



遠東發展有限公司

股份代號：035



年報

2008

“我們對中國及香港的酒店業
前景仍然充滿信心。集團將
在香港及內地繼續拓展
房地產業務的同時，積極物色
地點合適、價格合理的物業發
展為酒店，並致力建立遠東發
展的酒店品牌，進一步鞏固行
內的領導地位。”



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

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

Affin Islamic Bank Berhad

Alliance Bank Malaysia Berhad

CIMB Bank Berhad

Public Bank Berhad

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

BOS International Australia Limited

Commonwealth Bank of Australia Limited

中國

星展銀行(中國)有限公司

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

卓佳標準有限公司

香港灣仔皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

上市資料

普通股(編號: 035)

2009年到期之零息可換股債券

(編號: 2576 & 2508)

香港聯合交易所有限公司

網址

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

	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	9
五年財務概要	15
業務及財務回顧	16
董事會報告書	29
企業管治報告書	38
獨立核數師報告書	44
綜合收益表	46
綜合資產負債表	47
綜合權益變動報表	49
綜合現金流量表	50
綜合財務報表附註	52
集團所擁有之主要物業一覽表	140

本年報之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。



邱德根先生，太平紳士

主席

“本人深信香港及內地之經濟發展仍然樂觀，因此本集團會將種種挑戰轉化為機會，伺機投放資源於香港及內地價格合理、回報率高之酒店及房地產項目，以提高股東之回報。”

由美國次按危機的問題已逐漸擴散，令美國經濟持續疲弱。信貸危機不但使環球金融市場動盪不安，而其他如歐洲等發達經濟體系的經濟亦有放緩跡象。預期新興及發展中的市場如中國、印度等地亦受牽連，增長幅度亦隨之緩和。

通脹壓力同時為香港帶來挑戰。全球性之通脹持續上升，食品價格上升、勞工成本上升及租金上漲、能源價格持續高企及美元疲弱均增加本港之通脹壓力。在種種不利因素影響下，香港去年第四季本港綜合消費物價指數增長百分之三點五。

縱然存有上述之隱憂，但香港去年的經濟發展依然穩健增長。

自中央政府於「十一·五」經濟高峰會提出行動綱領後，截至去年底已有一百一十項具體措施落實推行，進一步強化更緊密經貿關係安排，促進兩地經濟發展，長遠為兩地帶來無限商機。

另外，香港進一步鞏固本港作為國際金融中心和商業樞紐的地位。根據政府統計處資料顯示，香港去年本地生產總值較2006年上升百分之九點五，反映香港經濟依然穩定增長，而勞工生產力上升更抵銷部分通脹壓力。

有鑒於美國經濟持續疲弱及全球金融動盪加劇，本集團在來年會審慎選擇發展及投資項目。我們將不斷監察市場情況，並不時評估香港及內地的投資良機。話雖如此，本人深信香港及內地之經濟發展仍然樂觀，因此本集團會將種種挑戰轉化為機會，伺機投放資源於香港及內地之酒店及物業項目，以提高股東之回報。

最後，本人藉此機會向全體董事、高級管理層及員工致意，感謝他們於去年努力不懈，為本集團作出重大貢獻。同時亦感謝各位股東及業務伙伴一直對本集團的熱愛及支持。我們將鼓勵全體同事再接再厲，進一步為公司創建一個新的高峰。

邱德根

主席

二零零八年七月十八日

“我們對中國及香港的酒店業前景仍然充滿信心。集團將在香港及內地繼續拓展房地產業務的同時，積極物色地點合適、價格合理的物業發展為酒店，並致力建立遠東發展的酒店品牌，進一步鞏固行內的領導地位。”



丹斯里拿督邱達昌先生
副主席兼行政總裁

本集團的業務發展承接去年凌厲之升勢，於本年度再創佳績——無論在酒店業務或地產項目方面均取得驕人業績。

去年的訪港旅客人次，由前年的25,251,124人次增加至28,169,293。受惠於香港旅遊業的強勁增長，本集團的酒店業績於去年表現理想，錄得百分之八十九的平均入住率，而房租同時上升了百分之十三。為滿足香港不斷增加的商務旅客和新興旅客市場對酒店客房的需求，集團於本財政年度在香港及九龍興建共五間酒店。另外，於本財政年度完結後，集團再成功於葵涌收購了一座工業大廈作酒店發展。工程完成後，集團於香港的客房數目將由現時1,549間大幅增加至3,281間，增長超過一倍。

此外，集團於馬來西亞的三間酒店——Dorsett Regency、Sheraton Subang及Grand Dorsett Labuan——同時有優良表現。本集團預計馬來西亞酒店可繼續提高國外整體酒店組合之投資回報。

由於本人及管理團隊對內地實施宏觀調控政策後所產生的影響有較為清醒的認識，所以，集團於早前並沒有急於收購國內資產，預留了充裕的人民幣及港幣資金。而在此期間，集團搜集了內地多個具發展潛力城市中的大量項目資料，進行了認真的篩選工作。當所選出的目標項目的價格下降到集團預期的理想水準時，便當機立斷，於去年年中至今個財政年度相繼購入分別位於成都及武漢兩座物業，並著手發展為酒店。於本財政年度完結後，集團在上海及浙江再收購了兩個項目作酒店發展之用。我們已為在國內大展拳腳、積極發展迎合內地商務、旅遊業市場需要的四星及五星酒店的計劃準備就緒，在未來將繼續收購、建設符合集團長遠利益的酒店項目。

在內地的地產項目方面，上海錦秋加州花園的銷售情況卓著。雖然中國政府自去年起嚴格實施宏觀調控措施，但該政策對內地中價房地產影響不大。而長遠來說，宏觀調控對國內房地產的健康發展是利多於弊。由於集團對該項目的定位正確，從項目開發初期便確立以中產階級作為主要消費人群。隨著該小區周邊的交通、教育、商業配套設施的日趨完善(如地鐵直達小區門口、上海大學城位於小區對面等等)、內地經濟持續增長，中產階層逐步擴大，生活較為富裕，對價格適中、高質素的住屋需求更加殷切，上海錦秋加州花園遂成為該部分消費人群的最愛之一。遠東發展將積極以各種方式增加於內地的土地儲備，集中精力發展內地適合中產及中上階層需求的房地產項目。

除大中華區的發展外，本集團去年於澳洲的地產事業亦錄得卓越成績。雖然在美國的次按危機影響下，外國地產及樓市皆有放緩跡象，但本集團於澳洲墨爾本的Royal Domain Tower已售出逾九成的單位，而Northbank Place的單位更全部售罄。

本人認為，一個對股東負責任的公司管理層是不會僅滿足於為股東謀取雖可能在短期內帶來較高回報、卻未必能持續、穩定的利益。而是更著眼於為股東們創造長期而穩定的合理回報。因此，本集團董事及管理層已確立集團未來的發展策略和方針。踏入2008年，儘管全球經濟受種種不明朗因素影響，然而我們對中國及香港的酒店業前景仍然充滿信心。所以，集團將在香港及內地繼續拓展房地產業務的同時，積極物色地點合適、價格合理的物業發展為酒店，並致力建立遠東發展的酒店品牌，進一步鞏固行內的領導地位。我們同時亦會力臻完美，努力提高及維持酒店之管理水準及質素。雖然目前本集團的酒店業績比香港酒店業整體表現為高，但我們仍然會精益求精，進一步鞏固、壯大我們高效率的團隊，為旅客提供價格合理、居住舒適、服務優良的酒店環境，從而增加集團經常性之營利增長。相信股東們會理解並支持集團的這一符合公司長遠利益的發展策略和方針。

綜上所述，遠東發展來年除了全力發展香港及內地之酒店業務的同時，利用內地因宏觀調控而引致土地價格相應回落的機會，計劃加快在中國的主要城市，如上海、廣州以及一些前景看好的二三線城市開發房地產業務和增加土地儲備的步伐。集團為此將需要增聘大量專才，本集團擬於內地引用香港管理人才的經驗和部署，讓集團於內地的酒店業務及房地產項目管理更進一步與國際上先進的管理體制接軌。

本集團的管理信念是「以人為本」。公司管理層相信只有透過吸納不同專業的人才，才能增加集團的實力；同時亦只有透過實行國際上先進的管理體制及人才激勵的機制，才能增強員工對集團的向心力。我們深信雙方同心協力能大大提高集團盈利，達致雙贏局面。與此同時，我們亦十分注重培訓人才，提供機會讓有志投身酒店業的人士到集團旗下之酒店進行實習。

本人並藉此機會向各位股東欣然報告，有賴各員工熱誠投入工作、發揮專業的團隊精神，集團旗下的四星旗艦酒店—麗都酒店於去年贏得Hospitality Sales & Marketing Association International頒授全球公認之「eMarketer of the Year-Asia Pacific」獎。而本集團其中一間最具代表性之精品酒店——蘭桂坊酒店續去年獲得TravelWeekly亞洲旅遊業大獎頒授「The Best Boutique Hotel in Asia」後，今年再下一城，被世界旅遊大獎(World Travel Awards)選為「Hong Kong's Leading Boutique Hotel」。

最後，本人在此衷心感激各位董事、管理層及各員工於過去一年的努力和支持，令本集團業務持續興旺。我們將繼續努力，履行對股東的責任，以答謝各位對我們的信任和支持。

邱達昌

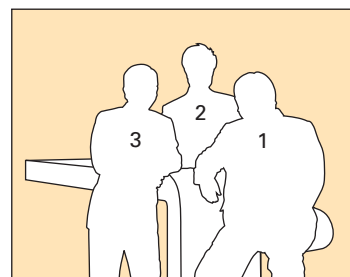
副主席兼行政總裁

二零零八年七月十八日

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



邱德根先生，太平紳士
(主席)

邱先生，八十三歲，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，五十四歲，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，四十九歲，於一九七八年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)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，五十六歲，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公司之前，彼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，六十八歲，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。她現分別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會議常務委員會委員。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，丹斯里拿督邱達昌先生、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，四十七歲，於一九八四年獲委任為遠東發展有限公司(本公司之前身公司)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(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，七十八歲，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，富有行政監管經驗，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，四十九歲，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。

王敏剛先生，太平紳士

(獨立非執行董事)

王先生，五十九歲，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，新鴻基有限公司及新時代集團控股有限公司之董事，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十一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，四十五歲，於二零零四年三月升任為首席營運總裁。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。於二零零七年六月，他獲委任為香港上市公司恒鼎實業國際發展有限公司之獨立非執行董事。

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)

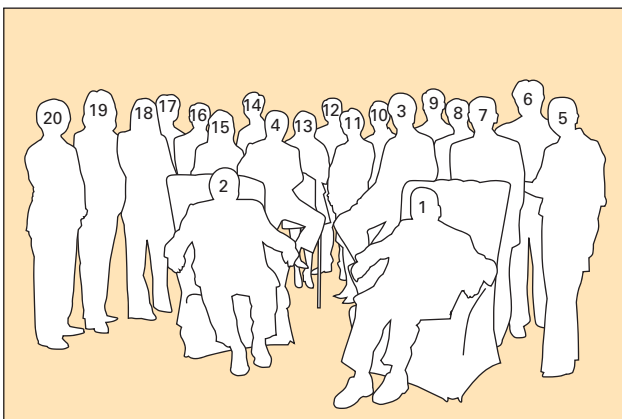
莫先生，四十七歲，於二零零四年四月一日加入本集團為首席財務總監，負責本集團有關的財務及會計。他在美國開始其執業會計工作。於一九八八年回流香港後，莫先生進入四大會計師行工作了五年之久。其後，他加入了商界。在加入本集團前，莫先生於投資行業積逾六年經驗，曾在一間美國證券公司及一間歐洲主要投資銀行擔任要職。莫先生於香港及中國的投資及財務活動上具有豐富的經驗。

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。

金建一先生

(副行政總裁——中國事務)

金建一先生，五十五歲，現任遠東發展有限公司副行政總裁(中國事務)。曾於二零零二年至二零零四年出任富麗花譜控股有限公司獨立非執行董事。於一九九九年六月二十四日獲委任為麗豐控股有限公司署理行政總裁。於一九九三年出任麗新發展有限公司中國投資部之高級副總裁。並於八十年代出任遠東發展有限公司之董事，負責中國投資事項。金先生具有逾三十年對華貿易之經驗。八十年代初來港前，彼曾任職江蘇省人民政府，參與引進外資工作。



- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1 邱德根先生，太平紳士
主席 | 11 張翠玉女士
市場總監 |
| 2 丹斯里拿督邱達昌先生
副主席兼行政總裁 | 12 梅志雄先生
財務總監 |
| 3 陳志興先生
首席營運總裁 | 13 容劍冰女士
主席私人助理 |
| 4 莫貴標先生
首席財務總監兼公司秘書 | 14 鄧國強先生
高級項目發展經理 |
| 5 關淑華女士
總經理－中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店 | 15 何詠儀女士
人力資源及行政經理 |
| 6 劉汝宏先生
項目發展總監 | 16 楊大銘先生
項目發展經理 |
| 7 金建一先生
副行政總裁(中國事務) | 17 梁業宏先生
庫務投資主管 |
| 8 鄭永祥先生
總經理－帝豪海景酒店及帝豪奧運酒店 | 18 謝鳳兒女士
法律顧問 |
| 9 鄭維政先生
總經理－遠東帝豪酒店 | 19 陳小芳女士
總經理－麗都酒店及麗悅酒店 |
| 10 賴偉強先生
酒店營運總監 | 20 胡慧倫女士
集團總會計師 |

截至三月三十一日止年度

	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	二零零八年 港幣千元
業績					
收益	809,053	546,120	684,144	875,176	2,159,514
除稅前溢利	213,733	446,485	418,078	693,823	658,396
稅項	(61,326)	(36,814)	(85,867)	(157,394)	(215,016)
年度溢利	152,407	409,671	332,211	536,429	443,380
每股盈利	14仙	32仙	24仙	37仙	28仙

於三月三十一日

	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	二零零八年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	4,924,709	6,234,848	7,140,308	8,712,356	9,585,961
負債總值	(2,239,690)	(3,014,603)	(3,568,525)	(4,664,260)	(4,633,817)
少數股東權益	2,685,019 (26,593)	3,220,245 (31,789)	3,571,783 (27,250)	4,048,096 (26,148)	4,952,144 (39,467)
股東資金	2,658,426	3,188,456	3,544,533	4,021,948	4,912,677

公司概覽

儘管年內受到中央政府採取進一步緊縮措施及美國次按危機擴散之不利影響，本集團之物業及酒店業務繼續表現優異。由於本年度物業銷售有所增長，本集團物業發展部之溢利高達港幣673,000,000元，較去年增長741%。受惠於區內遊客人數整體上升，再加上本集團定位適當之酒店組合，本集團酒店部之溢利總額錄得港幣255,000,000元，較去年增長26%。

年內，本集團收購了港島區兩個酒店發展項目。一個為位於上環蘇杭街，提供55間客房之精品酒店，估計於二零一零年第一季度竣工。另一個為位於西環山道，鄰近香港大學，共設149間客房之精品酒店發展項目，計劃於二零一零年底開業。於年結日後，本集團再購入一幢位於葵涌之工業大廈，進一步擴闊其酒店組合。此工業大廈將全面改建為一間共設634間客房之四星級酒店，預計於二零一零年初開業。該酒店將成為本集團於香港最大的一間酒店。

於年初，本集團與一間位於馬來西亞檳城之酒店訂立酒店管理合約。Dorsett Penang Hotel為本集團現時首間根據酒店管理協議營運而沒有業權之酒店。此外，本集團於十月收購了一間位於納閩島之酒店，並將其改名為Grand Dorsett Labuan Hotel。目前，本集團在馬來西亞共有四間已投入服務之酒店，並有兩間尚在發展中。馬來西亞於二零零七年之到訪遊客較去年上升了19.4%，遊客人數連續四年保持增長，因此本集團對馬來西亞之旅遊業發展前景持樂觀態度，並將會繼續在該國尋找新的酒店投資機會。

