3,930)	—	28,753
重估物業價值所產生之											
遞延稅項負債	—	—	—	—	(35,859)	—	—	—	—	—	(35,859)
應佔聯營公司儲備變動	—	—	—	—	—	(9,540)	—	10,029	—	—	489
產生換算海外業務											
之滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	16,756	—	—	16,756
收益表內未確認											
收益(虧損)淨額	—	—	—	—	95,805	(108,521)	—	26,785	(3,930)	—	10,139
以股代息計劃發行之股份	1,738	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,738
以股代息產生之進賬	—	5,059	—	—	—	—	—	—	—	—	5,059
出售資產時變現	—	—	—	—	—	96,680	—	—	—	—	96,680
出售附屬公司時變現	—	—	—	—	—	—	—	2,637	—	—	2,637
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(124,202)	(124,202)
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,355)	(19,355)
於二零零三年四月一日	98,513	663,711	253	169,352	297,139	55,975	869,357	(126,399)	(64,535)	334,586	2,297,952
年內重估增值(減值)	—	—	—	—	13,445	(2,229)	—	—	24,572	—	35,788
重估物業價值所產生之											
遞延稅項負債	—	—	—	—	30,138	—	—	—	—	—	30,138
年內應佔聯營											
公司儲備變動	—	—	—	—	—	10,750	—	(9,767)	—	—	983
產生換算海外業務											
之滙兌差額	—	—	—	—	—	—	—	33,653	—	—	33,653
收益表內未確認											
收益(虧損)淨額	—	—	—	—	43,583	8,521	—	23,886	24,572	—	100,562
以股代息計劃發行之股份	1,833	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,833
以股代息產生之進賬	—	23,153	—	—	—	—	—	—	—	—	23,153
溢價發行股份	16,500	181,500	—	—	—	—	—	—	—	—	198,000
發行股份開支	—	(4,581)	—	—	—	—	—	—	—	—	(4,581)
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	149,010	149,010
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(42,915)	(42,915)
於二零零三年三月三十一日	116,846	863,783	253	169,352	340,722	64,496	869,357	(102,513)	(39,963)	440,681	2,723,014

本集團之特別儲備乃本公司所發行之股本面值與依據一九九一年之集團重組所收購之附屬公司之股本及股份溢價總值兩者之差額。

本集團之其他儲備為依據一九九一年之集團重組之附屬公司應佔股份溢價。

本集團之保留溢利已包括本集團之聯營公司保留溢利港幣7,256,000元(二零零二年：港幣30,370,000元)及一間共同控制實體之保留溢利港幣23,158,000元(二零零二年：港幣20,586,000元)。



# 綜合現金 流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度



	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>經營業務</b>			
除稅前溢利(虧損)		<b>205,212</b>	(116,547)
按下列各項調整：			
應佔共同控制實體業績		<b>332</b>	(9,583)
應佔聯營公司業績		<b>23,687</b>	45,050
折舊		<b>8,266</b>	11,387
利息收入		<b>(35,288)</b>	(8,370)
利息支出		<b>37,918</b>	47,218
呆壞賬撥備		<b>1,139</b>	24,707
酒店物業重估(增加)減少		<b>(5,369)</b>	5,540
出售附屬公司之溢利		<b>(5,690)</b>	(890)
視作出售附屬公司之溢利		<b>(11,514)</b>	—
出售聯營公司之(盈利)虧損		<b>(36,422)</b>	1,708
物業(增值回撥)減值虧損		<b>(13,002)</b>	13,602
持有投資證券之未變現(溢利)虧損		<b>(3,443)</b>	2,000
遞延補償支出的攤銷		<b>—</b>	58
負面商譽之攤銷		<b>(7,693)</b>	—
出售其他資產之虧損		<b>1,815</b>	—
購入聯營公司所產生的商譽攤銷		<b>582</b>	—
出售物業、廠房及設備之虧損(溢利)		<b>3,467</b>	(356)
出售投資物業之虧損		<b>—</b>	22,590
營運資金變動前之經營現金流量		<b>163,997</b>	38,114
已完成供出售物業之增加		<b>(27,580)</b>	(117,854)
供銷售持作發展之物業減少		<b>574,325</b>	97,251
貿易及其他收款項增加		<b>(250,934)</b>	(64,930)
於證券投資減少		<b>9,280</b>	19,509
存貨減少		<b>1,778</b>	3,340
應收聯營公司款項減少		<b>1,805</b>	(8,943)
貿易及其他應付款項增加		<b>56,107</b>	8,093
客戶訂金(減少)增加		<b>(329,354)</b>	69,566
應付關連公司款項增加		<b>16,480</b>	1,201
應付聯營公司款項增加(減少)		<b>(284)</b>	980
應付共同控制實體款項增加		<b>—</b>	528
匯率變動之影響		<b>(18,373)</b>	1,147
來自經營業務產生之現金		<b>197,247</b>	48,002
已繳付香港利得稅		<b>(18,960)</b>	(12,068)
已繳付海外稅款		<b>(6,930)</b>	(9,561)
退還稅項		<b>2,380</b>	68
<b>經營業務所得之現金淨額</b>		<b>173,737</b>	26,441
<b>投資活動</b>			
利息收入		<b>185</b>	8,370
聯營公司股息收入		<b>3,750</b>	5,314
出售附屬公司所得款項			
扣除所出售之現金及現金等值物	40	<b>22,444</b>	34,787
出售一間聯營公司所得款項		<b>20,692</b>	125
出售投資證券所得款項		<b>27</b>	—
出售投資物業所得款項		<b>—</b>	23,146

# 綜合現金流量表 截至二零零四年三月三十一日止年度



	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
出售其他資產所得款項		13,000	—
出售物業、廠房及設備所得款項		1,106	604
收購物業、廠房及設備		(50,984)	(265,980)
收購發展中物業		(191,701)	(96,253)
收購投資物業		(16,244)	(9,950)
收購附屬公司(扣除所收購之現金及現金等價物)	39	(152)	—
出售證券投資所款項		—	5
增加證券投資		(780)	—
(墊款予)償還自應收貸款		(13,463)	2,700
墊款予接受投資公司		—	(49)
(墊款予)償還自聯營公司		(16,239)	9,824
已抵押銀行存款減少(增加)		3,807	(6,407)
<b>投資活動之現金流出淨額</b>		<b>(224,552)</b>	<b>(293,764)</b>
<b>融資</b>			
利息支付		(47,170)	(49,741)
股息支付		(17,929)	(12,558)
支付予少數股東股息		—	(3,895)
銀行及其他借貸中籌得新貸款		501,476	730,099
償還銀行及其他貸款		(541,788)	(345,756)
償還融資租約之部份		(428)	(501)
償還董事之墊款		(6,772)	(12,486)
發行股份所得款項(扣除發行的支出)		193,419	—
從少數股東購入附屬公司之額外權益		(4,869)	—
從少數股東購入附屬公司之額外權益的支出		(388)	—
少數股東的捐獻		15,991	—
少數股東預先繳付的金額		21,209	—
<b>融資之現金流入淨額</b>		<b>112,751</b>	<b>305,162</b>
<b>現金及現金等價物增加</b>		<b>61,936</b>	<b>37,839</b>
<b>於四月一日之現金及現金等價物</b>		<b>55,166</b>	<b>15,665</b>
<b>滙率變動之影響</b>		<b>2,324</b>	<b>1,662</b>
<b>於三月三十一日之現金及現金等價物</b>		<b>119,426</b>	<b>55,166</b>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		138,998	79,407
銀行透支		(19,572)	(24,241)
		<b>119,426</b>	<b>55,166</b>

# 財務報告

## 附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 1. 概況

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本集團主要從事物業投資及發展、投資控股、股票買賣、酒店業務、製造鍋爐產品及貸款安排。

### 2. 採納會計實務準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」。實行會計實務準則第12號（經修訂）之影響主要與遞延稅項有關。於以往年度，遞延稅項乃採用損益表負債法作出部份撥備，即除預期不會於可見將來回撥之時差外，時差所產生之負債均會被確認。會計實務準則第12號（經修訂）要求採用資產負債表負債法，即就財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間之所有暫時性差異（除少數情況例外）確認遞延稅項。會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特定過渡性規定，新會計政策已追逆應用，因此，已重新呈列比較數字。

由於會計政策上之變更，相對於二零零二年四月一日，本集團之保留溢利增加港幣3,288,000元及本集團的資產重估減少港幣74,416,000元。會計政策上之變更亦能本集團本年度的溢利增加港幣1,612,000（二零零三年：港幣7,515,000元）及本集團本年度的資產值重估儲備卻增加港幣30,138,000元（二零零三年：減少港幣35,859,000元）。

### 3. 主要會計政策

財務報告乃按實際成本法編製，並已就重估若干物業及證券投資作出修訂和按照香港公認會計原則編製。採納之主要會計政策載列如下：

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止年度之財務報告。

於本年度收購或出售之附屬公司之業績，乃由實際收購日期起或直至實際出售日期止（選適用者）計入綜合收益表。

本集團內公司間之所有重大交易及結餘均已在綜合賬目時對銷。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 商譽

商譽乃指本集團於收購附屬公司，聯營公司或共同控制實體之日應佔可辨認資產及負債之公平價值超逾收購成本之差額。

於二零零一年四月一日之前因收購時產生之商譽仍然計入於儲備內在出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，或決定將商譽減值時將會在收益表扣除。

於二零零一年四月一日之後因收購產生之商譽已被資本化及採用直線法相對其可用年期作出攤銷。於收購聯營公司或共同控制實體時產生之商譽已包括在聯營公司或共同控制實體之賬面值內。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時之投資時，於先前對銷及計入儲備之有關未攤銷商譽／商譽應佔款項將計入其出售時之可辨認溢利或虧損中。

#### 負值商譽

負值商譽乃指本集團於附屬公司，聯營公司或共同控制實體之應佔可辨認資產，及負債之公平價值超逾收購成本之差額。

於收購時或二零零一年四月一日前之負值商譽仍計入儲備及將出售該附屬公司，聯營公司及共同控制實體時在收益扣除。

於收購時或二零零一年四月一日後產生之負值商譽乃列為從資產中扣除之項目，並按其產生之情況撥作收入。倘負值商譽來自於收購日期預期產生之虧損或開支，則將該等虧損或開支產生之期間撥作收入。餘下之負值商譽則以直線法按所購入可辨認應計折舊資產之餘下平均可用年期確認為收入。倘該等負值商譽超過所購入可辨認非貨幣資產之公平價值總額，則即時確認為收入。

