



遠東發展有限公司

股份代號：035



2007
年報



本集團已準備就緒，把握
於中國迅速擴展酒店業務
之每個機會。本集團深信，
有效地執行策略、投放適當
資源及招攬適當人才為成功
之關鍵。

公司資料

註冊地點

開曼群島

執行董事

邱德根，太平紳士(主席)

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(副主席兼行政總裁)

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，B. ENG. (CIVIL)

非執行董事

邱裘錦蘭，太平紳士

邱達強

獨立非執行董事

江劍吟

陳國偉

王敏剛，太平紳士

首席營運總裁

陳志興

合資格會計師，首席財務總監 及公司秘書

莫貴標，B.A., M.B.A., A.I.C.P.A., C.P.A.

授權代表

邱德根

邱達昌

法律顧問

香港

胡關李羅律師行

馬來西亞

Syed Alwi, Ng & Co

澳洲

Freehills

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

主要來往銀行

香港

中信嘉華銀行有限公司

恒生銀行有限公司

創興銀行有限公司

南洋商業銀行有限公司

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

中國

中國建設銀行

中國工商銀行股份有限公司

註冊辦事處

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

主要辦事處

香港德輔道中121號

遠東發展大廈16樓

股份登記處

標準證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

上市資料

普通股(編號: 035)

2009年到期之零息可換股債券

(編號: 2576 & 2508)

香港聯合交易所有限公司

網址

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

目錄

	頁
主席報告	4
副主席兼行政總裁報告	6
董事及高級管理層簡介	8
五年財務概要	13
業務及財務回顧	14
董事會報告書	28
企業管治報告書	36
獨立核數師報告書	42
綜合收益表	44
綜合資產負債表	45
綜合權益變動報表	47
綜合現金流量表	48
綜合財務報表附註	50
集團所擁有之主要物業一覽表	118

本年報之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

主席報告



“過去一年，香港市道一片暢旺，整體經濟持續增長，本人謹希望香港市民亦能因此受惠。”

邱德根先生

主席

香港經濟在金融、地產及旅遊事項的帶動下有極好的發展。

本地生產總值仍繼續穩步上揚，失業率持續第三年度下降，至於物價升幅則維持在極低之水平。在這樣的經濟環境下，本人希望大部份的香港市民都能夠分享此經濟成果。

在國內外的經濟快速發展下，本公司今年的業績錄得很好之增長，年度溢利增加達61%，在各主要業務上均有明顯的升幅。

主席報告

本人深切盼望在業績上能為各位股東帶來較高之回報，同時亦盼能回饋社會、為香港作出貢獻。在過去的三年，本公司藉着增加本地酒店之數目，為旅遊業發展聊盡綿力。我們將繼續投放更多資源於酒店業務中，包括興建不同級別的酒店和增加就業職位。此外，我們會給酒店員工及有志投身酒店業的人士提供相關培訓，務使本港旅遊業能夠有長遠而穩健的發展。

在內地，本公司主要的發展策略傾向以中產階層為銷售對象，我們致力為內地中上階級提供價格合理而優質的居住環境。除住宅發展項目外，我們亦擬引用在香港成功發展及管理酒店的經驗，擴展內地酒店業務。為此，我們在內地的發展方向將不限於現有的區域，本公司今後發展之房屋及酒店項目更會推廣至其他主要省市。

最後，本人謹向董事局成員、高級管理人員及其他員工致謝，感激他們在過去一年所作出之努力及貢獻。同時，本人亦感謝各位股東及業務伙伴對本公司的厚愛及支持。我們定必繼續努力，共創佳績。

邱德根

主席

二零零七年七月十九日

副主席兼行政總裁報告



“本集團已準備就緒，把握於中國迅速擴展酒店業務之每個機會。本集團深信，有效地執行策略、投放適當資源及招攬適當人才為成功之關鍵。”

丹斯里拿督邱達昌先生，
副主席兼行政總裁

本人很高興向各位股東呈報，本集團於今年再創佳績，物業銷售有所增加，而酒店業績亦表現優秀。

於去年，本集團在香港發展了一個較前強大的酒店組合，並成功晉身具有領導地位的三星至四星酒店發展商及營辦商。本集團積極擴大酒店組合，與此同時集中簡化業務運作。本集團亦致力建立與別不同之酒店品牌。本集團其中一間具有代表性的酒店——蘭桂坊酒店最近獲選為「亞洲最佳精品酒店」，為香港首間獲得此等殊榮的酒店。獲獎進一步鞏固本集團作為香港主要酒店營辦商之地位。本集團亦就發展三間分別位於大角咀、堅尼地城及觀塘之新酒店取得良好進展；此等項目預計將如期完成。基於旅遊業的理想前景，及對酒店客房需求日漸增加，本集團將繼續投放更多資源，應付潛在業務增長。

副主席兼行政總裁報告

本集團對內地酒店業進行了廣泛研究，並認定四星級酒店具備龐大的發展空間。管理層相信，中國缺乏四星酒店營辦商，故此本集團決定於中國發展其四星連鎖酒店網絡。區內土地及工資成本仍然偏低，因此本集團將能控制其發展成本，並長遠獲得較高的邊際利潤受惠。本集團預計，四星級酒店之需求將顯著增加，以應付國內中等階層休閒及商務旅客之龐大增長。同時，由於於酒店舉行婚宴及會議越來越普遍，餐飲部門將能提供更高的邊際利潤。

於以往財政年度，本集團於中國已建立完整的開發隊伍、市場情報網絡及尋覓項目能力。因此，本集團能有效地於兩個主要城市成都及武漢收購兩項重要物業，將可分別發展為約600間客房及約400間客房的酒店。本集團已準備就緒，把握於中國迅速擴展酒店業務之每個機會。本集團深信，有效地執行策略、投放適當資源及招攬適當人才為成功之關鍵。

上海錦秋加州花園之對象為中產及中上階層市場，儘管內地收緊銀根，並於近期推行宏觀經濟調控措施，物業銷售仍然強勁。這方面確認本集團集中於中等及中上階層房屋發展之策略。錦秋加州花園尚有超過6,000個住宅單位有待推出，本集團相信此項目將於未來四至五年繼續對盈利提供重大貢獻。此外，本集團於廣州之三個住宅及商用項目正在發展中，並將如期完成。

馬來西亞旅客到訪人數持續增長；數字由二零零五年之16,430,000人次增至二零零六年之17,550,000人次，因此本集團決定於當地透過收購行動，積極擴大酒店組合。本集團相信，由於市場價值剛開始呈現升勢，現時為收購之最佳時機。本集團對此抱樂觀態度，認為將可提高香港以外整體酒店組合之投資回報。

本集團將透過管理監督及嚴格遵守，繼續就業務每方面改善及維持高水平企業管治。亦將於來年確切地貫徹執行符合股東利益之股息政策。

展望未來，本集團立志執行酒店擴充計劃，在區內伸延本集團於香港取得之成就，從而提高本集團的經常性收入及其穩定性。此外，本集團將以具成效之策略，積極尋求於中國進行中等及中上階層住宅發展性之投資機會。本集團之目標為物色各潛在業務之機會，並為各股東盡量提高回報。

邱達昌

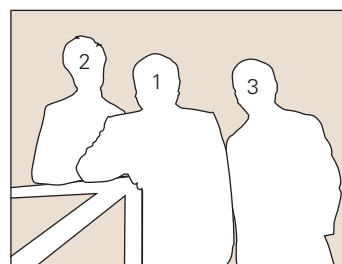
副主席兼行政總裁

二零零七年七月十九日

董事及高級管理層簡介



- 1 丹斯里拿督邱達昌先生副主席兼行政總裁
- 2 陳志興先生首席營運總裁
- 3 莫貴標先生首席財務總監兼公司秘書



董事及高級管理層簡介

邱德根先生，太平紳士
(主席)

邱先生，八十二歲，乃遠東集團創辦人，自一九七二年起擔任本公司之主席。彼亦為遠東控股國際有限公司及遠東酒店實業有限公司董事會主席。邱先生具有逾五十年物業投資及發展、娛樂及旅遊業務運作、酒店控股及管理、金融及銀行業務經驗。邱先生為中國第六屆至第九屆全國政協委員，仁濟醫院創辦人，自一九六八年起為公益金贊助人，並為新界總商會創辦人及永久榮譽主席，彼於一九六六年創辦裘錦秋中學，迄今仍為該書院之主席。邱先生之妻子為邱裘錦蘭女士(太平紳士)，邱先生為丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及邱達強先生之父親。

丹斯里拿督邱達昌，B.Sc.
(副主席兼行政總裁)

丹斯里拿督邱達昌，五十三歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。丹斯里拿督邱達昌擁有逾三十年物業及地產相關行業之經驗。彼於一九七八年擔任遠東發展有限公司(本公司之前身公司)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之副主席兼行政總裁。

丹斯里拿督邱達昌於一九八七年於馬來西亞創立Malaysia Land Holdings Berhad (Mayland Group)。Mayland Group自成立以來持續擴展其房地產業務，迄今已發展為馬來西亞最大之房地產發展商之一。彼亦為於東京交易所上市之公司Tokai Kanko Ltd.之主席及主要股東。丹斯里拿督熱心公益，他為現任香港明天更好基金信託人委員會委員及軍民同樂活動籌委會副主席。於一九九七年七月，他首次獲得馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜。彼於二零零五年底更獲取「丹斯里拿督」之榮譽名銜。丹斯里拿督邱達昌乃邱德根先生(太平紳士)及邱裘錦蘭女士(太平紳士)之第二子，邱達成先生及邱達強先生之兄。

邱達成先生，B.A.
(執行董事)

邱先生，四十八歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身)之執行董事。邱先生積極參與於中華人民共和國(「中國」)、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生為遠東控股國際有限公司之執行董事及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。他亦為倫敦上市公司Fortune Oil PLC之非執行董事。邱先生乃邱德根先生(太平紳士)及邱裘錦蘭女士(太平紳士)之子，丹斯里拿督邱達昌之弟及邱達強先生之兄。

Craig Grenfell WILLIAMS先生，B. ENG. (CIVIL)
(執行董事)

Williams先生，五十五歲，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

董事及高級管理層簡介

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。

邱裘錦蘭女士，太平紳士 (非執行董事)

邱女士，六十七歲，於一九七二年已獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)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委員。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。邱女士乃邱德根先生(太平紳士)之夫人，丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生及邱達強先生之母親。

邱達強先生 (非執行董事)

邱先生，四十六歲，於一九八四年獲委任為本公司之前身為遠東發展有限公司之董事。彼亦為遠東控股國際有限公司之非執行董事。他亦為倫敦上市公司Fortune Oil PLC之主要股東及副主席。彼為Harrow International School之主席。邱先生有多年中國貿易、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，丹斯里拿督邱達昌及邱達成先生之弟。

江劍吟先生 (獨立非執行董事)

江先生，七十七歲，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，具有行政監管經驗，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。

陳國偉先生 (獨立非執行董事)

陳先生，四十八歲，香港證券專業學會會員及澳洲公認會計師公會資深會員。陳先生現為High Progress Consultants Limited之董事，並擔任於聯交所主板上市之公司華人置業集團、莊勝百貨集團有限公司、中國興業控股有限公司、太興置業有限公司及National Electronics Holdings Limited之獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡介

王敏剛先生，太平紳士
(獨立非執行董事)

王先生，五十八歲，於二零零七年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。王先生畢業於美國加州柏克萊大學，並取得機械工程學士(船舶設計)學位及於一九八八年獲頒予「香港青年工業家獎」。王先生具備逾25年從事工商界及公共服務之經驗。王先生為剛毅(集團)有限公司及西北拓展有限公司之董事長。彼亦為香港中旅國際投資有限公司、建業實業有限公司、旭日企業有限公司、香港小輪(集團)有限公司、信和酒店(集團)有限公司及新鴻基有限公司之董事，上述公司均為於「聯交所」上市之公司。王先生為中華人民共和國第十屆全國人民代表大會代表。

陳志興先生
(首席營運總裁)

陳先生，四十四歲，於二零零四年三月升任為本集團之首席營運總裁。他主要負責香港、澳門及內地有關的商業管理，酒店和物業發展及投資，以及工程項目發展。他亦負責於內地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(太平紳士)之替任董事，邱德根先生為本集團的創辦人。

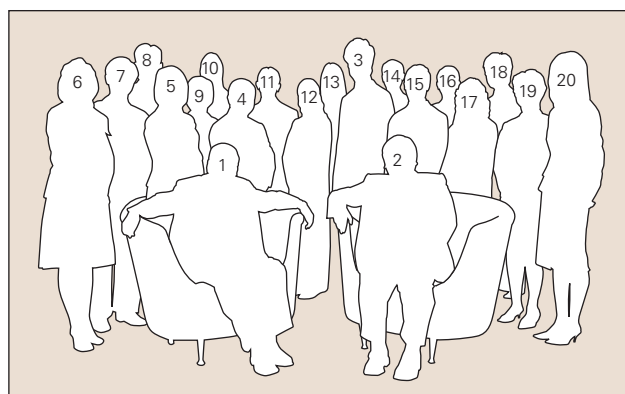
未加入本集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有十數年之審計經驗。

莫貴標先生，B.A., M.B.A, A.I.C.P.A., C.P.A.
(首席財務總監兼公司秘書)

莫先生，四十六歲，於二零零四年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。他在美國開始其執業會計工作。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。

莫先生擁有工商管理學士學位及工商管理碩士學位。彼為美國執業會計師公會及香港會計師公會會員。

董事及高級管理層簡介



- | | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| 1 邱德根先生，太平紳士
主席 | 12 關淑華女士
總經理－中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店 |
| 2 丹斯里拿督邱達昌先生
副主席兼行政總裁 | 13 謝鳳兒女士
法律顧問 |
| 3 陳志興先生
首席營運總裁 | 14 楊大銘先生
項目發展經理 |
| 4 莫貴標先生
首席財務總監兼公司秘書 | 15 賴偉強先生
酒店營運總監 |
| 5 吳蓓琪女士
總經理－上海 | 16 方榮偉先生
項目發展經理 |
| 6 容劍冰女士
主席私人助理 | 17 何詠儀女士
人力資源及行政經理 |
| 7 鄺永祥先生
總經理－帝豪海景酒店、帝豪奧運酒店及遠東帝豪酒店 | 18 梁業宏先生
投資經理 |
| 8 劉汝宏先生
項目發展經理 | 19 張翠玉女士
市場總監 |
| 9 胡慧倫女士
集團總會計師 | 20 陳小芳女士
總經理－麗都酒店及麗悅酒店 |
| 10 劉蕙薔女士
法律顧問 | |
| 11 余力維先生
總經理－業務發展 | |

五年財務概要

截至三月三十一日止年度

	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
業績					
收益	796,057	819,859	559,710	703,248	988,209
除稅前(虧損)溢利	(116,547)	213,733	446,485	418,078	693,823
稅項	(17,809)	(61,326)	(36,814)	(85,867)	(157,394)
年度(虧損)溢利	(134,356)	152,407	409,671	332,211	536,429
可歸屬於：					
— 公司股權持有人	(124,202)	149,424	404,562	335,124	538,955
— 少數股東權益	(10,154)	2,983	5,109	(2,913)	(2,526)
	(134,356)	152,407	409,671	332,211	536,429
每股(虧損)盈利	(13仙)	14仙	32仙	24仙	37仙

於三月三十一日

	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	4,753,071	4,924,709	6,234,848	7,140,308	8,712,356
負債總值	(2,394,821)	(2,239,690)	(3,014,603)	(3,568,525)	(4,664,260)
	2,358,250	2,685,019	3,220,245	3,571,783	4,048,096
少數股東權益	(78,052)	(26,593)	(31,789)	(27,250)	(26,148)
股東資金	2,280,198	2,658,426	3,188,456	3,544,533	4,021,948

業務及財務回顧

公司概覽

經歷中央政府過去幾年施行之一系列宏觀調控措施後，中國物業市場投機氣候放緩下來，並更為穩定。目前，本集團察覺到最終用家入市之興趣增加。物業銷售成交量上升，而價格錄得合理增長。本集團相信，集中發展中產及中上階層房屋之策略，對本公司而言屬於明智決定。此策略不但能從經濟增長及中產階層人口增加下得益，更呼應中國政府對房屋制定之整體政策。本集團強烈相信，物業市場之整體增長將可延續，並已準備就緒，開拓中國投資新機會。



酒店部之高級管理層

第一行由左至右：

關淑華女士

總經理－中環麗柏酒店及蘭桂坊酒店

陳小芳女士

總經理－麗都酒店及麗悅酒店

第二行由左至右：

鄭永祥先生

總經理－帝豪海景酒店、帝豪奧運酒店及遠東帝豪酒店

賴偉強先生

酒店營運總監

於香港，旅客訪港次數自二零零三年爆發非典型肺炎以來，連續第三年錄得增長。根據香港旅遊發展局之資料，二零零六年累積訪港旅客數目達25,300,000人次，較去年上升8.1%。除內地旅客增加8.4%，來自東南亞的旅客增幅更高，達10.2%，並代表繼內地旅客之後之第二大旅客群。有鑒於此，本集團開始透過於東南亞市場投放更多資源，擴大酒店客人基礎。目前，本集團有三間酒店正在發展中，並計劃於未來三年每年開設一間新酒店。

馬來西亞之情況如香港一樣，連續第三年就訪客次數錄得增長。二零零六年訪客增幅為6.8%，而去年則為4.6%。本集團相信，這方面之增幅僅為增長勢頭之開端，因此決定積極擴大本集團於馬來西亞之酒店組合。為了加快實行本集團之酒店擴充計劃，本集團於二零零六年十二月與丹斯里拿督邱達昌訂立有條件協議，向彼收購位於馬來西亞之兩項酒店物業。收購獲本集團股東鼎力支持，於本集團舉行之股東特別大會上以幾乎一致之大比數通過。此外，本集團於二零零七年二月收購Sheraton Subang Hotel，並於二零零七年四月於檳城與一間酒店訂立酒店管理合約。基於馬來西亞旅遊業前景向好，本集團將繼續於馬來西亞物色新酒店投資機會。

業務及財務回顧

最後，本集團於過去十二個月一直計劃進軍中國酒店市場。本集團相信，內地休閒及商務旅遊正出現重大幅度增長。於二零零六年，約有22,000,000人次之外國旅客前往中國。包括來自香港、澳門及台灣之旅客在內，到訪中國旅客總數約為125,000,000人次。更具備者，本地旅客於二零零五年已達12億人次。因此，於財政年度結算日後，本集團於中國為發展酒店業務分別於成都及武漢各收購一酒店項目。此等收購代表本集團在內地酒店業務擴充計劃之開端。

管理層討論及分析

1. 物業發展部

中國

儘管上海物業市場整體市況疲弱，錦秋加州花園之物業銷售成績理想。自推出1,000個住宅單位以來，本集團已售出約半數。此等單位現時仍在建中，並預計於二零零七年十二月交付予買家。根據現行會計準則，此項預售所得溢利將於獲得入伙紙時於二零零八年財政年度確認。