作為擴展酒店業務策略之一部分，本集團於年內分別在中國成都及武漢作出兩項涉及酒店發展項目之重大收購。於年結日後，本集團收



酒店部之高級管理層

由左至右：

鄭永祥先生

總經理-帝豪海景酒店及帝豪奧運酒店

關淑華女士

總經理-中環麗栢酒店及蘭桂芳酒店

賴偉強先生

酒店營運總監

陳小芳女士

總經理-麗都酒店及麗悅酒店

鄭維政先生

總經理-遠東帝豪酒店

購上海浦東區一幢新建公寓式樓宇以改建成酒店，及收購浙江省諸暨市一個酒店項目之大多數權益，進一步擴闊其於中國之酒店組合。

管理層討論及分析

1. 物業發展部

中國內地

儘管上海物業市場整體市況疲軟，但上海錦秋加州花園之物業銷售成績依然理想。本集團共推出了1,172個住宅單位，其中逾80%已售出，而逾70%售出單位已於年結日前交付予買家。

除上海錦秋加州花園外，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1,500,000平方呎。三個項目由住宅及商業發展部分組成，並預計於二零零九年及二零一零年完工。

上海錦秋加州花園—一項佔地約14,500,000平方呎之住宅發展項目，可建樓面面積約15,000,000平方呎。於全面竣工後，該項目將推出合共逾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，總共已建成逾4,000個住宅及商業單位。餘下約6,000個單位計劃於未來五至六年內竣工，平均每年完成不少於1,000個單位。直至二零一四年完成為止，此項目將成為本集團之主要利潤來源。

廣州新時代廣場—本集團擁有此發展項目50%權益。此項目包括一幢地盤面積約33,000平方呎之附屬大廈，並擬建一幢28層高之住宅大廈。該住宅大廈之總樓面面積約為215,000平方呎，包括110,000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。現時正在進行該住宅大廈之建築工程，預期於二零零九年內竣工。

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，總樓面面積約為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，預期於二零零九年動工興建，並計劃於二零一零年竣工。

廣州花地灣花地家園—本集團擁有此發展項目100%權益。此項目毗鄰花地河，該地盤面積約為260,000平方呎，計劃開發為一幅總樓面面積約910,000平方呎之住宅小區。現正在進行建築設計及審批程序。該發展項目預期於二零零八年底動工，並計劃於二零一零年竣工。

香港

本集團將繼續專注於中國發展物業。然而，本集團亦會伺機於香港物色具吸引力的物業發展項目。年內，本集團的豪華住宅發展項目清濤居已整批售出，銷售額達港幣120,000,000元。於年終，本集團收購一幢位於九龍深水埗之舊商業及住宅大廈之88%所有權。根據計劃，該大廈將發展為一幢總樓面面積逾40,000平方呎之商業及住宅樓宇。目前，本集團有六個發展中之物業項目。

紅磡東海雅園—一項32層高之商住發展項目，總樓面面積約為55,000平方呎，包括104個住宅單位、26個車位及2層商舖。本集團已保留35%未售出之單位及2層商舖作為租賃用途。

西貢清怡居—一項24幢別墅之建議發展項目，總樓面面積約為53,000平方呎。第一期建築工程已完成，其中約85%單位經已售出，其他期數之發展將有待相關政府部門之審批。



項目發展部之高級管理層

由左至右：

陳志興先生
首席營運總裁

吳潔萍女士
項目發展經理

楊大銘先生
項目發展經理

劉汝宏先生
項目發展總監

鄧國強先生
高級項目發展經理

王卓輝先生
項目發展經理

西貢清水灣道684號—4間獨立屋之發展項目，總樓面面積約為12,000平方呎，地盤面積為20,000平方呎。此項目現時正在詳細設計階段，預計於二零零九年第一季獲得屋宇署發出之樓宇落成證明書。

元朗丹桂村—一項22幢別墅之豪華住宅發展項目，總樓面面積約為52,000平方呎。本集團已提交換地申請及建築規劃。

元朗洪水橋—一項7層高共72個單位之住宅發展項目，總樓面面積約為36,000平方呎。於年結日後，整個項目已於二零零八年五月按現況出售。

荃灣川龍—一項高爾夫球俱樂部之建議發展項目，佔地面積約為145,000平方呎，總樓面面積約為58,000平方呎。第一期預期於二零零八年竣工。其他期數之發展須待相關政府部門審批。



麗都酒店及麗悅酒店之高級管理層

由左至右:

李師揚先生
前堂部經理

石潔茹女士
助理營業總監

陳小芳女士
總經理

廖偉倫先生
助理財務總監

元朗豐樂園—一項與長江實業及新鴻基有限公司合營之住宅發展項目，總面積約為8,610,000平方呎。此發展項目現時並無特定計劃。本集團目前持有此項目之25.33%實際權益。

深水埗西洋菜街北—一項商住發展項目，總樓面面積為40,100平方呎，包括72個住宅單位及2層商業單位。預期於二零零八年尾動工。

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。Royal Domain Tower 為一個

豪華住宅發展項目，建築工程已完成，其133個單位已售出90%。Northbank Place由一座辦公大樓和兩座住宅大廈組成。辦公大樓已預售予一名投資者，而385個公寓式單位已全部售出。

墨爾本Royal Domain Tower—為一項42層高共133個單位之豪華住宅綜合式發展項目，總樓面面積約為700,000平方呎。此項目沿St. Kilda Road而立，俯瞰著名的墨爾本皇家植物園。Royal Domain Tower於二零零三年動工興建，並於二零零六年竣工。截至年結日，該133個單位已售出90%。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111,000平方呎，已預售予一名投資者)連同兩座包括384個住宅單位(已全部售出)之住宅大廈組成，於二零零七年四月動工。本集團擁有此項目95%權益。

帝豪海景酒店及帝豪奧運酒店之高級管理層

由左至右：
陳玉婷女士
助理財務總監

武文傑先生
房務部經理

盧志安先生
駐店經理

鄭永祥先生
總經理

2. 酒店部

年內，本集團於馬來西亞開設一間新酒店，即Grand Dorsett Labuan Hotel。本集團之酒店組合目前由九間酒店增至十間酒店，客房總數由2,371間增至2,549間。此外，本集團亦訂立一份酒店管理合約，在馬來西亞檳城管理一間設有276間客房之酒店。

本集團之現有酒店組合除自然增長外，亦將透過新發展項目及收購行動，進一步推動酒店部之發展。在年結日時，本集團於香港、馬來西亞及中國分別有五間、兩間及兩間發展中之酒店。當此等酒店於未來一至三年完工後，以酒店房間數目計，本集團之酒店組合規模將擴大一倍。

除拓展酒店組合外，本集團亦致力打造本身的酒店品牌。於二零零七年，本集團於香港之麗都酒店及蘭桂坊酒店分別獲美國Hospitality Sales & Marketing Association International 頒授「eMarketer of the Year – Asia Pacific」及TravelWeekly 二零零七年亞洲旅遊業大獎頒授「The Best Boutique Hotel in Asia」之美譽。最近，本集團於香港之蘭



遠東帝豪酒店之高級管理層

由左至右：

莫爾傑先生
房務部經理

謝偉良先生
營業總監

鄭維政先生
總經理

桂坊酒店獲二零零八年世界旅遊大獎(World Travel Awards 2008)選為「Hong Kong's Leading Boutique Hotel」，而本集團之中環麗栢酒店亦為其中之一獲提名入選該獎項之決賽。

經營中之酒店

香港

灣仔麗都酒店—本集團旗下於香港最大之時尚豪華旗艦酒店，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，該酒店由前新華社大廈改建而成，並於二零零四年十二月投入運作。此四星級酒店由於毗鄰灣仔商業區與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絕佳之選。於二零零七年，麗都酒店獲Hospitality Sales & Marketing Association International頒授全球公認之「eMarketer of the Year – Asia Pacific」獎，以表彰麗都酒店在透過其整合電子市場推廣計劃達致市場推廣目標、提供創新與優質內容以及提升預訂房間服務方面的卓越表現。

灣仔麗悅酒店—本集團於二零零五年十月開設之首間商務精品酒店。此酒店與麗都酒店只有兩座大廈之隔，以運用鮮明色彩、現代化設計及最新科技見稱。四星級之麗悅酒店設有142間不同色彩主題之客房及套房，風格獨特，鄰近多個景點及瀰漫前衛藝術氣氛、酒吧及餐廳林立之星街。

中環麗栢酒店—一間設計時尚舒適之潮流精品酒店。此酒店共設142間客房，是由一幢商業大廈改建而成，於二零零五年四月開業。酒店位於中上環金融及商業區之核心，而荷李活道一帶之設計師精品店、世界著名藝術畫廊及古玩店令該區充滿獨特藝術文化氣息，到鄰近餐飲娛樂集中地之蘇豪區及蘭桂坊亦十分方便。麗栢酒店為獲二零零八年世界旅遊大獎(World Travel Awards)提名入選「Hong Kong's Leading Boutique Hotel」之決賽之一。

中環蘭桂坊酒店—一間揉合現代化與中國傳統風格設計之潮流精品酒店，於二零零六年三月開業。該酒店共設有162間客房及套房，以別樹一幟之東方風格裝潢。憑其優秀服務、在產品上之卓越表現和創新，該酒店最近獲二零零八年世界旅遊大獎(World Travel Awards)頒授「Hong Kong's Leading Boutique Hotel」及獲TravelWeekly二零零

七年亞洲旅遊業大獎頒授「The Best Boutique Hotel in Asia」之美譽。該酒店地理位置優越，距離中環蘇豪區及蘭桂坊之時尚飲食、夜生活和娛樂區僅五分鐘路程。

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



中環麗栢酒店及蘭桂芳酒店之高級管理層

由左至右：

鍾慧嫻女士
業務拓展總監

陳玉蓮女士
會計經理

鄭欣欣女士
營業及市場經理

關淑華女士
總經理

大角咀帝豪奧運酒店—一間座落於九龍近年蓬勃發展的地區一大角咀之現代化三星級酒店，共設有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。該酒店鄰近旺角著名購物旅遊景點，例如女人街、金魚街、花墟等。

荃灣遠東帝豪酒店—一間現代化三星級酒店，是由「遠東銀行荃灣大廈」改建而成，共設有240間客房，並於二零零六年十月投入運作。該酒店位於香港其中一個主要衛星市鎮荃灣，港鐵荃灣站近在咫尺，毗連購物及娛樂設施。該酒店的平台翻新工程預期於二零零八年九月完成。

馬來西亞

吉隆坡Dorsett Regency Hotel—一間別具風格之四星級豪華酒店，位於吉隆坡市中心，配有現代化的設施，洋溢著馬來西亞熱情好客和時尚生活的休閒氣息。該酒店共設有320間具有品味之豪華客房，包括28間套房及3層俱樂部。其簡約而不失現代氣息的典雅風格大受商務及消閒旅客歡迎。該酒店最近為320間客房及會議室之部分設施進行了翻新。

吉隆坡Sheraton Subang Hotel—一間五星級城市度假酒店，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間裝修格調高尚之客房及套房、可容納多達2,000人之寬敞會議設施，以及高科技設施，包括高速及無線上網，是商務、會議及消閒旅客理想之選。

Grand Dorsett Labuan Hotel—位於納閩島繁華商業區，Grand Dorsett Labuan Hotel距離納閩島市中心及機場只有數分鐘車程。該酒店位處免稅島上，共設有178間設施完備之客房，俯瞰港灣風景及城市風光。

Dorsett Penang Hotel—該酒店位於喬治城中心地帶，城市及海景盡收眼底，地處商業區，附近有戰前歷史建築，毗鄰綜合購物中心—Penang Plaza。該酒店共設有276間客房(包括豪華套房)，擁有寬敞空間及完備設施，為本集團現時首間根據酒店管理協議營運而沒有業權之酒店。

發展中酒店

香港

大角咀麗悅九龍酒店—距離本集團之帝豪奧運酒店只有一街之遙。本集團計劃將其發展為一間共有285間客房之四星級酒店。上層建築工程正在進行中。預計於二零零八年底落成並投入運作。

堅尼地城帝豪香港酒店—一項位於爹核士街，共有218間客房之四星級酒店發展項目。上層建築工程正在進行中。預計於二零零九年中落成並投入運作。

觀塘麗都九龍酒店—一項位於鴻圖道之酒店發展項目。現有工廠大廈將會清拆，該地點將重建一間共有391間客房之四星級酒店。目前，清拆工作正在進行中，地基工程將於二零零八年九月開始。預計於二零一零年第三季落成並投入運作。

上環蘇杭街之精品酒店—該精品酒店與中環核心地區近在咫尺，將提供55間由公寓以至一房間格之房間，設計及佈局獨特時尚。極具特色之餐廳、健身房及游泳池將於工程完成後投入運作。該酒店的地基及上層建築工程正在進行中，預計於二零一零年第一季投入運作。

西環山道之精品酒店—現有住宅樓宇將被拆除，該地點將發展為一間共有149間客房之精品酒店。現時正處於規劃及提交法定程序階段。預計拆除工程於二零零八年底動工。

中國

武漢麗悅酒店—一項新收購、位於武漢市中心之物業。該酒店位於武漢著名的商業步行街江漢路港澳中心大廈高層。鄰近有最繁華之購物區、各式各樣之餐廳及獨具特色之娛樂設施，該酒店為消閒及商務旅客的首選之地。為將該物業改建為一間設計時尚新穎的酒店，集團現正規劃大規模翻新工程。在現代風格之裝飾、傢俬與裝置、先進會議及宴會設施以及綜合娛樂設施襯托下，該間共有400間客房之酒店集簡約與典雅於一身，旨在成為市場上別具一格的酒店。

成都麗悅酒店—位於成都市中心商業區之核心地帶。該酒店計劃發展為一間共有588間客房之準五星級酒店。現時正提交最後規劃及進行部分擴建工程。預計於二零零九年中竣工。

展望

1. 物業發展部

近年來隨著中央政府不斷推出一系列緊縮措施，內地物業市場的投機活動已有所降溫。除對中國物業相關項目收緊銀根及加強國外投資監管外，疲弱的資本市場亦對國內物業發展商造成資金壓力。由於有限的債券或資本融資渠道，本集團預計中國將有更多陷入財政困難的物業項目招售。我們認為，現時為於國內增加土地儲備之適當時機。

2. 酒店部

二零零七年香港之旅遊業繼續暢旺，到訪遊客人數連續四年保持增長。根據香港旅遊發展局的資料顯示，於二零零七年的到訪遊客達2,820萬人次，較上年增長11.6%。隨著港元相對其他貨幣之貶值及遊客不斷來港，本集團預計香港旅遊業在可見將來會繼續保持升勢。

本集團認為，國內消閒及商務旅客增長乃受惠於中國經濟的急速發展。於二零零七年，入境旅客達1.31億人次，較去年增長4.8%。更顯著的增幅是，二零零七年國內旅客高達16億人次，而二零零六年及二零零五年則分別為14億及12億人次。因此，本集團將會繼續在香港及中國開拓新的酒店投資機會，以拓展本集團的酒店組合，從而提升本集團的經常收入基礎。

財務回顧

二零零八年財政年度的收益增加147%至港幣2,160,000,000元，而經營溢利總額及純利分別為港幣1,079,000,000元及港幣443,000,000元。

收益增加主要是由於本集團酒店業務表現強勁，而物業銷售亦有所增加所致。本集團酒店業務的收益由去年港幣347,000,000元增長76%至本年度港幣612,000,000元。由於本集團於上海的物業發展項目貢獻增加，本年度的物業銷售總額由去年港幣335,000,000元增至港幣1,334,000,000元。

毛利增加至港幣1,079,000,000元，較去年增長149%。該等增長主要是因本集團酒店經營表現強勁及大力擴展其酒店組合所致。

純利錄得港幣443,000,000元，較去年港幣536,000,000元有所減少。該利潤下降主要與公平值調整有關。撇除全部公平值調整及重估，純利將為港幣605,000,000元，較去年港幣402,000,000元上升50%。

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行貸款	2,467,647	1,866,801
銀行透支	—	6,582
按公平值計入損益之金融負債	430,123	838,336
按揭貸款	208,283	456,282
財務租約之債務	1,821	1,836
其他貸款	152,704	313,408
	3,260,578	3,483,245
分析為：		
有抵押	2,830,455	2,644,909
無抵押	430,123	838,336
	3,260,578	3,483,245
以上貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	1,449,846	2,078,909
一年後到期款項	1,810,732	1,404,336
	3,260,578	3,483,245