收購聯營公司或共同控制實體產生之負值商譽，乃從該聯營公司或共同控制實體之賬面值扣除。

#### 於附屬公司之投資

附屬公司之投資均以成本值扣除任何可辨認之減值虧損後列入本公司之資產負債表內。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 於聯營公司之權益

本集團之綜合收益表包括其本年度應攤佔聯營公司自購入後之業績。在綜合資產負債表，於聯營公司之權益仍按以本集團所佔攤佔聯營公司之資產淨值列賬減任何可辨認之減值虧損。

本集團與其聯營公司交易時，未變現之溢利及虧損將按本集團於有關聯營公司之權益對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。

#### 共同控制資產之投資

共同控制實體乃涉及設立獨立實體，而各營者均擁有其中權益之合營安排。

本集團於共同控制實體之權益以本集團攤佔該共同控制實體淨資產值扣除任何可辨認之耗蝕虧損，於綜合資產負債表。本集團攤佔共同控制實體收購後業績計入綜合收益表。

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

#### 共同控制資產之投資

當集團內的公司直接以合營項目協議形式進行活動時，本集團在共同控制資產所佔的權益及任何與其他合營者共同承擔的負債均會在相關公司的財務報表中予以確認，並按照他們的性質作出分類。各項為共同控制資產權益而直接產生的債項及支出均會以準計基準進行核算。

而從銷售或使用本集團在共同控制資產的產生所佔部份而得的收入及本集團在合營項目支出中所佔的部份，會在有關交易的經濟利益能可靠地計量，並很可能流入／流出本集團時才予以確認。

#### 投資物業

投資物業乃就具投資潛力而持有之落成物業，任何租金收入均以公平原則磋商而釐定。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 投資物業 (續)

投資物業按於結算日之獨立專業估值師所釐定之公開市值列賬。投資物業重估價值之增加或減少計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除。倘儲備結餘不足以彌補重估價值減少，超額之投資物業重估儲備虧絀則計入收益表內。倘減額先前已於收益表中扣除，且其後產生重估增加，該增加乃按先前扣除之減額計入收益表。

出售投資物業時，以往重估之相關投資物業重估儲備中該物業應佔之相關部分轉撥至收益表。

除非相關租期尚餘二十年或以下，否則投資物業不予提取折舊。

#### 作長期持有之發展中物業

作長期持有之發展中物業列作非流動資產，並按成本值或估值減任何已確認之減值虧損列賬。成本值包括土地成本及發展成本（包括在發展期內撥充資本之應佔利息及專業費用）。

作長期持有之發展中物業不予折舊。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本或重估價值減折舊及減值虧損入賬。

永久業權土地不予折舊。

資產之折舊用以撇銷成本，折舊金額乃按其全面營運之日起估計可使用年限以直線法計算，所採用之年率如下：

於香港之土地	租約尚未屆滿年期
建於香港土地之樓宇	
以長期契約持有	2%
以永久業權擁有	2%
以中期契約持有	按契約年期或50年（取較短者）
船隻	20%
汽車	20%
機器及設備	10—20%
傢俬、裝置及設備	10—20%



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

按融資租約持有之資產與自置資產相同基準之估計可使用年期或租約年期兩者中之較短者折舊。

因出售或棄用資產而產生之盈虧乃按出售有關資產所得收益與其賬面值之差額計算，並於收益表內確認。

酒店物業為該土地及樓宇及其完整固定設備集體用作營酒店之權益，並按定期進行的專業估值基準以分開市值入賬。於酒店物業重估所產生之盈餘將被列入重估儲備。倘過往該資產重估減值當作支出入賬則除外，在這情況下，該盈餘則按不超過過往撇銷之減值數額列入損益表。日後當重估酒店物業出售時，該等所佔重估盈餘將轉撥保留溢利。

#### 待售落成物業

待售落成物業以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參照估計銷售所得款項減估計出售支出之數額後釐定。

#### 待售發展中物業

供銷售持作發展之物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值相當於在日常業務過程中之估計售價減估計建築成本進行銷售所需之估計費用。

供銷售持作發展之物業之成本值包括土地成本，建築成本，資本化利息支出及其他直接發展支出。

當供銷售持作發展之物業預早完成出售，當建築進展落後發展開始階段溢利被確認及按百份比為完成基準計算。所採用之比例為直至結算日之已動用建築成本與估計建築成本之已用百份比作基準。

#### 證券投資

證券投資乃按交易日基準確認，初步以成本計算。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 證券投資 (續)

除持至到期債務證券外，所有證券均於其後之申報日按公平價值計算。

倘證券持作買賣用途，未變現收益及虧損則計入期內之溢利或虧損淨額。就其他證券而言，未變現收益及虧損按權益計算，直至證券出售或被定為出現減值為止，則將累積收益或虧損計入期內之溢利或虧損淨額。

#### 其他資產

其他資產為會所會籍。其他資產按成本列賬，扣除任何可辨認之減值虧損。

#### 減值虧損

於每個結算日，本集團會審核其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現減值虧損之迹象。倘資產之可收回金額估計將低於其賬面值，則將該資產之賬面值減至其可收回金額。有關減值虧損則即時確認為開支。除非有關資產之賬面重估金額列入另一準則內，則該耗蝕虧損當作重估減少之案例處理列入該準則內。

倘減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值會增至其估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過假設有關資產(現金—產生單位)於過往年度，並無確認耗蝕虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。除非有關資產之賬面重估金額列入另一準則內，則該減值虧損之撥回當作重估增加之案例處理列入該等其他準則內。

#### 存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值以加權平均成本法計算。

#### 外幣換算

除以港幣以外之貨幣結算之交易，最初均按交易日之滙率換算。除港幣以外標示之貨幣資產及負債以結算日之滙率再行換算。換算產生之溢利及虧損於收益表中處理。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣換算 (續)

於綜合賬目時，本集團之海外業務之資產負債以結算日之滙率換算。收入及支出項目均以平均滙率換算。因綜合賬目產生之所有滙兌差額(如有)乃歸類為股本並撥入本集團儲備賬中處理，該等滙兌差額乃於有關業務出售之年度內確認為收益及支出。

#### 稅項

稅項支出指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

現時應付稅項按本年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利與收入報表所報純利不同。此乃由於其不包括在其他期間應課稅或可扣減之收入或支出項目，亦不包括永不須課稅或扣減之收入報表項目。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者之差額，而預期須支付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差異予以確認，而遞延稅項資產之確認額度，則限於可用作抵銷可能將會產生應課稅溢利之可扣減暫時差異。若暫時差異因商譽(或負商譽)或因一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)而開始確認其他資產及負債而引致，則不會確認該等資產及負債。

倘集團控制來自附屬公司、聯營公司及合營項目投資之應課稅暫時性差異，令其不會在可見將來發生變現，該等暫時性差異將不被確認；否則，有關暫時性差異將被確認。

遞延稅項資產之賬面值將於每個結算日接受審查，當全部或部分遞延稅項資產，因將來不可能再產生足夠應課稅溢利而不獲應用，該等資產賬面值將被扣減。

遞延稅項乃按預期於負債償還或資產變現期間之適用稅率計算。遞延稅項會於收入報表中計入或扣除，惟若其有關直接於股本權益中計入或扣除之項目，則遞延稅項亦會於股本權益中處理。



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租賃資產

如租賃之條款為大部份資產擁有權之風險及回報轉嫁予本集團，該租約會被列為融資租約。以融資租約持有之資產會以購入日期按其公平價值資本化，而租戶之相應負債於扣除利息開支後於資產負債表中列為融資租約。租賃承擔總額與所收購資產之公平價值之差額則列為財務費用，就有關租賃期間在收益表中扣除，以為各會計期間之債務結餘得出一個貫徹之定期支出比率。

所有其他租約為營業租約，租金乃按有關租賃年期以直線法於收益表扣除。

#### 借貸成本

與合資格資產(需一段頗長時間方可提供作擬定用途或銷售之資產)之收購、建築或生產直接有關之借貸成本，乃撥作該等資產之部份成本。於資產大致上可提供作擬定用途或銷售後，該等借貸成本便不再撥作資本。

所有其他借貸成本於其發生期間確認為支出。

#### 收益確認

倘發展中物業於落成前預售，當建築工程已渡過初步發展階段，所確認之溢利會以完成建築進度之某個百分比計算，所採用之百分率為於結算日所產生之建築成本佔估計總建築成本之比例。按此確認之溢利僅限於本集團經由此項交易所收取銷售訂金所得款項。出售之訂金溢利乃根據對本集團帶來之經濟效益而確認。

貨物銷售於貨物交付及擁有權轉移至客戶時確認。

酒店業務產生之收益於提供有關服務時確認。

物業產生之租金收入於各自之租約期間按直線基準確認。

利息收入乃根據未清償本金及以適用利率按時間計算。

管理費收入於提供管理服務時確認



### 3. 主要會計政策 (續)

#### 退休福利計劃

退休福利成本乃指本年度根據強制性公積金及其他福利計劃之供款款項於收益表中扣除。

### 4. 營業額

於年內，營業額為租金及管理費收入總額、銷售物業及出售投資之所得款項、貸款利息收入及已收承擔費用、酒店業收入與鍋爐減去退貨及折扣後如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銷售物業	653,388	612,659
租金及管理員收入	59,782	74,365
酒店業務	36,095	42,076
銷售證券	10,805	40,257
鍋爐產品銷售	24,686	26,700
貸款利息收入及承擔費用	35,103	—
	<u>819,859</u>	<u>796,057</u>