根據現時之發展計劃，錦秋加州花園尚餘超過6,000個可建住宅單位將於未來四至五年發展。整個項目預計於二零一二年完成。

除錦秋加州花園外，本集團於廣州亦有三個物業發展項目，即新時代廣場、甘棠苑及花地家園，應佔總樓面面積超過1,400,000平方呎。所有三個項目由住宅及商業發展部分組成，並預計於二零零八年及二零零九年完工。

上海錦秋加州花園——項住宅發展項目，佔地約14,500,000平方呎，可建樓面面積約15,000,000平方呎。完成竣工後，該項目將推出合共超過10,000個單位，當中包括住宅及商業物業。自九十年代後期首期開發以來，總共已建造2,800個住宅單位，並已全部售出。截至二零零七年三月三十一日止財政年度，本公司參與開發1,000個住宅及190個商用單位。商用單位於二零零六年九月建成交付，而

業務及財務回顧

第一批住宅單位將於二零零七年十二月可供交付。其餘超過6,000個單位預計於未來四至五年竣工，平均每年完成不少於1,000個單位。此項目直至二零一二年完成為止將成為本集團主要利潤來源。

廣州新時代廣場—本集團擁有此項目50%權益，此項目包括一幢約86,000平方呎之附設大廈，並擬建一幢28層高之住宅大廈。由於地方政府開發交通網絡，住宅大廈之總樓面面積已減至約230,000平方呎。大廈包括125,000平方呎之住宅用地、67,000平方呎之商業用地及38,000平方呎之停車場。住宅大廈建築工程正在進行中，預期於二零零八年內竣工。

廣州花地灣甘棠苑—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460,000平方呎，包括430,000平方呎之住宅用地、20,000平方呎之商業用地及10,000平方呎之停車場。目前，此發展項目正在籌劃階段，預期於二零零八年開始動工建築，並於二零零九年竣工。

廣州花地灣花地家園—本集團擁有100%權益之項目。毗鄰花地河，該地盤面積約為260,000平方呎，並計劃開發為一幅總樓面面積約860,000平方呎之住宅小區。現正進行清拆和地盤平整。該發展項目預計將於二零零八年開始動工建築，並於二零零九年竣工。

香港

本集團已主要集中於中國進行物業發展，因此於香港並無擁有大量土地儲備。然而，將繼續尋找具吸引力之物業發展項目。目前，本集團有六個物業項目正在發展中。



項目發展部之高級管理層

由左至右：

楊大銘先生
項目發展經理

劉汝宏先生
項目發展經理

方榮偉先生
項目發展經理

業務及財務回顧

紅磡東海雅園—一項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。本集團會將餘下35%的單位保留作為租賃用途。

西貢清濤居—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。建築工程已完成，而本集團正準備將整個項目出售。

西貢清水灣道684號—4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20,000平方呎。該項目現時正在構思階段，而本集團之目標為於二零零七年底從屋宇署取得樓宇落成證明書。

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，並已取得合約完成證明書。於本報告日期，約有85%單位經已售出，其他期數之發展須待政府審批。

元朗丹桂村—此項目包括多座5層高平房96個單位，總樓面面積約52,000平方呎。本集團已申請換地程序及提交建築規劃。

元朗洪水橋—一項7層高住宅發展項目，包括72個住宅單位，總樓面面積約36,000平方呎。本集團已申請換地程序。

荃灣川龍—高爾夫球俱樂部之建議發展項目，土地面積約145,000平方呎，總樓面面積約58,000平方呎。第一期預計於二零零八年中竣工。其他期數之發展須待政府審批。

元朗豐樂圍—該項目為與長江實業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。該項目暫時並無特定計劃。本集團目前持有該項目之25.33%實際權益。

業務及財務回顧

澳洲

本集團於墨爾本有兩個物業發展項目，即Royal Domain Tower及Northbank Place。

墨爾本Royal Domain Tower—為合共133個單位之42層高豪華住宅綜合式發展項目，總樓面面積約65,000平方米，每個豪華標準套房售價均超過澳幣一百萬元。該項目位處市中心St. Kilda Road旁，俯瞰Melbourne Botanical Gardens。於落成後將成為墨爾本最高和最豪華之住宅樓宇之一。建築工程於二零零三年初展開，並於二零零六年初完成。截至結算日止，該等133個單位已售出超過75%。本集團擁有此項目90%權益。

墨爾本Northbank Place—此項目由一座辦公大樓(淨可供出租面積約10,300平方米，已預售予一名投資者)連同兩座包括385個住宅單位(已售出97%)之住宅大廈組成。建築工程於二零零七年四月展開。本集團擁有此項目45%權益。

2. 酒店部

年內，本集團於香港開設一間新酒店遠東帝豪酒店，並於馬來西亞收購Sheraton Subang Hotel。本集團之酒店組合目前已由七間酒店增至九間酒店，或由1,629間房間增至2,371間房間。

於本集團現有酒店組合除自然增長外，本集團將透過新發展項目及收購行動，進一步提高酒店部之增長。目前，本集團於香港、馬來西亞及中國發展中之酒店分別有三間、兩間及兩間。當所有此等酒店於未來一至三年完工後，本集團酒店組合規模將以酒店房間數目計擴大超過一倍。

除擴大本集團之酒店組合外，本集團亦致力建立本身酒店品牌。最近，本集團於香港之蘭桂坊酒店獲TravelWeekly二零零七年亞洲旅遊業大獎頒授「亞洲最佳精品酒店」之美譽。



麗都酒店及麗悅酒店之高級管理層

由左至右：
石潔茹女士
助理營業總監

廖偉倫先生
助理財務總監

陳小芳女士
總經理

李師揚先生
前堂部經理

業務及財務回顧

經營中之酒店

香港

銅鑼灣麗都酒店—本集團旗下於香港最大之時尚豪華酒店，共有454間客房及套房。一如很多具歷史價值之經典地標一樣，該酒店由「舊」新華社大廈改裝為一間酒店，於二零零四年十二月投入運作。此一四星級酒店由於毗鄰灣仔商業區和銅鑼灣之主要購物景點，佔盡地利，對商務及消閒旅客而言是地點優越之選。



帝豪海景酒店、帝豪奧運酒店及遠東帝豪酒店
之高級管理層

由左至右：
謝淑儀女士
市場及營業總監

鄭永祥先生
總經理

盧志安先生
駐店經理

莫爾傑先生
房務部經理

銅鑼灣麗悅酒店—本集團於二零零五年十月開設之首間商務精品酒店。此酒店與麗都酒店相隔只有兩座大廈，以運用鮮明色彩、現代化設計及最新技術見稱。此一具有142間之四星級麗悅酒店瑰麗華美，以色彩劃分客房及套房，四周佈滿名勝，鄰近瀰漫前衛藝術氣氛酒吧及餐廳之星街。

中環麗栢酒店—一間hip商務精品酒店，設計具時代氣息及舒適。此間共設142間客房之酒店是由一幢商業大廈改建而成，於二零零五年四月開業。酒店位於

上環和中環金融及商業區之核心，到鄰近之蘇豪區、蘭桂坊、文武廟和知名古玩街荷李活道一帶之餐飲、娛樂和風景點十分方便。

蘭桂坊酒店—一間hip精品酒店，採用獨特之現代化混合中國傳統氣息之裝修風格，於二零零六年三月開業。該酒店共有162間客房和獨立套房，配以別樹一幟之東方風格裝潢，憑其卓越服務、優異成績及產品創新，獲TravelWeekly二零零七年亞洲旅遊業大獎頒授「亞洲最佳精品酒店」之美譽。該酒店地點便利，只需步行五分鐘即可由中環到達蘇豪區之時尚飲食、夜生活和娛樂區。

業務及財務回顧

油麻地帝豪海景酒店—傳統三星級酒店，共設268間客房。本集團自二零零一年起經營及管理這家酒店。該酒店位於油麻地，其為香港最繁忙之商業、購物、飲食和娛樂中心之一，並可徒步至鄰近之尖沙咀。

大角咀帝豪奧運酒店—一間座落於大角咀之現代化三星酒店，設有141間舒適客房。該酒店由本集團發展，並於二零零五年五月開業。酒店鄰近旺角著名購物點，例如女人街、金魚街、花墟和雀仔街等。



中環麗柏酒店及蘭桂坊酒店之高級管理層

由左至右：

鄭欣欣女士
營業及市場經理

鍾慧嫻女士
業務拓展總監

關淑華女士
總經理

謝永佳先生
前堂部經理

荃灣遠東帝豪酒店—一間現代化三星酒店，是由「遠東銀行荃灣大廈」改建而成，共有240間客房。該酒店位於香港其中一個衛星市鎮荃灣，地鐵荃灣站近在咫尺，毗連購物及娛樂設施。平台層數之翻新工程預計於二零零七年底前完成。

馬來西亞

吉隆坡Dorsett Regency Hotel—該間有320間套房之酒店位於繁華之吉隆坡中心商業區，可徒步至市內主要購物綜合場所。本集團預期該酒店仍為吉隆坡Golden Triangle區內其中一間表現最佳之四星級酒店。

吉隆坡Sheraton Subang Hotel—該間位於市區之五星度假酒店，在翠綠園林及閒逸湖景襯托下，為時尚優雅之典範。該酒店策略位於由Subang Jaya、Shah Alam及Petaling Jaya組成之商業樞紐中心，分別距離吉隆坡國際機場及吉隆坡市中心35分鐘及20分鐘車程。該酒店共有502間格裝修調高尚之客房及套房、可容納最高達2,000人之寬敞會議設施，以及高科技設備，包括高速互聯網及無線上網，對商務、會議及消閒旅客而言是不作他想之地點。

業務及財務回顧

發展中之酒店

香港

大角咀帝豪九龍酒店—本集團計劃發展一間共有297間客房之三星酒店。地基工程已完成，而上層建築將於二零零七年七月中展開。預計於二零零八年底落成及投入運作。

堅尼地城帝豪香港酒店—位於爹核士街之另一開發中之酒店項目。現有住宅樓宇已完成清拆，而地基工程正在進行中。本集團計劃發展一間擁有225間客房之三星至四星酒店。該酒店預計於二零零九年中落成及開業。

觀塘帝豪觀塘酒店—另一項位於鴻圖道之酒店發展項目。現有工廠大廈將會清拆，而該地點將重建成為一間擁有375間客房之三星至四星酒店。目前，該項目正在規劃及申請階段。工程將於二零零七年底動工。預計於二零零九年底落成及投入運作。

業務及財務回顧

財務回顧

二零零七年度的營業額增加41%至港幣9.88億元，而經營溢利總額及純利分別增加34%至港幣4.33億元及61%至港幣5.36億元。

營業額增加主要因本集團酒店業務的強勁表現及物業銷售增加帶動。本集團酒店業務的營業額由去年港幣2.04億元增加71%至本年港幣3.48億元。基於本集團增加投身於澳洲的物業發展，本年度的物業銷售總額由去年港幣2.70億元增加至港幣3.39億元。此外，金融工具的銷售於本年度錄得港幣1.14億元，而去年則為港幣2,600萬元。

毛利增加至港幣4.33億元，較去年增加34%。該等增長主要因本集團酒店的強勁經營表現及酒店組合的擴展。

於年內，本集團以37,800,000美元(約港幣294,800,000元)出售位於美國曼克頓上城區Riverside South Project的權益，並確認港幣2.25億元的利潤。在本集團強勁的經營業績以外，此一次性收益進一步提高本集團的年度純利至港幣5.36億元。

業務及財務回顧

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行貸款	1,866,801	1,622,087
銀行透支	6,582	285
按公平值計入損益之金融負債	838,336	914,969
按揭貸款	456,282	348,440
財務租約之債務	1,836	1,068
其他貸款	313,408	11,478
	3,483,245	2,898,327
呈列分析為：		
有抵押	2,644,909	1,971,880
無抵押	838,336	926,447
	3,483,245	2,898,327
以上貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	2,078,909	1,915,531
一年後到期款項	1,404,336	982,796
	3,483,245	2,898,327

業務及財務回顧

零息可換股債券

本公司於二零零四年四月十三日發行之67,000,000美元零息可換股債券目的乃償還現有貸款及作為一般營運資金。於結算日，98%以上之可換股債券已兌換成本公司普通股。於二零零六年四月十三日或該日以後至二零零九年四月十三日前任何時間，本公司可行使其選擇權，按預定提早贖回金額贖回尚未行使之可換股債券。

目前，本公司有另一項達港幣754,000,000元之零息可換股債券於結算日仍未行使。發行之主要目的乃撥付澳門即將展開之發展項目。根據經調整兌換價港幣3.07元計算，可換股債券可兌換為約245,000,000股每股面值港幣0.1元之本公司普通股。

根據香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，兩項零息可換股債券被指定為「按公平值計入損益之金融負債」。於其後各結算日，「按公平值計入損益之金融負債」按公平值計量，公平值之變動於產生期間直接在本公司收益表確認。因此，以美元及港幣計值之可換股債券結餘於結算日分別由港幣2,000,000元及港幣754,000,000元調整為港幣2,000,000元及港幣836,000,000元。該等調整確認為因金融負債公平值增加引致之收益表開支項目。於其後期間直至可換股債券之到期日，該等金融負債之公平值增加或減少將於相應期間在本公司收益表扣除或計入。

業務及財務回顧

或然負債及承擔

於結算日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本集團就授予一間接受投資公司之銀行及其他信貸提供擔保為無(二零零六年：港幣154,322,000元)。由於董事認為二零零六年發出擔保之公平值應該並不重大，故未有確認其公平值。
- (b) 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零七年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣40,406,060元(二零零六年：港幣2,769,000元)。基於該等財務擔保合約短期屆滿，且適用之拖欠率較低，故董事認為該等擔保在開始確認時其公平值並不重大。
- (c) 於過往年度，本公司一間附屬公司(「該附屬公司」)被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱該附屬公司就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣5,865,000元。該附屬公司已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，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。

業務及財務回顧

資本承擔

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於財務報表中作出撥備之資本開支：		
發展中以供銷售物業	1,136,198	475,256
酒店物業	—	2,781
其他	4,329	—
	1,140,527	478,037
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
發展中酒店物業	426,090	—
酒店物業	11,315	8,400
	437,405	8,400
	1,577,932	486,437

資本負債比率

於二零零七年三月三十一日之資本負債比率(銀行及其他借貸及按公平值計入損益之金融負債及可換股債券總額對股東資金)為87%(二零零六年：82%)。

流動性比率

本集團於二零零七年三月三十一日之流動性比率為1.1(二零零六年：1.1)。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匯兌變動。

業務及財務回顧

資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團已完工以供銷售物業、投資物業和物業、廠房及設備、銀行存款及持作買賣投資之賬面總值分別約港幣4,205,899,000元(二零零六年：港幣3,399,431,000元)、港幣101,821,000元(二零零六年：港幣55,102,000元)及港幣731,000元(二零零六年：港幣1,576,000元)，連同從相關物業產生之轉讓出售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及所有其他收入，以及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3,854,548,000元(二零零六年：港幣2,822,947,000元)及無(二零零六年：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣3,165,000元(二零零六年：港幣2,765,000元)抵押予本集團之往來銀行，作為銀行發出信貸融資之抵押以令本公司附屬公司取得信貸融資。

- (b) 本集團以賬面總值約港幣365,640,000元(二零零六年：港幣414,182,000元)之本集團持作買賣之投資、可供出售之投資及衍生金融工具、其他金融資產及存款抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣1,011,087,000元(二零零六年：港幣645,095,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣83,621,000元(二零零六年：港幣54,427,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予本集團之部份抵押品。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零五年：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

董事會報告書

董事會欣然將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表謹呈各股東省覽。

主要業務

本公司主要從事投資控股，而各附屬公司則主要從事物業發展及投資、酒店業務及相關財務貸款及財務管理。該等業務為本集團申報其主要分類資料之基準。其他業務包括銷售鍋爐產品及其他利息收入。

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二零零七年三月三十一日之資料分別載於財務報表附註54、55及18。

業績及溢利分配

本集團本年度之業績載於第44頁之綜合收益表內。

年內，本公司向股東派付每股港幣4仙之中期股息，合共港幣58,196,000元。董事會建議向二零零七年八月二十三日名列本公司股東名冊之股東派發本年度末期股息每股港幣8仙，合共港幣117,409,000元。末期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部份應得代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)於二零零七年八月二十三日舉行之股東週年大會上批准擬派末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准據此獲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，新股份之市值將按本公司現有股份於二零零七年八月二十三日(包括該日)前五個交易日在聯交所之平均收市價計算，有關以股代息計劃之一切詳情將載於二零零七年八月三十日或前後寄發予股東之通函(連同選擇表格)內。股息單或新股票將於二零零七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13頁。

董事會報告書

投資物業

於二零零七年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值增值淨額為港幣59,841,000元，並已直接計入綜合收益表內。

於本年度本集團投資物業於上述及其他之變動情況詳載於綜合財務報表附註14。

物業、廠房及設備

年內，本集團動用約港幣94,287,000元於酒店物業及發展中酒店物業。

此外，本集團透過業務合併收購酒店，賬面值為港幣599,016,000元。

於本年度本集團之物業、廠房及設備於上述及其他之變動情況詳載於綜合財務報表附註15，而收購一間附屬公司／酒店則載於附註44。

主要物業

本集團於二零零七年三月三十一日之主要物業詳載於本年報第118至125頁。

股本

於本年度本公司股本之變動情況詳載於綜合財務報表附註39。

於年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

本公司可供分派儲備

董事認為，本公司於二零零七年三月三十一日可分派予股東之儲備，按香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則計算約為港幣645,107,000元(二零零六年：港幣737,659,000元)，相當於可供分派儲備淨額港幣787,301,000元(二零零六年：港幣932,031,000元)及累計虧損港幣142,194,000元(二零零六年：港幣194,372,000元)。

董事會報告書

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

丹斯里拿督邱達昌，副主席兼行政總裁

邱達成先生

Craig Grenfell Williams先生

非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生 (於二零零七年七月四日辭任)

邱達強先生

獨立非執行董事

羅國貴先生 (於二零零七年七月三日辭任)

江劍吟先生

陳國偉先生

王敏剛先生 (於二零零七年五月二日獲委任)

根據本公司組織章程細則之規定，丹斯里拿督邱達昌、邱達成先生、王敏剛先生及江劍吟先生將輪席告退，彼等均符合資格並願意膺選連任。

根據本公司之組織章程細則，各非執行董事之任期於彼輪席告退之日完結。

董事之服務合約

於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無訂立任何於一年內不可由本集團不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

董事所持之股份權益

於二零零七年三月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊所載，各董事、高級行政人員及彼等之聯繫人士(見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)之涵義)擁有本公司及其

董事會報告書

相聯法團股份、相關股份及債權證之權益及短倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及短倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