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，99%以上之該等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。

美元債券之持有人於年內並無行使兌換權。於截至二零零七年三月三十一日止年度內，本金總額為1,000,000美元(相當於約港幣7,793,000元)之可換股債券獲兌換為本公司之普通股。

目前，本公司有另一批已發行港幣754,000,000元之零息可換股債券。兌換價其後調整至港幣2.96元。本金總額為港幣359,720,000元(二零零七年：無)之可換股債券已於年內獲兌換為本公司之普通股。以港幣計值之可換股債券之公平值為港幣428,175,000元(二零零七年：港幣836,388,000元)。

根據香港會計準則第32號及香港會計準則第39號，兩批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於本公司收益表確認。

或然負債及承擔

或然負債

本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零八年三月三十一日，獲提供該等擔保之未償還按揭總額為港幣354,419,000元(二零零七年：港幣40,406,060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初始確認時公平值並不重大。

或然負債及承擔(續)

資本承擔

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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：		
待售發展中物業	719,850	1,136,198
酒店物業	611,695	—
其他	14,164	4,329
	1,345,709	1,140,527
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	73,636	11,315
	73,636	437,405
	1,419,345	1,577,932

資本負債比率

於二零零八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權益)為66%(二零零七年：87%)。

流動性比率

本集團於二零零八年三月三十一日之流動性比率為1.2(二零零七年：1.1)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

匯兌

本集團於年內並無任何重大之匯兌變動。

資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團已落成待售物業、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4,989,610,000元(二零零七年：港幣4,205,899,000元)、港幣107,338,000元(二零零七年：港幣101,821,000元)及港幣764,000元(二零零七年：港幣731,000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抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以向授予本集團之最高金額約港幣4,358,882,000元(二零零七年：港幣3,854,548,000元)之銀行及貸款融資提供擔保。

本集團於二零零七年之銀行存款約港幣3,165,000元已抵押予本集團之往來銀行，作為去年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167,669,000元(二零零七年：港幣365,640,000元)之本集團持作買賣之投資、可供出售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，以向授予本集團之最高金額約港幣732,771,000元(二零零七年：港幣1,011,087,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸提供擔保，其中港幣152,704,000元(二零零七年：港幣83,621,000元)已動用。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押，作為授予本集團若干銀行借貸之部分抵押品。
- (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(二零零七年：港幣119,995,000元)抵押予財務機構，以向授予接受投資公司之一般信貸融資提供擔保。

董事會欣然將本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八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二零零八年三月三十一日之資料分別載於財務報表附註56、57及18。

業績及溢利分配

本集團本年度之業績載於第46頁之綜合收益表內。

年內，本公司向股東派付每股港幣5仙之中期股息，合共港幣80,293,000元。董事會建議向二零零八年八月二十二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10仙，合共約港幣161,608,000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分應得代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待(i)於二零零八年八月二十二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二零零八年八月二十二日(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二零零八年九月一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二零零八年九月三十日或前後寄出。

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15頁。

投資物業

於二零零八年三月三十一日，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205,562,000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15。

物業、廠房及設備

年內，本集團動用約港幣432,938,000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104,000,000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16，而收購一間附屬公司／酒店則載於附註45。

主要物業

本集團於二零零八年三月三十一日之主要物業詳載於本年報第140至151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40。

於本年內，本公司透過其附屬公司於香港聯合交易所有限公司回購若干其本身股份如下：

回購月份	每股面值港幣0.01元 之普通股數目 港幣	每股價格		合共已付代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零七年十二月	1,000,000	4.21	3.86	3,998,000
二零零八年三月	5,000,000	3.00	2.38	13,706,000

以上股份在購回後已予以註銷，而該等股份之面值於本公司已發行股本中減除。購回時所付之溢價已於股份溢價賬中扣除。

除上文所披露者外，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。

本公司可供分派儲備

董事認為，本公司於二零零八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報告準則計算約為港幣394,963,000元(二零零七年：港幣644,081,000元)，相當於可供分派儲備淨額港幣580,512,000元(二零零七年：港幣787,301,000元)及累計虧損港幣185,549,000元(二零零七年：港幣143,220,000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(太平紳士)，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(太平紳士)
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(太平紳士) (於二零零七年五月二日獲委任)

根據本公司公司組織章程細則之規定，Craig Grenfell Williams先生及邱裘錦蘭女士將輪席告退，彼等均符合資格並願意膺選連任。

根據本公司之公司組織章程細則，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

於二零零八年三月三十一日，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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及短倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

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		權益總額	佔本公司 已發行 股本 百分比
				之實益權益			
邱德根	長倉	11,259,887	122,680,004 ⁽ⁱ⁾	–	–	133,939,891	8.27%
丹斯里拿督 邱達昌	長倉	819,952	354,486,054 ⁽ⁱⁱ⁾	–	–	355,306,006	21.94%
邱達成	長倉	8,487	5,109,012 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	–	–	5,117,499	0.32%
邱裘錦蘭	長倉	1,404,442	–	–	–	1,404,442	0.09%
邱達強	長倉	42,121	3,877,218 ^(iv)	–	–	3,919,339	0.24%

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及Modest Secretarial Services Limited持有。
- (iii) 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。
- (iv) 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 百分比
邱德根	長倉	佳力物業管理有限公司	2	50%
邱達昌	長倉	愛德企業有限公司	250,000	25%

除上文所披露外，於二零零八年三月三十一日，本公司概無董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益及淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

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。

獲授購股權 人士類別	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目			行使期
			於二零零七年 四月一日 尚未行使	年內已行使	於二零零八年 三月三十一日 尚未行使	
高級管理層 陳志興	21.10.2004	2.075	-	-	-	01.11.2004 - 31.12.2010
			1,000,000	(1,000,000)	-	01.01.2006 - 31.12.2010
			1,600,000	(1,100,000)	500,000	01.01.2007 - 31.12.2010
			1,800,000	-	1,800,000	01.01.2008 - 31.12.2010
			2,000,000	-	2,000,000	01.01.2009 - 31.12.2010
			6,400,000	(2,100,000)	4,300,000	
莫貴標	21.10.2004	2.075	1,200,000	(1,200,000)	-	01.04.2005 - 31.12.2010
			1,400,000	(1,400,000)	-	01.01.2006 - 31.12.2010
			1,600,000	(400,000)	1,200,000	01.01.2007 - 31.12.2010
			1,800,000	-	1,800,000	01.01.2008 - 31.12.2010
			2,000,000	-	2,000,000	01.01.2009 - 31.12.2010
			8,000,000	(3,000,000)	5,000,000	

獲授購股權 人士類別	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目			行使期
			於二零零七年 四月一日 尚未行使	年內已行使	於二零零八年 三月三十一日 尚未行使	
其他僱員合計	21.10.2004	2.075	250,000	-	250,000	01.01.2004 - 31.12.2010
			-	-	-	01.01.2005 - 31.12.2010
			875,000	(450,000)	425,000	01.01.2006 - 31.12.2010
			2,075,000	(1,000,000)	1,075,000	01.01.2007 - 31.12.2010
			3,225,000	(950,000)	2,275,000	01.01.2008 - 31.12.2010
			3,675,000	-	3,675,000	01.01.2009 - 31.12.2010
			10,100,000	(2,400,000)	7,700,000	
	25.08.2006	3.29	450,000	(450,000)	-	01.09.2006 - 31.12.2010
			525,000	(525,000)	-	01.01.2007 - 31.12.2010
			600,000	(475,000)	125,000	01.01.2008 - 31.12.2010
			675,000	-	675,000	01.01.2009 - 31.12.2010
			750,000	-	750,000	01.01.2010 - 31.12.2010
			3,000,000	(1,450,000)	1,550,000	
		總計	27,500,000	(8,950,000)	18,550,000	

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

於二零零八年三月三十一日，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顯示，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	佔已發行 之股本百分比
Zwaanstra John	受控法團權益	長倉	469,074,397	28.97%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	長倉	469,074,397	28.97%
Mercurius GP LLC	全權信託之創辦人	長倉	178,265,591	11.01%
Penta Asia Fund, Ltd.	受控法團權益	長倉	178,265,591	11.01%
Zwaanstra Todd	受託人	長倉	178,265,591	11.01%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	長倉 短倉	29,123,343 8,998,552	1.80% 0.56%
	擁有保證權益之人士	長倉 短倉	83,312,094 30,826,327	5.14% 1.90%
Sky Investment Counsel Inc.	投資經理	長倉	87,847,252	5.42%
Penta Asia Long/Short Fund, Ltd.	實益擁有人	長倉	80,514,665	4.97%

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)於二零零八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。

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收益不足總營業額之30%。

確認獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據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38至第43頁。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零八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。

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

二零零八年七月十八日

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。

截至二零零八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，惟對該守則條文第A.1.1條、A.4.1條及第A.4.2條之偏離除外，如下所述。

根據該守則第A.1.1條守則條文，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，於年內只召開了三次董事會會議。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分，每名董事(包括有指定任期之董事)應最少每三年一次輪席退任。然而，本公司主席則無須輪席退任。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部分，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，無須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪席退任之董事。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，執行主席於二零零六年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。

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10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29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，並可為本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予權力以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。

董事會常規會議

董事會年內舉行三次董事會會議，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。

董事會於截至二零零八年三月三十一日止年度共舉行三次會議。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)	3/3	100%
邱達昌(副主席兼行政總裁)	3/3	100%
邱達成	0/3	0%
Craig Grenfell Williams	0/3	0%
非執行董事		
邱裘錦蘭	0/3	0%
邱達生 ⁽¹⁾	0/3	0%
邱達強	0/3	0%
獨立非執行董事		
羅國貴 ⁽²⁾	0/3	0%
江劍吟	0/3	0%
陳國偉	3/3	100%
王敏剛 ⁽³⁾	2/3	66%

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。
- 3 王敏剛先生於二零零七年五月二日獲委任為本公司獨立非執行董事。

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。於截至二零零八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	2/2	100%
獨立非執行董事		
陳國偉(主席)	2/2	100%
羅國貴 ⁽¹⁾	0/2	0%
江劍吟	0/2	0%
王敏剛 ⁽²⁾	2/2	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。
- 2 王敏剛先生於二零零七年五月二日獲委為本公司獨立非執行董事。

年內，審核委員會所進行之工作主要載列如下：

- 審閱本集團截至二零零七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。

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。根據該守則，概無董事或其任何聯繫人士參與釐定其本身之薪酬。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，薪酬委員會並無舉行會議。

董事及核數師之確認

全體董事確認，彼等有責任編製截至二零零八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，彼等須就截至二零零八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

截至二零零八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5,661,000元。

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。

Deloitte.

德勤

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46至139頁Far East Consortium International Limited(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表，包括於二零零八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

本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。

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本集團於二零零八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

二零零八年七月十八日

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	7	2,159,514	875,176
酒店物業及其他設備之折舊		(52,548)	(30,045)
其他銷售成本		(1,028,142)	(412,384)
毛利		1,078,824	432,747
其他收入		42,593	20,236
收回應收呆賬貸款	45(b)	–	57,443
行政支出		(266,476)	(294,120)
出售可供出售投資之(虧損)收益		(5,660)	113,755
按公平值計入損益之金融資產減值		(154,391)	(12,926)
按公平值計入損益之金融負債(增值)減值		(25,817)	68,839
衍生金融工具公平值變動		(139,105)	10,402
持作買賣之投資公平值(減值)增值		(48,061)	7,916
投資物業公平值增加	15	205,562	59,841
收購之折讓	45	66,140	44,208
出售一間附屬公司之收益	46	–	225,200
分佔聯營公司業績		15,675	28,970
分佔共同控制實體業績		(2,904)	(771)
融資成本	9	(107,984)	(67,917)
除稅前溢利		658,396	693,823
稅項	10	(215,016)	(157,394)
本年度溢利	11	443,380	536,429
可歸屬於：			
– 本公司股權持有人		432,905	538,955
– 少數股東權益		10,475	(2,526)
		443,380	536,429
股息	13		
– 中期，已付		80,293	58,196
– 末期，已付		126,496	86,533
		206,789	144,729
每股盈利	14	港幣仙	港幣仙
– 基本		27.8	37.2
– 攤薄		26.4	27.6

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	1,936,939	1,371,722
物業、廠房及設備	16	2,598,266	2,040,663
預付租賃款項	17	1,115,311	680,236
聯營公司權益	18	170,675	165,094
共同控制實體權益	19	70,942	73,846
可供出售投資	20	93,802	245,289
按公平值計入損益之金融資產	22	264,384	673,188
收購酒店物業之按金		97,249	12,146
應收聯營公司款項	23	82,221	78,542
應收接受投資公司款項	24	119,995	119,995
應收一名少數股東款項	25	563	563
應收貸款	26	2,110	7,480
已抵押銀行存款	32, 48	-	3,165
		6,552,457	5,471,929
流動資產			
存貨	27	1,805	1,269
已落成待售物業		912,618	710,922
待售發展中物業	28	1,048,455	1,428,063
可供出售投資	20	72,101	171,615
持作買賣之投資	21	71,277	50,764
指定為按公平值計入損益之金融資產	22	166,103	180,825
衍生金融工具	29	-	2,411
應收貸款	26	1,154	1,022
應收賬款、按金及預付款項	30	167,687	138,266
預付租賃款項	17	20,141	11,904
應收一間共同控制實體款項	31	13,135	12,270
應收聯營公司款項	23	407	2,331
應收一間關連公司款項	31	4,773	-
可收回稅項		1,889	11,194
已抵押銀行存款	32, 48	107,339	98,656
金融機構存款	32	36,296	154,891
銀行結餘及現金	32	408,324	264,024
		3,033,504	3,240,427
流動負債			
應付賬款及應計費用	33	279,855	401,153
已收客戶按金		349,050	171,785
應付董事款項	34	3,352	7,070
應付關連公司款項	35	43,548	162,867
應付聯營公司款項	36	13,760	11,885
應付少數股東款項	36	29,665	28,763
指定為按公平值計入損益之金融負債	37	430,123	838,336
衍生金融工具	29	141,038	1,925
應繳稅項		256,747	151,730
財務租約之債務	38	1,247	766
銀行及其他借貸，有抵押	39	1,018,476	1,233,225
銀行透支，有抵押		-	6,582
		2,566,861	3,016,087
流動資產淨值		466,643	224,340
		7,019,100	5,696,269

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
股本及儲備			
股本	40	161,941	146,761
儲備		4,750,736	3,875,187
本公司股權持有人應佔股本權益		4,912,677	4,021,948
少數股東權益		39,467	26,148
權益總額		4,952,144	4,048,096
非流動負債			
應付一名少數股東款項	42	22,277	43,079
應付一間共同控制實體款項	42	12,552	12,552
遞延稅項	43	221,395	188,206
財務租約之債務	38	574	1,070
銀行及其他借貸，有抵押	39	1,810,158	1,403,266
		2,066,956	1,648,173
		7,019,100	5,696,269

第46至第139頁之綜合財務報表於二零零八年七月十八日批准及授權刊發，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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔												少數股東權益	總額
	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	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	港幣千元
於二零零六年四月一日	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	
出售可供出售投資時轉撥至損益	—	—	—	—	—	—	—	(256,308)	—	—	(256,308)	—	(256,308)	
年內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	538,955	538,955	(2,526)	536,429	
年內已確認之收益及支出淨額	—	—	—	—	—	—	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	
轉換可換股債券而換發之股份	373	7,420	—	—	—	—	—	—	—	—	7,793	—	7,793	
發行股份開支	—	(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	
重估減值	—	—	—	—	—	—	—	(45,350)	—	—	(45,350)	—	(45,350)	
換算海外業務之滙兌差額	—	—	—	—	—	—	154,949	—	—	—	154,949	2,844	157,793	
直接於權益內確認之收益(支出)淨額	—	—	—	—	—	—	154,949	(45,350)	—	—	109,599	2,844	112,443	
出售可供出售投資時轉撥至損益	—	—	—	—	—	—	—	5,660	—	—	5,660	—	5,660	
年內溢利(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	432,905	432,905	10,475	443,380	
年內已確認收益及支出總額	—	—	—	—	—	—	154,949	(39,690)	—	432,905	548,164	13,319	561,483	
以股代息計劃發行之股份	3,157	108,740	—	—	—	—	—	—	—	—	111,897	—	111,897	
行使購股權發行之股份	895	19,438	—	—	—	—	—	—	—	—	20,333	—	20,333	
轉換可換股債券而發行之股份	11,728	422,302	—	—	—	—	—	—	—	—	434,030	—	434,030	
發行股份開支	—	(64)	—	—	—	—	—	—	—	—	(64)	—	(64)	
購回本身股份	(600)	(17,104)	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,704)	—	(17,704)	
確認股本結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	—	—	862	—	862	—	862	
已派股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(206,789)	(206,789)	—	(206,789)	
於二零零八年三月三十一日	161,941	2,042,873	253	7,228	869,357	169,352	114,790	(39,915)	2,326	1,584,472	4,912,677	39,467	4,952,144	