### 5. 業務及地區性分類

#### 物業分類

就業務管理而言，本集團之業務可分為五個經營部份—物業發展及投資、酒店業務、證券投資、工業及財務等部份為本集團申報其主要分類資料之基準。

主要業務活動如下：

物業發展及投資	— 物業發展、租賃及出售
酒店業務	— 酒店經營及管理
證券投資	— 證券投資及買賣
工業	— 製造及出售鍋爐
財務營運	— 貸款安排



## 5. 業務及地區性分類 (續)

以下呈報該等業務之分類資料：

### 二零零四年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	工業 港幣千元	財務 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>營業額</b>								
外部銷售收益	713,170	36,095	10,805	24,686	35,103	—	—	819,859
業務之間銷售收益	30,887	—	—	—	—	—	(30,887)	—
營業總額	744,057	36,095	10,805	24,686	35,103	—	(30,887)	819,859
業務之間銷售收益按公開 市值利率計算。								
<b>業績</b>								
分類業績	166,491	(4,910)	(18,195)	(3,333)	30,786	(3,002)	—	167,837
其他經營收入	20,791	719	376	553	(2,771)	4,178	—	23,846
物業減值虧損撥回	13,002	—	—	—	—	—	—	13,002
出售其他資產虧損								(1,815)
攤銷收購聯營公司產生之商譽 負商譽攤銷								(582)
出售附屬公司之溢利	5,690	—	—	—	—	—	—	5,690
附屬公司權益攤薄之收益	11,514	—	—	—	—	—	—	11,514
出售一間聯營公司之盈利								36,422
分佔聯營公司之業績								(23,687)
分佔一間共同控制實體業績								(332)
融資成本								(34,376)
除稅前溢利								205,212
稅項								(53,219)
除少數股東權益前溢利								151,993

## 5. 業務及地區性分類 (續)

二零零四年 (續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	工業 港幣千元	財務 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產負債表</b>							
<b>資產</b>							
分類資產	3,217,920	886,121	43,312	22,262	321,008	205,661	4,696,284
於聯營公司之投資							154,502
於共同控制實體之投資							72,530
可收回稅項							8,292
未分配之公司資產							6,679
綜合資產總值							<u>4,938,287</u>
<b>負債</b>							
分類負債	263,058	28,956	2,423	26,405	21,539	857	343,238
借貸							1,666,886
應付稅項							74,831
遞延稅項							67,722
未分配之公司負債							53,757
綜合負債總值							<u>2,206,434</u>
<b>其他資料</b>							
新增資本	296,415	98,778	—	500	—	74	395,767
折舊及攤銷	4,315	3,340	—	558	—	53	8,266
酒店物業重估虧損	—	18,814	—	—	—	—	18,814

## 5. 業務及地區性分類 (續)

二零零三年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	工業 港幣千元	財務 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>營業額</b>								
外部銷售收益	687,024	42,076	40,257	26,700	—	—	—	796,057
業務之間銷售收益	27,560	—	—	—	—	—	(27,560)	—
<b>營業總額</b>	<b>714,584</b>	<b>42,076</b>	<b>40,257</b>	<b>26,700</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(27,560)</b>	<b>796,057</b>

業務之間銷售收益按公開市值利率計算。

<b>業績</b>								
分類業績	21,880	1,771	(2,168)	(3,881)	(20,091)	(6,264)	—	(8,753)
其他經營收入	2,732	1,438	486	2,166	(1,661)	5,068	—	10,229
未分配公司開支								(3,803)
出售投資物業虧損	(22,590)	—	—	—	—	—	—	(22,590)
就物業確認之減值虧損	(13,602)	—	—	—	—	—	—	(13,602)
出售一間附屬公司之溢利	890	—	—	—	—	—	—	890
出售一間聯營公司之收益								(1,708)
分佔聯營公司業績								(45,050)
分佔共同控制實體業績								9,583
融資成本								(41,743)
除稅前虧損								(116,547)
稅項								(17,809)
除少數股東權益前虧損								(134,356)

## 5. 業務及地區性分類 (續)

二零零三年 (續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	證券投資 港幣千元	工業 港幣千元	財務 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>資產負債表</b>							
<b>資產</b>							
分類資產	3,580,606	399,809	46,168	26,194	247,555	194,167	4,494,499
於聯營公司之投資							165,980
於共同控制實體之投資							72,862
可收回稅項							11,175
未分配之公司資產							8,555
綜合資產總值							<u>4,753,071</u>
<b>負債</b>							
分類負債	538,653	19,392	5,345	26,786	14,560	1,182	605,918
借貸							1,594,725
應付稅項							45,687
遞延稅項							99,472
未分配之公司負債							49,019
綜合負債總值							<u>2,394,821</u>
<b>其他資料</b>							
添置	115,262	257,170	—	155	—	234	372,821
新增資本	8,519	1,879	—	953	—	36	11,387
折舊及攤銷	—	(5,540)	—	—	—	—	<u>(5,540)</u>

## 5. 業務及地區性分類 (續)

本集團按地區市場劃分之營業額之分析如下。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
中華人民共和國其他地區(「中國」)	370,743	156,305
澳洲	244,835	355,198
香港	158,101	154,876
馬來西亞	39,249	123,954
新加坡	6,929	5,722
其他	2	2
	<u>819,859</u>	<u>796,057</u>

以下為按資產所在地區市場劃分之分類資產賬面值與新增資本之分析：

	分類資產賬面值		新增資本	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港	2,548,238	2,179,152	122,822	328,578
馬來西亞	693,404	1,281,967	393	3,299
中國	706,074	500,063	25,024	836
澳洲	421,478	353,923	124,711	39,744
美國	236,900	235,768	—	—
新加坡	248,232	128,309	122,817	88
其他	83,961	73,889	—	276
	<u>4,938,287</u>	<u>4,753,071</u>	<u>395,767</u>	<u>372,821</u>

## 6. 物業增值回撥(減值虧損)

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
增值回撥(減值虧損)確認		
物業、廠房及設備	13,002	(13,002)
發展中的物業	—	(600)
	<u>13,002</u>	<u>(13,602)</u>

於年內，董事回顧本集團之物業，廠房及設備之賬面值及可收回數額，根據每年6.5%之折現率估計未來現金流量現值，決定回撥前期所作出港幣13,002,000元之減值。

## 7. 融資成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息來源：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內全數償還	32,374	34,066
— 毋須於五年內全數償還	10,485	5,999
其他貸款須於五年內全數償還	8,114	12,978
融資租約	23	24
其他	953	1,545
總借貸成本	<u>51,949</u>	<u>54,612</u>
減：資本化金額(計入發展中物業)	<u>(14,031)</u>	<u>(7,394)</u>
	<u>37,918</u>	<u>47,218</u>
分析為：		
包括於銷售成本金額	3,542	5,475
包括於融資成本金額	<u>34,376</u>	<u>41,743</u>
	<u>37,918</u>	<u>47,128</u>

撥作發展物業成本之利息，乃按年率2%(二零零三年：4%)之資本比率計算轉作合資格資產。

## 8. 除稅前溢利(虧損)

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利(虧損)已扣除(計入)下列各項：		
呆壞賬撥備	1,139	24,707
核數師酬金	2,911	3,150
已完成物業之成本轉為支出	448,864	391,955
折舊		
— 自置資產	7,961	11,082
— 按融資租約持有之資產	305	305
董事袍金及員工成本	40,318	37,312
出售物業、廠房及設備虧損	3,467	—
經營租約汽車費用	217	217
已計入：		
上市投資之股息收入	376	161
出售物業、廠房及設備盈利	—	356
利息收入	35,288	8,370
滙兌收益淨額	9,472	3,029
淨租金收入扣除開支港幣21,327,000元 (二零零三年：港幣23,817,000元)	29,705	44,658

## 9. 董事酬金及最高五位僱員薪金

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
董事袍金	273	275
其他酬金		
薪金及其他福利	9,884	6,251
退休福利供款	35	36
酬金總額	10,192	6,562

上文披露之金額包括支付予獨立非執行董事之董事袍金港幣50,000元(二零零三年：港幣50,000元)。



## 9. 董事酬金及最高五位僱員薪金 (續)

董事酬金介乎下列組別：

	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
零至港幣1,000,000元	7	8
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	—

本集團五位最高薪人士中，五位(二零零三年：四位)均為本公司董事，彼等之酬金已於上文五位人士之總酬金如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金及其他福利	10,007	7,072
退休福利計劃供款	35	48
	<u>10,042</u>	<u>7,120</u>

彼等之酬金介乎下列組別：

	二零零四年 僱員人數	二零零三年 僱員人數
零至港幣1,000,000元	1	2
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	—	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	—

## 10. 稅項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
稅項(回撥)支出包括：		
本年度：		
香港	3,594	411
中國其他地區	48,438	2,426
其他司法權區	413	2,482
	<u>52,445</u>	<u>5,319</u>
過往年度		
香港	2,155	15,680
中國其他地區	—	4,183
其他司法權區	59	594
	<u>2,214</u>	<u>20,457</u>
遞延稅項	<u>(1,612)</u>	<u>(7,515)</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	53,047	18,261
分佔聯營公司應佔稅項	172	(452)
	<u>53,219</u>	<u>17,809</u>

香港利得稅乃按稅率17.5%計算(二零零三年：16%)。產生自中國或其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。

## 10. 稅項 (續)

本年度之稅項支出可與收益表之除稅前數據對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
<b>二零零四年</b>						
除稅前溢利(虧損)	<u>42,981</u>	<u>175,307</u>	<u>(27,066)</u>	<u>26,083</u>	<u>(12,093)</u>	<u>205,212</u>
適用稅率	17.5%	33%	28%	30%	29%	
按本地所得稅率計算 之稅務影響	7,522	57,851	(7,578)	7,825	(4,599)	61,021
就稅務目的不予扣減支出 之稅務影響	1,506	1,884	4,862	840	362	9,454
就稅務目的不予課稅收入 之稅務影響	(11,389)	(8,630)	(5,690)	(4,170)	(671)	(30,550)
不予確認稅項虧損 之稅務影響	6,575	692	3	439	1	7,710
前期不予確認稅項虧損 之運用	(2,537)	—	(548)	(4,937)	—	(8,022)
分佔聯營公司業績 之稅務影響	(2,215)	—	—	—	—	(2,215)
過往年度不足(超額)撥備 於其他司法權區營運 之附屬公司稅率不同 之影響	2,155	—	—	—	59	2,214
稅率改變之影響	—	511	5,790	—	(40)	6,261
其他	(166)	—	—	—	—	(166)
	<u>2,473</u>	<u>(3,870)</u>	<u>3,546</u>	<u>294</u>	<u>5,069</u>	<u>7,512</u>
本年度稅項支出	<u>3,924</u>	<u>48,438</u>	<u>385</u>	<u>291</u>	<u>181</u>	<u>53,219</u>