所持普通股股份數目

董事姓名	權益性質	個人權益	公司權益	於相關股份 之實益權益	權益總額	佔本公司 已發行 股本 百份比
邱德根	長倉	10,851,359	118,660,876 (i)	–	129,512,235	8.82%
邱達昌	長倉	660,103	332,278,010 (ii)	11,000,000 (iii)	343,938,113	23.44%
邱達成	長倉	8,397	5,064,321 (iv)	–	5,072,718	0.35%
邱裘錦蘭	長倉	1,353,490	–	–	1,353,490	0.09%
邱達生	長倉	863,155	–	–	863,155	0.06%
邱達強	長倉	40,594	3,877,218 (v)	–	3,917,812	0.27%

附註：

- (i) 該等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。
- (ii) 該等股份由丹斯里拿督邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited持有。
- (iii) 該等權益指可於二零零六年四月二十六日至二零零七年四月二十六日期間行使之衍生合約項下之衍生權益。另於二零零七年四月二十六日延長至二零零八年四月二十六日。
- (iv) 該等股份由邱達成先生控制之公司Chiu Capital N.V.及邱達成先生與邱達強先生控制之公司First Level Holdings Limited持有。
- (v) 該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 股份數目	佔相聯法團 已發行股本 百份比
邱德根	長倉	佳力物業管理有限公司	2	50%
邱達昌	長倉	愛德企業有限公司	250,000	25%

除上文所披露外，於二零零七年三月三十一日，本公司概無董事或行政總裁或其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事會報告書

購股權計劃

根據二零零二年八月二十八日通過之一項決議案，本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」），旨在為將會或已經為本公司或其任何附屬公司作出貢獻之任何僱員或行政人員或高級職員（包括執行及非執行董事）及本公司或其任何附屬公司之任何業務顧問、代理、法律或財務顧問提供獎勵及獎賞。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）授出可認購本公司股份之購股權。

有關本公司之購股權計劃詳載於財務報表附註40。下表披露本公司購股權於年內之持有量變動情況：

			購 股 權 數 目					
獲授購股權 人士類別	授出日期	行使價 港幣元	於二零零六年 四月一日 尚未行使	年內已授出	年內已失效	年內已行使	於二零零七年 三月三十一日 尚未行使	行使期
高級管理層								
陳志興	21.10.2004	2.075	1,200,000	-	-	(600,000)	-	1.11.2004 – 31.12.2010
			1,400,000	-	-	(400,000)	1,000,000	1.1.2006 – 31.12.2010
			1,600,000	-	-	-	1,600,000	1.1.2007 – 31.12.2010
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	1.1.2008 – 31.12.2010
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	1.1.2009 – 31.12.2010
			7,400,000	-	-	(1,000,000)	6,400,000	
莫貴標	21.10.2004	2.075	1,200,000	-	-	-	1,200,000	1.4.2005 – 31.12.2010
			1,400,000	-	-	-	1,400,000	1.1.2006 – 31.12.2010
			1,600,000	-	-	-	1,600,000	1.1.2007 – 31.12.2010
			1,800,000	-	-	-	1,800,000	1.1.2008 – 31.12.2010
			2,000,000	-	-	-	2,000,000	1.1.2009 – 31.12.2010
			8,000,000	-	-	-	8,000,000	
其他僱員合計	21.10.2004	2.075	500,000	-	-	(250,000)	250,000	1.11.2004 – 31.12.2010
			-	-	-	-	-	1.1.2005 – 31.12.2010
			1,705,000	-	-	(830,000)	875,000	1.1.2006 – 31.12.2010
			2,975,000	-	(200,000)	(700,000)	2,075,000	1.1.2007 – 31.12.2010
			3,475,000	-	(250,000)	-	3,225,000	1.1.2008 – 31.12.2010
			3,975,000	-	(300,000)	-	3,675,000	1.1.2009 – 31.12.2010
			12,630,000	-	(750,000)	(1,780,000)	10,100,000	
其他僱員合計	25.8.2006	3.29	-	450,000	-	-	450,000	1.9.2006 – 31.12.2010
			-	525,000	-	-	525,000	1.1.2007 – 31.12.2010
			-	600,000	-	-	600,000	1.1.2008 – 31.12.2010
			-	675,000	-	-	675,000	1.1.2009 – 31.12.2010
			-	750,000	-	-	750,000	1.1.2010 – 31.12.2010
			-	3,000,000	-	-	3,000,000	
總計			28,030,000	3,000,000	750,000	2,780,000	27,500,000	

董事會報告書

年內任何時間，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。

董事於重大合約之權益

於本年末或本年度任何時間，本公司或其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重大合約。

主要股東

於二零零七年三月三十一日，根據《證券及期貨條例》第336條之規定須予以存置之股份或淡倉權益登記冊之記錄，除上文所述之董事權益外，下列股東擁有本公司已發行股本中5%或以上權益：

	身份	權益性質	持有之 普通股數目	佔本公司已發行 之股本百分比
Zwaanstra John	受控法團權益	長倉	308,540,740	21.02%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	長倉	308,540,740	21.02%
Mercurius GP LLC	全權信託之創辦人	長倉	134,098,350	9.14%
Zwaanstra Todd	受託人	長倉	134,098,350	9.14%
Penta Japan Fund Ltd.	受控法團權益	長倉	134,098,350	9.14%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	長倉	42,353,572	2.89%
		短倉	3,510,945	0.24%
	擁有保證權益 之人士	長倉	92,322,317	6.29%
		短倉	20,313,925	1.38%
Sky Investment Counsel Inc.	投資經理	長倉	87,074,000	5.93%

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

除本文所披露者外，本公司概不知悉任何其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於二零零七年三月三十一日於本公司之股份或相關股份中擁有須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

董事會報告書

捐款

年內，本集團作出慈善及其他捐款約港幣1,200,000元。

主要客戶及供應商

本集團五大供應商應佔之合計購貨額不足總購貨額之30%。

本集團五大客戶應佔之合計營業額不足總營業額之30%。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已聯交所證券上市規則第3.13條接獲每位獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策由薪酬委員會根據其工作成績、資格及能力訂定。

本公司董事之薪酬由薪酬委員會參考本公司之經營業績、董事之個人表現及可資比較之市場統計數字釐定。

本公司採納一項購股權計劃，旨在鼓勵董事及合資格參與者，有關詳情載於綜合財務報告附註40。

企業管治

有關本公司應用之主要企業管治常規之報告載於年報第36至第41頁。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零七年三月三十一日止年度內一直維持足夠之公眾持股量。

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對優先購買權均無規定，致使本公司須按持股比例向現有股東發售新股。

董事會報告書

核數師

於應屆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。

代表董事會

副主席兼行政總裁

丹斯里拿督邱達昌

二零零七年七月十九日

企業管治報告書

本公司致力於遵守法規及監管標準，並緊守企業管治原則，強調透明、獨立、問責、負責及公平。本公司之董事會及高級管理人員確保訂有有效之自我監管常規，以保障本集團股東之利益。

截至二零零七年三月三十一日止年度，本公司一直應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載《企業管治（常規）守則》（「該守則」）條文之原則，惟對守則條文第A.1.1條、A.4.1條及第A.4.2條之偏離除外，如下所述。

根據《常規守則》第A.1.1條，董事會應定期開會，並每年召開至少四次董事會會議，約每季一次。然而，由於各董事忙於出差故未能執行此規定，於年內只召開了兩次董事會會議。鑒於良好的企業管治，董事會將定期開會，並於來年召開至少四次董事會會議。

根據該守則第A.4.1條守則條文，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司的非執行董事並無指定任期，但須根據本公司的組織章程細則輪席告退，並可於股東週年大會上膺選連任。

根據該守則第A.4.2條守則條文之第二部份，每名董事（包括有指定任期之董事）應最少每三年一次輪席告退。然而，本公司主席則無須輪席告退。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部份，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，無須於其在任期間輪席告退或被考慮為須輪席告退之董事。為實行良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免執行主席輪席告退，執行主席於上次舉行之股東週年大會將自願輪席告退及膺選連任。因此，本公司認為已採取充分措施確保本公司的企業管治常規不遜於該守則中所載者。

董事會

董事會責任

董事會負責管理本集團之業務及事務，旨在提升股東之股份價值，就年報及中期報告中本公司之表現、狀況及前景；其他股份敏感公告及其他根據上市規則之規定所披露之財務資料呈報一個平衡、清晰及可理解之評估，以及向監管機構呈報任何根據法定規定而須予披露之資料。

在副主席兼行政總裁領導下，管理層負責本集團之日常業務營運。副主席兼行政總裁，與其他執行董事及各業務部門之管理團隊協作，負責管理本集團業務，包括執行董事會採用之策略，並就本集團業務營運向董事會作出全面問責。

企業管治報告書

董事會之組成

董事會由九名董事組成，彼等之詳情載於本年報第8至12頁「董事及高級管理層簡介」一節內，董事中四名為執行董事，兩名為非執行董事，三名為獨立非執行董事。有關董事會之構成，請參閱第28頁「董事會報告書」。

董事會整體而言在業務管理、會計、金融及企業管治領域擁有多方面之專業及經驗。其中一名獨立非執行董事擁有會計及企業管治常規之認可專業資格。此等多方面之經驗與背景有助董事會提升企業管治水平，並可為集團業務之發展帶來寶貴貢獻與意見。

主席及副主席兼行政總裁之職分別由邱德根先生與丹斯里拿督邱達昌出任。彼等之功能與職責互相獨立並以書面說明其職權範圍。

主席負責領導及監察董事會之功能。主席亦負責領導董事會之有效運行。

副主席兼行政總裁被授與權力作有效管理本集團各方面業務、制定及訂立主要策略、作出日常決策與協調整體業務運營。

本公司已收到所有三名獨立非執行董事根據上市規則所提供之獨立於本公司之確認書，並承認彼等之獨立性。

企業管治報告書

董事會常規會議

董事會年內舉行兩次董事會會議，並訂有正式之事項時間表以作考慮及決策。並可於有需要時另行舉行會議。董事會常規會議之通知期為最少十四天，而所有其他董事會會議亦須有合理之通知期。董事可獲諮詢及給予機會將有關事項加入議程內，以於董事會會議上進行討論。本公司秘書協助主席編製各董事會常規會議之議程，及確保有關會議之適用規則及規例已獲得遵循。

董事會於截至二零零七年三月三十一日止年度共舉行兩次會議。下表列出個別董事出席董事會情況。

	出席會議次數	出席率
執行董事		
邱德根(主席)	2/2	100%
邱達昌(副主席兼行政總裁)	1/2	50%
邱達成	0/2	0%
Craig Grenfell Williams	0/2	0%
非執行董事		
邱裘錦蘭	0/2	0%
邱達生 ⁽¹⁾	0/2	0%
邱達強	1/2	50%
獨立非執行董事		
羅國貴 ⁽²⁾	1/2	50%
江劍吟	1/2	50%
陳國偉	2/2	100%

附註：

1 邱達生先生於二零零七年七月四日辭任本公司非執行董事職務。

2 羅國貴先生於二零零七年七月三日辭任本公司獨立非執行董事職務。

企業管治報告書

董事會委員會

董事會已成立審核委員會及薪酬委員會，並書面說明其職權範圍，該等職權範圍並不較該守則中所載者寬鬆。每個委員會各有已界定之職責與職權範圍。本公司秘書將於收到股東書面要求時，須向股東提供委員會之職權範圍資料。委員會成員獲授權決定該委員會職權範圍內之事宜。

審核委員會

審核委員會目前由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，分別為陳國偉先生、江劍吟先生及王敏剛先生。

審核委員會之主要責任包括監察本集團之財務申報制度、審閱財務報表及內部監控程序。委員會亦擔任董事會與本公司核數師在集團審核範圍事宜內之重要橋樑。於截至二零零七年三月三十一日止年度，委員會共舉行兩次會議，其出席情況概列如下：

	出席會議次數	出席率
執行董事		
邱達昌	1/2	50%
獨立非執行董事		
陳國偉(主席)	2/2	100%
羅國貴 ⁽¹⁾	2/2	100%
江劍吟	1/2	50%

附註：

1 羅國貴先生於二零零七年七月三日辭任本公司獨立非執行董事職務。

年內，審核委員會所進行之工作主要載列如下：

- 審閱本集團截至二零零六年九月三十日止期間之中期業績及截至二零零七年三月三十一日止年度之全年業績。
- 與本公司之管理層討論在編製中期及年度財務報表時本集團所採用之會計準則與政策是否公平及合適。
- 與外聘核數師審閱及檢討本公司之財務報告事宜。
- 檢討內部監控程序。

企業管治報告書

薪酬委員會

本公司根據該守則成立薪酬委員會。薪酬委員會現時由一名執行董事丹斯里拿督邱達昌(薪酬委員會之主席)及兩名獨立非執行董事陳國偉先生及王敏剛先生組成。

薪酬委員會之主要職責為就本集團董事與高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會作出建議。根據守則，概無董事或其任何聯繫人士參與釐定其本身之薪酬。

薪酬委員會於截至二零零七年三月三十一日止年度舉行一次會議，出席記錄如下：

	出席會議次數	出席率
執行董事		
邱達昌(主席)	1/1	100%
獨立非執行董事		
羅國貴 ⁽¹⁾	1/1	100%
陳國偉	1/1	100%

附註：

1 羅國貴先生於二零零七年七月三日辭任本公司獨立非執行董事職務。

董事及核數師之確認

全體董事確認，彼等有責任編製截至二零零七年三月三十一日止年度之賬目。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行確認，彼等須就截至二零零七年三月三十一日止年度之財務報表內之核數師報告負上申報責任。

核數師酬金

截至二零零七年三月三十一日止年度，就外聘核數師提供之核數服務所支付之酬金為港幣4,538,000元。

企業管治報告書

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。經向本公司所有董事作出具體查詢後，彼等確認於年內均已全面遵守標準守則所載之規定。

內部監控

董事會須就本集團之內部監控制度負全責，並透過審核委員會，最少每半年對該等制度之有效性進行檢討，有關檢討涵蓋所有重大監控、財務、營運與遵例監控，以及風險管理工作。檢討該等內部監控制度之有效性時所運用之程序包括與管理層共同研討由管理層辨識之風險範疇。本公司之內部監控制度旨在提供合理(但非絕對保證)保證營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)營運系統失責之風險，藉以協助本公司達致目標。

與股東之溝通

本公司在與股東溝通方面一直致力維持高透明度。有關本集團業務活動、業務策略及發展之廣泛資料均有在本公司之年報、中期報告及公司網站(<http://www.fecil.com.hk>)內提供。本公司鼓勵其股東出席本公司之股東週年大會，大會可提供有用之研討場合，讓股東與管理層對話及互動交流。

獨立核數師報告書



致Far East Consortium International Limited全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第44至117頁Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，只向整體股東作出報告，而不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

獨立核數師報告書

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零七年三月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零零七年七月十九日

綜合收益表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
營業額	6	988,209	703,248
銷售物業		339,420	270,081
酒店業務		342,901	204,041
物業租金收入及管理服務收入		59,315	51,515
金融工具之利息收入		60,441	68,862
貸款利息收入		63,580	70,178
其他業務之營業額		9,519	19,467
		875,176	684,144
酒店物業及其他設備之折舊		(30,045)	(15,835)
其他銷售成本		(412,384)	(346,058)
毛利		432,747	322,251
其他收益		20,236	15,250
收回應收呆賬貸款	44(b)	57,443	—
行政支出		(294,120)	(166,020)
出售可供出售投資之收益		113,755	25,895
按公平值計入損益之金融資產(減值)增值		(12,926)	2,067
按公平值計入損益之金融負債減值(增值)		68,839	(113,160)
衍生金融工具公平值變動		10,402	(40,281)
持作買賣之投資公平值增加		7,916	1,898
投資物業公平值增加		59,841	414,740
收購之折讓	44	44,208	—
出售一間附屬公司之收益	45	225,200	—
分佔聯營公司業績		28,970	6,818
分佔共同控制實體業績		(771)	1,379
融資成本	8	(67,917)	(52,759)
除稅前溢利		693,823	418,078
稅項	9	(157,394)	(85,867)
本年度溢利	10	536,429	332,211
可歸屬於：			
—公司股權持有人		538,955	335,124
—少數股東權益		(2,526)	(2,913)
		536,429	332,211
股息	12		
—中期，已付		58,196	42,926
—末期，二零零六年已付 (末期，二零零五年已付)		86,533	70,929
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	13		
—基本		37.2	23.6
—攤薄		27.6	27.5

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	1,371,722	1,297,427
物業、廠房及設備	15	2,040,663	1,210,504
預付租賃款項	16	680,236	374,965
聯營公司權益	17	165,094	141,694
共同控制實體權益	18	73,846	74,617
可供出售之投資	20	245,289	598,758
按公平值計入損益之金融資產	21	673,188	99,783
購買物業之按金		12,146	—
應收聯營公司款項	22	78,542	129,559
應收接受投資公司款項	23	119,995	119,995
應收少數股東款項	24	563	563
應收貸款	25	7,480	417,257
已抵押銀行存款	31,47	3,165	2,765
		5,471,929	4,467,887
流動資產			
存貨	26	1,269	1,581
已落成待售物業		710,922	181,046
待售發展中物業	27	1,428,063	1,729,107
持作買賣之投資	19	50,764	7,724
可供出售之投資	20	171,615	103,611
按公平值計入損益之金融資產	21	180,825	171,697
衍生金融工具	28	2,411	5,319
應收貸款	25	1,022	3,679
應收賬款、按金及預付款項	29	138,266	241,415
預付租賃款項	16	11,904	8,239
應收共同控制實體款項	30	12,270	9,652
應收聯營公司款項	22	2,331	3,437
可收回稅項		11,194	7,995
已抵押銀行存款	31,47	98,656	52,338
投資銀行存款	31	154,891	31,000
銀行結餘及現金	31	264,024	114,581
		3,240,427	2,672,421
流動負債			
應付賬款及應計賬款	32	401,153	285,468
已收客戶按金		171,785	14,492
應付董事款項	33	7,070	12,468
應付關聯公司款項	34	162,867	38,854
應付聯營公司款項	35	11,885	23,479
應付少數股東款項	35	28,763	28,326
按公平值計入損益之金融負債	36	838,336	914,969
衍生金融工具	28	1,925	63,551
應繳稅項		151,730	33,124
財務租約之債務	37	766	352
銀行及其他借貸	38	1,233,225	999,925
銀行透支，無抵押		6,582	285
		3,016,087	2,415,293
流動資產淨值		224,340	257,128
		5,696,269	4,725,015

綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
股本及儲備			
股本	39	146,761	144,108
儲備		3,875,187	3,400,425
公司股權持有人應佔股本權益		4,021,948	3,544,533
少數股東權益		26,148	27,250
權益總額		4,048,096	3,571,783
非流動負債			
應付少數股東款項	41	43,079	35,240
應付共同控制實體款項	41	12,552	10,801
遞延稅項	42	188,206	124,395
財務租約之債務	37	1,070	716
銀行及其他借貸	38	1,403,266	982,080
		1,648,173	1,153,232
		5,696,269	4,725,015