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。

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務			
除稅前溢利		658,396	693,823
按下列各項調整：			
應佔共同控制實體業績		2,904	771
應佔聯營公司業績		(15,675)	(28,970)
折舊		59,091	35,884
上市投資股息		(4,061)	(4,307)
利息收入		(7,093)	(4,645)
利息支出		107,984	72,007
呆壞賬撥備		3,460	36,193
應收貸款準備		3,900	3,088
一間聯營公司欠款準備		—	51,923
投資物業公平值增加		(205,562)	(59,841)
出售可供出售投資之虧損(收益)		5,660	(113,755)
收回應收呆帳貸款		—	(57,443)
計入損益之金融負債公平值增加(減少)		25,817	(68,839)
出售一間附屬公司之收益	46	—	(225,200)
收購之折讓	45	(66,140)	(44,208)
確認股份付款		862	1,464
預付租賃款項攤銷		11,893	6,609
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損		(31)	16
滙兌之影響		—	(24,113)
營運資金變動前之經營現金流量		581,405	270,457
已完成待出售物業之減少(增加)		720,866	(399,814)
待銷售發展中之物業(增加)減少		(373,587)	342,807
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少		(11,614)	82,968
持作買賣之投資增加		(20,513)	(43,040)
指定為按公平值計入損益之金融資產減少(增加)		423,526	(582,533)
衍生金融工具減少(增加)		141,524	(58,718)
應收貸款減少(增加)		1,338	(62,978)
存貨(增加)減少		(91)	1,016
應收聯營公司款項(減少)增加		(1,755)	200
應收共同控制實體款項增加		(865)	(2,618)
應付賬款及應計賬款(減少)增加		(125,882)	175,233
已收客戶訂金增加		177,265	151,201
應付一間共同控制實體款項增加		—	1,751
應付聯營公司款項減少(增加)		1,875	(11,594)
經營業務使用之現金		1,513,492	(135,662)
已繳付香港利得稅		(50,469)	(14,783)
已繳付其他司法權區稅款		(27,940)	(4,289)
經營業務所得(所用)之現金淨額		1,435,083	(154,734)

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資活動			
收購物業、廠房及設備		(446,338)	(163,326)
收購附屬公司，			
扣除所收購銀行結餘及現金等值物	45(a)	(70,099)	(252,478)
收購業務，扣除所收購銀行結餘及現金	45(b)	—	555
出售投資物業		(309,709)	—
出售附屬公司所得款項，			
扣除所出售銀行結餘及現金	46	—	294,834
出售物業、廠房及設備所得款項		470	130
收購可供出售之投資		(1,430,013)	(609,297)
出售可供出售之投資所得款項		1,635,664	855,824
預付租賃款項增加		(425,770)	(194,871)
收購物業之已付按金		(97,249)	(12,146)
已抵押銀行存款增加		(5,518)	(46,718)
財務機構存款之減少(增加)		118,595	(123,891)
已收聯營公司股息		10,094	5,570
已收上市投資股息		4,061	4,307
已收銀行利息		7,093	4,645
少數股東(墊款)償還款項		(19,900)	8,276
投資活動所用之現金淨額		(1,028,619)	(228,586)
融資活動			
發行股份所得款項，扣除發行支出		20,269	5,738
購回本身股份		(17,704)	—
所籌得銀行及其他借貸		972,645	1,489,354
償還銀行及其他貸款		(873,208)	(887,261)
償還財務租約之責任		(563)	(362)
償還款項予一名董事		(3,718)	(5,398)
墊款予關連公司		(4,773)	—
關連公司(還款)墊款		(119,319)	117,610
已付股息		(94,891)	(77,547)
已付利息		(142,214)	(120,723)
融資活動所得(所用)之現金淨額		(263,476)	521,411
現金及現金等值物增加淨值		142,988	138,091
承前現金及現金等值物		257,442	114,296
匯率變動之影響		7,894	5,055
結轉之現金及現金等值物		408,324	257,442
現金及現金等值物結餘分析			
銀行結餘及現金		408,324	264,024
銀行透支		—	(6,582)
		408,324	257,442

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於本集團二零零七年四月一日開始之財政年度生效的新準則、香港會計準則(「香港會計準則」)之修訂、香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋」)(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(修訂)

香港財務報告準則第7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

資本披露

金融工具：披露

香港財務報告準則第2號之範圍

重新評估嵌入式衍生工具

中期財務報告及減值

香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易

採納該等新香港財務報告準則帶來以下影響：

- 應用香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之影響是須於綜合財務報表內增加有關本集團金融工具(特別是對市場風險之敏感度分析)之披露。
- 應用香港會計準則第1號(修訂)之影響是須披露有關其管理資本之目標、政策及程序之資料。

應用其他新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本集團於本會計期間或以往會計期間之業績及財務狀況造成重大影響。因此，毋須就往期作出調整。

2. 採納仍未生效之新訂及經修訂會計準則之可能影響(續)

本集團並未提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事正在評估有關潛在影響，迄今得出之結論是應用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32及1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務專營權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產之限制、最低資金要求及兩者之相互關係 ³

¹ 由二零零九年一月一日或以後開始的年度期間起生效

² 由二零零九年七月一日或以後開始的年度期間起生效

³ 由二零零八年一月一日或以後開始的年度期間起生效

⁴ 由二零零八年七月一日或以後開始的年度期間起生效

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投資物業及若干金融工具，於會計政策中的解釋載列如下：

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。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。

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目之基準(續)

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。於淨資產中少數股東權益包括於初始業務合併日該等權益數額及自合併日期起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。

收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，並指在一般業務過程中所出售貨物及提供服務的應收款項，扣除折扣及銷售有關稅項。

3. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

來自日常業務過程中出售物業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量；
- 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量。

於一般業務過程中銷售物業之收入於簽訂具法律約束力之銷售協議及轉讓法定業權時或有關當局頒發入住許可／竣工證明時(以兩者中較後時間為準)確認。

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。

經營租約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。

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。

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或為資本增值的物業。

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。

當可證明投資物業之用途已轉為自用時，投資物業則轉撥至物業、機器及設備。根據經營租約持有之物業權益於過往分類為投資物業，現已列作財務租約及根據公平值模式計算。本集團將繼續將租賃列作財務租約，即使其後發生事件致使物業權益性質轉變而不再分類為投資物業。

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。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

當物業、廠房及設備轉至以公平值列賬之投資物業時，如賬面值因於轉換日重估而減少，該物業賬面值任何減少確認為損益；如賬面值增加至已沖減以前年度該物業之減值虧損，該增加確認為損益，該確認至損益之數額不得超過假設物業並無出現減值虧損而原應計算之賬面值(扣除折舊)，增加之任何餘額直接撥入權益(資產重估儲備)。隨後出售該投資物業，包括於權益內之重估盈餘可能轉至累計溢利，而不會經過損益。

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。

當位於租賃土地之樓宇正在發展作生產、租賃或行政用途時，租賃土地部分乃於租賃期內按直線基準攤銷。租賃土地之攤銷支出乃計為建築期內在建樓宇之部分成本。

業主佔用土地之租賃權益

當樓宇正在發展作生產、租賃或行政用途時，該樓宇所處的租賃土地乃分類為預付租賃款項，並按租賃年期以直線法攤銷。

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之合營安排，而各合營方均可共同控制該實體的經濟活動。

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。

3. 主要會計政策(續)

共同控制實體的權益(續)

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。

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分而產生的收入及本集團在合營項目支出中所佔的部分，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。

有形資產減值

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損益。

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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」)、可供出售投資及貸款及應收賬款。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。

實際利率法

實際利率法乃用於計算金融資產攤銷成本及於有關期間內分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產預計年期折讓估計日後現金付款或初步確認時按較短期間折讓金融資產之賬面淨值(倘適用)之比率。

收入以債務票據的實際利率確認，惟指定按公平值於損益賬確認的金融資產除外，其利息收入於收益或虧損淨額中列賬。

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」)

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。在損益中確認的損益的公平淨值不包括就金融資產賺取之任何利息。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售之投資

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。就可供出售的債務投資而言,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。

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。

金融資產減值

金融資產(不包括按公平值計入損益的金融資產)於各結算日評估是否存有減值跡象。倘出現客觀證據顯示因金融資產初步確認後產生之一項或多項事項,使該等金融資產之估計未來現金流量受到影響,則該金融資產為已減值。

就可供出售股本投資而言,倘投資之公平值嚴重地或持續地低於其成本,其則被視為減值之客觀證據。

減值之客觀證據可包括:

- 發行人或對手方出現重大財政困難;或
- 未能繳付或拖延償還利息或本金;或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

就若干類別之金融資產(如貿易應收賬款)而言，並無單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收賬款減值之客觀證據包括本集團過往收款紀錄、組合內逾期超過60日平均信貸期之逾期還款數目上升，以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收賬款未能償還。

就按攤銷成本計值之金融資產而言，如有客觀證據顯示出現資產減值，則於損益表確認減值虧損。並按資產賬面值與估計未來現金流之現值間之差異計量，按金融資產之原有實際利率折現。

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟貿易應收賬款及應收附屬公司之款項除外，其賬面值會透過撥備賬作出扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當該等貿易應收賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前撇銷之金額計入損益賬。

就按攤銷成本計值之金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與於確認減值虧損後所發生之事件相連，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟減值被撥回當日之資產賬面值不得超過倘無確認減值之攤銷成本。

可供出售股本投資之減值虧損將不會於日後期間於損益中撥回。減值虧損後任何公平值增減均於股本中直接確認。

金融負債及股本

集團實體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類為按公平值計入損益的金融負債及其他金融負債。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

實際利率法

實際利率法乃用於計算金融負債產攤銷成本及於有關期間內分配利息支出的方法。實際利率乃精確折讓金融負債預計年期或較短期間(倘適用)估計日後現金付款至初步確認時金融資產之賬面淨值之比率。

利息開支按實際利率法確認，惟指定為按公平值計入損益的金融資產除外，其利息支出於收益或虧損淨額中列賬。

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分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

本公司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。

衍生金融工具

衍生工具(包括自非衍生主合約單獨入賬之嵌入式衍生工具)乃視為持作買賣之金融資產或金融負債，除非彼等合格且指定為有效對沖工具則作別論。至於被視為持作買賣之衍生工具，該等衍生工具之公平值變動乃於產生期間之損益賬中確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

所發出之財務擔保

財務擔保合約乃要求發行人就持有人因特定債務人未能根據債項工具之原有或經修訂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。本集團所發出及並非指定為按公平值計入損益之財務擔保合約乃初步按其公平值減發出財務擔保合約直接應佔之交易成本確認。於初步確認後，本集團按以下之較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)初步確認之金額減去(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷。

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分風險及回報轉移，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及應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。

金融負債乃當有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時取消確認。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額乃於損益中確認。

租約

如租約之條款為大部分所有權風險及回報已轉嫁予承租人，則租約分類為財務租約。所有其他租約分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約下之租金收入乃按有關租約之年期以直線法於綜合收益表確認。

本集團作為承租人

根據財務租約持有之資產乃按租約開始時之公平值或(如較低)最低租約付款之現值確認為本集團之資產。出租人之相應負債計入資產負債表，列為財務租約承擔。租約付款按比例於融資費用與租約承擔減少之間分配，以使負債餘額達致固定利率。融資費用直接於損益賬扣除。

3. 主要會計政策(續)

租約(續)

本集團作為承租人(續)

經營租約下應付之租金乃按有關租約年期以直線法於損益賬扣除。作為訂立經營租約之獎勵所收及應收之利得乃按租約年期以直線法確認為租金費用減少。

租賃土地及樓宇

就租約分類而言，土地及樓宇租約之土地及樓宇成分乃單獨劃分，除非租約付款不能在土地及樓宇成分之間作可靠分配，於此情況下，全部租約一般視作財務租約，並入賬列為物業、廠房及設備。如租約付款能夠可靠地進行分配，租賃土地權益入賬為經營租約。

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以並非該實體之功能貨幣(外幣)進行之交易按交易當日之匯率轉換為其功能貨幣(即該實體經營所在之主要經濟環境之貨幣)列賬。於每一結算日，以外幣計值之貨幣項目按結算日當日之匯率重新折算。以外幣結算之按公平值列賬非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新折算。按歷史成本及以外幣計量之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之匯兌差額，於產生之期間在損益中確認。因重新折算按公平值列賬之非貨幣項目產生之匯兌差額計入期內之損益，惟因重新折算非貨幣項目產生之差額之損益直接於權益中確認則除外，在該等情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團之外國業務之資產與負債按結算日當日之匯率兌換為本公司之呈列貨幣(即港元)，而該等業務之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，在該情況下則採用交易當日之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為權益下之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於出售該外國業務之期間在損益賬內確認。

3. 主要會計政策(續)

稅項

稅項支出指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

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。本集團之即期稅項負債採用於結算日已實施或基本實施之稅率計量。

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，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。

倘本集團能夠控制來自附屬公司、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。

遞延稅項資產之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。

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分成本。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之開支之特定借貸作短期投資所賺取之投資收入自符合作資本化之借款成本中扣除。

3. 主要會計政策(續)

借貸成本(續)

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

定額供款退休福利計劃之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。

股本結算之股份付款

於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日或之後歸屬之購股權

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。

於二零零二年十一月七日或之前授予僱員或於二零零二年十一月七日後授予僱員並於二零零五年四月一日前歸屬之購股權

所授出購股權之財務影響並未於綜合財務報表列賬，直接購股權獲行使時為止，且並無就所授出購股權之價值於綜合收益表確認費用。於購股權獲行使時，就此發行之股份按股份面值記錄額外股本，而每股行使價超出股份面值之部分列為股份溢價。於行使日期前失效或被註銷之購股權從未行使購股權之登記冊中剔除。

3. 主要會計政策(續)

以股代息

以股份形式支付之股息按再投資方法於綜合財務報表列賬。認購股份之金額相等於股息之現金價值。以股代息金額超出股份面值之任何部分計入股份溢價賬。

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討論如下。

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。

稅項

遞延稅項資產之變現能力主要取決於日後是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額。本公司董事根據已實行或基本實行之稅率及稅法，以及本集團就預期動用遞延稅項資產之未來年度之最佳溢利預測來釐定遞延稅項資產。本公司董事將於各結算日前審閱有關假設及溢利預測。如所產生之實際未來溢利高於或低於預期，可能會對遞延稅項資產進行額外確認或撥回，並於進行該確認或撥回之期間於收益表確認。

5. 資本風險管理

本集團之資本管理旨在確保本集團內之實體均可持續經營，同時透過優化債務及股本結構為股東謀求最大回報。

本集團之資本架構包括債務，其中包括附註39所披露之銀行及其他借貸以及本公司股權持有人應佔權益(含綜合權益變動報表所披露之已發行股本、儲備及保留盈利)。

本集團管理層會定期對資本架構進行檢討。作為檢討工作之一部分，本集團管理層對資本成本及各類資本之相關風險進行檢討。基於董事之推薦建議，本集團將透過支付股息、發行新股及購回股份以及發行新增債務或贖回現有債務，使整體資本架構保持平衡。

本集團之資本管理方法於年內並無變動。

6. 金融工具

財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款、應收貸款、持作交易投資、可供出售投資、界定為按公平值計入損益的金融資產、衍生金融工具、應收少數股東、共同控制實體、接受投資公司、有關連公司及聯營公司款項、銀行或其他金融機構存款、應付賬款、應付董事、有關聯公司、聯營公司、共同控制實體及少數股東款項、界定為按公平值計入損益的金融負債以及銀行及其他借款。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。