## 10. 稅項 (續)

	香港 港幣千元	中國 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
二零零三年						
除稅前溢利(虧損)	(137,482)	11,018	(414)	12,210	(1,879)	(116,547)
適用稅率	16%	33%	28%	30%	29%	
按本地所得稅率計算						
之稅務影響	(21,997)	3,636	(116)	3,663	(478)	(15,292)
就稅務目的不予扣減支出						
之稅務影響	6,147	9,722	2,813	29,438	1,286	49,406
就稅務目的不予課稅收入						
之稅務影響	(3,165)	(16,463)	(703)	(34,569)	(661)	(55,561)
不予確認稅項虧損						
之稅務影響	8,002	11	34	—	1	8,048
前期不予確認稅項虧損						
之運用	(2,136)	—	(735)	—	(5,096)	(7,967)
分佔聯營公司業績						
之稅務影響	6,596	—	—	—	—	6,596
過往年度不足(超額)撥備	15,680	4,183	—	—	594	20,457
按優惠稅率計算之所得稅	—	—	—	—	(66)	(66)
其他	4,746	5,520	182	1,740	—	12,188
本年度稅項支出	13,873	6,609	1,475	272	(4,420)	17,809

有關遞延稅項之詳情載於附註37。

## 11. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已付股息：		
末期股息，二零零三年每股港幣2仙(二零零二年：港幣2仙)		
現金	8,471	12,558
以股代息	11,232	6,797
	<u>19,703</u>	<u>19,355</u>
中期股息，二零零四年每股港幣2仙(二零零三年：無)		
現金	9,458	—
以股代息	13,754	—
	<u>23,212</u>	<u>—</u>
	<u>42,915</u>	<u>19,355</u>

董事會建議派發二零零四年末期股息每股港幣3仙(二零零三年：港幣2仙)，合共港幣35,053,000元有待獲股東大會批准。

## 12. 每股盈利(虧損)

每股盈利(虧損)乃根據本集團本年度之淨溢利港幣149,010,000元(二零零三年：淨虧損港幣124,202,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均數1,043,767,000(二零零三年：976,466,000)股計算。

## 13. 投資物業

	本集團 港幣千元
估值	
於二零零三年四月一日	908,651
滙兌調整	11,553
收購附屬公司	122,795
添置	16,244
移撥至物業、廠房及機械	7,467
重估減值	(2,229)
於二零零四年三月三十一日	<u>1,064,481</u>

### 13. 投資物業（續）

投資物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	410,360	385,750
中期契約	394,903	374,263
在香港以外之土地：		
永久業權	33,228	40,593
長期契約	225,990	108,045
	<u>1,064,481</u>	<u>908,651</u>

本集團所有投資物業租賃均按經營租約租用。

香港投資物業乃根據獨立專業估值師，戴德梁行有限公司於二零零四年三月三十一日按公開市值基準作出重估。馬來西亞投資物業之重估，由董事按獨立專業估值師Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.於二零零四年三月三十一日按公開市值基準作出重估。新加坡投資物業為董事依據獨立專業估值師Jone LaSalle Property Consultants Pte Ltd.於二零零三年十二月十九日、二零零四年二月二十六日及二零零四年三月三十一日按公開市值基準作出重估。重估產生之重估減值港幣2,229,000元已於投資物業重估儲備中扣除。

## 14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	酒店物業 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
<b>本集團</b>				
<b>成本值或估值</b>				
於二零零三年四月一日	90,487	1,043,716	67,323	1,201,526
滙兌調整	704	2,140	819	3,663
收購附屬公司	—	—	12	12
添置	164	49,172	1,648	50,984
轉撥自發展中物業	—	—	(7,467)	(7,467)
出售一間附屬公司	—	—	(20)	(20)
出售	(3,217)	—	(5,245)	(8,462)
重估增值	—	16,193	—	16,193
於二零零四年三月三十一日	88,138	1,111,221	57,070	1,256,429
包括：				
按成本值	88,138	—	57,070	145,208
按二零零四年之估值	—	1,111,221	—	1,111,221
	88,138	1,111,221	57,070	1,256,429
<b>折舊及減值虧損</b>				
於二零零三年四月一日	19,301	—	40,228	59,529
滙兌調整	187	—	575	762
年度撥備	2,261	2,621	3,384	8,266
出售時抵銷	(217)	—	(3,672)	(3,889)
估值時抵銷	—	(2,621)	—	(2,621)
減值虧損之回撥	(13,002)	—	—	(13,002)
於二零零四年三月三十一日	8,530	—	40,515	49,045
<b>賬面淨值</b>				
於二零零四年三月三十一日	79,608	1,111,221	16,555	1,207,384
於二零零三年三月三十一日	71,186	1,043,716	27,095	1,141,997

香港及美國酒店物業分別由戴德梁行有限公司及Lawson David & Sung Surveyors Limited，於二零零四年三月三十一日按公開市值基準作出重估。馬來西亞酒店物業由獨立專業估值師之Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.於二零零四年三月三十一日按公開市值基準作出重估。該估計引致重估增加港幣18,814,000元中其中港幣13,445,000元已計入資產重估儲備，餘數港幣5,369,000元已於加入收益表。



#### 14. 物業、廠房及設備(續)

上述物業之賬面淨值如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	13,834	13,879
中期契約	585,000	375,000
在香港以外之土地：		
永久業權	528,268	670,762
中期契約	63,727	55,261
	<u>1,190,829</u>	<u>1,114,902</u>

賬面淨值合共港幣511,000元(二零零三年：港幣816,000元)之其他資產乃按融資租約持有。

若酒店物業沒有重估，其原買入之價值扣除累計折舊港幣688,184,000(二零零三年：港幣641,633,000)將包括於財務報告內。

#### 15. 發展中物業

	本集團 港幣千元
成本值或估值	
於二零零三年四月一日	299,311
匯兌調整	34,893
添置	<u>205,732</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>539,936</u>

## 15. 發展中物業 (續)

上述物業之賬面淨值包括：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	96,227	64,647
中期契約	144,345	118,821
在香港以外之土地：		
永久業權	238,439	78,843
中期契約	60,925	37,000
	<u>539,936</u>	<u>299,311</u>

發展中物業包括已撥充資本之利息約港幣67,621,800元(二零零三年：港幣53,590,000元)。

## 16. 負商譽

	本公司 港幣千元
款項毛額	
收購一間附屬公司之利益及 於二零零四年三月三十一日	38,467
撥回收益	
二零零四年撥回收入面值	<u>7,693</u>
截至二零零四年三月三十一日	<u>30,774</u>

年內，本集團收購New China Homes, Limited(「NCH」)之少數權益(一間私有化NCH之後之附屬公司)代價約港幣4,869,000元。比較收購該公司之資產淨值後，列至負商譽港幣38,467,000元。NCH成為本公司全資擁有附屬公司。負商譽以直線法分5年攤銷。



## 17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，按成本值	1,210,284	1,210,284
就附屬公司權益提供墊款	1,126,589	988,267
	<u>2,336,873</u>	<u>2,198,551</u>

上述墊款為無抵押及免息。由於董事確認有關墊款毋須於一年內償還，故此將有關金額列作非流動資產。

主要附屬公司於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註49。

## 18. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分佔商譽以外之資產淨值	143,319	179,465
收購聯營公司產生之商譽(負商譽)		
承上結存	(13,485)	(13,095)
出售所扣除之負商譽(商譽)	25,250	(391)
	<u>11,765</u>	<u>(13,485)</u>
年內攤銷	(582)	—
結存轉下	<u>11,183</u>	<u>(13,485)</u>
	<u>154,502</u>	<u>165,980</u>
香港上市投資市值	—	10,289

本集團主要聯營公司於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註50。

年內，本集團出售遠東科技國際(「遠東科技」)之所有權益，收購遠東科技之負商譽港幣25,250,000已撥回收益表內。

## 18. 聯營公司權益 (續)

以下詳情乃摘錄自本集團主要聯營公司之經審核財務報告。

	遠東科技		百德有限公司	
	二零零三年 十二月 三十一日 經審核 港幣千元	二零零二年 十二月 三十一日 經審核 港幣千元	二零零四年 三月 三十一日 經審核 港幣千元	二零零三年 三月 三十一日 經審核 港幣千元
<b>年度業績</b>				
營業額	84,678	90,124	15,683	18,266
除稅前(虧損)溢利	(85,089)	(184,695)	13,695	16,534
本集團應佔除稅前 (虧損)溢利	(23,995)	(52,084)	3,424	4,134
<b>財務狀況</b>				
非流動資產	—	357,137	318,000	275,001
流動資產	—	59,713	1,272	959
流動負債	—	(236,473)	(4,511)	(4,241)
非流動負債	—	(7,529)	(379)	(323)
少數股東權益	—	(16,922)	—	—
資產淨值	—	155,926	314,382	271,396
本集團應佔資產淨值	—	43,971	78,596	67,849

## 19. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分佔資產淨值	72,530	72,862
共同控制實體欠款	(7,734)	(7,734)
	<u>64,796</u>	<u>65,128</u>

  

實體名稱	業務架構 形式	成立／註冊 國家	主要營業 地點	出資	業務性質
商丘永遠公路 有限公司	已註冊成立	中國	中國	68%	建築及 經營公路

根據一項合營協議，本集團擁有商丘永遠公路有限公司68%權益，該公司以本集團之注資額成立，為位於中國之合資經營企業，合營期限由一九九七年七月三十一日起為期21年。建築工程完成後，本集團有權收取所賺溢利之85%，直至所收回股息相等於其全部注資額為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴有權收取其餘75%，直至其實質收回股息相等於其於有關公路之議定估值之所有注資額。此後，本集團有權按其注資比例分佔溢利。於合營期限第21年後，合營企業將會解散，而本集團於合營企業之權益將以無代價方式轉予中方。故此，為數港幣2,904,000元於共同控制實體權益之投資成本已予攤銷，而年內，本集團攤佔合營企業項目業績約港幣2,572,000元（二零零三年：港幣12,487,000元）。