第44至第117頁之綜合財務報表於二零零七年七月十九日獲董事會通過，並由下列董事代表簽署：

邱德根
董事

邱達昌
董事

綜合權益變動報表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	公司股權持有人應佔											少數股東權益	
	股份 資本	股份 溢價	資本 贖回儲備	資產 重估儲備	特別 儲備	其他 儲備	滙兌 儲備	投資 重估儲備	購股權 儲備	保留 溢利	總額	股東權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零五年四月一日	141,426	1,360,550	253	-	869,357	169,352	(100,521)	(23,107)	-	742,861	3,160,171	31,789	3,191,960
重估增值	-	-	-	8,761	-	-	-	105,941	-	-	114,702	-	114,702
資產重估所產生之 遞延稅項負債	-	-	-	(1,533)	-	-	-	-	-	-	(1,533)	-	(1,533)
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(23,709)	-	-	-	(23,709)	(1,626)	(25,335)
直接於權益內確認之收益 (支出)淨額	-	-	-	7,228	-	-	(23,709)	105,941	-	-	89,460	(1,626)	87,834
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	335,124	335,124	(2,913)	332,211
直接於權益內確認之 收益及支出淨額	-	-	-	7,228	-	-	(23,709)	105,941	-	335,124	424,584	(4,539)	420,045
以股代息計劃發行之股份	1,806	53,189	-	-	-	-	-	-	-	-	54,995	-	54,995
行使購股權發行之股份	197	3,891	-	-	-	-	-	-	-	-	4,088	-	4,088
可換股債券兌換發行之股份	679	14,126	-	-	-	-	-	-	-	-	14,805	-	14,805
發行之股份開支	-	(255)	-	-	-	-	-	-	-	-	(255)	-	(255)
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(113,855)	(113,855)	-	(113,855)
於二零零六年三月三十一日	144,108	1,431,501	253	7,228	869,357	169,352	(124,230)	82,834	-	964,130	3,544,533	27,250	3,571,783
重估增值	-	-	-	-	-	-	-	173,249	-	-	173,249	-	173,249
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	84,071	-	-	-	84,071	1,424	85,495
直接於權益內確認之 收益(支出)淨額	-	-	-	-	-	-	84,071	173,249	-	-	257,320	1,424	258,744
轉撥至可供出售投資之損益	-	-	-	-	-	-	-	(256,308)	-	-	(256,308)	-	(256,308)
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	538,955	538,955	(2,526)	536,429
年內已確認收益及支出總額	-	-	-	-	-	-	84,071	(83,059)	-	538,955	539,967	(1,102)	538,865
以股代息計劃發行之股份	2,002	65,180	-	-	-	-	-	-	-	-	67,182	-	67,182
行使購股權發行之股份	278	5,491	-	-	-	-	-	-	-	-	5,769	-	5,769
可換股債券兌換發行之股份	373	7,420	-	-	-	-	-	-	-	-	7,793	-	7,793
發行之股份開支	-	(31)	-	-	-	-	-	-	-	-	(31)	-	(31)
確認股本結算之股份付款	-	-	-	-	-	-	-	-	1,464	-	1,464	-	1,464
已派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(144,729)	(144,729)	-	(144,729)
於二零零七年三月三十一日	146,761	1,509,561	253	7,228	869,357	169,352	(40,159)	(225)	1,464	1,358,356	4,021,948	26,148	4,048,096

本集團之特別儲備乃本公司所發行之股本面值及根據一九九一年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。

本集團之其他儲備乃指根據一九九一年集團重組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75,012,000元(二零零六年：港幣51,612,000元)及共同控制實體之保留溢利港幣25,878,000元(二零零六年：港幣26,649,000元)。

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營業務			
除稅前溢利		693,823	418,078
按下列各項調整：			
應佔共同控制實體業績		771	(1,379)
應佔聯營公司業績		(28,970)	(6,818)
折舊		35,884	20,987
上市投資股息		(4,307)	(2,304)
利息收入		(65,086)	(72,977)
利息支出		72,007	57,670
呆壞賬撥備		36,193	5,009
應收貸款準備		3,088	11,004
一間聯營公司欠款準備		51,923	—
投資物業公平值增加		(59,841)	(414,740)
出售一間可供出售投資之收益		(113,755)	(25,895)
收回應收呆帳貸款		(57,443)	—
計入損益之金融負債公平值(減少)增加		(68,839)	113,160
出售附屬公司之收益	45	(225,200)	—
收購之折讓		(44,208)	—
確認股份付款		1,464	—
預付租賃款項攤銷		6,609	5,223
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)		16	(225)
營運資金變動前之經營現金流量		234,129	106,793
已完成待出售物業之(增加)減少		(529,876)	16,164
待銷售發展中之物業減少(增加)		342,807	(366,908)
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)		82,968	(7,600)
持作買賣之投資(增加)減少		(43,040)	13,316
計入損益之金融資產增加		(582,533)	(6,655)
衍生金融工具增加(減少)		(58,718)	58,232
應收貸款增加		(62,978)	(65,197)
存貨減少(增加)		1,016	(687)
應收聯營公司款項減少(增加)		200	(397)
應收共同控制實體款項增加		(2,618)	(6,716)
應付賬款及應計賬款增加(減少)		185,605	(21,267)
已收客戶訂金增加(減少)		157,293	(4,586)
應付關連公司款項增加		124,013	1,987
應付共同控制公司款項增加		1,751	—
應付聯營公司款項減少		(11,594)	(1,306)
應付少數權益股東款項增加		437	23,434
經營業務使用之現金		(161,138)	(261,393)
已繳付香港利得稅		(14,783)	(2,530)
已繳付海外稅款		(4,289)	(32,366)
經營業務使用之現金淨額		(180,210)	(296,289)

綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
投資活動			
收購物業、廠房及設備		(163,326)	(166,336)
收購業務，扣除所收購銀行結餘及現金	44	(251,923)	—
出售附屬公司所得款項， 扣除所出售銀行結餘及現金	45	294,834	—
出售投資物業所得款項		—	10,689
出售物業、廠房及設備所得款項		130	470
收購可供出售之投資		(609,297)	(525,534)
出售可供出售之投資所得款項		855,824	568,435
預付租賃款項增加		(194,871)	(81,000)
墊款予聯營公司		—	(381)
收購物業之已付按金		(12,146)	—
已抵押銀行存款減少		(46,718)	(48,202)
已收聯營公司股息		5,570	9,410
已收上市投資股息		4,307	2,304
已收利息		65,086	72,977
投資活動之現金流出淨額		(52,530)	(157,168)
融資活動			
發行股份所得款項(扣除發行的支出)		5,738	3,833
銀行及其他借貸中籌得新貸款		1,489,354	839,446
償還銀行及其他貸款		(887,261)	(534,770)
償還財務租約之部份		(362)	(268)
一名董事(償還款項)/墊款		(5,398)	643
少數股東償還款項/(墊款予)一名少數股東		7,839	(724)
已付股息		(77,547)	(58,860)
已付利息		(120,723)	(72,603)
融資之現金流入淨額		411,640	176,697
現金及現金等值物增加(減少)淨值		178,900	(276,760)
年初之現金及現金等值物		145,296	464,870
滙率變動之影響		88,137	(42,814)
年終之現金及現金等值物		412,333	145,296
現金及現金等值物結餘分析			
投資銀行存款		154,891	31,000
銀行結餘及現金		264,024	114,581
銀行透支		(6,582)	(285)
		412,333	145,296

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址於本年報「公司資料」內披露。

本集團主要從事物業發展投資、酒店業務及財務貸款以及財資管理。

本綜合財務報表以港元列示，港元為本公司的功能貨幣。

2. 採納仍未生效之新訂及經修訂會計準則之可能影響

於本年度，本集團首次採納多項由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈而分別於二零零五年十二月一日、二零零六年一月一日或二零零六年三月一日或之後開始的會計期間生效的新訂準則、修訂及詮釋(統稱「新香港財務申報準則」)。採用新香港財務申報準則已導致本集團以下範疇的會計政策出現變動。採用新香港財務申報準則對如何編製及呈列本期或以往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

財務擔保合約

於本年度，本集團已採用香港會計準則(「香港會計準則」)第39條及香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)第4條(修訂)「財務擔保合約」，於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

財務擔保合約乃由香港會計準則第39條「金融工具：確認及計量」定義為「因指定債務人未能按債務工具之原定或經修訂條款如期付款時，發出者需支付指定金額給持有人以補償其蒙受虧損之合約」。

採納香港會計準則第39條及香港財務申報準則第4條(修訂)不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

公平值選擇

於本年度，本集團已採用香港會計準則第39條(修訂)(「公平值選擇」)，於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

於二零零六年四月一日前，本集團將若干金融工具列作按公平值計入損益的金融工具。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

2. 採納仍未生效之新訂及經修訂會計準則之可能影響(續)

於此等綜合財務報表公佈日期，以下香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)」)已頒佈但尚未生效。本公司董事預計，採用此等準則及詮釋將不會對如何編製及呈列本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)

香港會計準則第23號(修訂)

香港財務申報準則第7號

香港財務申報準則第8號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號

資本披露¹

借款費用²

金融工具：披露¹

經營分部²

香港財務申報準則第2號之範圍³

重新評估內含衍生工具⁴

中期財務報告及減值⁵

香港財務申報準則第2號－集團及庫存股交易⁶

服務專營權安排⁷

¹ 由二零零七年一月一日或以後開始的年度期間起生效

² 由二零零九年一月一日或以後開始的年度期間起生效

³ 由二零零六年五月一日或以後開始的年度期間起生效

⁴ 由二零零六年六月一日或以後開始的年度期間起生效

⁵ 由二零零六年十一月一日或以後開始的年度期間起生效

⁶ 由二零零七年三月一日或以後開始的年度期間起生效

⁷ 由二零零八年一月一日或以後開始的年度期間起生效

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟不包括若干以公平值計量的物業及金融工具，解釋如下：

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒布的香港財務申報準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

採納的主要會計政策如下：

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(由本公司控制之實體)之財務報告。在本公司擁有控制一間實體之財務及營運政策以從其活動中獲益時，即表示存在控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司業績，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。

如附屬公司之會計政策不同於本集團內其他成員公司所採用之會計政策，應將附屬公司之財務報告調整至與本集團所採用之會計政策一致。

所有在本集團內各公司之間之交易、結餘、收入及費用於綜合時抵銷。

少數股東於合併附屬公司之淨資產與集團之股本權益分開呈列。少數股東權益包括由業務合併日應佔數額及在合併期間少數股東應佔權益之變動。倘少數股東所佔之虧損超越少數股東於附屬公司應佔之股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由集團承擔。

業務合併

收購附屬公司之事項使用購買法列賬。收購成本按所給予資產、所產生或承擔負債及本集團所發行以換取被收購公司控制權之股本工具於交換日期之公平值總額，加業務合併直接應佔之任何成本。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債乃按其於收購日期之公平值確認。

少數股東於被收購公司之權益首次按少數股東所持已確認資產、負債與或然負債公平值淨額之比例計量。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

聯營公司的權益

聯營公司為投資者擁有重大影響力而並非附屬公司或合營公司權益之實體。

聯營公司的業績及資產與負債採用權益會計法合併入此等財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資於綜合資產負債表內按成本(就於本集團應佔損益的收購後變動及於聯營公司權益的變動作出調整)減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司的淨投資部分的長期權益)，本集團終止確認其應佔的任何進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該聯營公司作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

任何收購成本超逾本集團於收購日期確認聯營公司之已識別資產、負債及或然負債中所佔公平值淨額，均確認為商譽。商譽包括投資之賬面金額，並就評估減值，作為投資之一部分。

集團實體與本集團聯營公司交易時，未變現溢利及虧損將按本集團於有關聯營公司的權益對銷，惟未實現損失之程度達到資產減值需確認金額之損失則除外。

共同控制實體的權益

共同控制實體乃涉及設立獨立實體，而各經營者均擁有其中權益的合營安排。

共同控制實體的業績及資產與負債採用權益會計法綜合於綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資於綜合資產負債表內按成本(就本集團應佔損益收購後的變動及於共同控制實體權益的變動作出調整)減任何已識別減值虧損列賬。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超過其於該共同控制實體的權益(包括任何實質上構成本集團於共同控制實體淨投資的部分的長期權益)時，本集團不再確認其應佔的進一步虧損。只有當本集團有法律或推定責任或須代表該共同控制實體作出付款時，本集團才會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

集團實體與其本集團的共同控制實體交易時，未變現的溢利與虧損將按本集團於該合營企業的權益對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外，於該情況下，將確認全數虧損。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

共同控制資產的投資

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綜合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支出均會以應計基準進行核算。

從銷售或使用本集團在共同控制資產的產生所佔部份而產生的收入及本集團在合營項目支出中所佔的部份，將按有關交易的經濟利益能可靠地計量之基準，而予以確認流入／流出本集團之收入。

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。

來自日常業務過程中出售物業的收益(包括於二零零五年一月一日或之後訂立有關發展物業的預售合約的收益)於符合所有下列準則時確認：

- 物業所有權的重大風險及回報已轉移至買方；
- 不保留就該物業而通常與所有權有關的程度的持續管理參與或實質控制權；
- 收入的金額可以可靠地計算；
- 與交易有關的經濟利益可能流入本集團；及
- 交易已產生或將產生的成本可以可靠地計算。

貨物銷售的收入於交付及擁有權轉移時確認入賬。

酒店業務產生的收入於提供有關服務時確認入賬。

經營租賃下的物業的租金收入於各自租賃期內按直線法確認入賬。

樓宇管理費收入於提供有關服務時確認入賬。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

金融資產的利息收入按時間基準參考未償還本金及適用利率(即於金融資產預計年期內將其估計未來現金收入折現至其賬面淨值所用的比率)累計。

當本集團收取付款之權利獲確立時，投資之股息收入將予以確認。

投資物業

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於首次確認後，投資物業採用公平值模式計量。因投資物業公平值變動產生的損益於變動產生的期間在損益表內列賬。

投資物業於出售或投資物業永久不再使用及預期不能由其出售獲取任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產為產生的任何損益(按資產的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該資產的年度在綜合收益表中列賬。

物業、廠房及設備

除發展中樓宇以外的物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

除發展中樓宇以外的物業、廠房及設備的折舊，按可於其可使用年期撇銷其成本的比率，並計入除樓宇以外的物業、廠房及設備項目的估計剩餘價值後採用直線法撇銷其成本。

按財務租約持有的資產與自置資產按相同的基準釐定可使用年期。根據該可使用年期與租約年期的比較，取兩者中較短者釐定折舊年期。

物業、廠房及設備於出售時或預期該資產的持續使用不會產生任何未來經濟利益時取消確認。因取消確認該資產所產生的任何損益(按該項目的出售所得款項淨額與賬面金額的差額計算)於取消確認該項目的年度計入綜合收益表。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

供自用的發展中物業

供自用的發展中物業按成本減已確認的任何減值虧損列賬。成本包括發展成本，當中包括於發展期間計撥充資本的應佔權益及專業費用。

概無就為自用目的持有的發展中樓宇作出任何折舊。樓宇於可供使用時(即達到所需之地點及狀況以具備可按管理層擬定之方式營運之條件)開始計算折舊。

預付租賃款項

預付租賃款項就土地使用權支付的首期付款，租賃土地初步按成本確認，並按直線基準於租賃期內撥回收益表。

供售落成物業

供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

待售發展中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及估計銷售費用。

待售發展中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。

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跡象。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。

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有關資產在未扣除過往年度之減值虧損之面值。減值虧損撥回將即時確認為收入。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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

在編製各個別集團實體的財務報表時，以並非該實體的功能貨幣(外幣)進行的交易按交易當日的匯率轉換為其功能貨幣(即該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)列賬。於每一結算日，以外幣計值的貨幣項目按結算日當日的匯率重新折算。以外幣結算的按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率重新折算。按歷史成本及以外幣計量的非貨幣項目不予重新折算。

因結算貨幣項目及兌換貨幣項目產生的匯兌差額，於產生的期間在損益中確認。因重新折算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期內的損益，惟因重新折算非貨幣項目產生的差額的損益直接於權益中確認則除外，在該種情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團的外國業務的資產與負債按結算日當日的匯率兌換為本公司的呈列貨幣(即港元)，而該等業務的收益及開支則按年內平均匯率兌換，除非於該期間匯率大幅波動。在該種情況下則採用交易當日的匯率換算。產生的匯兌差額(如有)確認為權益下的獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於該出售該外國業務的期間在損益賬內確認。

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。應課稅溢利與綜合收益表所報溢利不同，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益表項目。本集團的即期稅項負債採用於結算日已實施或基本實施的稅率計量。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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的相應稅基兩者的差額，而預期須支付或可收回的稅項，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，而遞延稅項資產的確認額度，則限於可用作抵銷可能將會產生應課稅溢利的可扣減暫時差異。若暫時差異因商譽或因一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利的交易(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。

倘集團能夠控制來自附屬公司、聯營公司及合營項目投資的應課稅暫時性差異，令其不會在可見將來撥回，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。

遞延稅項資產的賬面值將於每個結算日接受審閱，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，惟若其屬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。

發展中之租賃土地

倘租賃土地現正就生產、出租或行政目之發展，租賃土地部分則分類為預付租賃付款，按直線法於租賃年期攤銷。於建築期間，就租賃土地撥備之攤銷開支計入在建樓宇成本部分。

租約

如租賃之條款為大部份資產擁有權之風險及回報轉嫁予承租人，該租約會被列為財務租約。所有其他租約為經營租約。

按融資租約持有之資產按租約開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租約付款之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債於資產負債表列作融資租約承擔。租約付款按比例於融資費用及減少租約承擔之間作出分配，從而使該等負債之應付餘額之息率固定。融資費用於損益中扣除。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租約(續)

經營租賃下的應付租金於有關租約期間按直線法於損益中扣除。作為訂立經營租賃的獎勵的已收及應收利益按直線基準於租約期間確認為租金開支扣減。

借貸成本

與合資格資產之收購、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。以擬用作合資格資產的開支的特定借貸作短期投資所賺取的投資收入自符合作資本化的借款成本中扣除。

所有其他借貸成本於其發生期間確認為支出。

退休福利計劃

固定供款退休福利計劃的付款於僱員已提供服務使彼等可享有供款時列為開支扣除。

金融工具

當一群實體成為某工具的合同條款的訂約方時，金融資產及金融負債乃於資產負債表中確認。金融資產及金融負債初步按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(不包括按公平值計入損益之金融資產及金融負債)而直接應佔的交易成本於初步確認時視乎情況加入或扣自該項金融資產或金融負債的公平值。因收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債而直接應佔的交易成本即時於損益表確認。