6. 金融工具(續)

a. 金融工具分類

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入損益		
持作買賣之投資	71,277	50,764
指定為按公平值計入損益	430,487	854,013
分類為持作買賣之衍生金融工具	—	2,411
可供出售之投資	165,903	416,904
貸款及應收賬款(包括現金 及現金等值物)	890,890	874,621
金融負債		
攤銷成本	3,228,351	3,306,529
按公平值計入損益		
指定為按公平值計入損益	430,123	838,336
分類為持作買賣之衍生金融工具	141,038	1,925

資本風險

本集團之政策是維持強大之資本基礎以保障本集團持續經營之能力及使本集團業務未來可持續發展。本集團將所有者權益界定本集團之資本。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，並會因應經濟狀況變化對資本架構作出調整。

本集團之整體策略數年來保持不變。

6. 金融工具(續)

a. 金融工具分類(續)

利率風險

本集團主要因其以浮動利率計息之應收貨款、其他銀行存款及借貸而承受現金流量利率風險。本集團並無制定利率對沖政策。然而，管理層會密切監察相關現金流量利率風險，並在需要時考慮對沖重大現金流量利率風險。有關銀行存款之公平值利率風險因固定存款為短期而並不重大。

利率敏感度分析

以下敏感度分析乃根據以浮動利率計息之應收貨款、其他銀行存款及借貸承受之利率風險釐定。有關分析乃假設於結算日有關未償還之資產及負債於整個年度仍未償還。上調或下調200個基點用於以下敏感度分析。

如利率上調／下調200個基點，而所有其他變量保持不變，本集團之除稅後溢利將分別減少／增加約港幣35,070,000元(二零零七年：港幣29,026,000元)，而本集團之待售發展中物業、發展中樓宇及發展中酒店物業之已資本化利息將分別增加／減少約港幣13,600,000元(二零零七年：港幣21,233,000元)。

管理層認為，上述敏感度分析不能代表所承受之利率風險，因為年末承受之風險並不能反映年內所承受之風險。

6. 金融工具(續)

a. 金融工具分類(續)

外幣風險

本集團進行若干以外幣計值之交易，因此承受匯率波動風險。本集團之可換股票據亦承受有關外幣風險。本集團目前並無採用任何衍生合約以對沖其外幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動管理其外幣風險。

於各結算日本集團以外幣計值之貨幣性資產及貨幣性負債(不包括金融工具)之賬面值如下：

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產		
美元	171,049	241,635
人民幣	4,985	1,010
日圓	2,986	2,412
澳元	646	58
歐元	296	45
新加坡元	11	39
負債		
美元	74,221	378,954
日圓	—	54,185
英鎊	—	7,642
新加坡元	—	2,669
丹麥克朗	—	2,445
歐元	11,573	3,178

6. 金融工具(續)

a. 金融工具分類(續)

外幣風險(續)

外幣敏感度分析

集團實體擁有以有別於若干集團實體之功能貨幣港元之外幣計值之金融機構存款及指定為按公平值計入損益的金融負債。本集團因港元之變動而承受外幣風險。

下表詳述在所有其他變量保持不變之情況下，本集團因港元兌有關外幣升值及貶值10%之敏感度。由於港元兌美元維持聯繫匯率制度，管理層預期港元與美元之間之匯率波動並不會帶來重大外幣風險。本集團主要承受美元以外之貨幣風險。10%為於向主要管理人員內部報告外幣風險時所採用之敏感度比率，乃管理對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括現有以外幣(美元除外)計值之貨幣項目，並於年/期終按10%之外匯變動調整彼等之換算率。

管理會認為由於年終風險並不反映年內風險，故敏感度分析並不代表外幣風險。

年度溢利增加/(減少)

	於三月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
一如港元兌外幣貶值	(265)	(6,656)
一如港元兌外幣升值	265	6,656

6. 金融工具(續)

a. 金融工具分類(續)

其他價格風險

本集團承受股本價格風險，因為本集團之可供出售之投資、界定為按公平值計入損益之金融資產、持作交易之投資、衍生金融工具及界定為按公平值計入損益之金融負債均按公平值列賬。上述金融資產及負債之詳情載於各自附註內。

特別是，本集團承受因本公司與可換股債券所附帶之換股權(載列於附註37)相關之本身股價變動產生之市場價格風險。

下表顯示假設所有其他變量保持不變，根據香港會計準則第39號可供出售之投資及持作交易之投資於各結算日之股本價格風險之敏感度。敏感度比率5%為管理層對股本價格合理可能變動之評估。

可供出售之投資

權益的其他部分增加(減少)

	於三月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
—因股本價格上升	8,295	20,845
—因股本價格下降	(8,295)	(20,845)

6. 金融工具(續)

a. 金融工具分類(續)

其他價格風險(續)

持作買賣之投資

年內溢利增加／(減少)

	於三月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
—因股本價格上升	3,564	2,538
—因股本價格下降	(3,564)	(2,538)

下表顯示指定為按公平值計入損益之金融資產及按香港會計準則第39號劃分之衍生金融工具(資產)於各結算日之公平值變動之敏感度。敏感度比率5%為管理層對公平值合理可能變動之評估。

年內溢利增加／(減少)

	於三月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
—因公平值上升	21,524	42,821
—因公平值下降	(21,524)	(42,821)

下表顯示按公平值計入損益之金融負債及按香港會計準則第39號劃分之衍生金融工具(負債)於各結算日之公平值變動之敏感度。敏感度比率5%為管理層對市場價格合理可能變動之評估。

年內溢利增加(減少)

	於三月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
—因公平值上升	(28,558)	(42,013)
—因公平值下降	28,558	42,013

6. 金融工具(續)

a. 金融工具分類(續)

信貸風險管理

於各結算日，倘交易對方未能履行彼等之承擔，則本集團就於綜合資產負債表所載之每類已確認金融資產及附註51所披露之或然負債金額而須承受最大信貸風險。為了將信貸風險降至最低，本集團管理層已委聘團隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監管程序，以確保作出跟進行動以收回逾期債務。

基於交易對方及客戶數目分佈廣泛，故本集團並無重大集中信貸風險。本集團審閱每項個別債項於各結算日之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

由於該等交易對方均為獲高信貸評級之銀行或財務機構，故此銀行存款及投資銀行存款之信貸風險有限。

流動資金風險

本集團之流動資金狀況及其遵守借貸契約乃由本公司管理層緊密監管，以確保其維持充足現金儲備及來自主要財務機構之足夠資金來源，從而達致其短期及長期之流動資金規定。本集團透過結合營運以及銀行和其他借貸所產生之資金撥付其營運資金需求。

下表詳述本集團之非衍生金融負債之合同到期日。該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期按金融負債未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。

6. 金融工具(續)

a. 金融工具分類(續)

流動資金風險(續)

	加權平均 實際利率 %	0至 180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零八年三月三十一日							
不計息	不適用	283,551	81,337	12,552	-	377,440	377,440
定息工具	6.8	785	785	3,141	26,465	31,176	22,277
浮息工具	3.15	799,240	308,330	965,084	1,070,377	3,143,031	2,828,634
財務租約之債務	4.7	369	957	437	154	1,917	1,821
按公平值計入							
損益之金融負債	不適用	-	-	443,460	-	443,460	430,123
衍生金融工具	不適用	26,566	600,642	-	-	627,208	141,038
		1,110,511	992,051	1,424,674	1,096,996	4,624,232	3,801,333

6. 金融工具(續)

a. 金融工具分類(續)

流動資金風險(續)

	加權平均 實際利率 %	0至 180日 港幣千元	181至 365日 港幣千元	一至三年 港幣千元	三年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零七年三月三十一日							
不計息	不適用	542,789	65,036	12,552	-	620,377	620,377
定息工具	7.05	1,519	1,519	6,074	54,215	63,327	43,079
浮息工具	6.2	666,478	835,699	644,082	887,552	3,033,811	2,643,073
財務租約之債務	4.7	539	328	1,141	-	2,008	1,836
按公平值計入							
損益之金融負債	不適用	-	-	843,274	-	843,274	838,336
衍生金融工具	不適用	1,925	-	-	-	1,925	1,925
		1,213,250	902,582	1,507,123	941,767	4,564,722	4,148,626

6. 金融工具(續)

b. 金融工具之公平值

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。
- 界定為按公平值計入損益之金融資產及負債之公平值分別參考所報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，於綜合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。

7. 收益

收益乃指年內來自出售物業所得款項、租金總額及管理費收入、酒店經營收入、酒店貸款利息收入、金融工具之利息收入的總額減退貨及折扣，如下所示：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售物業	1,333,679	334,902
租金收入及管理費收入	74,904	59,315
酒店經營	611,789	347,419
酒店貸款利息收入	—	63,580
金融工具之利息收入	135,912	60,441
其他業務	3,230	9,519
	2,159,514	875,176

8. 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、酒店業務及財務貸款以及財務管理。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
財務管理	—	證券投資及買賣
財務貸款	—	酒店業務之財務貸款，已於二零零七年終止

8. 業務及地域分部資料(續)

業務分部(續)

二零零八年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
營業額						
外部銷售	1,408,583	611,789	135,912	3,230	—	2,159,514
業務分部間之銷售	32,636	—	—	—	(32,636)	—
總收益	1,441,219	611,789	135,912	3,230	(32,636)	2,159,514
業務分部間之銷售乃 參照通行之市價而扣除。						
業績						
分部業績	672,616	254,601	(180,875)	(33,056)	—	713,286
收購之折讓	—	66,140	—	—	—	66,140
按公平值計入損益之 金融負債增值	—	—	—	—	—	(25,817)
分佔聯營公司業績	11,675	—	—	4,000	—	15,675
分佔一間共同 控制實體業績	—	—	—	(2,904)	—	(2,904)
融資成本	—	—	—	—	—	(107,984)
除稅前溢利						658,396
稅項						(215,016)
本年度溢利						443,380

8. 業務及地域分部資料(續)

業務分部(續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產負債表					
資產					
分部資產	4,248,632	4,083,051	741,360	132,050	9,205,093
聯營公司權益	43,613	—	—	127,062	170,675
共同控制實體權益	—	—	—	70,942	70,942
應收聯營公司款項	60,712	—	—	21,916	82,628
應收一間共同控制實體款項	—	—	—	13,135	13,135
可收回稅項					1,889
未分配之公司資產					41,599
綜合資產總值					9,585,961
負債					
分部負債	560,944	98,229	146,623	18,255	824,051
應付聯營公司款項	13,760	—	—	—	13,760
應付一間共同控制實體款項	—	—	—	12,552	12,552
借貸					3,260,578
應付稅項					256,747
遞延稅項					221,395
未分配之公司負債					44,734
綜合負債總值					4,633,817
其他資料					
呆壞賬撥備	—	3,460	—	—	3,460
應收貸款撥備	—	—	—	—	3,900
資本添置	501,985	838,550	—	—	1,340,535
折舊及攤銷	5,270	65,714	—	—	70,984
按公平值計入損益之金融資 產之公平值減少	—	—	154,391	—	154,391
衍生金融工具公平值減值	—	—	139,105	—	139,105
持作買賣之投資公平值減值	—	—	48,061	—	48,061
投資物業公平值增加	205,562	—	—	—	205,562

8. 業務及地域分部資料(續)

業務分部(續)

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店				綜合 港幣千元
		業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元	財務管理 港幣千元	其他業務 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
聯營公司權益	31,864	—	—	—	133,230	165,094
共同控制實體權益	—	—	—	—	73,846	73,846
應收聯營公司款項	160	—	—	—	80,713	80,873
應收一間共同控制實體款項	—	—	—	—	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
應付一間共同控制實體款項	—	—	—	—	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						
呆壞賬撥備	—	—	—	—	36,193	36,193
應收貸款撥備	—	—	—	—	3,088	3,088
應收一間聯營公司款項撥備	—	—	—	—	51,923	51,923
資本添置	71,649	1,076,393	—	—	—	1,148,042
折舊及攤銷	5,899	36,442	—	152	—	42,493
收回應收呆賬貸款	—	—	—	57,443	—	57,443
按公平值計入損益之金融資產減值	—	—	—	12,926	—	12,926
衍生金融工具公平值減值	—	—	—	10,402	—	10,402
持作買賣之投資公平值減值	—	—	—	7,916	—	7,916
投資物業公平值增加	59,841	—	—	—	—	59,841

8. 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
中華人民共和國(「中國」)其他地區	882,547	50,211
香港	722,021	456,753
澳洲	331,196	302,167
馬來西亞	205,502	50,703
新加坡	18,248	15,342
	2,159,514	875,176

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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	4,997,329	5,333,212	386,507	721,211
中國其他地區	2,489,458	1,629,578	806,421	599
馬來西亞	982,206	723,874	146,847	301,299
澳洲	514,279	558,846	677	53
新加坡	444,044	305,228	4	7
美國	140,912	141,431	—	—
其他	17,733	20,187	79	4,199
	9,585,961	8,712,356	1,340,535	1,027,368

9. 融資成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
下列融資項目之利息：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內悉數償還	79,552	29,917
— 毋須於五年內悉數償還	40,188	71,296
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	21,937	18,071
— 毋須於五年內悉數償還	266	1,416
財務租約	66	23
其他	205	113
總利息成本	142,214	120,836
減：下列之資本化金額：		
— 待售發展中物業	(25,006)	(41,763)
— 發展中樓宇	(1,609)	—
— 發展中酒店物業	(7,615)	(6,953)
	107,984	72,120
呈列分析為：		
包括於銷售成本金額	—	4,203
包括於融資成本金額	107,984	67,917
	107,984	72,120

10. 稅項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度：		
香港	29,764	64,473
其他司法權區	166,074	10,110
	195,838	74,583
過往年度(超額)不足撥備：		
香港	(7,590)	15,183
其他司法權區	(6,421)	46,317
	(14,011)	61,500
遞延稅項(附註43)	33,189	21,311
	215,016	157,394

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。

於稅項中，本集團於本年度就港幣83,733,000元(二零零七年：港幣60,000,000元)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。

於二零零七年三月十六日，中國頒佈中華人民共和國國家主席令第63號《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)。於二零零七年十二月六日，中國國務院發佈《新稅法實施條例》。根據《新稅法實施條例》，若干附屬公司之企業所得稅稅率由33%全面改為25%，由二零零八年一月一日起生效。遞延稅項結餘已作出調整，以反映於變現資產或償還負債時預期適用於各期間之稅率。

10. 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對賬如下：

	中國					總額 港幣千元
	香港 港幣千元	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	
二零零八年						
除稅前溢利(虧損)	(30,504)	380,491	105,218	88,762	114,429	658,396
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	(5,338)	125,562	28,409	26,629	20,602	195,864
不可扣稅開支之稅務影響	27,413	3,178	2,481	3,873	259	37,204
毋須課稅收益之稅務影響	(2,022)	(4,182)	(18,696)	(22,251)	(207)	(47,358)
土地增值稅	—	83,733	—	—	—	83,733
土地增值稅之稅務影響	—	(27,632)	—	—	—	(27,632)
未確認稅項虧損之稅務影響	29,152	245	—	—	—	29,397
使用過往未確認之稅項虧損	(6,800)	(10,930)	(11,890)	(8,251)	—	(37,871)
分佔聯營公司業績之稅務影響	(2,743)	—	—	—	—	(2,743)
過往年度(超額)不足撥備	(7,590)	(5,720)	37	—	(738)	(14,011)
其他	895	(1,800)	(158)	—	(504)	(1,567)
本年度稅項支出	32,967	162,454	183	—	19,412	215,016

10. 稅項(續)

	中國					總額 港幣千元
	香港 港幣千元	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	
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(抵免)	97,044	60,005	3,968	(455)	(3,168)	157,394

有關遞延稅項之詳情載於附註43。

11. 本年度溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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
預付租賃款項攤銷	11,893	6,609
呆壞賬撥備	3,460	36,193
應收貸款撥備	3,900	3,088
應收一間聯營公司款項撥備	—	51,923
核數師酬金	5,661	4,538
已落成待售物業之成本確認為支出	797,186	290,150
存貨成本確認為支出	—	5,716
折舊：		
自置資產	58,872	35,665
按財務租約持有之資產	219	219
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(31)	16
董事酬金及其他僱員費用	105,378	108,931
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	2,716	69
及計入下列各項：		
上市投資之股息收入	4,061	4,307
銀行利息收入	7,093	4,645
匯兌收益淨額	9,650	4,187
租金收入—扣除支出港幣16,979,000元 (二零零七年：港幣11,908,000元)	50,120	40,950