共同控制實體欠款並無抵押，免息及無固定還款事項。董事認為在未來十二月內不會要求還款。因此，該數已列為非流動資產。

## 20. 證券投資

	交易證券		其他證券		總額	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>本集團</b>						
股本證券						
上市－香港	7,511	13,348	38,694	13,347	46,205	26,695
上市－海外	—	—	78	104	78	104
非上市	—	—	69,549	69,545	69,549	69,545
	<u>7,511</u>	<u>13,348</u>	<u>108,321</u>	<u>82,996</u>	<u>115,832</u>	<u>96,344</u>
上市證券 之市值	<u>7,511</u>	<u>13,348</u>	<u>38,772</u>	<u>13,451</u>	<u>46,283</u>	<u>26,799</u>
用作報告 而分析之 賬面金額：						
流動	7,511	13,348	—	27	7,511	13,375
非流動	—	—	108,321	82,969	108,321	82,969
	<u>7,511</u>	<u>13,348</u>	<u>108,321</u>	<u>82,996</u>	<u>115,832</u>	<u>96,344</u>

## 21. 聯營公司欠款

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款(扣除撥備)	147,606	75,408
減：一年內列作流動資產之款項	<u>(20,827)</u>	<u>(22,632)</u>
一年後到期款項	<u>126,779</u>	<u>52,776</u>

## 22. 接受投資公司欠款

接受投資公司欠款為無抵押及免息。董事認為將不會內結算日後十二個月內要求償還有關款項，故將之列作非流動資產。

## 23. 應收貸款

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應收長期貸款(有抵押及按商業利率計算利息)	305,620	257,054
減：一年內列作流動資產之款項	(651)	(651)
一年後到期之款項	304,969	256,403

## 24. 少數股東欠款

欠款為無抵押之免息。董事認為將不會由結算日後十二個月內要求償還有關款項，故將之列作非流動資產。

## 25. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括港幣270,534,000元(二零零三年：港幣59,554,000元)之應收賬款。本集團之商業客戶平均享有60日之賒賬期。

以下為結算日之應收貿易賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
零至60日	262,189	42,044
61至90日	2,694	2,301
90日後	5,651	15,209
	270,534	59,554



## 26. 存貨

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
原料	270	1,767
在製品	871	1,109
製成品	883	926
	<u>2,024</u>	<u>3,802</u>

年內確認為開支之存貨成本為港幣19,655,000元(二零零三年：港幣18,129,000元)。

上述包括按可變現淨值列賬之製成品為港幣871,000元(二零零三年：港幣1,109,000元)。

## 27. 應付賬款及應計賬款

應付賬款及應計賬款包括應付賬款港幣76,157,000元(二零零三年：港幣76,130,000元)。

以下為於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
零至60日	43,222	60,176
61至90日	10,034	1,466
90日後	22,901	14,488
	<u>76,157</u>	<u>76,130</u>

## 28. 欠董事款項

欠董事款項為無抵押、有利息及無固定還款期。

## 29. 欠關聯公司之款項

欠關聯公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。若干本公司之董事於此等公司擁有實益權益。

### 30. 欠聯營公司之款項

欠款為無抵押、有利息及無固定還款項。

### 31. 融資租約之債務

	最低繳付租金		最低繳付 租金之現值	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>本集團</b>				
融資租約之債務須於				
一年內	217	481	200	428
兩年至五年內	22	240	18	218
	<u>239</u>	<u>721</u>	<u>218</u>	<u>646</u>
減：將來融資租約費用	(21)	(75)		
融資租約現值	<u>218</u>	<u>646</u>		
減：一年內到期償還 之款項 (列作流動負債)			(200)	(428)
一年後到期之款項			<u>18</u>	<u>218</u>

在本集團的租務政策中，融資租約包括傢俬及設備。平均租期為二年。每年平均租借率為5.15%至8%息率，固定於合約當日。資產已抵押與租借人，所有租約以固定還款為基準，並沒有因或然租賃付款作任何安排。

### 32. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行貸款	1,344,781	1,214,372	132,260	148,010
按揭貸款	206,315	259,466	—	14,900
其他貸款	96,000	96,000	96,000	96,000
銀行透支	19,572	24,241	—	—
	<u>1,666,668</u>	<u>1,594,079</u>	<u>228,260</u>	<u>258,910</u>
分析為：				
有抵押	1,435,410	1,484,883	132,260	162,910
無抵押	<u>231,258</u>	<u>109,196</u>	<u>96,000</u>	<u>96,000</u>
	<u>1,666,668</u>	<u>1,594,079</u>	<u>228,260</u>	<u>258,910</u>

其他沒有抵押之貸款，利息為每年5%(二零零三年：5%)。

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
以上貸款及透支須 於下列期間償還：				
應要求償還或一年以內	461,977	520,578	15,560	20,380
一年以上但不超過兩年	239,909	249,863	51,560	56,380
兩年以上但不超過五年	633,573	541,803	161,140	182,150
五年以上	331,209	281,835	—	—
	<u>1,666,668</u>	<u>1,594,079</u>	<u>228,260</u>	<u>258,910</u>
減：一年內到期列作 流動負債之款項	<u>(461,977)</u>	<u>(520,578)</u>	<u>(51,560)</u>	<u>(20,380)</u>
一年後到期款項	<u>1,204,691</u>	<u>1,073,501</u>	<u>176,700</u>	<u>238,530</u>

### 33. 股本

	股份數目		股本	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.10元 之普通股	<u>1,500,000,000</u>	<u>1,500,000,000</u>	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：				
年初	985,134,312	967,749,875	98,513	96,775
根據配售發行之股份	165,000,000	—	16,500	—
根據以股代息計劃發行 之股份	<u>18,323,289</u>	<u>17,384,437</u>	<u>1,833</u>	<u>1,738</u>
年終	<u>1,168,457,601</u>	<u>985,134,312</u>	<u>116,846</u>	<u>98,513</u>

於二零零三年九月三日，Far East Intercontinental Limited(「FEIL」)及Sumptuous Assets Limited(「SAL」)與德意志銀行香港分行(「配售代理」)簽訂協議，據此，FEIL及SAL同意透過配售代理分別按包銷基礎向獨立投資者配售現時由FEIL及SAL持有之55,000,000股及110,000,000股本公司每股面值港幣0.1元之現有已發行股份，每股作價港幣1.2元(「配售事項」)。FEIL及SAL再認購與配售事項所售出數額相同之新股(「認購事項」)。FEIL為邱氏家族成員控制之公司，邱德根先生為其董事。SAL為邱達昌先生控制之公司。

認購事項所得款項淨額總計約港幣198,000,000元，將用於償還本公司現有貸款，餘額作為一般營運資金。

於二零零三年九月三十日及二零零四年二月十八日，本公司向根據本公司分別於二零零三年七月二十五日及二零零三年十二月十七日宣佈之以股代息計劃而選擇收取本公司股份之股東，以每股港幣1.072元及港幣1.752元配發及發行合共10,474,669股及7,848,620股本公司每股面值港幣0.10元之股份。該等股份與其他已發行股份在各方面享有同等權益。

年內本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 34. 股份溢價及儲備

	資本 贖回儲備 港幣千元	股份溢價 港幣千元	可分派 儲備 港幣千元	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	總額 港幣千元
本公司					
於二零零二年 四月一日	253	658,652	1,165,620	24,733	1,849,258
以股代息產生 之進賬	—	5,059	—	—	5,059
年度溢利	—	—	—	1,009	1,009
二零零二年股息	—	—	—	(19,355)	(19,355)
於二零零三年 三月三十一日	253	663,711	1,165,620	6,387	1,835,971
以股代息產生 之進賬	—	23,153	—	—	23,153
股份發行之溢價	—	181,500	—	—	181,500
股份發行費用	—	(4,581)	—	—	(4,581)
年度虧損	—	—	—	(11,274)	(11,274)
二零零三年末期股息	—	—	(19,703)	—	(19,703)
二零零四年中期股息	—	—	(23,212)	—	(23,212)
於二零零四年 三月三十一日	253	863,783	1,122,705	(4,887)	1,981,854

本公司可分派儲備為本公司所收購附屬公司所代表之有形資產淨值及本公司根據一九九一年之集團重組所發行之股本面值差額。根據開曼群島公司法(經修訂)，可分派儲備可供分派予股東。

董事認為本公司可分派之儲備如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
可分派儲備	1,122,705	1,165,620
保留溢利(盈計虧損)	(4,887)	6,387
	<u>1,117,818</u>	<u>1,172,007</u>



### 35. 購股權計劃

#### 本公司之購股權計劃

本公司之購股權計劃（「舊計劃」）乃於二零零零年九月二十八日採納，旨在鼓勵本公司及其附屬公司之董事及合資格僱員。根據舊計劃，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。

根據舊計劃可授出之購股權所涉股份數目，最多不得超過本公司不時之已發行股本10%。倘任何僱員悉數行使其購股權將導致該名僱員有權認購之股份數目連同根據該計劃其已獲發行及可獲發行之股份總數目，超過根據該計劃當時已發行及可發行之股份總數目25%，則不得向該名僱員授出購股權。

行使價不低於本公司股份面值及本公司股份於緊接授出日期前五個交易日聯交所報平均收市價80%兩者之較高者，惟可予調整。

舊計劃已於二零零二年八月二十八日採納新購股權計劃（「該計劃」）時終止。

根據本公司依據二零零二年八月二十八日所通過之普通決議案而採納之該計劃，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執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

#### 該計劃之概要

- (a) 該計劃旨在鼓勵本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或高級人員（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、代理商或財務顧問（「合資格參與者」），並容許彼等共同參與本公司之成長。
- (b) 董事可酌情邀請合資格參與者按每份購股權1港元接納購股權，以按下文(e)段所載基準計算之價格認購股份。
- (c) 根據該計劃可授出之購股權所涉股份數目（連同因行使購股權而發行之購股權及尚未行使之購股權所涉股份）不得超過本公司不時之已發行股本（不包括根據該計劃之任何已發行股份）10%。
- (d) 於任何一年內，授予任何個別人士之購股權所涉股份數目不得超過本公司當時之已發行股份1%。