金融資產

本集團金融資產分為三類，包括「貸款及應收賬款」、「按公平值計入損益的金融資產」及「可供出售投資」。所有定期買賣的金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期買賣為須按市場上的規則或慣例所制定的時間制度內交付資產的金融資產買賣。就每一類別金融資產採用的會計政策載述如下。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項為沒有於活躍市場報價附有固定或可釐定付款的非衍生金融工具。於初步確認後各結算日，貸款及應收款項(包括應收聯營公司、共同控制實體、參股公司及少數股東款項、應收貸款、應收賬款及存於銀行或投資銀行的存款)均按採用實際利率法計算的攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。減值虧損乃當可有客觀證據證明資產減值時於損益中確認，並按該資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量的現值間的差額計量。當資產的可收回數額增加乃確實與於確認減值後所引致的事件有關時，則減值虧損會於隨後會計期間予以撥回，惟該資產於減值被撥回之日的賬面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產分為兩類，包括持作買賣的金融資產及於初步確認時被指定按公平值計入損益的金融資產。

金融資產除金融資產持作交易外，可於初始確認為通過損益以反映公平值之金融資產如組成一合約內含一種或多種穩含嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號容許整份合約(資產及負債)指定為通過損益以反映公平值之金融資產。

於首次確認後的每一結算日，按公平值計入損益的金融資產乃按公平值計量，而公平值的變動在彼等產生的期間內直接在損益中確認。

可供出售之金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為任何其他類別(上文所載)的非衍生工具。於首次確認後的每一結算日，可供出售的金融資產按公平值計量。公平值變動在權益中確認，直至該金融資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在權益中確認的累積損益會從權益中移除，並在損益中確認。可供出售之金融資產的任何減值虧損會在損益中確認。可供出售股本投資的減值虧損不會在其後的期間撥回。就可供銷售的債務投資而言，如果其後投資的公平值增加客觀上可與確認減值虧損之後發生的事項連繫，則有關的減值虧損將予撥回。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售之金融資產(續)

對於沒有在活躍市場上報價且其公平值不能可靠計量的可供出售股本投資，以及與這種無報價股本工具掛鉤及須通過交付這種股本工具進行結算的衍生工具而言，此等投資於首次確認後的每一結算日按成本減任何已識別減值虧損計量。當存在客觀證據顯示資產已發生減值，減值虧損在損益中確認。減值虧損的金額按資產的賬面值與按類似的金融資產當時的市場回報率折現預計未來現金流量的現值兩者之間的差額計量。有關減值虧損不會在其後的期間撥回。

金融負債及股本

本集團發行的金融負債及股本工具乃根據合同安排的性質以及金融負債及股本工具的定義分類。

股本工具為證明本集團於扣減所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合同。本集團的金融負債一般分為按公平值計入損益的金融負債及其他金融負債。就金融負債及股本工具所採納的會計政策乃載於下文。

按公平值計入損益的金融負債

並非透過以固定現金金額或其他金融工具交換固定數目股權工具以外之方式償付之本集團所發行可換股債券之轉換權均為與可換股債券負債部份並無密切關係之轉換權衍生工具，本集團已將全部工具列賬為按公平值計入損益之金融負債。於初步入賬及其後期間內，可換股債券按按公平值計入損益，而有關公平值變動將直接於出現變動之期間內直接於損益內確認。

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款、應付董事、有關連公司、聯營公司及一名少數股東、共同控制實體的款項，以及銀行及其他借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本集團發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

所發出之財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具之條款於到期時付款而蒙受之損失而向持有人支付特定款項之合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保之公平值(即交易價格，除非該公平值能確實地估計)最初確認為貿易應付賬款及應計賬款內之遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於有關資產之本集團政策而予確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於損益內確認。

最初確認為遞延收入之擔保款額，按擔保年期於損益內攤銷為所發出之財務擔保收入。此外，倘及當(i)擔保持有人有可能根據本集團已作出之財務擔保向集團提出索償通知時；及(ii)本集團之申索款額預期超過現時列於該擔保之應付賬款及應計賬款(即最初確認之金額)減累計攤銷，便確認並作出撥備。

取消確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。於取消確認金融資產時，金融資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認的累計損益總和之間的差額，於損益中確認。

金融負債乃從本集團的資產負債表中移除(即當有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時)。取消確認的金融負債賬面值與已付代價之間的差額乃於損益中確認。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

股本結算之股份付款

授予僱員之購股權

所獲服務之公平值乃按所授出購股權於授出日期之公平值釐定，並以直線法於歸屬期間列作開支，並相應增加權益(購股權儲備)。

於各結算日，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目估計。修訂對原有估計之影響(如有)乃於餘下歸屬期內在損益內確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認之款額將轉撥至保留溢利。

4. 估計不確定因素的主要來源

有關未來的主要假設，以及於結算日有重大風險導致對下個財政年度資產及負債的賬面金額重大調整的估計不確定因素的其他主要來源載列如下。

呆壞賬撥備估計

倘有客觀證據證明應收賬款餘額減值時，本集團需就呆壞賬作出撥備。應收賬款餘額按於首次確認時計算的實際比率折現的估計未來現金流量的現值釐定。在評估該等應收賬款的最終變現程度(包括每名客戶現時的信譽和過往付款情況)時，董事需作出大量判斷。倘本集團的客戶的財務狀況下降，導致其付款能力減損及因此影響估計未來現金流量，可能需就此作出額外撥備。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

5. 金融工具

a. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括債項、應收貸款、持作交易投資、可供出售投資、按公平值計入損益的金融資產、應收共同控制實體款項、接受投資公司及聯營公司、銀行或投資銀行存款債務、應付賬款、應付董事款項、有關聯公司、聯營公司、共同控制實體及少數股東款項、及銀行及其他借款。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關的風險及如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當的措施。

現金流量利率風險

本集團就浮息銀行借款及銀行存款承擔現金流量利率風險。管理層密切監控相關現金流量利率風險，在有必要時將考慮對沖重大現金流量利率風險。

信貸風險

倘對手方於二零零七年三月三十一日未能履行彼等的承擔，則本集團就每類已確認金融資產而須承受的最大信貸風險為已於綜合資產負債表列值的資產的賬面金額。本集團的主要信貸風險來自其應收賬款、應收貸款、應收聯營公司、參與投資公司、一名少數股東及共同控制實體款項。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已授權一小組負責釐定信貸上限、信貸批准及其他監控程序以確保採取跟進措施收回到期債務。此外，本集團於各結算日檢討各項貿易應收賬的可收回數額，以確保就無法收回的數額作出足夠的減值虧損撥備。有鑑於此，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著地減低。

本集團並無集中的信貸風險，有關風險乃分散至多個其他方及客戶。

銀行結餘及投資銀行結餘的信貸風險有限，因有關對方均為高信貸評級的金融機構。

價格風險

本集團可供出售投資、持作買賣投資及按公平值計入損益的金融資產於各結算日按公平值計量。因此，本集團須面對權益及債務性證券價格風險。管理層透過持有風險情況不同的投資組合而管理有關風險。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

5. 金融工具(續)

b. 公平值

以下金融資產及金融負債之公平值乃釐定如下：

- 擁有標準條款及條件並於活躍流通市場買賣之上市可供出售投資之公平值參考市場所報之買盤價釐定。
- 透過投資銀行買賣按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值分別參考最新市場買入及賣出價釐定。
- 衍生金融工具之公平值乃按現行市場取得之數據根據公認定價模式釐定。
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃按公認定價模式以可知當前市場交易價格進行折算現金流量分析釐定。

董事認為，於財務報表中按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

6. 營業額

營業額乃指年內來自出售物業、租金總額及管理費收入、酒店經營收入、貸款利息收入、出售金融工具及其利息收入的所得款項總額減退貨及折扣，如下所示：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售物業	339,420	270,081
租金收入及管理費收益	59,315	51,515
酒店經營	342,901	204,041
酒店貸款融資收入	63,580	70,178
出售金融工具	113,033	19,104
金融工具利息收入	60,441	68,862
其他業務	9,519	19,467
	988,209	703,248

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分部資料

業務分部

就管理而言，本集團之業務目前可分為四個業務分部 — 物業發展及投資、酒店業務及相關財務貸款與財務管理。該等分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。其他業務包括銷售鍋爐產品及其他利息收入。

主要業務分部呈列如下：

物業發展及投資	—	物業發展、物業租賃及銷售
酒店業務	—	酒店經營及管理
財務貸款	—	酒店業務及相關之財務貸款
財務管理	—	證券投資及買賣

二零零七年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額							
外部銷售	394,217	347,419	63,580	173,474	9,519	—	988,209
業務分部間之銷售	29,237	654	88,490	—	—	(118,381)	—
營業總額	423,454	348,073	152,070	173,474	9,519	(118,381)	988,209
業務分部間之銷售乃參照 通行之市價而釐定							
業績							
分部業績	79,999	202,912	59,377	182,956	(129,950)		395,294
收購之折讓	—	44,208	—	—	—		44,208
按公平值計入損益之 金融負債減值							68,839
出售物業、廠房及設備之溢利							225,200
分佔聯營公司之業績	26,475	—	—	—	2,495		28,970
分佔共同控制實體之業績	—	—	—	—	(771)		(771)
融資成本							(67,917)
除稅前溢利							693,823
稅項							(157,394)
年度溢利							536,429

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分部資料(續)

業務分部(續)

二零零七年(續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
資產負債表						
資產						
分部資產	3,914,257	2,631,717	-	1,543,112	174,071	8,263,157
聯營公司之權益	31,864	-	-	-	133,230	165,094
共同控制實體之權益	-	-	-	-	73,846	73,846
應收聯營公司款項	160	-	-	-	80,713	80,873
應收一間共同控制公司款項	-	-	-	-	12,270	12,270
可收回稅項						11,194
未分配之公司資產						105,922
綜合資產總值						8,712,356
負債						
分部負債	602,033	41,519	-	112,935	15,438	771,925
應付聯營公司款項	11,787	-	-	-	98	11,885
應付共同控制公司款項	-	-	-	-	12,552	12,552
借貸						3,483,245
應付稅項						151,730
遞延稅項						188,206
未分配之公司負債						44,717
綜合負債總值						4,664,260
其他資料						
資本添置	71,649	1,076,393	-	-	-	1,148,042
折舊及攤銷	5,899	36,442	-	152	-	42,493

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分部資料(續)

業務分部(續)

二零零六年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額							
外部銷售	321,596	204,041	70,178	87,966	19,467	-	703,248
業務分部間之銷售	35,517	-	-	-	-	(35,517)	-
營業總額	357,113	204,041	70,178	87,966	19,467	(35,517)	703,248

業務分部間之銷售乃參照
通行之市價而釐定

業績

分部業績	379,005	83,673	67,851	63,020	(17,974)		575,575
按公平值計入損益之 金融負債增值							(113,160)
出售物業、廠房及設備之溢利	225	-	-	-	-		225
分佔聯營公司之業績	5,741	-	-	-	1,077		6,818
分佔共同控制實體之業績	-	-	-	-	1,379		1,379
融資成本							(52,759)
除稅前溢利							418,078
稅項							(85,867)
年度溢利							332,211

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分部資料(續)

業務分部(續)

二零零六年(續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店 業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	綜合 港幣千元
資產負債表						
資產						
分部資產	1,534,938	1,426,508	408,744	575,114	2,813,730	6,759,034
聯營公司之權益	1,839	-	-	-	139,855	141,694
共同控制實體之權益	-	-	-	-	74,617	74,617
應收聯營公司款項	60,658	-	-	-	72,338	132,996
應收一間共同控制公司款項	-	-	-	-	9,652	9,652
可收回稅項						7,995
未分配之公司資產						14,320
綜合資產總值						7,140,308
負債						
分部負債	222,302	25,940	59,943	92,090	52,522	452,797
應付聯營公司款項	23,315	-	-	-	164	23,479
應付一間共同控制公司款項	-	-	-	-	10,801	10,801
借貸						2,898,327
應付稅項						33,124
遞延稅項						124,395
未分配之公司負債						25,602
綜合負債總值						3,568,525
其他資料						
資本添置	16,500	233,395	-	-	63	249,958
折舊及攤銷	5,816	20,085	-	-	309	26,210

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

7. 業務及地域分部資料(續)

地域分部

下表乃按地理位置劃分之本集團營業額之分析：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	569,786	400,349
澳洲	302,167	227,189
馬來西亞	50,703	37,507
中華人民共和國(「中國」)其他地區	50,211	24,728
新加坡	15,342	13,475
	988,209	703,248

下表乃按資產所在地理位置劃分之分部資產賬面值以及資本添置之分析：

	分部資產賬面值		資本添置	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港	5,147,700	4,193,771	841,885	236,750
中國其他地區	1,363,226	797,197	599	105
馬來西亞	723,874	406,106	301,299	240
澳洲	558,846	882,140	53	864
新加坡	305,228	252,366	7	17
美國	141,431	207,913	—	—
其他	22,852	19,541	4,199	11,982
	8,263,157	6,759,034	1,148,042	249,958

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

8. 融資成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
下列融資項目之借款成本：		
銀行貸款及透支		
—須於五年內悉數償還	29,917	30,762
—毋須於五年內悉數償還	71,296	36,501
其他貸款		
—須於五年內悉數償還	18,071	2,679
—毋須於五年內悉數償還	1,416	2,635
財務租約	23	26
其他	113	125
總借貸成本	120,836	72,728
減：資本化金額		
—待出售發展中物業	(41,763)	(12,921)
—發展中樓宇	—	(2,012)
—發展中酒店物業	(6,953)	—
	72,120	57,795
呈列分析為：		
包括於銷售成本金額	4,203	5,036
包括於融資成本金額	67,917	52,759
	72,120	57,795

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

9. 稅項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度：		
香港	64,473	11,872
其他司法權區	10,110	263
	74,583	12,135
過往年度不足撥備：		
香港	15,183	553
其他司法權區	46,317	464
	61,500	1,017
遞延稅項(附註42)	21,311	72,715
	157,394	85,867

於稅項中，本集團於本年度就港幣60,000,000元(二零零六年：零)之土地增值稅(「土地增值稅」)作撥備。中國國家稅務總局(「稅務總局」)於二零零六年十二月二十八日發出，並於二零零七年二月一日生效之國稅法【2006】第187號，宣佈其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程序。為減低因額外土地增值稅責任風險於賬目之不明朗因素，儘管有關地方稅局並無頒佈詳細實行規則及程序，本集團已於本年度完全根據稅務總局之規定就土地增值稅作撥備。

香港利得稅乃根據年內估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。產生自中國其他地區或其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

9. 稅項(續)

本年度之稅項支出可與綜合收益表內之除稅前溢利數據對賬如下：

	香港 港幣千元	中國其他 地區 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
二零零七年						
除稅前溢利(虧損)	705,246	(48,331)	52,913	24,358	(40,363)	693,823
適用所得稅稅率	17.5%	33%	27%	30%		
按適用所得稅稅率 計算之稅項	123,418	(15,949)	14,286	7,307	(4,793)	124,269
不可扣稅開支之稅務影響	15,852	14,883	1,495	559	10,697	43,486
毋須課稅收益之稅務影響	(68,231)	(548)	(12,099)	(879)	(6,229)	(87,986)
土地增值稅						
—過往年度不足撥備	—	50,000	—	—	—	50,000
—本年度撥備	—	10,000	—	—	—	10,000
土地增值稅之稅務影響	—	(19,800)	—	—	—	(19,800)
未確認稅項虧損						
—之稅務影響	17,729	21,655	15	—	—	39,399
使用過往未確認 —之稅項虧損	(4,770)	—	—	(5,610)	189	(10,191)
分佔聯營公司業績 —之稅務影響	(5,070)	—	—	—	—	(5,070)
稅率變動之稅務影響	—	—	248	—	—	248
分佔共同控制實體業績 —之稅務影響	263	(241)	—	—	—	22
過往年度(超額)不足撥備	15,183	5	3	(454)	(3,237)	11,500
其他	2,670	—	20	(1,378)	205	1,517
本年度稅項支出	97,044	60,005	3,968	(455)	(3,168)	157,394

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

9. 稅項(續)

	香港 港幣千元	中國其他 地區 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
二零零六年						
除稅前溢利(虧損)	415,885	(8,056)	9,662	4,018	(3,431)	418,078
適用所得稅稅率	175%	33%	28%	30%		
按適用所得稅稅率 計算之稅項	72,780	(2,659)	2,705	1,205	(1,116)	72,915
不可扣稅開支 之稅務影響	20,083	1,705	1,245	2,937	1,070	27,040
毋須課稅收益 之稅務影響	(411)	–	(981)	–	(255)	(1,647)
未確認稅項虧損 之稅務影響	4,485	1,501	–	–	–	5,986
使用過往未確認 之稅項虧損	(8,613)	–	(20)	(4,129)	–	(12,762)
分佔聯營公司業績 之稅務影響	(1,444)	–	–	–	–	(1,444)
分佔共同控制實體 業績之稅務影響	–	(455)	–	–	–	(455)
過往年度不足撥備	553	464	–	–	–	1,017
其他	(4,989)	(556)	(219)	601	380	(4,783)
本年度稅項支出	82,444	–	2,730	614	79	85,867

有關遞延稅項之詳情載於附註42。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

10. 本年度溢利

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度溢利已扣除下列各項：		
於一間共同控制實體投資之攤銷	2,904	2,904
預付租賃款項之攤銷	6,609	5,223
呆壞賬準備	36,193	5,009
應收貸款準備	3,088	11,004
應收聯營公司款項準備	51,923	—
核數師酬金	4,538	2,850
已落成待售物業之成本確認為支出	290,150	258,856
存貨成本確認為支出	5,716	14,659
折舊：		
自置資產	35,665	20,768
按財務租約持有之資產	219	219
出售物業、廠房及設備之虧損	16	—
董事酬金及其他僱員費用	108,931	57,102
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	69	1,431
已計入下列各項：		
上市投資之股息收入	4,307	2,304
銀行利息收入	4,645	4,115
滙兌收益淨額	4,187	484
出售物業、廠房及設備之收益	—	225
租金收入，扣除開支港幣11,908,000元 (二零零六年：港幣10,342,000元)	40,950	36,019

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

11. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金

本公司已支付或須支付每名董事之酬金如下：

截至二零零七年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell										
	邱德根	邱達昌	Williams	邱達成	邱裘錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	陳國偉	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
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	150	25	150	500
其他酬金											
薪金及其他福利	2,055	2,530	1,535	557	520	-	-	-	-	-	7,197
退休福利計劃供款	-	12	-	-	-	-	-	-	-	-	12
總酬金	2,080	2,567	1,560	582	545	25	25	150	25	150	7,709

截至二零零六年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell											
	邱德根	邱達昌	Williams	邱達成	邱裘錦蘭	邱達生	邱達強	羅國貴	江劍吟	陳國偉	朱机良	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	38	25	22	10	270
其他酬金												
薪金及其他福利	1,788	2,280	1,437	594	510	–	–	–	–	–	–	6,609
退休福利計劃供款	–	12	–	–	–	–	–	–	–	–	–	12
總酬金	1,813	2,317	1,462	619	535	25	25	38	25	22	10	6,891