於本年度之綜合溢利港幣443,380,000元(二零零六年：港幣536,429,000元)中，虧損港幣42,329,000元(二零零六年：港幣51,026,000元)已於本公司之財務報表內處理。

12. 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：

截至二零零八年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell											總額
	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	王敏剛	
	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	7	25	38	25	150	137	507
其他酬金												
薪金及其他福利	6,828	2,549	3,870	688	650	-	-	-	-	-	-	14,585
退休福利計劃供款	-	12	-	50	-	-	-	-	-	-	-	62
總酬金	6,853	2,586	3,895	763	675	7	25	38	25	150	137	15,154

截至二零零七年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell											總額
	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		
	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

截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度並無董事放棄任何酬金。

12. 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(二零零七年：三名)為本公司董事，彼等之酬金已於上文披露，另兩名人士(二零零七年：二名)之酬金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及其他福利	3,310	1,693
退休福利計劃供款	24	24
	3,334	1,717

上述兩名人士之個別酬金均超過港幣1,000,000元及少於港幣2,000,000元。

截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度，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。

13. 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於本財政年度已付中期股息每股港幣5仙 (二零零七年：每股港幣4仙)：		
現金	28,318	30,193
根據以股代息計劃之股份選擇	51,975	28,003
	80,293	58,196
已付二零零七年末期股息每股港幣8仙 (已付二零零六年末期股息：每股港幣6仙)：		
現金	66,573	47,354
根據以股代息計劃之股份選擇	59,923	39,179
	126,496	86,533
	206,789	144,729

董事建議派發二零零八年度末期股息每股港幣10仙(二零零七年：港幣8仙)，擬派末期股息有待股東於應屆股東週年大會上批准。

14. 每股盈利

本公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	432,905	538,955
按公平值計入損益之金融負債公平值增加(減少)之影響	25,817	(68,839)
計算每股攤薄盈利之盈利	458,722	470,116
	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	1,555,305	1,450,102
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	173,303	245,051
— 購股權	9,248	10,433
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,737,856	1,705,586

15. 投資物業

	港幣千元
公平值	
於二零零六年四月一日	1,297,427
匯兌調整	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加	59,841
於二零零七年三月三十一日	1,371,722
匯兌調整	49,946
添置	309,709
綜合收益表中已確認之公平值增加	205,562
於二零零八年三月三十一日	1,936,939

投資物業賬面值之分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	252,186	204,485
中期租約	857,191	835,746
在香港以外之土地：		
永久業權	50,206	45,731
中期租約	341,525	—
長期租約	435,831	285,760
	1,936,939	1,371,722

於二零零八年三月三十一日在香港、中國、馬來西亞及新加坡投資物業之公平值，按與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司、Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Ltd. 於該日之估值釐定。戴德梁行有限公司為香港測量師學會(「測量師學會」)會員，而Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.及Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte. Ltd.為皇家特許測量師學會會員。有關估值已參考同類物業之市場交易價後達致。

16. 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							
於二零零六年四月一日	125,596	73,236	19,081	887,872	105,977	75,244	1,287,006
匯兌調整	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
匯兌調整	5,342	4,307	—	43,856	—	2,346	55,851
添置	—	—	20,808	90,645	342,293	14,510	468,256
透過業務合併收購	—	—	—	104,000	—	4,528	108,528
重新分類	—	—	—	6,281	(6,281)	—	—
出售	—	—	—	—	—	(2,955)	(2,955)
於二零零八年三月三十一日	188,119	88,957	107,317	1,926,548	359,751	113,208	2,783,900
折舊							
於二零零六年四月一日	—	14,064	—	17,571	—	44,867	76,502
匯兌調整	—	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
匯兌調整	—	1,859	—	12,190	—	1,453	15,502
年度撥備	—	3,418	—	44,239	—	11,434	59,091
出售時抵銷	—	—	—	—	—	(2,516)	(2,516)
於二零零八年三月三十一日	—	23,377	—	100,094	—	62,163	185,634
賬面價值							
於二零零八年三月三十一日	188,119	65,580	107,317	1,826,454	359,751	51,045	2,598,266
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

16. 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：

以下土地上之樓宇：

永久業權土地或按長期租約持有之土地	2%
按中期租約持有之土地	租賃期或50年，以較短者為準
酒店物業	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、發展中樓宇及發展中酒店物業計提折舊。

上述本集團物業權益之分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	27,273	45,084
中期租約	1,375,546	1,306,416
在香港以外地區之土地：		
永久業權	690,266	586,105
中期租約	454,136	60,071
	2,547,221	1,997,676

其他項下賬面值合共港幣2,294,000元(二零零七年：港幣2,584,000元)之項目乃按財務租約持有之資產。

17. 預付租約款項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本集團之預付租約款項包括：		
在香港之租賃土地：		
長期租約	294,556	—
中期租約	666,724	680,842
在香港以外地區之租賃土地：		
中期租約	174,172	11,298
	1,135,452	692,140
就報告目的之分析如下：		
流動資產	20,141	11,904
非流動資產	1,115,311	680,236
	1,135,452	692,140

18. 於聯營公司權益

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	83,914	78,333
	170,675	165,094

本集團主要聯營公司於二零零八年及二零零七年三月三十一日之詳情載於附註57。

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(二零零七年：港幣10,601,000元)。

18. 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：

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產總額	1,037,876	1,067,163
負債總額	(611,639)	(671,236)
	426,237	395,927
本集團應佔淨資產	117,347	111,766
	截止三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	385,559	404,036
本年度溢利	64,913	95,757
年內本集團應佔聯營公司業績	15,675	28,970
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度未確認應佔聯營公司之虧損	23	23
累積未確認應佔聯營公司之虧損	50,153	50,130

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：

19. 於共同控制實體權益

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市證券，以成本值減攤銷列值	39,256	42,160
應佔收購後儲備，扣除已收股息	31,686	31,686
	70,942	73,846

於二零零八年及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%	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多數股權。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。

根據一項合營協議，本集團須對商丘永遠公路有限公司之資本總額出資68%，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(二零零七年：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，本集團並無分佔合營企業項目溢利(二零零七年：港幣2,133,000元)。

19. 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產	73,543	69,864
流動資產	46,439	42,322
流動負債	(7,930)	(20,233)
收益	29,441	37,324
開支	(22,524)	(35,549)

20. 可供出售之投資

於二零零八年三月三十一日，可供出售之投資包括：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
上市股本證券：		
香港	40,089	91,834
海外	29,271	98,863
	69,360	190,697
非上市證券：		
股本證券(附註)	26	26
定息債務證券	24,416	70,166
投資基金	72,101	156,015
	96,543	226,207
	165,903	416,904
作申報用途之分析為：		
非流動資產	93,802	245,289
流動資產	72,101	171,615
	165,903	416,904

20. 可供出售之投資(續)

該等上市股本證券乃根據有關交易所提供之市場買入價報價釐定。債務證券之公平值乃根據基於以貼現現金流分析的公認訂價模型而釐定。投資基金利息指投資基金經理管理的投資基金單位。投資基金的公平值乃根據投資基金經理提供之估值並參考基金之相關資產後計算。

附註：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不能可靠地計量。

21. 持作買賣之投資

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
上市股本投資，按公平值：		
香港	58,880	24,428
海外	12,397	26,336
	71,277	50,764

公平值乃根據有關交易所所報之市場買入價釐定。

22. 按公平值計入損益之金融資產

該金額代表本集團所持之非上市股本掛鈎票據，當中包括附帶固定票息及固定到期日，年期介乎六個月至兩年之股票組合。由於票據包含與若干相關股票有關之條款，導致經濟風險與特性與主債項合約並不密切相關之嵌入式衍生工具，因此票據被指定為按公平值計入損益之金融資產，並按公平值計量。股本掛鈎票據乃基於對手方金融機構提供的估值計算，有關估值使用公認訂價模式採用可觀察現行市場交易價格或利率作為輸入值的貼現現金流量分析釐定。

股本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。

23. 應收聯營公司欠款

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款(扣除撥備)	82,628	80,873
減：一年內列作流動資產之款項	(407)	(2,331)
一年後到期款項	82,221	78,542

除港幣407,000元(二零零七年：港幣2,331,000元)外，該款項為無抵押、免息及不會於各結算日起未來十二個月內償還。

呆賬撥備之變動

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初結餘	—	16,000
就應收款項確認之減值虧損	—	51,923
撤銷無法收回之金額	—	(67,923)
年終結餘	—	—

於釐定於以往財政年度應收聯營公司款項之可收回性方面，本集團已評估該等聯營公司之相關資產。由於所持有之該等聯營公司未來並不能產生正現金流量，因此已確認減值虧損。

24. 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。

25. 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。

26. 應收貸款

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
按浮動利率計息之有抵押應收貸款	3,264	8,502
減：一年內列作流動資產之款項	(1,154)	(1,022)
一年後到期之款項	2,110	7,480

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實際利率為6.59%(二零零七年：7.75%)。

已逾期但未減值之應收貸款之賬齡

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
31至60日	39	79
61至90日	34	33
90日以上	3,147	1,850
	3,220	1,962

呆賬撥備之變動

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初結餘	19,914	181,303
應收貸款撥備	3,900	3,088
撇銷無法收回之金額	—	(107,034)
年內收回之金額	—	(57,443)
年終結餘	23,814	19,914

於釐定應收貸款之可收回性方面，本集團考慮應收貸款由首次獲授信貸當日至報告日期之信貸質素變化。由於應收貸款以借款人之若干物業作抵押，集中風險有限，且董事認為，除呆賬撥備外，毋須作出進一步信貸撥備。

27. 存貨

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
原料	182	282
製成品	1,623	987
	1,805	1,269

28. 待售發展中物業

於二零零八年三月三十一日之待售發展中物業包括一項港幣657,774,000元(二零零七年：港幣662,564,000元)之賬面值，並預期自結算日起十二個月內不會變現。

29. 衍生金融工具

金額主要為於二零零八年三月三十一日遠期累計股票期權合約之公平值，估計遠期金額為港幣627,208,000元，到期日介乎三個月至一年。根據相關協議，本集團為有責任按預先釐定之價格，按預先指明之公式計算之價格買入或出售上市股票之訂約方。財務機構可在相關股本證券市價高於預先釐定的價格時終止合約。投資之公平值乃基於對手方金融機構提供的估值計算，有關估值乃使用期權定價模式釐定。

30. 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49,202,000元(二零零七年：港幣56,191,000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根據發票日期之賬齡分析：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
零至60日	42,069	48,081
61至90日	1,454	2,062
超過90日	5,679	6,048
	49,202	56,191

應收賬款、按金及預付款項包括港幣107,000元(二零零七年：港幣681,000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. 應收賬款、按金及預付款項 (續)

於釐定應收貿易賬款之可收回性方面，本集團考慮應收貿易賬款由首次獲授信貸當日至報告日期之信貸質素變化。由於客戶基礎廣泛且無關連，集中信貸風險有限。因此，董事認為，除呆賬撥備外，毋須作出進一步信貸撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但未減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
61至90日	1,434	350
90日以上	5,604	3,806
總計	7,038	4,156

呆賬撥備之變動

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初結餘	69,165	33,275
就應收款項確認之減值虧損	3,460	36,193
撇銷無法收回之金額	-	(303)
年終結餘	72,625	69,165

31. 應收共同控制實體及關連公司款項

該等款項為無抵押、免息及須按通知還款。

32. 已抵押銀行存款、財務機構存款以及銀行結餘及現金

包括於非流動資產之已抵押銀行存款包括於二零零七年之定期存款港幣3,165,000元，該等存款之固定利率介乎0.02%至5.2%，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107,339,000元(二零零七年：港幣98,656,000元)，該等存款之固定利率介乎0.34%至5.95%(二零零七年：0.02%至5.21%)，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。

32. 已抵押銀行存款、財務機構存款、以及銀行結餘及現金 (續)

於二零零八年三月三十一日之財務機構存款包括定期存款港幣36,296,000元(二零零七年：港幣154,891,000元)，該等存款之到期日介乎1至6個月，固定利率介乎0.01%至5.9%(二零零七年：2.25%至5.2%)。

於二零零八年三月三十一日之銀行結餘及現金包括港幣16,500,000元(二零零七年：港幣148,990,000元)之定期存款，該等存款之固定平均利率介乎0.01%至6.1%(二零零七年：2.5%至5.14%)，港幣391,824,000元(二零零七年：港幣115,034,000元)之其他存款平均浮動市場利息率為2.9%(二零零七年：2.5%)。

33. 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131,144,000元(二零零七年：港幣292,260,000元)。

以下為於結算日之應付賬款之賬齡分析：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
零至60日	21,804	123,890
61至90日	670	5,959
超過90日	108,670	162,411
	131,144	292,260

34. 應付董事款項

該款項為無抵押、免息及須按通知還款。於二零零七年三月三十一日之款項中，其中為數港幣3,726,000元之款項以年利率5%計息並須按通知還款，且已於年內悉數償還。

35. 應付關聯公司之款項

應付關聯公司之款項為無抵押、免息並須按通知還款。若干本公司之董事於此等公司持有實益權益。

36. 應付聯營公司及少數股東之款項

該等款項為無抵押、免息並須按通知還款。

37. 指定為按公平值計入損益之金融負債

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
以下列幣種列值之可換股債券：		
— 港幣 (附註 i)	428,175	836,388
— 美元 (附註 ii)	1,948	1,948
年終結餘	430,123	838,336

附註：

- (ii) 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（可於發生日期為二零零四年十二月九日之發售通函所載（1）股份合併、拆細或重分類；（2）溢利或儲備資本化；（3）向股東分派；（4）供股；（5）供股發行其他證券；（6）以低於當前市場價格之代價發行股份；（7）因兌換而發行其他證券或以低於當前市場價格之代價發行其他證券；（8）修訂兌換權；（9）向股東之其他發售或（10）被視為適用之其他事件等事件時予以調整）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。於二零零八年三月三十一日，換股價調整為每股港幣 2.96 元。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。發行港元債券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。

於本年內，本金額合共港幣 359,720,000 元（二零零七年：無）之可換股債券被轉換為本公司之普通股份。於二零零八年三月三十一日，發行在外且以港幣列值之可換股債券之公平值為港幣 428,175,000 元（二零零七年：港幣 836,388,000 元）。

37. 按公平值計入損益之金融負債 (續)

- (ii) 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(可於發生日期為二零零四年四月二十五日之發售通函所載(1)股份合併、拆細或重分類；(2)溢利或儲備資本化；(3)向股東分派；(4)供股；(5)供股發行其他證券；(6)以低於當前市場價格之代價發行股份；(7)因兌換而發行其他證券或以低於當前市場價格之代價發行其他證券；(8)修訂兌換權；(9)向股東之其他發售或(10)被視為適用之其他事件等事件時予以調整)將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零七年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部或部分美元債券。於二零零八年三月三十一日，換股價調整為每股港幣港幣2.00元。於二零零七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。發行美元債券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，美元債券持有人並無行使換股權。截至二零零七年三月三十一日止年度，本金總額1,000,000美元(相當於約港幣7,793,000元)之可換股債券被轉換為本公司之普通股。

可換股債券之公平值乃根據債務部分及換股期權之公平值計算。債務部分之公平值依據使用本公司現時借貸利率之折現現金流分析計算，而換股期權之公平值依據black-scholes模型計算。

指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值亦受本集團信貸組合所影響。以下詳述對公平值之影響：

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
信貸風險變動應佔公平值累計變動	1,640	15,520
本年內確認之信貸風險變動應佔公平值變動	(13,880)	15,345
賬面值與到期金額之間之差額		
按公平值計值之可換股債券	430,123	838,336
於到期時應付金額	443,460	843,274
	13,337	4,938

37. 按公平值計入損益之金融負債 (續)