### 35. 購股權計劃 (續)

#### 該計劃之概要 (續)

- (e) 行使價由本公司釐定，價格將不低於(i)授出日期(須為營業日)聯交所每日報價表所報股份收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所報股份平均收市價；及(iii)股份面值三者中之最高者。
- (f) 購股權可於將由董事會釐定及知會每名承授人之一段期間內隨時根據該計劃條款予以行使，而在任何情況下，該期間不得超過緊接購股權獲根據該計劃予以接納之日起計10年，而購股權將會在該期間最後一天屆滿。
- (g) 該計劃將由二零零二年八月二十八日(即本公司於股東大會上通過決議案採納該計劃之日)起計10年內一直有效。

自採納該計劃以來概無據此授出購股權。

### 36. 欠少數股東之款項

欠少數股東之款項乃無抵押、免息，少數股東確定由結算日起十二個月內將不會要求償還。故此，有關款項列作非流動項目。



### 37. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項負債及有關負債於本報告期間及過往報告期間之變動如下：

	加速折舊 免稅額 港幣千元	重估土地 及樓宇 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
本集團				
於二零零三年四月一日				
— 按原報告數字	—	—	—	—
— 就採納會計實務準則 第12號(經修訂)作出 之前期調整	—	74,416	(3,288)	71,128
— 重列	—	74,416	(3,288)	71,128
於股本扣除	—	35,859	—	35,859
計入收益表	—	—	(7,515)	(7,515)
於二零零三年三月三十一日	—	110,275	(10,803)	99,472
於股本扣除	—	(30,304)	—	(30,304)
計入收益表	—	—	(1,446)	(1,446)
稅率改變之影響				
— 於股本扣除	—	166	—	166
— 計入收益表	—	—	(166)	(166)
於二零零四年三月三十一日	—	80,137	(12,415)	67,722

為資產負債表呈列目的，若干遞延資產及負債已按照會計實務準則第12號(經修訂)之條件予以抵銷。

於二零零四年三月三十一日，本集團有未動用遞延稅項虧損港幣328,000,000元(二零零三年：港幣285,000,000元)可用以抵銷日後溢利。由於日後可得溢利難以預測，故此並無遞延稅項資產確認入賬。

本公司並無於財務報告中確認遞延稅項撥備，因有關數額甚少。



### 38. 共同控制資產

本集團參與一項聯營合約其中以共同控制資產形式發展一項多層樓宇。本集團在此共同控制資產佔百分之五十權益。

於結算日，有關該共同控制資產於本財務報表上確認之資產負債總值如下：

	本集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
待售發展中物業	80,949	202,568
應收賬款、按金及預付款項	1,263	2,917
應付賬款及應計賬款	(1,443)	(522)
銀行及其他借貸	—	(123,423)
銀行結餘	21,365	—
	<u>102,134</u>	<u>81,540</u>



### 39. 收購附屬公司

根據附註三十九，本集團以代價新加坡1元收購Tang City Properties Pte. Limited 100%之已發行股份。該項收購以收購賬入數。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
收購資產淨值：		
投資物業	122,795	—
物業、廠房及設備	12	—
應收賬款、按金及預付款項	1,076	—
銀行結餘及現金	15	—
應付賬款及應計賬款	(7,670)	—
應付稅項	(291)	—
銀行透支	(167)	—
銀行貸款	(115,770)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
支付方式：		
現金代價	<u>—</u>	<u>—</u>
收購時產生之現金流出淨額：		
收購之銀行結餘及現金	15	—
銀行透支	(167)	—
	<u>(152)</u>	<u>—</u>

年內收購之附屬公司對本集團之年度業績並無任何重要影響。

#### 40. 出售附屬公司所得款項

年內，本集團出售馬來西亞三間附屬公司，於二零零三年出售該等附屬公司之淨資產值如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
出售資產淨值：		
物業、廠房設備	20	—
出售發展中物業	33,107	41,999
收回之稅項	1,506	14
應收賬款、按金及預付款項	16,326	13,036
欠控制公司款項	4,421	—
已抵押銀行存款	7,531	—
銀行結餘及現金	2,313	6,836
應付賬款及應計賬項	(27,777)	(23,789)
控制公司欠款	—	(15,178)
少數股東權益	(13,959)	—
	<u>23,488</u>	<u>22,918</u>
匯兌儲備變現	—	2,637
	<u>23,488</u>	<u>25,555</u>
出售附屬公司溢利	<u>5,690</u>	<u>890</u>
代價總額	<u>29,178</u>	<u>26,445</u>
支付方式：		
現金代價	<u>29,178</u>	<u>26,445</u>
出售時產生之現金流入淨額：		
現金代價	29,178	26,445
出售之銀行結餘及現金	(2,313)	(6,836)
控制公司欠款／欠控制公司款項轉讓	(4,421)	15,178
	<u>22,444</u>	<u>34,787</u>

年內出售之附屬公司對本集團之現金流量或年度業績並無任何重要影響。



## 41. 非現金交易

年內，本集團簽署之資產融資租約安排於開始時值為港幣638,000元。

年內，於撥備盈利虧損擔保之港幣10,740,000元其中包括應付賬款及應計賬款中已轉為撤消本集團在NCH少數股東25%權益。

參照附錄33，就本公司已發行股份而言，本公司於二零零三年所派發的末期股息跟二零零四年所派發的中期股息合共港幣24,986,000元。

## 42. 資產抵押

- (a) 本集團物業銀行存款及證券投資之賬面淨值分別約港幣2,603,798,000元(二零零三年：港幣2,203,780,000元)、港幣5,539,000元(二零零三年：港幣19,822,000)及港幣2,334,000元(二零零三年：港幣1,557,000元)之物業、銀行存款及抵押，連同聯營公司及第三方之物業已分別按揭或抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣2,021,216,000元及港幣5,000,000元(二零零三年：港幣1,987,342,000元及港幣5,000,000元)。

本集團銀行貸款約港幣2,945,000(二零零三年：無)抵押予本集團之銀行，以令本集團數間附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以總賬面值約港幣37,517,000元(二零零三年：港幣20,335,000元)之本集團證券投資之抵押，以取得約港幣7,800,000元(二零零三年：港幣8,800,000元)有關證券交易之信貸，其中港幣2,411,000元(二零零三年：港幣5,322,000元)為已用資金。
- (c) 本集團已就提供予中國物業發展項目單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。按照該等協議，本集團存入已出售物業且已按照按揭貸款融資之代價10%，或所提供融資金額之10%至20%，作為分期清還按揭之擔保。倘按揭人未能支付按揭分期款項，銀行可自定金中提取款項，金額最多為提取按揭至解除該擔保之日期間未支付之分期按揭款項。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款轉移至銀行作為抵押時解除。於結算日，約港幣無元(二零零三年：港幣7,671,000元)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。
- (d) 某些附屬公司權益抵押與銀行作為借貸給予本集團及其他附屬公司。



## 42. 資產抵押 (續)

- (e) 本集團聯控資產權益總值約港幣無元(二零零三年：港幣205,485,000元)已抵押與銀行作借貸用途。
- (f) 本集團將某些接受投資公司之應收款項約數港幣119,995,000元(二零零三年：港幣177,670,000元)抵押於財務機構作為接受投資公司通常性財務之用。

## 43. 資本承擔

本集團於結賬日之資本承擔如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
未有作出撥備已訂約之承擔：		
物業發展項目	560,558	507,000
已批准但未訂約之額外開支：		
物業發展項目	212,936	6,700
酒店翻修及升級	133,415	152,000
共同控制之物業發展項目	—	1,260
	346,351	159,960
	906,909	666,960



#### 44. 租約承擔

本集團為出租人

於結算日賬面值港幣1,064,482,000元(二零零三年：港幣908,651,000元)之投資物業及港幣11,000,000元(二零零三年：港幣11,000,000元)之已落成待售物業均按經營租約租用。

租金收入總額為港幣51,032,000元(二零零三年：港幣65,083,000元)其中包括投資物業之租金港幣47,697,000元(二零零三年：港幣62,083,000)。該物業仍與租客訂有一至三年租約。

於結算日，本集團已與租客訂立以下最少租賃合約款項：

	本集團 二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一年內	37,224	39,073
於第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	27,501	21,574
	<u>64,725</u>	<u>60,647</u>

契約可商議，租賃年期固定為三年。

#### 44. 租約承擔 (續)

本集團為承租人

於結算日，本集團需於下一年度就下列各項不可撤銷經營租約之未支付承擔如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
土地及樓宇：		
— 一年內	769	4,969
— 第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	1,050	1,440
	<u>1,819</u>	<u>6,409</u>
汽車：		
— 一年內	18	217
— 第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	—	18
	<u>18</u>	<u>235</u>
機械：		
— 一年內	330	—

租約期平均為二年乃不可商議的同時每期租金額亦固定。

於二零零四年三月三十一日，本公司並無未支付承擔及不可撤銷經營租約。



## 45. 或然負債

(a) 於結算日，本集團及本公司之或然負債如下：

	本集團		本公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
就下列公司／人士 所獲銀行及其他融資 而作出擔保				
－ 附屬公司	—	—	1,591,360	1,399,899
－ 投資公司	64,185	44,793	64,185	44,793

(b) 本集團已就提供予中國物業發展項目單位買家之按揭貸款提供擔保。於二零零四年三月三十一日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額分別為港幣35,537,000元。（二零零三：港幣28,126,000元）。

(c) 於過往年度，NCH被兩位就NCH之業務策略及企業融資業務提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與NCH訂立顧問合約以代替現金。兩位顧問指稱NCH在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱NCH董事會提早終止與彼等簽訂之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共約港幣5,865,000元。NCH已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，但根據所獲得之獨立法律意見，董事認為訴訟之結果不會對本集團財政狀況產生重大不利影響。

(d) 於過往年度，本集團受到負責發展位於紅磡必嘉街60-66號及必嘉圍2-6號地盤之物業之一位承建商起訴，指本集團欠該承建商約港幣8,321,000元之工程款項。此款額中約港幣3,440,000元之工程進度款已應計於本集團於二零零四年三月三十一日結算之財務報告內。據董事意見認為此承建商並未符合合約準則及時間表竣工，因此受到本集團反告賠償損失。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，但董事認為訴訟結果不會對本集團財政狀況產生重大不利影響。