截至二零零七年三月三十一日及二零零六年三月三十一日止年度並無董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

11. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金(續)

本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零零六年：三名)為本公司董事，彼等之酬金已於上文披露，另兩名人士(二零零六年：二名)之酬金如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及其他福利	1,693	1,526
退休福利計劃供款	24	24
	1,717	1,550

上述兩名人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

截至二零零七年三月三十一日止及二零零六年三月三十一日止年度期間，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入本集團或已加入後之獎勵或作為離職之補償。

12. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已付中期股息每股港幣4仙 (二零零六年：每股港幣3仙)：		
現金	30,193	18,418
根據以股代息計劃之股份選擇	28,003	24,508
	58,196	42,926
已付二零零六年末期股息每股港幣6仙 (已付二零零五年末期股息：每股港幣5仙)：		
現金	47,354	40,442
根據以股代息計劃之股份選擇	39,179	30,487
	86,533	70,929
	144,729	113,855

董事建議派發二零零七年度末期股息每股港幣8仙(二零零六年：港幣6仙)，擬派末期股息有待股東於應屆股東週年大會上批准。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

13. 每股盈利

公司股權持有人之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	538,955	335,124
按公平值計入損益之金融負債(減值)增值之影響	(68,839)	113,160
計算每股攤薄盈利之盈利	470,116	448,284
	股份數目 千股	股份數目 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,450,102	1,419,558
可攤薄潛在普通股之影響		
—可換股債券	245,051	201,312
—購股權	10,433	11,894
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,705,586	1,632,764

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

14. 投資物業

港幣千元

公平值	
於二零零五年四月一日	800,955
滙兌調整	3,779
出售	(10,689)
移撥自發展中酒店物業	88,642
綜合收益表中已確認之公平值增值	414,740
於二零零六年三月三十一日	1,297,427
滙兌調整	23,240
轉撥至物業、廠房及設備	(8,786)
綜合收益表中已確認之公平值增值	59,841
於二零零七年三月三十一日	1,371,722

投資物業賬面值之分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	204,485	205,270
中期租約	835,746	814,746
在香港以外之土地：		
永久業權	45,731	40,786
長期租約	285,760	236,625
	1,371,722	1,297,427

於二零零七年三月三十一日在香港、馬來西亞及新加坡投資物業之公平值，按與本公司並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Limited於該日之估值釐定。戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Limited為香港測量師學會(「測量師學會」)及皇家特許測量師學會會員，具有相關之資格，亦具備近期在相關地點就同類物業進行估值之經驗。有關估值已參考同類物業之市場交易價後達致。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 港幣千元	樓宇 港幣千元	發展中 樓宇 港幣千元	酒店物業 港幣千元	發展中 酒店物業 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
成本							
於二零零五年四月一日	125,596	71,422	6,104	584,391	347,128	60,558	1,195,199
滙兌調整	-	2,117	-	1,042	-	692	3,851
添置	-	-	12,977	42,669	98,500	14,812	168,958
轉撥至投資物業	-	-	-	-	(79,881)	-	(79,881)
重新分類	-	-	-	259,770	(259,770)	-	-
出售	-	(303)	-	-	-	(818)	(1,121)
於二零零六年三月三十一日	125,596	73,236	19,081	887,872	105,977	75,244	1,287,006
滙兌調整	4,148	2,628	-	18,353	-	2,772	27,901
添置	-	-	67,428	51,166	43,121	9,694	171,409
透過業務合併收購	53,033	-	-	599,016	-	9,039	661,088
轉撥自投資物業	-	8,786	-	-	-	-	8,786
重新分類	-	-	-	125,359	(125,359)	-	-
出售	-	-	-	-	-	(1,970)	(1,970)
於二零零七年三月三十一日	182,777	84,650	86,509	1,681,766	23,739	94,779	2,154,220
折舊							
於二零零五年四月一日	-	10,525	-	3,933	-	40,603	55,061
滙兌調整	-	435	-	358	-	537	1,330
年度撥備	-	3,162	-	13,280	-	4,545	20,987
出售時抵銷	-	(58)	-	-	-	(818)	(876)
於二零零六年三月三十一日	-	14,064	-	17,571	-	44,867	76,502
滙兌調整	-	749	-	548	-	1,698	2,995
年度撥備	-	3,287	-	25,546	-	7,051	35,884
出售時抵銷	-	-	-	-	-	(1,824)	(1,824)
於二零零七年三月三十一日	-	18,100	-	43,665	-	51,792	113,557
賬面價值							
於二零零七年三月三十一日	182,777	66,550	86,509	1,638,101	23,739	42,987	2,040,663
於二零零六年三月三十一日	125,596	59,172	19,081	870,301	105,977	30,377	1,210,504

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備項目按下列折舊年率以直線法折舊：

持有土地上之樓宇：

長期租約	2%
永久業權	2%
中期租約	租賃期或50年，以較短者為準
其他資產	10% – 20%

並無就永久業權土地作出折舊。

發展中酒店物業包括已撥充資本之利息約港幣6,953,000元(二零零六年：港幣2,014,000元)。

上述本集團物業權益之分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	45,084	13,843
中期租約	1,306,416	834,358
在香港以外地區之土地：		
永久業權	586,105	274,686
中期租約	60,071	57,240
	1,997,676	1,180,127

其他項下賬面值合共港幣2,584,000元(二零零六年：港幣653,000元)之項目乃按財務租約持有之資產。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

16. 預付租約款項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本集團之預付租約款項分析如下：		
在香港之租賃土地：		
中期租約	680,842	370,933
在香港以外地區之租賃土地：		
中期租約	11,298	12,271
	692,140	383,204
就報告目的之分析如下：		
流動資產	11,904	8,239
非流動資產	680,236	374,965
	692,140	383,204

17. 於聯營公司權益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市投資，以成本值列值	86,761	86,761
分佔收購後儲備，扣除已收股息	78,333	54,933
	165,094	141,694

本集團主要聯營公司於二零零七年三月三十一日之詳情載於附註55。

於聯營公司投資成本中包括以往年度收購聯營公司產生之商譽港幣10,601,000元(二零零六年：港幣10,601,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

17. 於聯營公司權益(續)

有關本集團聯營公司之財務資料概要列載如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產總額	1,067,163	961,860
負債總額	(671,236)	(646,525)
	395,927	315,335
集團應佔淨資產	154,493	131,093
收入	404,036	347,935
本年度溢利	95,757	34,759
年內本集團應佔聯營公司業績	28,970	6,818

本集團已終止確認分佔若干聯營公司之虧損。摘錄自有關聯營公司之管理賬目之未確認應佔該等聯營公司之金額(包括年內及累積之數字)如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度未確認應佔聯營公司之虧損	23	24
累積未確認應佔聯營公司之虧損	50,124	50,101

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

18. 於共同控制實體權益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市證券，以成本值列值	42,160	45,064
應佔收購後儲備，扣除已收股息	31,686	29,553
	73,846	74,617

於二零零七年三月三十一日本集團共同控制實體之詳情如下：

實體名稱	註冊／ 營運國家	本集團持有之 已發行股本／註冊 資本面值比例	主要業務
商丘永遠公路有限公司	中國	68%	興建及經營收費公路
帝域酒店餐飲有限公司	香港	60%	餐飲業務

附註：本集團持有此等共同控制實體之控制股權。然而，根據各合營企業協議，所有經營及財務決定須由本集團及合營伙伴共同批准。因此，此兩間實體乃分類為本集團之共同控制實體。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

18. 於共同控制實體權益(續)

有關本集團共同控制實體之財務資料概要(使用權益法列賬)列載如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	104,470	134,604
總負債	(7,266)	(6,151)
	97,204	128,453
本集團應佔淨資產	8,999	6,866
收益	37,324	8,206
開支	(35,549)	(3,168)
年內溢利	1,775	5,038
本集團應佔共同控制實體本年度業績	2,133	4,283

附註：根據一項合營協議，本集團須對商丘永通公路有限公司之資本總額68%出資，該公司為位於中國之合資經營企業，其主要業務為興建及經營收費公路，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(二零零六年：港幣2,904,000元)於共同控制實體權益之投資成本需根據合營協議於21年之期間予以攤銷，而年內，本集團應佔合營企業項目溢利約港幣2,133,000元(二零零六年：港幣4,283,000元)。

19. 持作買賣之投資

持作買賣之投資於二零零六年及二零零七年三月三十一日按公平值呈列包括：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
上市股本證券：		
於香港上市	24,428	7,724
於海外上市	26,336	—
	50,764	7,724

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

20. 可供出售之投資

截至二零零七年三月三十一日，可供出售之投資包括：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
上市股本證券：		
於香港上市	91,834	164,947
於海外上市	98,863	304,782
	190,697	469,729
非上市證券：		
股本證券(附註)	26	69,194
定息證券	70,166	93,400
上市基金	156,015	70,046
	226,207	232,640
	416,904	702,369
上述可供出售之投資可分析為：		
非流動資產	245,289	598,758
流動資產	171,615	103,611
	416,904	702,369

除非上市證券按成本列值外，上述可供出售之投資以公平值列值，因為董事認為非上市證券之公平值難以可靠地計量，故非上市證券以成本值列值。

附註：於二零零六年三月三十一日之該數額指於Hudson Waterfront Associates, L. P. (「Hudson」)投入資本所佔之5%股本證券，Hudson為一間於美國成立之有限合伙公司，是一家主要從事美國紐約物業發展與投資之投資公司。年內，此投資透過出售一間附屬公司 Shelborn Enterprises, Inc. 售出(見附註45)。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

21. 按公平值計入損益之金融資產

該款項代表本集團所持之非上市證券掛鈎票據。由於票據包含與主債項合約並不密切相關之轉換權，因此被視為按公平值計入損益之金融資產，並按二零零六年及二零零七年三月三十一日之公平值計量。

證券掛鈎票據乃根據財務機構發行合約細則上所列之各證券到期日而分類為流動及非流動部分。

22. 應收聯營公司欠款

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款(扣除撥備)	80,873	132,996
減：一年內列作流動資產之款項	(2,331)	(3,437)
一年後到期款項	78,542	129,559

23. 應收接受投資公司款項

應收接受投資公司款項為無抵押及免息。由於該款項毋須於結算日後十二個月內要求償還，故將之列作非流動資產。

24. 應收少數權益股東款項

應收少數權益股東款項為無抵押及免息。由於該款項毋須於結算日後十二個月內要求償還，故將之列作非流動資產。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

25. 應收貸款

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收貸款(有抵押及按商業利率計算利息)	8,502	420,936
減：一年內列作流動資產之款項	(1,022)	(3,679)
一年後到期之款項	7,480	417,257

應收貸款以借款人之若干物業抵押。本集團應收貸款兩年之有效利率為15.01%(二零零六年：14.38%)，惟總額為數港幣8,502,000元(二零零六年：港幣12,192,000元)之應收貸款除外，其利率為7.75%(二零零六年：7.63%)。

26. 存貨

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
原料	282	392
在製品	—	612
製成品	987	577
	1,269	1,581

27. 待售發展中物業

於二零零七年三月三十一日之待售發展中物業包括一項港幣662,564,000元(二零零六年：港幣876,264,000元)之賬面值。此代表預計自結算日起十二個月內不會變現。

28. 衍生金融工具

該金額乃指於二零零六年及二零零七年三月三十一日本集團持有按公平值計量到期日界乎3個月至1年之海外上市股本證券認購期權／認沽期權。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

29. 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56,191,000元(二零零六年：港幣26,624,000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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
零至60日	48,081	24,094
61至90日	2,062	931
超過90日	6,048	1,599
	56,191	26,624

應收賬款、按金及預付款項包括港幣681,000元(二零零六年：港幣41,658,000元)之少數股東欠款。此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

30. 應收共同控制實體款項

此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

31. 已抵押銀行存款、投資銀行存款、銀行結餘及現金

包括於非流動資產之已抵押銀行存款包括定期存款港幣3,165,000元(二零零六年：港幣2,765,000元)，該等存款之固定利率介乎0.02%至5.21%(二零零六年：0.7%至4.49%)，到期日介乎1至6個月，並抵押予須於一年後償還之銀行借貸。

包括於流動資產之已抵押銀行存款包括定期存款港幣98,656,000元(二零零六年：港幣52,338,000元)，該等存款之固定利率介乎0.02%至5.21%(二零零六年：0.7%至4.49%)，到期日介乎1至6個月，並抵押予須於一年後償還之銀行借貸。

於二零零七年三月三十一日之投資銀行存款包括定期存款港幣154,891,000元(二零零六年：港幣31,000,000元)，該等存款之到期日介乎1至6個月，固定利率介乎2.25%至5.2%(二零零六年：2.83%至8.6%)。

於二零零七年三月三十一日之銀行結餘及現金包括港幣148,990,000元(二零零六年：港幣96,635,000元)之定期存款，該等存款之固定平均利率介乎2.5%至5.14%(二零零六年：1.35%至4.58%)，港幣115,034,000元(二零零六年：港幣17,946,000元)之其他存款浮動平均市場利息率為2.5%(二零零六年：0.3%)。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

32. 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292,260,000元(二零零六年：港幣109,911,000元)。

以下為於結算日之應付賬款之賬齡分析：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
零至60日	123,890	87,724
61至90日	5,959	995
超過90日	162,411	21,192
	292,260	109,911

33. 應付董事款項

除一筆為數港幣3,726,000元(二零零六年：港幣7,797,000元)之款項以年利率5%(二零零六年：5%)計算並需以要求時還款外，其餘款項為無抵押及免息。

34. 應付關聯公司之款項

應付關聯公司之款項為無抵押、免息並須於要求時償還。若干本公司之董事於此等公司持有實益權益。

35. 應付聯營公司及少數股東之款項

該等款項為無抵押、免息並須於要求時償還。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

36. 按公平值計入損益之金融負債

該金額指於二零零七年三月三十一日分別以美元及港幣列值之兩種可換股債券。

以美元列值之可換股債券

於二零零四年四月，本公司發行本金額66,989,000美元之零息可換股債券（「美元債券」）。美元債券持有人有權於自二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間按初步換股價每股港幣2.25元（之後調整為港幣2.07元）將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部或部分美元債券。於二零零六年四月十三日之後至二零零九年四月十三日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，美元債券將於二零零九年四月十三日按其本金額之105.10%贖回。美元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年四月六日之通函中披露。

於本年內，本金額合共1,000,000美元（二零零六年：1,900,000美元）（相當於約港幣7,793,000元（二零零六年：港幣14,805,000元））之可換股債券被轉換為本公司之普通股份。以美元列值之可換股債券之公平值為港幣1,948,000元（二零零六年：港幣9,689,000元）。

以港元列值之可換股債券

於二零零四年十二月，本公司發行本金額港幣754,000,000元之零息可換股債券（「港元債券」）。港元債券持有人有權於自二零零五年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按初步換股價每股港幣4.10元（之後調整為港幣3.07元）將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港元債券。於二零零五年六月十日之後至二零零九年十二月十日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分港元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，港元債券將於二零零九年十二月十日按其本金額之111.84%被贖回。港元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年十一月十日之通函中披露。

於截至二零零七年三月三十一日止兩年內，港元債券持有人並無行使換股權。以港元列值之可換股債券之公平值為港幣836,388,000元（二零零六年：港幣905,280,000元）。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

37. 財務租約之債務

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
財務租約債務分析呈列如下：				
須於一年內償還	785	374	766	352
須於兩年至五年內償還	1,071	735	1,070	716
	1,856	1,109	1,836	1,068
減：將來財務租約費用	(20)	(41)	—	—
財務租約現值	1,836	1,068	1,836	1,068
減：一年內到期償還之款項 (列作流動負債)			(766)	(352)
一年後到期之款項			1,070	716

在本集團的租務政策中，財務租約包括汽車、傢俬及設備，其平均租期為一至三年。於是年度，其實際平均租借率年息率為3%至8%，息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，其並未就或然租賃付款訂定任何安排。

本集團之財務租約債務之公平值乃根據估計未來現金流採用於結算日之現行市場利率折現之現值釐定，與其賬面值相若。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

38. 銀行及其他借貸

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
貸款包括：		
銀行貸款	1,866,801	1,622,087
按揭貸款	456,282	348,440
其他貸款	313,408	11,478
	2,636,491	1,982,005
呈列分析為：		
有抵押	2,636,491	1,970,527
無抵押	—	11,478
	2,636,491	1,982,005

本集團之銀行借貸及按揭貸款為浮息，按現行市場利率計息。本集團之銀行借貸於本年內之實際利率介乎4.64%至7.25%（二零零六年：2.75%至7%）。

其他貸款為有抵押，浮動利率為每年界乎0.56%至5.85%（二零零六年：固定利息為5%）。

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
以上貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	1,233,225	999,925
一年以上但不超過兩年	307,130	189,767
兩年以上但不超過三年	224,646	97,424
三年以上但不超過四年	107,052	170,824
四年以上但不超過五年	206,583	288,577
五年以上	557,855	235,488
	2,636,491	1,982,005
減：一年內到期列作 流動負債之款項	(1,233,225)	(999,925)
一年後到期款項	1,403,266	982,080

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

39. 股本

	股份數目		股本	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股				
法定股本：				
年初及年終	2,000,000,000	2,000,000,000	200,000	200,000
已發行及繳足股本：				
年初	1,441,087,989	1,414,262,017	144,108	141,426
根據以股代息計劃發行	20,011,957	18,064,519	2,002	1,806
兌換可換股債券時發行	3,728,373	6,791,453	373	679
行使購股權時發行	2,780,000	1,970,000	278	197
年終	1,467,608,319	1,441,087,989	146,761	144,108

本公司已發行股本於本年度之變動如下：

- (a) 於二零零六年九月二十五日及二零零七年二月八日，本公司向根據本公司分別於二零零六年九月十二日及二零零七年一月二十二日宣佈之以股代息計劃，選擇收取本公司股份作為二零零六年末期股息及二零零七年中期股息之股東，以每股港幣3.28元及港幣3.47元發行及配發本公司合共11,943,420股及8,068,537股每股面值港幣0.10元之股份（二零零六年：以每股港幣3.33元及港幣2.75元發行及配發本公司合共9,153,769股及8,910,750股每股面值港幣0.10元之股份）。
- (b) 如附註36所提述，於本年度，本公司在兌換可換股債券後已發行及配發本公司合共3,728,373股（二零零六年：6,791,453股）每股面值港幣0.10元之股份。
- (c) 於本年度，按認購價每股港幣2.075元行使購股權後，本公司已發行2,780,000股（二零零六年：1,970,000股）每股面值港幣0.10元之股份。

於截至二零零七年三月三十一日止兩年內，已發行之所有股份與現有股份在所有方面享有同等權益。

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

40. 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。

於二零零七年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使所涉及之股份數目為27,500,000股(二零零六年：28,030,000股)，佔本公司於該日已發行股份之1.87%(二零零六年：1.95%)。在未獲得本公司股東事先批准前，根據購股權計劃可授出購股權所涉及之股份總數，不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。在未獲得本公司股東事先批准前，於任何一年向任何個別人士授出及可授出之購股權所涉及之已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司任何時候已發行股份之1%。