信貸風險變動應佔公平值變動之計算經參考一家國際金融機構為本集團指定之信貸評級變動。信貸評級經參考各種因素後釐定，如本集團之表現、可換股債券之到期期間及市況。

38. 財務租約之債務

	最低繳付租金		最低繳付 租金之現值	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
財務租約債務分析呈列如下：				
須於一年內償還	1,326	785	1,247	766
須於兩年至五年內償還	591	1,071	574	1,070
	1,917	1,856	1,821	1,836
減：將來財務租約費用	(96)	(20)	—	—
財務租約現值	1,821	1,836	1,821	1,836
減：一年內到期償還之款項 (列作流動負債)			(1,247)	(766)
一年後到期之款項			574	1,070

在本集團的租務政策中，財務租約包括租賃其若干汽車、傢俬及設備，其平均租期為一至三年。實際平均租借貸年利息為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，且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。

39. 銀行及其他借貸，有抵押

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貸款包括：		
銀行貸款	2,467,647	1,866,801
按揭貸款	208,283	456,282
其他貸款	152,704	313,408
	2,828,634	2,636,491

本集團之銀行貸款及按揭貸款為浮息，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3%至7.25%（二零零七年：4.64%至7.25%）。

其他貸款為無抵押，浮動利率為每年介乎1.07%至10.75%（二零零七年：0.56%至5.85%）。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	1,018,476	1,233,225
一年以上但不超過兩年	547,251	307,130
兩年以上但不超過三年	309,175	224,646
三年以上但不超過四年	224,670	107,052
四年以上但不超過五年	95,273	206,583
五年以上	633,789	557,855
	2,828,634	2,636,491
減：一年內到期列作 流動負債之款項	(1,018,476)	(1,233,225)
一年後到期款項	1,810,158	1,403,266

40. 股本

	股份數目		股本	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	1,467,608,319	1,441,087,989	146,761	144,108
根據以股代息計劃發行	31,566,990	20,011,957	3,157	2,002
兌換可換股債券時發行	117,286,643	3,728,373	11,728	373
行使購股權時發行	8,950,000	2,780,000	895	278
購回股份	(6,000,000)	–	(600)	–
年終	1,619,411,952	1,467,608,319	161,941	146,761

本公司已發行股本於本年度之變動如下：

- (a) 於二零零七年九月二十八日及二零零八年二月二十九日，本公司向根據本公司分別於二零零七年八月二十四日及二零零八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二零零七年末期股息及二零零八年中期股息之股東，以每股港幣3.21元及港幣4.03元分別發行及配發本公司合共18,677,554股及12,889,436股每股面值港幣0.1元之股份（二零零七年：以每股港幣3.28元及港幣3.47元分別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0.1元之股份）。
- (b) 如附註37所提述，於本年度，本公司在轉換可換股債券後發行及配發本公司合共117,286,643股（二零零七年：3,728,373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元及每股港幣3.29元行使購股權後，本公司已分別發行7,500,000股及1,450,000股（二零零七年：2,780,000股）每股面值港幣0.10元之股份。

40. 股本 (續)

(d) 於本年內，本公司透過其附屬公司於香港聯合交易所有限公司購回若干其本身股份如下：

購回月份	每股面值	每股價格		合共已付代價 港幣
	港幣0.01元 之普通股數目 港幣	最高 港幣	最低 港幣	
二零零七年十二月	1,000,000	4.21	3.86	3,998,000
二零零八年三月	5,000,000	3.00	2.38	13,706,000

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

截至二零零八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。

除上文(d)所披露者外，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。

41. 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(包括執行董事及非執行董事)，以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據購股權計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司之董事)授出購股權以認購本公司股份。

於二零零八年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使所涉及之股份數目為18,550,000股(二零零七年：27,500,000股)，佔本公司於該日已發行股份之1.15%(二零零七年：1.87%)。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%。

41. 購股權計劃 (續)

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如下：

於二零零四年十月二十一日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣
第一批	二零零四年十月二十一日至 二零零四年十月三十一日	二零零四年十一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2.075
第二批	二零零四年十月二十一日至 二零零五年十二月三十一日	二零零六年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2.075
第三批	二零零四年十月二十一日至 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	2.075
第四批	二零零四年十月二十一日至 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	2.075
第五批	二零零四年十月二十一日至 二零零八年十二月三十一日	二零零九年一月一日至 二零一零年十二月三十一日	2.075

於二零零六年八月二十五日授出之購股權

購股權類別	歸屬期	行使期	行使價 港幣
第一批	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
第二批	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
第三批	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
第四批	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
第五批	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

41. 購股權計劃 (續)

年內購股權之變動如下：

承授人 類別	於二零零六年 四月一日	年內 授出	年內 行使	年內 作廢	於二零零七年 三月三十一日	年內 行使	於二零零八年 三月三十一日	行使期	行使價 港幣
陳志興	600,000	-	(600,000)	-	-	-	-	01.11.2004-31.12.2010	2.075
	1,400,000	-	(400,000)	-	1,000,000	(1,000,000)	-	01.01.2006-31.12.2010	2.075
	1,600,000	-	-	-	1,600,000	(1,100,000)	500,000	01.01.2007-31.12.2010	2.075
	1,800,000	-	-	-	1,800,000	-	1,800,000	01.01.2008-31.12.2010	2.075
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000	01.01.2009-31.12.2010	2.075
	7,400,000	-	(1,000,000)	-	6,400,000	(2,100,000)	4,300,000		
莫貴標	1,200,000	-	-	-	1,200,000	(1,200,000)	-	01.04.2005-31.12.2010	2.075
	1,400,000	-	-	-	1,400,000	(1,400,000)	-	01.01.2006-31.12.2010	2.075
	1,600,000	-	-	-	1,600,000	(400,000)	1,200,000	01.01.2007-31.12.2010	2.075
	1,800,000	-	-	-	1,800,000	-	1,800,000	01.01.2008-31.12.2010	2.075
	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000	01.01.2009-31.12.2010	2.075
	8,000,000	-	-	-	8,000,000	(3,000,000)	5,000,000		
其他僱員合計	500,000	-	(250,000)	-	250,000	-	250,000	01.11.2004-31.12.2010	2.075
	1,705,000	-	(830,000)	-	875,000	(450,000)	425,000	01.01.2006-31.12.2010	2.075
	-	450,000	-	-	450,000	(450,000)	-	01.01.2006-31.12.2010	3.290
	2,975,000	-	(700,000)	(200,000)	2,075,000	(1,000,000)	1,075,000	01.01.2007-31.12.2010	2.075
	-	525,000	-	-	525,000	(525,000)	-	01.01.2007-31.12.2010	3.290
	3,475,000	-	-	(250,000)	3,225,000	(950,000)	2,275,000	01.01.2008-31.12.2010	2.075
	-	600,000	-	-	600,000	(475,000)	125,000	01.01.2008-31.12.2010	3.290
	3,975,000	-	-	(300,000)	3,675,000	-	3,675,000	01.01.2009-31.12.2010	2.075
	-	675,000	-	-	675,000	-	675,000	01.01.2009-31.12.2010	3.290
	-	750,000	-	-	750,000	-	750,000	01.01.2010-31.12.2010	3.290
	12,630,000	3,000,000	(1,780,000)	(750,000)	13,100,000	(3,850,000)	9,250,000		
	28,030,000	3,000,000	(2,780,000)	(750,000)	27,500,000	(8,950,000)	18,550,000		
加權平均行使價	2.075	3.290	2.075	2.075	2.208	2.272	2.177		

於授出日期根據二項式模式釐定截至二零零七年三月三十一日止年度內所授出購股權之估計公平值約為港幣2,961,000元。本集團確認開支總額約港幣862,000元(二零零七年：港幣1,464,000元)，乃有關本公司授出之購股權。

41. 購股權計劃 (續)

以下假設乃用於計算於二零零六年八月二十五日已授出之購股權之公平值：

	第一批	第二批	第三批	第四批	第五批
行使價	3.290	3.290	3.290	3.290	3.290
無風險利率	4.08%	4.08%	4.08%	4.08%	4.08%
股息率	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%
於授出日期購股權之價值	0.8969	0.9111	0.9693	1.0313	1.0528
購股權之預計年期	2.7	2.8	3.3	3.7	4.1
波幅	45%	45%	45%	45%	45%

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。

本集團就行使已授出購股權所收取之總代價約為港幣20,333,000元(二零零七年：港幣5,769,000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3.92元(二零零七年：港幣3.45元)。

42. 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 22,277,000 元(二零零七年：港幣 43,079,000 元)之於二零一三年十一月到期之款項按 7.05%(二零零七年：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。

43. 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		業務合併		總額 港幣千元
	稅項折舊 港幣千元	投資物業重估 港幣千元	調整之公平值 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	
於二零零六年四月一日	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	42,116	136,414	42,500	(32,824)	188,206
自本年度綜合收益表扣除	1,220	39,125	(1,036)	(6,120)	33,189
於二零零八年三月三十一日	43,336	175,539	41,464	(38,944)	221,395

43. 遞延稅項 (續)

於二零零八年三月三十一日，本集團未使用遞延稅項虧損為港幣 753,129,000 元(二零零七年：港幣 662,893,000 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 177,165,000 元(二零零七年：港幣 143,856,000 元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅損港幣 575,964,000 元(二零零七年：港幣 519,037,000 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合共為港幣 152,028,000 元(二零零七年：港幣 149,322,000 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遞延稅項負債。

44. 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，有關於該共同控制資產之權益於綜合財務報表上確認之資產及負債總額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
待售發展中物業	153,211	36,799
應收賬款、按金及預付款項	3,459	597
銀行結餘	8,975	6,227
應付賬款及應計賬款	(2,632)	(11,554)
銀行借貸	(150,118)	-
	12,895	32,069

45. 收購附屬公司／業務

(a) 收購一間附屬公司

於二零零七年九月二十六日所收購資產淨值之公平值如下：

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

45. 收購附屬公司／業務 (續)

(a) 收購一間附屬公司 (續)

於二零零七年九月，本集團收購了Merlin Labuan Sdn Bhd (「MLSB」)之全部已發行股本，該公司從事酒店業務，代價為港幣72,960,000元。根據日期為二零零七年九月二十六日之更替協議，股東貸款已轉讓給本集團之一間全資附屬公司Eldonstead Investments Limited。

該等收購事項已採用收購法列賬。

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

由收購日期起至二零零八年三月三十一日期間，MLSB為本集團帶來港幣8,182,000元之溢利。倘收購已於二零零七年四月一日發生，則本年度本集團溢利將為港幣451,562,000元及集團收入總額將為港幣2,181,928,000元。備考資料僅供說明用途，並不一定是倘收購事項已於二零零七年四月一日完成本集團實際可達致之收入及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績之預測。

45. 收購附屬公司／業務 (續)

(a) 收購一間附屬公司 (續)

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。同時，根據日期為二零零七年三月一日之更替協議，股東貸款已轉讓給本集團一間全資附屬公司Wanchope Limited。該收購事項已採用收購法列賬。

收購資產淨值呈列如下：

	賬面值 港幣千元	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	301,013
存貨	595	595
應收賬款、按金及預付款項	8,927	8,927
銀行結餘及現金	9,122	9,122
應付賬款及應計賬款	(13,849)	(13,849)
股東貸款	(283,176)	(283,176)
	22,632	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
被收購公司資產淨值之賬面值與收購資產淨值之公平值相若。		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)

45. 收購附屬公司／業務 (續)

(a) 收購一間附屬公司 (續)

收購時產生之折讓為收購人於賣方蝕讓中所應佔資產公平值淨額之超出金額。

自收購日期以來，SJHDSB已為本集團帶來港幣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元及持續經營業務收入將為港幣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收入及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績之預測。

(b) 收購業務

去年，本集團收購一項酒店業務，代價為港幣443,507,000元。該收購事項已採用收購法列賬。

酒店業務於收購日期之資產淨值如下：

	被收購公司 之賬面值 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)
遞延稅項	—	(42,500)	(42,500)
	244,007	199,500	443,507
支付方式：			
應收貸款			443,507
收購時產生之現金流入淨額：			
所收購銀行結餘及現金			555

45. 收購附屬公司／業務 (續)

(b) 收購業務 (續)

由於收購事項，本集團收回應收呆賬貸款港幣57,443,000元，乃計入截至二零零七年三月三十一日止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，期內之集團收入總額將為港幣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收入及經營業績之指標，亦並非擬作為未來業績之預測。

46. 出售附屬公司

去年，本集團透過出售附屬公司Shelborn Enterprises, Inc.之全部權益而出售其於Hudson投入資本所佔之5%股本投資，Hudson為一間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/>
	69,640
出售附屬公司之收益	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/>

47. 重大非現金交易

年內，本集團簽署之資產財務租約安排於租約開始時之資本值合共為港幣547,720元(二零零七年：港幣1,130,000元)。

參照附註40，本公司根據以股代息計劃就二零零七年所派發的末期股息及二零零八年中中期股息合共港幣111,898,000元(二零零七年：港幣67,182,000元)發行股份。

參照附註37，本金總額港幣359,720,000元(二零零七年：港幣7,793,000元)之美元債券已悉數轉換為本公司之普通股。

48. 資產抵押

於結算日，本集團之資產抵押如下：

- (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4,989,610,000元(二零零七年：港幣4,205,899,000元)、港幣107,338,000元(二零零七年：港幣101,821,000元)及港幣764,000元(二零零七年：港幣731,000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抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額約港幣4,358,882,000元(二零零七年：港幣3,854,548,000元)。

本集團銀行存款約港幣3,165,000元於二零零七年抵押予本集團之往來銀行，以取得往來銀行給予之信貸額度，令本公司之附屬公司於去年取得信貸。

- (b) 本集團以賬面總值約港幣167,669,000元(二零零七年：港幣365,640,000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732,771,000元(二零零七年：港幣1,011,087,000元)有關證券交易之保證金交易信貸，其中港幣152,704,000元(二零零七年：港幣83,621,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押，作為授予本集團之若干銀行借貸之部分抵押品。
- (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(二零零七年：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。

49. 資本承擔

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	719,850	1,136,198
酒店物業	611,695	—
其他	14,164	4,329
	1,345,709	1,140,527
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	73,636	11,315
	73,636	437,405
	1,419,345	1,577,932

50. 營運租約安排

本集團為出租人：

於結算日，賬面值港幣1,888,973,000元(二零零七年：港幣1,333,225,000元)之投資物業及港幣97,290,000元(二零零七年：港幣98,672,000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67,099,000元(二零零七年：港幣52,858,000元)，其中包括投資物業之租金港幣49,712,000元(二零零七年：港幣42,689,000元)。該物業仍與租客訂有一至十二年租約。

50. 營運租約安排(續)

本集團為出租人：(續)

於結算日，本集團已與租客訂立以下最少租賃合約款項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一年內	64,092	50,237
於第二年至第五年(首尾兩年包括在內)	100,669	26,042
第五年後	146,854	—
	311,615	76,279

租約屬可商議，租金於一年至三年年期內固定。

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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
房屋	3,294	8,193
汽車	118	118
其他設備	74	—
	3,486	8,311

於結算日，本集團須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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
房屋及辦公設備：		
— 一年內	713	12,001
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	87	636
	800	12,637

租約屬可商議，平均年期為兩年，而其租金額亦於期內固定。

51. 或然負債

本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零八年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣354,419,000元(二零零七年：港幣40,406,060元)。基於該等財務擔保合約短期屆滿，且適用之拖欠率較低，故董事認為該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。

52. 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	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
董事及其聯繫人士	利息開支	99	311
聯繫人士	股息收入	10,094	5,570
	樓宇管理費支出	4,489	4,459
	管理費退款	—	12,500
共同控制實體	租金收入	2,400	2,179
	利息收入	—	654

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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
短期福利	18,402	10,097
受僱期後福利	86	36
	18,488	10,133

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。

53. 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8,943,000元(二零零七年：港幣5,086,000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250,000元(二零零七年：港幣213,000元)。

54. 結算日後事項

於二零零八年六月三日，本公司之一間附屬公司與一名獨立第三方就收購上海一項物業訂立協議，代價為港幣317,000,000元。該收購事項截至批准該等綜合財務報表日期尚未完成。