## 46. 結算日後事項

於二零零四年三月十日，本公司就發行可換股債券（「可換股債券」）與德意志銀行訂立認購協議，可換股債券初步本金總額為60,000,000美元，以償還本公司所欠獨立第三方之貸款，並用於一般營運資金。可換股債券可以轉換價每股港幣2.25元（可予調整）轉換為約231,999,282股每股面值港幣0.1元本公司股本。可換股債券已經獲香港聯合交易所有限公司批准上市。交易已於二零零四年四月十三日完成。交易詳情已於本公司於二零零四年四月六日刊發之通函內披露。

## 47. 關聯方交易

年內，本集團與關聯方訂立下列重大交易：

### (a) 董事及其聯繫人士

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息支出	—	915

此項交易乃有關人士參考當時之市場利率按議定之條款訂立。

### (b) 聯營公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股息收入	(3,750)	(5,314)
利息收入	—	(6,485)
建築樓宇管理費支出	1,596	2,571

上述交易均按有關各方議定之條款，並參照當時之市場利率計算利息開支及收入及計算樓宇管理費之樓面面積而訂立。

與關聯方之結餘詳情載於附註21, 28, 29及30。



#### 47. 關聯方交易 (續)

- (c) 年內，本集團將遠東科技國際有限公司(「遠東科技」)之全數股權以代價港幣20,700,000元出售與本集團數位董事。於二零零三年十二月二十二日，本集團一間全資擁有附屬公司向遠東科技及邱達成先生以代價新加坡1元購入Tang City Properties Pte. Limited(「TCP」)之全數股權，本公司同意尋求銀行貸款再融資新加坡25,000,000元及接收對外貿易及非貿易債權人新加坡1,100,000元。TCP及其附屬公司於新加坡成立，持有數座位於新加坡之物業。該項交易對本集團之業績沒有重大影響。

#### 48. 退休福利計劃

符合強制性公積金管理局規例及規定之本集團香港合資格僱員均已加入強制性公積金計劃(「該計劃」)。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並交由信託人管理供款金額乃參與該計劃之僱員於本集團之收入按某一百分比計算，僱主供款於到期應繳時在收益賬中扣除。僱員不再參與計劃時，強制供款盡歸僱員所有。於本年度收益表中扣除港幣1,073,000元(二零零三年：港幣1,037,000元)之退休福利供款金額。

根據中國有關之規例及規定，中國附屬公司在中國政府管理退休福利計劃之供款金額需要按僱員之薪金一定的百分比計算。本集團只需承擔關於此退休福利計劃之供款金額。

#### 49. 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	股數	每股面值	已發行股本		主要業務	註冊成立／ 營運地點
			所持股份	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例		
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	50,000	1美元	普通	100	投資控股	英屬 處女群島

間接附屬公司名稱	股數	每股面值／ 註冊股本	已發行股本		主要業務
			所持股份	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
404577 Alberta Ltd.	2	無	A股	100	物業投資
413643 Alberta Ltd.	100	無	A股	100	物業投資
Accessway Profits Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
Amphion Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	投資控股
安鴻投資有限公司	10,000	港幣1元	普通	100	酒店經營
Annick Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Arvel Company Limited	10,000	港幣1元	普通	100	物業投資
Asia Land Pty. Ltd. (前稱 「FEC Property Services Pty. Ltd.」)	1	澳幣1元	普通	100	財務貸款
Bournemouth Estates Limited	2	港幣10元	普通	100	物業發展
Bradney Proprietary Ltd.	2	澳幣1元	普通	100	投資控股
吉豐投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Cathay General Inc.	1	無	普通	100	投資控股
捷彩有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
置順國際有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司	500	港幣100元	普通	100	物業發展
China Web Incorporated	1	1美元	普通	100	投資控股

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	已發行股本		本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	主要業務
		每股面值／ 註冊股本	所持股份 類別		
錦秋物業管理(上海)有限公司(i)	無	9,000,000美元	無	100	物業管理
振華集團有限公司	200	港幣1元	普通	100	物業發展
麗都大酒店有限公司 (前稱「Aik Land Limited」)	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
Coventry Investments Inc.	10	無	普通	100	投資控股
遠東發展(大連)地產有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
帝豪酒店管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店管理
Dorsett Hotels of Resorts (H.K.) Limited	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	5,000,000	馬幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
登博有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
登樂有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Elliott Investment Corporation	2	無	普通	100	投資控股及 股票投資
嘉誼管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店管理
Ever Liberty (M) Sdn. Bhd	2	馬幣1元	普通	100	物業投資
遠勤發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
遠東發展中國基建有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
遠東發展中國投資 有限公司	6,000	港幣100元	普通	100	投資控股
遠東發展中國地產 有限公司	1,000	港幣100元	普通	100	物業發展 及貿易
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	12 235	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股
遠東發展有限公司	830,650,000	港幣1元	普通	100	投資控股及 物業投資
遠東發展機械有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	已發行股本			主要業務
		每股面值／ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
遠東發展(馬來西亞) 有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	6,000	1美元	普通	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	12 225	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股及 物業投資
Far East Consortium Property & Marketing Services Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100	物業發展
遠東物業代理(香港) 有限公司	60,000	港幣100元	普通	100	投資控股及 財務貸款
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	12 375	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股
Far East Rockman Investments Pty Limited	12 125	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股
Far East Supermarket Limited	500,000	港幣1元	普通	100	物業投資
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	2	馬幣1元	普通	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
FEC Properties Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	投資控股
FEH Strategic Investment Pte Ltd.	10	星加坡幣1元	普通	100	物業貿易及 投資
Focus Venue Sdn. Bhd.	90	馬幣1元	普通	90	物業投資
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	935,000	馬幣1元	普通	100	物業投資
FECFW 1 Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
Garden Resort Development Limited	100	港幣1元	普通	100	物業發展
Grandco Investment Limited	1	1美元	普通	100	物業投資

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	已發行股本		本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	主要業務
		每股面值／ 註冊股本	所持股份 類別		
廣州勁馬鍋爐實業有限公司(ii)	無	港幣 50,000,000元	無	51	經營鍋爐廠
Hamsher International Ltd.	29,805,065	1美元	普通	100	酒店投資及 經營
亨力投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Hero Housing Limited	880	港幣 1,000元	普通	100	物業投資
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	100	1英鎊	普通	100	投資控股
Madison Lighters and Watches Company Limited	4	港幣1元	普通	100	投資控股
新時代廣場發展有限公司	1,000	港幣1元	普通	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	300	港幣1元	普通	100	投資控股
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	2	港幣100元	普通	100	物業投資
洋立發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
愛德企業有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	75	投資控股
Pansy Development Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Peacock Management Services Limited	2	港幣1元	普通	100	行政服務
寶田物業有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Ready Town Limited	2	港幣1元	普通	100	物業及股票 投資
Redleaf Properties Limited	20,000	1美元	普通	100	投資控股
Regency Hotels Proprietary Limited	100	澳幣1元	普通	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	10	1美元	普通	70	投資控股
麗生投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股及 股票投資
Roseville Enterprises Limited	6,000	港幣100元	普通	100	物業投資
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	2	澳幣1元	普通	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	2	澳幣1元	普通	100	物業投資
Scarborough Development Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	已發行股本			主要業務
		每股面值／ 註冊股本	所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
Sea Wave Properties Limited	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
上海錦秋房地產有限公司(ii)	無	9,000,000美元	無	98.2	發展、出售及 出租物業
瑞益實業有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
Shelborn Enterprises, Inc.	10	1美元	普通	100	投資控股
Singford Holdings Limited	1	1美元	普通	100	股票投資
Smartland Assets Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Sovereign Land Company Limited	2	港幣100元	普通	100	物業投資
Southsino Development Limited	100	港幣1元	普通	100	物業發展
星僑發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
Tang City Parkway Pte Limited	10	星加坡幣10元	普通	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	2,600,000	星加坡幣1元	普通	100	物業買賣及 投資
添沛有限公司	5,001	港幣1元	A股	100	物業發展
	4,999		B股	100	
Tomarta Sdn. Bhd.	1,000,000	馬幣1元	普通	100	物業買賣
Top Trend Developments Limited	2	1美元	普通	100	物業發展
Turbulent Limited	2	港幣10元	普通	100	投資控股
登藝發展有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
Victoria Land Pty. Ltd.	12	澳幣1元	普通	100	管理服務
穎高發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Vico Overseas Inc.	4	1美元	普通	75	物業投資
Virgobee Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Waldorf Development Pte Limited	2	坡幣1元	普通	100	物業投資
Waldorf Holdings Pte Limited	1,000,000	坡幣1元	普通	100	物業投資
Win Chance Engineering Limited	2	港幣1元	普通	100	工程服務
Wonder China Investments Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Zhongshan Development Limited	2	2美元	普通	100	投資控股
(i)	中國註冊之外資投資企業				
(ii)	中國註冊之中外合資企業				





#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

在本年度末並沒有附屬公司發行債券及證券。

董事會認為，上表列載之本集團附屬公司乃主要影響本集團之業績或資產，董事認為，列出其他附屬公司之詳情則會使篇幅過於冗長。

除下列公司外，上述各間接附屬公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
404577 Alberta Ltd.	加拿大	加拿大
413643 Alberta Ltd.	加拿大	加拿大
Accessway Profits Limited	英屬處女群島	香港
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島	香港
Asia Land Pty. Ltd (前稱「FEC Property Services Pty. Ltd.」)	澳洲	澳洲
Bradney Proprietary Ltd.	澳洲	澳洲
Cathay General Inc.	利比里亞共和國	香港
China Web Incorporated	開曼群島	香港
錦秋物業管理(上海)有限公司	中國	中國
Coventry Investments Inc.	利比里亞共和國	利比里亞共和國
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島	香港
Elliott Investment Corporation	巴拿馬	香港
Ever Liberty (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty. Limited	澳洲	澳洲
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭西印度群島	荷蘭西印度群島
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Consortium Property & Marketing Services Pty. Limited	澳洲	澳洲
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Rockman Investments Pty. Limited	澳洲	澳洲
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FEC Financing Solutions Pty Ltd.	澳洲	澳洲
FEC Properties Limited	英屬處女群島	香港
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	荷蘭
FEH Strategic Investments Pte Limited	新加坡	新加坡
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FECFW 1 Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
FECFW 2 Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Grandco Investment Limited	英屬處女群島	美國
廣州勁馬鍋爐實業有限公司	中國	中國
Hamsher International Limited	英屬處女群島	美國
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	海峽群島	馬來西亞
Redleaf Properties Limited	英屬處女群島	馬來西亞
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島	菲律賓
Royal Domain Plaza Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Royal Domain Towers Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
上海錦秋房地產有限公司	中國	中國
Shelborn Enterprises, Inc.	英屬處女群島	美國
Singford Holdings Limited	英屬處女群島	香港
Smartland Assets Limited	英屬處女群島	新加坡
Tang City Parkway Pte. Limited	新加坡	新加坡
Tang City Properties Pte. Limited	新加坡	新加坡
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Top Trend Developments Limited	英屬處女群島	中國
Vico Overseas Inc.	英屬處女群島	馬來西亞
Victoria Land Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Waldorf Development Pte Limited	新加坡	新加坡
Waldorf Holdings Pte Limited	新加坡	新加坡
Wonder China Investments Limited	英屬處女群島	中國
Zhongshan Development Limited	英屬處女群島	中國