接納所授出之購股權須支付每份購股權港幣1元。購股權可於其獲接納當日起計10年內之任何時間行使。行使價由本公司董事釐定，將不低於以下三者之最高者：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

於二零零四年十月二十一日按初步行使價每股港幣2.075元及於二零零六年八月二十五日按初步行使價每股港幣3.290元授出之購股權之詳情。年內授出之購股權僅可於所需服務期完成後行使。

購股權之特定類別詳情如下：

購股權類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港幣	行使日期
第一批	二零零六年八月二十五日	二零零六年八月二十五日至 二零零六年八月三十一日	二零零六年九月一日至 二零一零年十二月三十一日	3.290	二零零六年九月一日
第二批	二零零六年八月二十五日	二零零六年八月二十五日至 二零零六年十二月三十一日	二零零七年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3.290	二零零七年一月一日
第三批	二零零六年八月二十五日	二零零六年八月二十五日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3.290	二零零八年一月一日
第四批	二零零六年八月二十五日	二零零六年八月二十五日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3.290	二零零九年一月一日
第五批	二零零六年八月二十五日	二零零六年八月二十五日至 二零零九年十二月三十一日	二零一零年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	3.290	二零一零年一月一日

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

年內購股權之變動如下:

承授人 類別	於二零零五年 四月一日	年內 行使	於二零零六年 三月三十一日	年內 授出	年內 行使	年內 作廢	於二零零七年 三月三十一日	行使期
陳志興	1,200,000	(600,000)	600,000	-	(600,000)	-	-	1.11.2004 - 31.12.2010
	1,400,000	-	1,400,000	-	(400,000)	-	1,000,000	1.1.2006 - 31.12.2010
	1,600,000	-	1,600,000	-	-	-	1,600,000	1.1.2007 - 31.12.2010
	1,800,000	-	1,800,000	-	-	-	1,800,000	1.1.2008 - 31.12.2010
	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000	1.1.2009 - 31.12.2010
	8,000,000	(600,000)	7,400,000	-	(1,000,000)	-	6,400,000	
莫貴標	1,200,000	-	1,200,000	-	-	-	1,200,000	1.4.2005 - 31.12.2010
	1,400,000	-	1,400,000	-	-	-	1,400,000	1.1.2006 - 31.12.2010
	1,600,000	-	1,600,000	-	-	-	1,600,000	1.1.2007 - 31.12.2010
	1,800,000	-	1,800,000	-	-	-	1,800,000	1.1.2008 - 31.12.2010
	2,000,000	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000	1.1.2009 - 31.12.2010
	8,000,000	-	8,000,000	-	-	-	8,000,000	
其他僱員合計	1,150,000	(650,000)	500,000	-	(250,000)	-	250,000	1.11.2004 - 31.12.2010
	100,000	(100,000)	-	-	-	-	-	1.1.2005 - 31.12.2010
	2,325,000	(620,000)	1,705,000	-	(830,000)	-	875,000	1.1.2006 - 31.12.2010
	-	-	-	450,000	-	-	450,000	1.9.2006 - 31.12.2010
	2,975,000	-	2,975,000	525,000	(700,000)	(200,000)	2,600,000	1.1.2007 - 31.12.2010
	3,475,000	-	3,475,000	600,000	-	(250,000)	3,825,000	1.1.2008 - 31.12.2010
	3,975,000	-	3,975,000	675,000	-	(300,000)	4,350,000	1.1.2009 - 31.12.2010
	-	-	-	750,000	-	-	750,000	1.1.2010 - 31.12.2010
	14,000,000	(1,370,000)	12,630,000	3,000,000	(1,780,000)	(750,000)	13,100,000	
	30,000,000	(1,970,000)	28,030,000	3,000,000	(2,780,000)	(750,000)	27,500,000	

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

40. 購股權計劃(續)

於授出日期根據二項式模式釐定年內所授出購股權之估計公平值約為港幣2,961,000元。本集團確認截至二零零七年三月三十一日止年度之開支總額約港幣1,464,000元，乃有關本公司授出之購股權。

以下假設乃用於計算年內授出之購股權之公平值：

行使價	港幣3.290元
購股權之預計年期	2.7年至4.1年
預計波幅	45%
預計股息率	3.9%
無風險利率	4.079%

購股權公平值採用二項式模式估計，用於計算購股權公平值之變數及假設乃根據董事之最佳估計。購股權價值按若干主觀假設之不同變數而有所差異。

於本年度，本集團就接納已授出購股權所收取之總代價約為港幣5,769,000元(二零零六年：港幣4,088,000元)。

緊接購股權行使日期前本公司股份之加權平均收市價為港幣3.45元。

41. 應付一名少數股東及一間共同控制實體之款項

除應付一名少數股東港幣43,079,000元(二零零六年：港幣35,240,000元)之於二零一三年十一月到期之款項按7.05%(二零零六年：7.05%)計息外，該等款項為無抵押及免息。此外，共同控制實體已確認不會自結算日起計12個月內要求償還該等款項。因此，該等款項均列為非流動項目。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

42. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現行及過往年度之變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零五年四月一日	38,676	58,062	(46,591)	50,147
自本年度綜合收益表扣除(計入)	3,108	71,091	(1,484)	72,715
自本年度權益扣除	–	1,533	–	1,533
於二零零六年三月三十一日	41,784	130,686	(48,075)	124,395
收購業務	42,500	–	–	42,500
自本年度綜合收益表扣除	332	5,728	15,251	21,311
於二零零七年三月三十一日	84,616	136,414	(32,824)	188,206

於二零零七年三月三十一日，本集團未使用遞延稅項虧損為港幣618,660,000元(二零零六年：港幣561,609,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等虧損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣143,856,000元(二零零六年：港幣226,853,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅損港幣474,804,000元(二零零六年：港幣334,756,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。未確認之稅損可無限期結轉。

於結算日，與遞延稅項負債尚未確認之附屬公司未分配盈利有關之暫時差額為港幣149,322,000元(二零零六年：港幣138,346,000元)。由於本公司可控制撥回暫時差異之時間且該等差異於可預見之將來不會被撥回之可能性很高，故並無就該等差異確認負債。

本集團並無於財務報表中確認遞延稅項撥備，因有關數額甚少。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

43. 共同控制資產

本集團參與一項合營合約其中以共同控制資產形式發展一項多層樓宇、零售樓宇、兩幢住宅公寓大樓及一幢辦公室樓宇。本集團在此共同控制資產佔50%權益。

於結算日，有關該共同控制資產於綜合財務報表上確認之資產負債總值如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
待售發展中物業	36,799	986
應收賬款、按金及預付款項	597	27
銀行結餘	6,227	5,974
應付賬款及應計賬款	(11,554)	(22)
	32,069	6,965

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

44. 收購附屬公司／業務

(a) 收購附屬公司

於二零零七年三月一日，本集團收購了Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd (「SJHDSB」)之全部已發行股本，該公司從事酒店業務，代價為港幣261,600,000元。該收購事項已採用會計法列賬。

收購資產淨值呈列如下：

	資產淨值公平值 港幣千元
收購資產淨值：	
物業、廠房及設備	301,013
存貨	595
應收賬款、按金及預付款項	8,927
銀行結餘及現金	9,122
應付賬款及應計賬款	(13,849)
股東貸款	(283,176)
	22,632
股東貸款轉讓	283,176
	305,808
於綜合收益表確認之收購之折讓	(44,208)
支付方式：	
現金代價	261,600

被收購公司其他資產之賬面值與收購之資產淨值相若。

	港幣千元
收購時產生之現金流出淨額：	
現金代價	(261,600)
所收購銀行結餘及現金	9,122
	(252,478)

收購時產生之折讓代表收購人於與被收購公司之股東議價所應佔資產公平值淨額之超額。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

44. 收購附屬公司／業務(續)

(a) 收購附屬公司(續)

自收購日期起，SJHDSB已為本集團產生港幣1,151,000元之溢利。倘合併已於期初發生，本集團溢利將為港幣585,471,000元及持續經營業務營業額將為港幣1,003,150,000元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零六年四月一日完成本集團實際可達致之營利及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績預測。

(b) 收購業務

於二零零七年一月三十一日，本集團已收購一項酒店業務，代價為港幣443,507,000元。該收購事項已採用會計法列賬。

酒店業務於收購日期之資產淨值如下：

	賬面值 港幣千元	公平值調整 港幣千元	資產淨值 之公平值 港幣千元
收購之資產淨值：			
物業、廠房及設備	118,075	242,000	360,075
預付租賃款項	120,674	—	120,674
存貨	109	—	109
應收賬款、按金及預付款項	7,085	—	7,085
銀行結餘及現金	555	—	555
應付賬款及應計賬款	(2,491)	—	(2,491)
應收收購人款項	(86,260)	—	(86,260)
遞延稅項	—	(42,500)	(42,500)
	157,747	199,500	357,247
支付方式：			
應收貸款			443,507
應付被收購公司款項			(86,260)
			357,247
收購時產生之現金流入淨額：			
所收購銀行結餘及現金			555

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

44. 收購附屬公司／業務(續)

(b) 收購業務(續)

基於收購事項，本集團有收回應收呆賬貸款港幣57,443,000元，乃計入本年度之綜合收益表內。收回款項乃參考所收購資產淨值之公平值而釐定。

所收購酒店業務於收購日期與結算日期間為本集團產生港幣4,039,000元之溢利。倘收購事項已於二零零六年四月一日完成，期內之集團營業總額將為港幣1,029,679,000元及期內溢利將為港幣596,778,000元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零六年四月一日完成本集團實際可達致之營利及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績預測。

45. 出售附屬公司

於二零零七年一月二十四日，本集團出售其於Hudson投入資本所佔之5%股本證券，Hudson為一間透過出售附屬公司Shelborn Enterprises, Inc.之股權而於美國成立之有限合伙公司。於出售日期所出售附屬公司之資產淨值如下：

	港幣千元
出售之資產淨值：	
可供出售投資	69,634
銀行結餘及現金	6
	<hr/>
出售附屬公司之收益	69,640
	225,200
	<hr/>
總代價之支付方式：	
現金	294,840
	<hr/>
出售時產生之現金流入淨額：	
已收現金代價	294,840
所出售銀行結餘及現金	(6)
	<hr/>
	294,834
	<hr/>

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

46. 重大非現金交易

年內，本集團簽署之資產財務租約安排於開始時值為港幣1,130,000元(二零零六年：港幣610,000元)。

參照附註39，就本公司已發行股份而言，本公司於二零零六年所派發的末期股息及二零零七年所派發的中期股息合共港幣67,182,000元(二零零六年：港幣54,995,000元)。

參照附註39，一筆本金總額為港幣7,793,000元(二零零六年：港幣14,805,000元)之美元可換股債券已悉數轉換為本公司之普通股股份。

參照附註44(b)，本集團已收購一項酒店業務，直至收購日期為止，代價為其來自賣方之應收貸款及應收利息港幣443,507,000元。

47. 資產抵押

於結算日，本集團及本公司之資產抵押如下：

- (a) 本集團供售落成物業、投資物業及物業、廠房及設備、銀行存款及持作買賣之投資之賬面總值分別約港幣4,205,899,000元(二零零六年：港幣3,399,431,000元)、港幣101,821,000元(二零零六年：港幣55,102,000元)及港幣731,000元(二零零六年：港幣1,576,000元)，連同獲轉撥之銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及相關物業產生之所有其他收入以及聯營公司及第三方之物業已分別抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其一間聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣3,854,548,000元(二零零六年：港幣2,822,947,000元)及港幣零元(二零零六年：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣3,165,000元(二零零六年：港幣2,765,000元)抵押予本集團之銀行，以令本公司之附屬公司取得信貸。

- (b) 本集團以賬面總值約港幣365,640,000元(二零零六年：港幣414,182,000元)之本集團持作買賣投資、可供出售之投資及衍生金融工具、其他金融資產以及存款抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣1,011,087,000元(二零零六年：港幣645,095,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣83,621,000元(二零零六年：港幣54,427,000元)為已用資金。

- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予本集團之部份抵押品。

- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零六年：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

48. 資本承擔

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於財務報表中作出撥備之資本開支：		
供售發展中物業	1,136,198	475,256
酒店物業	—	2,781
其他	4,329	—
	1,140,527	478,037
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
發展中酒店物業	426,090	—
酒店物業	11,315	8,400
	437,405	8,400
	1,577,932	486,437

49. 營運租約安排

本集團為出租人：

於結算日，賬面值港幣1,333,225,000元(二零零六年：港幣1,111,016,000元)之投資物業及港幣98,672,000元(二零零六年：港幣95,503,000元)之已落成待售物業均按經營租約租用。

年內，租金收入總額為港幣52,858,000元(二零零六年：港幣46,361,000元)其中包括投資物業之租金港幣42,689,000元(二零零六年：港幣38,176,000元)。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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於一年內	50,237	28,564
於第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	26,042	14,869
	76,279	43,433

租約屬可商議，租賃年期固定為一年至三年。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

49. 營運租約安排(續)

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低繳付租金為

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
房屋	8,193	6,754
汽車	118	—
	8,311	6,754

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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
房屋：		
— 一年內	12,001	5,921
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	636	9,545
	12,637	15,466

租約期平均為二年，而其租金額亦於期內固定。

50. 或然負債

於結算日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本集團就一間接受投資公司獲授港幣零元(二零零六年：港幣154,322,000元)之銀行及其他融資向銀行提供擔保。由於董事認為二零零六年發出擔保之公平值應該並不重大，故未有確認其公平值。
- (b) 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零七年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣40,406,060元(二零零六年：港幣2,769,000元)。基於該等財務擔保合約短期屆滿，且適用之拖欠率較低，故董事認為該等擔保在開始確認時其公平值並不重大。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

50. 或然負債(續)

- (c) 於過往年度，本公司一間附屬公司(該「附屬公司」)被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱該附屬公司董事會就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣5,865,000元。該附屬公司已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。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。

51. 關聯方交易

年內，本集團與關聯方訂立下列重大交易：

關聯方	交易性質	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
董事及其聯繫人士	利息開支	311	371
聯繫人士	股息收入	5,570	9,410
	樓宇管理費支出	4,459	3,855
	管理費退款	12,500	—
共同控制實體	租金收入	2,179	1,964
	利息收入	654	—
少數股東之關聯公司	重置成本	127,326	24,260

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

51. 關聯方交易(續)

此等交易乃按有關訂約各方所協定之條款訂立。

於結算日，與關聯方之結餘詳情載於綜合資產負債表及綜合財務報表附註。

主要管理人員補償金

董事及其他主要管理人員於年內之薪酬如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
短期福利	10,097	8,941
受僱期後福利	36	48
	10,133	8,989

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釐定。

52. 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綜合收益賬中扣除。僱員不再參與計劃時，強制供款盡歸僱員所有。於本年度綜合收益表中扣除港幣5,086,000元(二零零六年：港幣4,092,000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。年內計入綜合收益表之退休福利計劃供款為港幣213,000元(二零零六年：港幣251,000元)。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

53. 結算日後事項

於結算日後，本集團訂立下列交易：

- i) 於二零零七年四月二十二日，本集團透過拍賣代理訂立買賣協議，據此，本集團已有條件同意收購一座大廈，代價為人民幣2.79億元(相等於約港幣2.818億元)。該大廈稱為成都銀座大廈，並位於成都市中心商業區。
- ii) 於二零零七年六月二十九日，本集團訂立一項買賣協議，據此，本集團已有條件同意收購位於武漢之一座綜合大樓，代價為人民幣4.20億元(相等於約港幣4.326億元)。該綜合大樓稱為港澳中心，並位於武漢市之中心商業區。

54. 主要附屬公司詳情

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

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

54. 主要附屬公司詳情(續)

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 類別	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	投資控股
Amphion Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Angel Voice Limited	1	1美元	普通	100	木有業務
Aniwell Investment Limited	10,000	港幣1元	普通	100	酒店投資及經營
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. Limited (前稱FEC Property Services Pty Ltd.)	1	澳幣1元	普通	100	財務貸款
Best Hoover Limited	1	港幣1元	普通	100	物業投資
Bonus Gain Investments Ltd.	1	1美元	普通	100	投資控股
Bournemouth Estates Limited	2	港幣10元	普通	100	物業發展
Bradney Proprietary Limited	2	澳幣1元	普通	100	投資控股
吉豐投資有限公司	10,000	港幣1元	普通	100	物業投資
Caragis Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店投資及經營
Cathay General Inc.	1	無	普通	100	投資控股及股票投資
Complete Delight Limited	1	1美元	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
錦秋物業管理(上海) 有限公司(i)	不適用	9,000,000美元	不適用	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	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

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

54. 主要附屬公司詳情(續)

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 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
Dorsett Hotels & 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
Double Advance Group Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
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	物業發展及貿易
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
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
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

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

54. 主要附屬公司詳情(續)

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 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
Far E Cyber Holding Limited	1	1美元	普通	100	未有業務
Far East Dorsett Hotel Mgt (Cheng Du) Co. Ltd.	不適用	5,000,000美元	不適用	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	投資控股
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	2	馬幣1元	普通	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty. Limited	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
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 Limited	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
FECFW 2 Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100	投資控股
Full Benefit Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Garden Resort Development Limited	100	港幣1元	普通	100	物業發展
Grand Expert Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店投資及經營
Grandco Investment Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
廣州勁馬鍋爐實業 有限公司(ii)	不適用	港幣 50,000,000元	不適用	51	經營鍋爐廠
Hamsher International Limited	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
Hong Kong Hotel Asset Management Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Hong Kong Hotel REIT Holdings Ltd	1	1美元	普通	100	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

54. 主要附屬公司詳情(續)

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 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
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
Multi Yield Limited	1	港幣 1 元	普通	100	物業投資
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
香港蘭桂坊酒店有限公司 (前稱洋立發展有限公司)	2	港幣 1 元	普通	100	酒店投資及經營
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. Limited	2	澳幣 1 元	普通	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty. Limited	2	澳幣 1 元	普通	100	物業投資
Ruby Way Limited	2	港幣 1 元	普通	100	物業投資
Scarborough Development Limited	2	港幣 1 元	普通	100	物業投資
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)	不適用	9,000,000 美元	不適用	98.2	物業發展、銷售與租賃

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

54. 主要附屬公司詳情(續)

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 類別	本集團持有之 已發行股本／ 註冊資本 面值比例	
瑞益實業有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
Singford Holdings Limited	1	1美元	普通	100	股票投資
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	物業投資
Stoneline Sdn. Bhd.	100	馬幣1元	普通	100	投資控股
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	45,000,000	馬幣1元	普通	100	酒店投資及經營
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
Vicsley Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店經營
Victoria Land Pty. Limited	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	新加坡幣1元	普通	100	物業投資
Waldorf Holdings Pte Limited	1,000,000	新加坡幣1元	普通	100	物業投資
Wanchope Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
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	1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

在本年度末並沒有附屬公司發行債券及證券。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

54. 主要附屬公司詳情(續)

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 Limited (前稱FEC Property Services Pty Ltd.)	澳洲	澳洲
Bradney Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Cathay General Inc.	利比里亞共和國	香港
China Web Incorporated	海峽群島	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 Service 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 Limited	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 Investment Pte Limited	新加坡	新加坡
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FECFW 1 Pty Limited	澳洲	澳洲
FECFW 2 Pty Limited	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

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

54. 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
Hamsher International Limited	英屬處女群島	美國
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	海峽群島	馬來西亞
New Empire Assets Limited	英屬處女群島	澳門
People Assets Limited	英屬處女群島	澳門
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. Limited	澳洲	澳洲
Royal Domain Towers Pty. Limited	澳洲	澳洲
上海錦秋房地產有限公司	中國	中國
Singford Holdings Limited	英屬處女群島	香港
Smartland Assets Limited	英屬處女群島	新加坡
Stoneline Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
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. Limited	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

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

55. 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
Flinders Wharf Management Pty. Ltd.	普通	50		物業管理
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	不適用	50		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	不適用	25.24		經營壓縮機廠
Naples Investments Limited	普通	35		投資控股
Northleisure Proprietary Limited	普通	50		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

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。

綜合財務報表附註

截至二零零七年三月三十一日止年度

55. 主要聯營公司詳情(續)

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
Flinders Wharf Management Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
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

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
16,988	H	已完成	現存
4,745	H	已完成	現存
3,210	H	已完成	現存
5,546	H	已完成	現存
5,853	H	已完成	現存
9,077	H	改建工程中	二零零七年
5,563	H	已完成	現存
6,259	H	在建中	二零零八年
6,921	H	規劃中	二零零九年
11,148	H	在建中	二零零九年
2,474	O	已完成	現存
3,579	S & O	已完成	現存
92	R	已完成	現存
620	R & 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)
香港			
1. 灣仔皇后大道東387號 麗都酒店	內地段 1578 餘段	100%	1,093
2. 荷李活道263號 中環麗栢酒店	內地段 568s.A.餘段及 內地段 8412	100%	317
3. 大角咀晏架街46至48號 帝豪奧運酒店	九龍內地段 6374	100%	357
4. 灣仔皇后大道東375號 麗悅酒店	內地段 1578s.Ass1	100%	380
5. 中環九如坊1號、鴨巴甸街 3至9號及歌賦街1號 蘭桂坊酒店	內地段 1747、8852	100%	377
6. 荃灣青山道135至 143號 遠東帝豪酒店	丈量約449地段 2158	100%	632
7. 油麻地上海街268號 帝豪海景酒店	九龍內地段 9944、 9701、9705、9727、 9769及7429	100%	502
8. 大角咀埃華街35-43號 帝豪九龍酒店	九龍內地段 8050	100%	513
9. 香港爹核士街12-22號 帝豪香港酒店	內地段 905 S.A.SS7 S.A至s.A ss7 s.D, s.A.ss.7 餘段及 s.A ss12	100%	461
10. 觀塘鴻圖道84號 帝豪觀塘酒店	九龍內地段 162	100%	929
11. 中環德輔道中121號 遠東發展大廈16、18、 19、20及24樓(包括16、 18、19、20及24樓之 洗手間及24樓之天台平台)	內地段 2198、2200、 2201s.A、內地段 2199 餘段、海傍地段 299s.A、 s.b 及s.c，736 份之 120 份	100%	—
12. 尖沙咀 彌敦道204至206號 遠東發展大廈	九龍內地段 10467 餘段 及 10468 餘段	100%	314
13. 西營盤皇后大道西419號G 東蔚苑1樓，A、C單位	海傍地段 205s.B餘段	100%	—
14. 西貢清水灣碧翠路38號 麗莎灣別墅四座地下花園、 1樓及1、4、25、61 及62號之泊車位	丈量約253 地段 1124， 1408 份之 69 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
3,908	SA	已完成	現存
1,318	S, R & C	已完成	現存
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
1,259	R	已完成	現存
5,444	S & R	已完成	現存
1,116	R	已完成	現存
4,682	R	第一期已完成	現存
1,198	R	建築中	二零零七年

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)
15. 荃灣青山道15至23號荃灣花園第1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%	—
16. 元朗水車館街2號東輝閣地下17、18及20號舖位，及1樓至3樓商場	元朗市地段287及349， 750份之245份	100%	—
17. 葵涌美芳街2至14號昌鴻大廈地下6號舖位及1樓全層	葵涌市地段186及295， 1000份之119份	100%	—
18. 紅磡馬頭圍道104至112號富恆閣地下C舖位及1至3樓	九龍內地段8480-8484， 九龍內地段6020餘段， 527份之213份	100%	—
19. 屯門青山灣青山道387號金安大廈地下10、19至24、44至46、56至60號舖位、地下18、18a及18b飾柜及1樓101至173號舖位	屯門市地段151， 2485份之351份	100%	—
20. 鴨洲大街18號及平瀾街5號東寶閣地下4、5及6號舖位	鴨洲內地段47s.A及伸展部份，1176份之29份	100%	—
21. 中環贊善里5號B帝豪軒	地段68s.Ass5餘段	100%	147
22. 紅磡必嘉街66號東海雅園	紅磡內地段235 s.B、s.C、s.D、s.E、s.lss1、s.lss2及s.lss3	100%	604
23. 西貢竹角	丈量約231地段14	100%	2,790
24. 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
25. 清水灣道684號	Ah Kwung Wan, D.D. 地段236	100%	1,860

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
5,400	A	建築中	二零零八年 (第一期)
4,850	R	籌劃階段	二零零八年
3,528	R	籌劃階段	二零零八年
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤
—	A	籌劃階段	空置
3,121	R	籌劃階段	空置
—	CP	已完成	現存
27,753	H	已完成	現存
57,879	H	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)
26. 荃灣荃錦公路川龍	丈量約360、433及435多個地段	100%	35,215
27. 元朗丹桂村	丈量約124地段3927s.B	100%	4,850
28. 元朗洪水橋	丈量約124地段2959、2960、2969S.B SS.3(部份)、2972餘段及2973餘段av1	100%	2,800
29. 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%	3,524
30. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
31. 大埔泰亨	丈量約7地段73餘段	100%	2,332
32. 元朗馬田路88號華翠豪園地庫1號，14、16、17、24、26、27、29、30、34、35、40、41、44至46、51、53至56、58、62至71、75、77、85、86、90、91、94、96及97號之泊車位以及地庫2號，98、99、114、124、125、129、139至141、144至147、149至152、154至157、159至162、164及167號之泊車位	元朗市地段419，35313份之1675份	100%	—
海外			
1. 馬來西亞吉隆坡172, Jalan Imbi Dorsett Regency Hotel	地段471及472聯邦直轄區吉隆坡市67分區	100%	1,270
2. 馬來西亞Sheraton Subang Hotel Jalan SS 12/1, 47500 Subang Jaya Selangor	地段4244及4245 Mukim of Damansara District of Petaling Selangor	100%	37,782

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
4,685	R	已完成	現存
—	A	籌劃階段	空置
14,044	CP	已完成	現存
8,007	O&S	已完成	現存
4,756	C	已完成	現存
91	O	已完成	現存
91	O	已完成	現存
—	H	已完成	現存
11,918	C	已完成	現存

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)
3. 馬來西亞吉隆坡 Jalan Jati, Off Jalan Imbi Sri Jati Service Apartments	地段 1292 聯邦直轄區 吉隆坡市 67 分區	100%	886
4. 馬來西亞雪蘭莪州 Mukim of Kerling District of Hulu Selangor	地段 600 及 619	100%	422,907
5. 新加坡 No. 100, Eu Tong Sen Street Pearl's Centre	地段 U871W	100%	—
6. 新加坡 100A Eu Tong Sen Street Yang Tze Building	地段 U865L	100%	—
7. 新加坡 1 Marine Parade Central Parkway Centre	多個地段，Mukim 26	100%	—
8. 中國廣州市東風東路 836 號 東峻廣場第 3 座 26 樓 03 室	不適用	100%	—
9. 中國廣州市東風東路 836 號 東峻廣場第 3 座 26 樓 04 室	不適用	100%	—
10. 美國德薩斯州達拉斯市 Commerce Street 1914 號 Dallas Grand Hotel	不適用	100%	6,849
11. 美國德薩斯州達拉斯 Commerce Street 1954 號	不適用	100%	2,322

Hotel Portfolio

酒店組合



Hotels in operation

- 1 **Central Park Hotel, Central**
142 Rooms, in operation
中環麗栢酒店
142 間房間，營業中
- 2 **Cosmopolitan Hotel, Wanchai**
454 Rooms, in operation
麗都酒店
454 間房間，營業中
- 3 **Cosmo Hotel, Wanchai**
142 Rooms, in operation
麗悅酒店
142 間房間，營業中
- 4 **Dorsett Far East Hotel, Tsuen Wan**
240 Rooms, in operation
遠東帝豪酒店
240 間房間，營業中
- 5 **Dorsett Olympic Hotel, Tai Kok Tsui**
141 Rooms, in operation
帝豪奧運酒店
141 間房間，營業中
- 6 **Dorsett Seaview Hotel, Yau Ma Tei**
268 Rooms, in operation
帝豪海景酒店
268 間房間，營業中
- 7 **Lan Kwai Fong Hotel, Central**
162 Rooms, in operation
蘭桂坊酒店
162 間房間，營業中

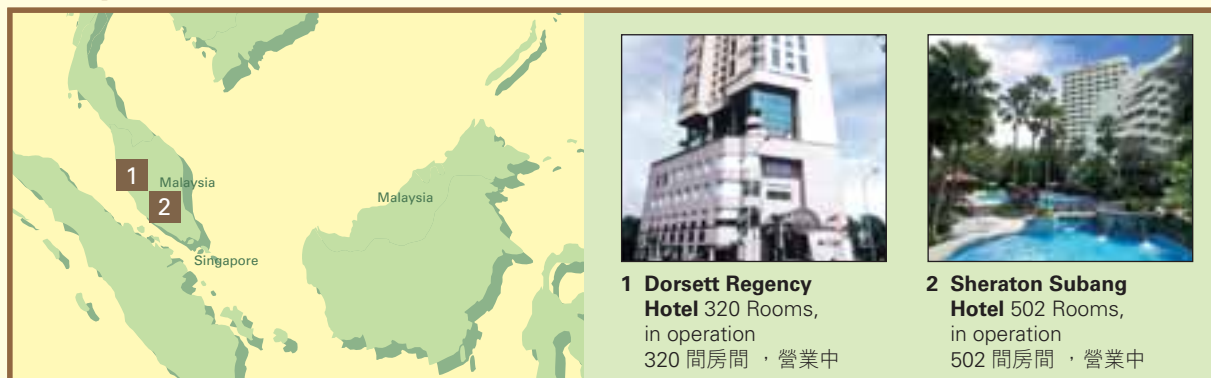
Hotels under development

- 8 **Dorsett Kowloon Hotel, Tai Kok Tsui**
297 Rooms, expected completion: late 2008
帝豪九龍酒店
297 間房間，預計落成時間：二零零八年尾
- 9 **Dorsett Hong Kong Hotel, Kennedy Town**
225 Rooms, expected completion: mid-2009
帝豪香港酒店
225 間房間，預計落成時間：二零零九年中
- 10 **Dorsett Kwun Tong Hotel, Kwun Tong**
375 Rooms, expected completion: late 2009
帝豪觀塘酒店
375 間房間，預計落成時間：二零零九年尾

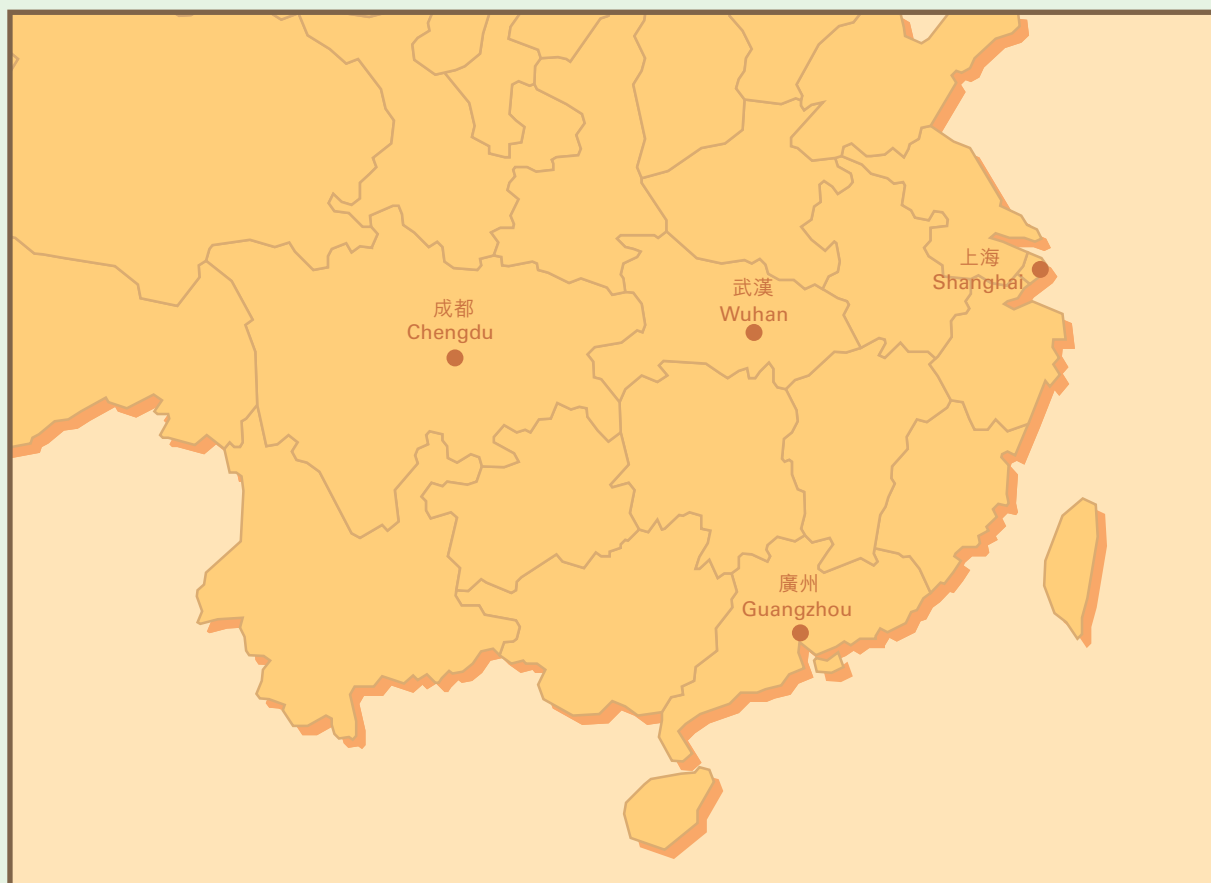
Hong Kong 香港



Malaysia 馬來西亞



China Projects 中國業務



Guangzhou 廣州



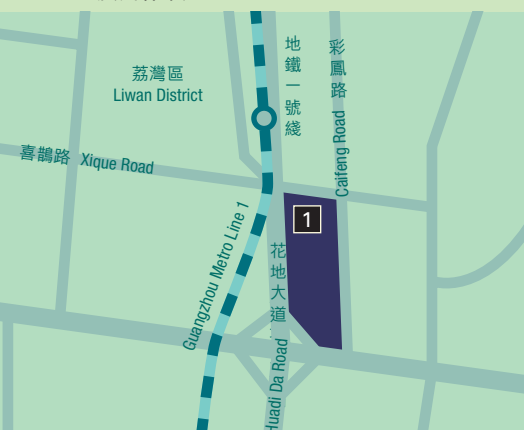
1 Gantangyuan
廣州甘棠苑



2 Huadijiayuan
廣州花地家園



3 NewTime Plaza
廣州新時代大廈



Shanghai 上海



1 M7 Shanghai University Station (on progress)
M7 地鐵上海大學站 (在建中)



2 M7 Jing Qiu Road Station (on progress)
M7 地鐵錦秋路站 (在建中)



3 Yong Jing Court Expected completion: late 2007
雍景苑 預計落成時間：二零零七年年底



4 Jin He Ya Court Expected completion: late 2007
錦和雅苑 預計落成時間：二零零七年年底



5 Di Jing Court Expected completion: late 2007
帝景苑 預計落成時間：二零零七年年底



6 Jing Qiu Xin Tian Di Construction completed
錦秋新天地 建築完成



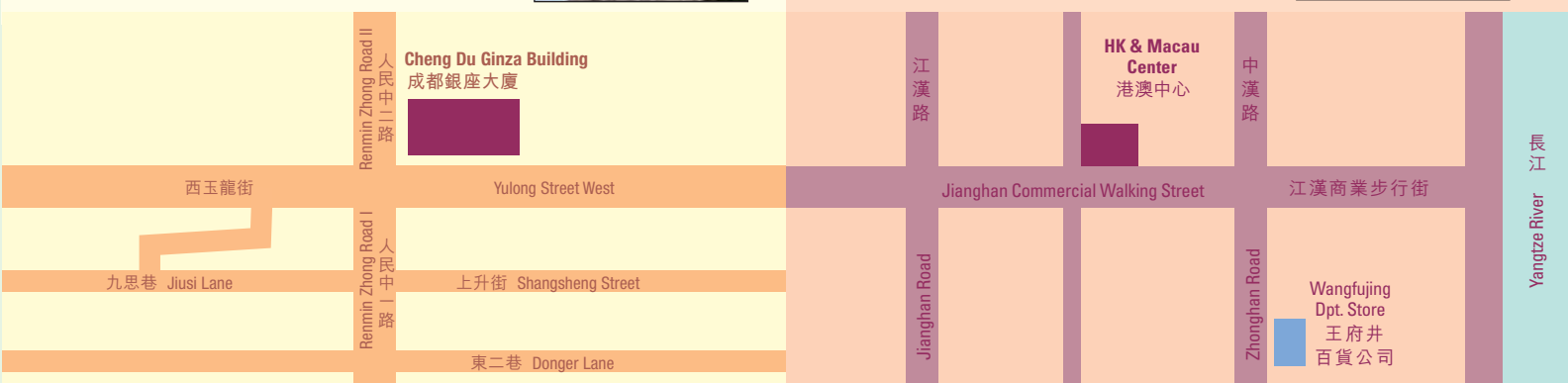
Chengdu 成都

Cheng Du Ginza Building*
成都銀座大廈
(Hotel under development)
(發展中酒店物業)



Wuhan 武漢

Hong Kong & Macau Center*
港澳中心
(Hotel under development)
(發展中酒店物業)



*Acquired after year-end * 結算日後收購