## 50. 主要聯營公司詳情

間接聯營公司名稱	所持股份類別	已發行股本		主要業務
		本集團持有之	已發行股本／註冊資本面值比例	
Bermuda Investments Limited	普通	25		物業投資
Gold Coin (Hong Kong) Limited	普通	26		投資控股
金錢飼料(中國)有限公司	普通	26		經營飼料生產廠
廣東新時代房地產有限公司	無	45		物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50		屋宇管理
柳州環宇壓縮機有限公司	無	25.24		經營壓縮機廠
Naples Investments Limited	普通	35		投資控股
Omicron International Limited	普通	30		投資控股
Peacock Estates Limited	普通	25		物業投資
Philippine Dream Company, Inc.	普通	25.2		酒店經營
Young Heung International (BVI) Ltd	普通	20		鋼鐵生產業務

董事會認為，上表列載之本集團聯營公司乃主要影響本集團之業績或資產，董事認為，列出其他聯營公司之詳情則會令篇幅過於冗長。

除下列公司外，上述各聯營公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

間接聯營公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
金錢飼料(中國)有限公司	中國	中國
廣東新時代房地產有限公司	中國	中國
柳州環宇壓縮機有限公司	中國	中國
Naples Investments Limited	英屬處女群島	菲律賓
Philippine Dream Company, Inc.	菲律賓	菲律賓
Young Heung International (BVI) Ltd	英屬處女群島	中國

# 集團所擁有之 主要物業一覽表



大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
2,473	O	已完成	現存
658	C & R	已完成	現存
91	C	已完成	現存
4,262	S & R	已完成	現存
3,579	S & O	已完成	現存
9,076	S, R & C	已完成	現存
620	R & CP	已完成	現存
3,908	S A	已完成	現存
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積(平方米)
<b>香港</b>			
1. 中環德輔道中一二一號遠東發展大廈十六、十八、十九、二十及二十四樓(包括十六、十八、十九、二十及二十四樓之洗手間及二十四樓之天台平台)	內地段2198、2200、2201、內地段2199A、內地段2199餘段、海傍地段299A、B及C，736份之120份	100%	—
2. 西營盤西安里四號及皇后大道西四百一十九號G，東蔚苑一樓A、C單位及地下一號單位及一樓三號單位(即金陵戲院)	海傍地段205B餘段，25701份之5598	100%	—
3. 堅尼地城吉席街九十八至一百號及加多近街二十一至二十三號昌吉大廈一樓B單位	內地段1298 SA(1)SA餘段及內地段1298 SA(1)餘段，180份之8份	100%	—
4. 旺角奶路臣街十一號及砵蘭街二百四十至二百四十四號旺角遠東銀行大廈整個地庫至六樓(除戲院之外)及二十四樓A室及天台	九龍內地段1385-1386餘段400份之95份	100%	—
5. 九龍尖沙咀彌敦道二零四至二零六號遠東發展大廈	九龍內地段10467餘段及10468餘段	100%	—
6. 荃灣青山道一百三十五至一百四十三號遠東銀行荃灣大廈	丈量約449地段2158餘段	100%	—
7. 西貢清水灣麗莎灣別墅四座地下花園、一樓及一、四、二十五、六十一及六十二號之泊車位	丈量約253地段1124，1408份之69份	100%	—
8. 荃灣青山道十五至二十三號荃灣花園第一期地下低層及地下高層多個舖位	荃灣市地段241，4400份之241份	100%	—
9. 西貢北港多個地段	丈量約222、1134地段餘段、1137地段餘段、1138地段及1139地段餘段	100%	3,525

## 集團所擁有之主要物業一覽表

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
1,318	S,R & C	已完成	現存
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤
570	C	已完成	現存
1,684	C & S	已完成	現存
1,475	C & S	已完成	現存
57	S	已完成	現存
—	A	籌劃階段	空置地盤
4,682	R	工程中	二零零五年
3,121	R	籌劃階段	空置地盤
5,444	S & R	已完成	現存
1,873	R	已完成	

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積(平方米)
<b>香港</b>			
10. 元朗水車館街2號東輝閣地下十七、十八及二十號舖位，及一樓至三樓商場	元朗市地段287及349，750份之249份	100%	—
11. 荃灣，荃錦公路川龍	丈量約360,433,435多個地段	100%	32,202
12. 葵涌美芳街二至十四號昌鴻大廈地下六號舖位及一樓全層	葵涌市地段186及295，1000份之119份	100%	—
13. 紅磡馬頭圍道一百零四至一百一十二號富恆閣地下C舖位及一至三樓	九龍內地段8480-8484，九龍內地段6020餘段，527份之213份	100%	—
14. 屯門青山灣青山道387號金安大廈地下十、十九至二十四、四十四至四十六、五十六至六十號舖位、十八、十八a及十八b飾柜及一樓一零一至一七三號舖位	屯門市地段151，2485份之351份	100%	—
15. 鴨脷洲大街十八號及平瀾街五號東寶閣地下四、五、六號舖位	鴨脷洲內地段47A及伸展部份，1176份之29份	100%	—
16. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
17. 西貢上洋	丈量約255地段84、85、86、89、91、92、94、95A、99、116餘段，137、139、141餘段，213、221餘段、224餘段、229、230、231A、231餘段、233、234、236、258、263餘段及746	100%	7,136
18. 大埔泰亨	丈量約7地段73餘段	100%	2,332
19. 九龍紅磡必嘉街66號東海雅園	紅磡內地段235B, C, D, E, I(1), I(2)及I(3)	100%	604
20. 新界西貢白石窩	丈量約253地段1265	100%	2,796

## 集團所擁有之主要物業一覽表

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
4,849	R	籌劃階段	二零零六年
3,212	H	籌劃階段	二零零四年
13,555	R	已完成	現存
2,502	H	已完成	現存
1,116	R	建築中	二零零四年
3,549	R	籌劃階段	空置地盤
5,853	H	建築中	二零零四年
17,001	H	改建 工程中	二零零三年尾
871	CP	已完成	現存



## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>香港</b>			
21. 新界元朗丹桂村	丈量約124地段3927SB	100%	4,849
22. 九龍大角咀晏架街46至48號	九龍內地段6374	100%	357
23. 帝豪軒中環半山贊善里5B號	內地段68 SASS5 餘段	100%	—
24. 帝豪花園酒店 佐敦南京街30號	九龍內地段7968、8816	100%	289
25. 西貢竹角	丈量約231地段14	100%	2,790
26. 元朗洪水橋	丈量約124地段2959、 2960、2972餘段、2973 餘段、2969B3	100%	2,817
27. 中環3-9號 鴨巴甸街及 1號歌賦街 九如坊	1747、8852內地段	100%	377
28. 皇后大道東 387號	內地段1578 餘段	100%	1,093
29. 新界元朗馬田路88號 華翠豪園一樓地庫，十四、 十六、十七、二十四、二十六、 二十七、二十九、三十、三十四、 三十五、四十、四十一、四十四至 四十六、五十一、五十三至五十六、 五十八、六十二至七十一、七十五、 七十七、八十五、八十六、九十、 九十一、九十四、九十六、九十七及 二樓地庫，九十八、九十九、 一百一十四、一百二十四、 一百二十五、一百二十九、 一百三十九至一百四十一、 一百四十四至一百四十七、 一百四十九至一百五十二、 一百五十四至一百五十七、 一百五十九至一百六十二、 一百六十四及一百六十七號之泊車位	元朗市地段419， 35313份之 1675份	100%	—

## 集團所擁有之主要物業一覽表

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
23,532	H	已完成	現存
—	R	已完成	現存
3,464	O & S	已完成	現存
4,307	O	已完成	現存
—	H	已完成	現存
11,918	CP & SA	已完成	現存
91	O	已完成	現存
91	C	已完成	現存
50,736	C	已完成	現存

除第28至32項物業外，本集團均以長期契約持有上述之物業

O — 寫字樓  
SA — 商場  
C — 商業

S — 舖位  
R — 住宅  
A — 農地

H — 酒店  
CP — 停車場

## 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積(平方米)
海外			
30. Wilayah Persekutuan 吉隆坡市67分區	471 及 472 地段	100%	1,860
31. Wilayah Persekutuan 吉隆坡市67分區	908 地段	100%	985
32. 新加坡Eu Tong Sen 街100A Waldorf Office Complex	TS22 之 178-49-A/J 地段	100%	—
33. 加拿大亞伯達省愛民頓市，# 101A Avenue 100A街 Kelly Ramsey Building	39 及 40 地段，40 地段最西邊之6呎地方除外	100%	1,310
34. 美國德薩斯州達拉斯市Commerce Street 1914號 Dallas Grand Hotel	不適用	100%	6,849
35. 美國德薩斯州達拉斯Commerce Street 1954號	不適用	100%	2,322
36. 中國廣州市東風東路836號東峻廣場第三座26樓03室	不適用	100%	—
37. 中國廣州市東風東路836號東峻廣場第三座26樓04室	不適用	100%	—
38. Parkway Centre 1 Marine Parade Central Singapore	5586T地段	100%	—