55. 本公司之資產負債表

	於三月三十一日	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司投資	1,210,284	1,210,284
流動資產		
其他應收賬款及按金	30,559	2,000
應收附屬公司款項	1,793,262	1,921,708
銀行現金	1,186	9,297
	1,825,007	1,933,005
流動負債		
其他應付賬款及應計費用	2,811	2,833
按公平值計入損益之金融負債	430,123	838,336
	432,934	841,169
流動資產淨值	1,392,073	1,091,836
	2,602,357	2,302,120
資本及儲備		
股本	161,941	146,761
儲備	2,440,416	2,155,359
	2,602,357	2,302,120

56. 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	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例		主要業務	註冊成立/ 營運地點
				二零零八年	二零零七年		
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	100	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

間接附屬公司名稱	股數	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		主要業務
				二零零八年	二零零七年	
Accessway Profits Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Action Fulfilled Assets Limited	1	1美元	普通	100	100	物業投資
Amphion Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Annick Investment Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Arvel Company Limited	10,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Asia Land Pty Limited (前稱FEC Property Services Pty Limited)	1	澳幣1元	普通	100	100	財務貸款
Best Hoover Limited	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Bournemouth Estates Limited	2	港幣10元	普通	100	100	物業發展
Bradney Proprietary Limited	2	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Billion Century Holdings Limited	1	港幣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	100	物業投資

56. 主要附屬公司詳情(續)

間接附屬公司名稱	已發行股本					
	股數	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		主要業務
				二零零八年	二零零七年	
				面值比例		
Caragis Limited	1,000	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
捷彩有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
置順國際有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
昌盛物業發展有限公司	500	港幣100元	普通	100	100	物業發展
China Web Incorporated	1	1美元	普通	100	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	100	物業管理
錦秋(上海)置業發展有限公司	不適用	5,000,000美元	不適用	100	100	物業管理
振華集團有限公司	200	港幣1元	普通	100	100	物業發展
麗都大酒店有限公司	10,000	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
遠東發展(大連)地產有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
帝豪酒店管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	酒店管理
Dorsett Hotels & Resorts (H.K.) Limited	1,000,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn Bhd	5,000,000	馬幣1元	普通	100	100	酒店投資及經營
Double Advance Group Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Double Gaining Limited	1	港幣1元	普通	100	—	投資控股
登博有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
登樂有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
E-Cash Ventures Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Eldonstead Investment Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Elliott Investment Corporation	2	無	普通	100	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	100	酒店管理

56. 主要附屬公司詳情(續)

間接附屬公司名稱	已發行股本					
	股數	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		主要業務
				二零零八年	二零零七年	
				面值比例		
Ever Liberty (M) Sdn Bhd	2	馬幣1元	普通	100	100	物業投資
遠勤發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Excel Chinese International Limited	1	港幣1元	普通	100	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	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	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	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	100 100	投資控股 投資控股
遠東發展有限公司	830,650,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股及物業投資
Far East Consortium (B.V.I.) Limited	50,000	1美元	普通	100	100	投資控股
遠東發展機械有限公司	2	港幣1元	普通	100	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	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	6,000	1美元	普通	100	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	100 100	投資控股 投資控股及物業投資
Far East Dorsett Hotel Management (Cheng Du) Co. Ltd.	不適用	38,000,000美元	不適用	100	100	物業發展

56. 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			
				二零零八年	二零零七年	
遠東物業代理(香港)有限公司	60,000	港幣100元	普通	100	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	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	100 100	投資控股
Far East Supermarket Limited	500,000	港幣1元	普通	100	100	物業投資
FEC Development (Malaysia) Sdn Bhd	2	馬幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Financing Solutions Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	100	投資控股
Focus Venue Sdn Bhd	90	馬幣1元	普通	90	90	物業發展
Fortune Plus (M) Sdn Bhd	935,000	馬幣1元	普通	100	100	物業投資
FECFW 1 Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
FECFW 2 Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Full Benefit Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Garden Resort Development Limited	100	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Grand Expert Limited	10,000	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
Grandco Investment Limited	1	1美元	普通	100	100	物業投資
廣州勁馬鍋爐實業 有限公司(ii)	不適用	港幣	不適用	51	51	經營鍋爐廠
		50,000,000元				

56. 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	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	二零零八年 二零零七年	
Hong Kong (SAR) Hotel Limited	10,000	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Hong Kong Hotel REIT Finance Company Limited	1	港幣1元	普通	100	—	財務貸款
Hamsher International Limited	29,805,065	1美元	普通	100	100	酒店投資及經營
Havena Holdings Limited	1	1美元	普通	100	—	投資控股
亨力投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Hero Housing Limited	880	港幣1,000元	普通	100	100	物業投資
Hong Kong Hotel Asset Management Limited	5,000,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited	100	1美元	普通	100	100	投資控股
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	100	1英鎊	普通	100	100	投資控股
Madison Lighters and Watches Company Limited	4	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Multi Yield (HK) Limited	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
新時代廣場發展有限公司	1,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
新聯投資(中國)有限公司	300	港幣1元	普通	100	100	投資控股
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	2	港幣100元	普通	100	100	物業投資
香港蘭桂坊酒店有限公司	10,000	港幣1元	普通	100	100	酒店經營

56. 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		主要業務
		每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別	註冊資本 面值比例		
				二零零八年	二零零七年	
愛德企業有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	75	75	投資控股
Pandix Limited	1	港幣1元	普通	100	—	物業發展
Panley Limited	1	港幣1元	普通	100	—	物業發展
Pansy Development Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Peacock Management Services Limited	2	港幣1元	普通	100	100	行政服務
寶田物業有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Ready Town Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業及股票投資
Regency Hotels Proprietary Limited	100	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Rich Diamond Holdings Limited	10	1美元	普通	70	70	投資控股
麗生投資有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股及股票投資
Roseville Enterprises Limited	6,000	港幣100元	普通	100	100	物業發展
Royal Domain Plaza Pty Limited	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Royal Domain Towers Pty Limited	2	澳幣1元	普通	100	100	物業投資
Ruby Way Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Scarborough Development Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Sea Wave Properties Limited	1,000,000	港幣1元	普通	100	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	98.2	物業發展、銷售與租賃
瑞益實業有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
Singford Holdings Limited	1	1美元	普通	100	100	財務管理
Southsino Development Limited	100	港幣1元	普通	100	100	物業發展
星僑發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展

56. 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		主要業務
		每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別	註冊資本 面值比例		
				二零零八年	二零零七年	
Stoneline Sdn Bhd	100	馬幣1元	普通	100	100	投資控股
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	45,000,000	馬幣1元	普通	100	100	酒店經營
Tang City Holdings Pte Ltd	1,000,000	1美元	普通	100	100	物業投資
Tang City Parkway Pte Ltd	10	1新元	普通	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte Ltd	2,600,000	1新元	普通	100	100	物業投資
Tang Development Pte Ltd	2	1新元	普通	100	100	物業投資
添沛有限公司	5,001	港幣1元	A股	100	100	物業發展
	4,999		B股	100	100	
Tomarta Sdn Bhd	1,000,000	馬幣1元	普通	100	100	物業買賣
Top Trend Developments Limited	2	1美元	普通	100	100	物業發展
Turbulent Limited	2	港幣10元	普通	100	100	投資控股
登藝發展有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Vennex Limited	1	港幣1元	普通	100	—	物業發展
Vicsley Limited	1,000	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
Victoria Land Pty Ltd.	12	澳幣1元	普通	100	100	管理服務
穎高發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	投資控股
Virgobee Limited	2	港幣1元	普通	100	100	物業投資
Wanchope Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Win Chance Engineering Limited	2	港幣1元	普通	100	100	工程服務
Wonder China Investments Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Wuhan Far East Dorsett Hotel Management Company Limited	不適用	28,000,000美元	不適用	100	—	酒店經營及物業投資
Zhongshan Development Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股

(i) 中國註冊之外商投資企業

(ii) 中國註冊之中外合資企業

56. 主要附屬公司詳情 (續)

年末概無附屬公司發行任何債務證券。

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
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 Ltd.	澳洲	澳洲
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
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 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

56. 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 Ltd.	英屬處女群島	美國
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	海峽群島	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. 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 Holdings Pte Ltd	新加坡	新加坡
Tang City Parkway Pte Ltd	新加坡	新加坡
Tang City Properties Pte Ltd	新加坡	新加坡
Tang Development Pte Ltd	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
Wonder China Investments Limited	英屬處女群島	中國
Zhongshan Development Limited	英屬處女群島	中國

57. 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		
		二零零八年	二零零七年	
Bermuda Investments Limited	普通	25	25	物業投資
Gold Coin (Hong Kong) Limited	普通	26	26	投資控股
金錢飼料(中國)有限公司	普通	26	26	經營飼料生產廠
廣東新時代房地產有限公司	不適用	45	45	物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50	50	樓宇管理
柳州環宇壓縮機有限公司	不適用	25.2	25.24	經營壓縮機廠
Naples Investments Limited	普通	50	50	投資控股
Omicron International Limited	普通	30	30	投資控股
Peacock Estates Limited	普通	25	25	物業投資
Philippine Dream Company, Inc.	普通	25.2	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。

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

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	已完成	現存
5,563	H	已完成	現存
6,237	H	建築中	二零零八年
6,920	H	建築中	二零零九年
11,147	H	建築中	二零一零年
3,505	H	建築中	二零一零年
8,055	H	籌劃階段	二零一零年
2,474	O	已完成	現存
3,579	S & O	已完成	現存

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 麗悅九龍酒店	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	100%	461
10. 觀塘鴻圖道84號 麗都九龍酒店	九龍內地段 162	100%	929
11. 上環蘇杭街27-31號	內地段 871s.A.、 內地段 872s.A.、海傍地段 9B	100%	234
12. 西環山道90-100號	內地段 1095	100%	537
13. 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%	—
14. 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

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
92	R	已完成	現存
620	R & CP	已完成	現存
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
4,682	R	第一期已完成	二零一零年 (第二期)

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			
15. 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%	—
16. 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%	—
17. 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%	—
18. 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%	—
19. 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%	—
20. 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%	—
21. 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飾櫃及1樓101至173號舖位	屯門市地段151，2485份之351份	100%	—
22. 鴨脷洲大街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及伸展部分，1176份之29份	100%	—
23. 中環贊善里5號B帝豪軒	地段68s.Ass5餘段	100%	147
24. 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
25. 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

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
744	R	建築中	二零零九年
5,400	A	建築中	二零零八年 (第一期)
4,497	R	籌劃階段	二零一零年
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
4,074	C & R	籌劃階段	二零一零年

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			
26. 清水灣道684號	Ah Kwung Wan, D.D. 地段236	100%	1,859
27. 荃灣荃錦公路川龍	內地段389	100%	13,500
28. 元朗丹桂村	丈量約124地段3927s.B	100%	418
29. 元朗洪水橋	丈量約124地段2959、2960、2969S.B SS.3(部分)、2972餘段及2973餘段av1	100%	2,800
30. 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
31. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
32. 大埔泰亨	丈量約7地段73餘段	100%	2,332
33. 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%	—
34. 深水埗西洋菜北街287-293號	九龍內地段317	88%	468

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
67,644	H	建築中	二零零九年
67,307	H	建築中	二零零九年
91	O	已完成	現存
91	O	已完成	現存
20,000	C & R	建築中	二零零九年
43,000	C & R	籌劃階段	二零一零年
83,700	R	籌劃階段	二零一零年

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔 權益	地盤面積 (平方米)
中國			
1. 中國成都市 西玉龍街124-177號 成都麗悅酒店	不適用	100%	5,866
2. 武漢市江岸區 江漢路118號 武漢麗悅酒店	不適用	100%	5,409
3. 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%	—
4. 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%	—
5. 中國廣州市越秀區 建設橫馬路 新時代大廈	不適用	50%	3,000
6. 中國廣州市荔灣區 花地大道以東地段 甘棠苑	不適用	100%	8,000
7. 中國廣州市荔灣區 茶滘廟前街北10號 花地家園	不適用	100%	24,359

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
27,753	H	已完成	現存
57,879	H	已完成	現存
21,565	H	已完成	現存
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
—	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

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			
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
3. 馬來西亞納閩島 Grand Dorsett Labuan Hotel 462, Jalan Merdeka, 87029 Labuan F.T. Malaysia	Lot TL No. 207531888, Town of Labuan, Federal Territory of Labuan	100%	6,071
4. 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
5. 馬來西亞雪蘭莪州 Mukim of Kerling District of Hulu Selangor	地段600及619	100%	422,907
6. 新加坡 No. 100, Eu Tong Sen Street Pearl's Centre	地段U871W	100%	—
7. 新加坡 100A Eu Tong Sen Street Yang Tze Building	地段U865L	100%	—
8. 新加坡1 Marine Parade Central Parkway Centre	多個地段，Mukim 26	100%	—
9. 美國德薩斯州達拉斯市 Commerce Street 1914號 Dallas Grand Hotel	不適用	100%	6,849
10. 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	Location	No. of rooms	Type	Date of Commencement
	1 Central Park Hotel 麗栢酒店	Central	142	Boutique hotel	Apr, 2005
	2 Cosmopolitan Hotel 麗都酒店	Wanchai	454	4-star hotel	Dec, 2004
	3 Cosmo Hotel 麗悅酒店	Wanchai	142	Boutique hotel	Oct, 2005
	4 Dorsett Far East Hotel 遠東帝豪酒店	Tsuen Wan	240	3-star hotel	Oct, 2006
	5 Dorsett Olympic Hotel 帝豪奧運酒店	Tai Kok Tsui	141	3-star hotel	Apr, 2005
	6 Dorsett Seaview Hotel 帝豪海景酒店	Yau Ma Tei	268	3-star hotel	Dec, 2000
	7 Lan Kwai Fong Hotel 蘭桂坊酒店	Central	162	Boutique hotel	Mar, 2006
	Hotels under Development	Location	No. of rooms	Type	Estimated Completion Date
	8 Cosmo Kowloon Hotel 麗悅九龍酒店	Tai Kok Tsui	285	4-star hotel	4th Quarter, 2008
	9 Cosmo Kwai Chung Hotel 麗悅葵涌酒店	Kwai Chung	634	4-star hotel	1st Quarter, 2010
	10 Cosmopolitan Kowloon Hotel 麗都九龍酒店	Kwun Tong	391	4-star hotel	3rd Quarter, 2010
	11 Dorsett Hong Kong Hotel 帝豪香港酒店	Kennedy Town	218	4-star hotel	3rd Quarter, 2009
	12 Hotel on Hill Hotel 山道之酒店	West Point	149	Boutique hotel	4th Quarter, 2010
	13 Hotel on Jervois Street 蘇杭街之酒店	Sheung Wan	55	Boutique hotel	1st Quarter, 2010

Hong Kong 香港



Malaysia 馬來西亞



1 Dorsett Regency Hotel 320 rooms, in operation
320 間房間 · 營業中



2 Sheraton Subang Hotel 502 rooms, in operation
502 間房間 · 營業中



3 Dorsett Penang Hotel* 276 rooms, in operation
276 間房間 · 營業中



4 Grand Dorsett Labuan Hotel 178 rooms, in operation
178 間房間 · 營業中

*The hotel is operated by the Group through a hotel management contract.

China Projects 中國業務



Shanghai 上海



Shanghai Cosmopolitan Hotel*
上海麗悅酒店
(Hotel under development, 250 rooms)
(發展中酒店物業·250間房間)



Guangzhou 廣州



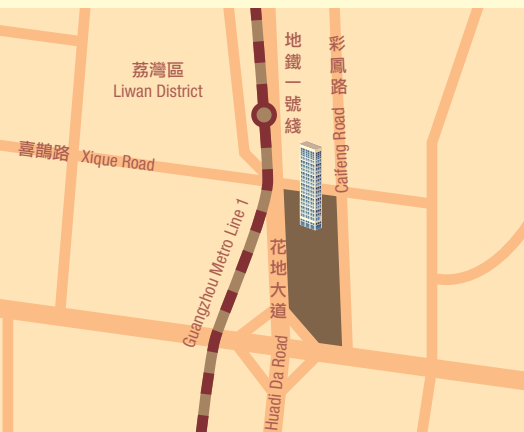
Gantangyuan
廣州甘棠苑
(Under development)
(發展中物業)



Huadijiayuan
廣州花地家園
(Under development)
(發展中物業)



New Time Plaza
廣州新時代大廈
(Under development)
(發展中物業)



China Projects 中國業務



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



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



3 Yong Jing Court
雍景苑



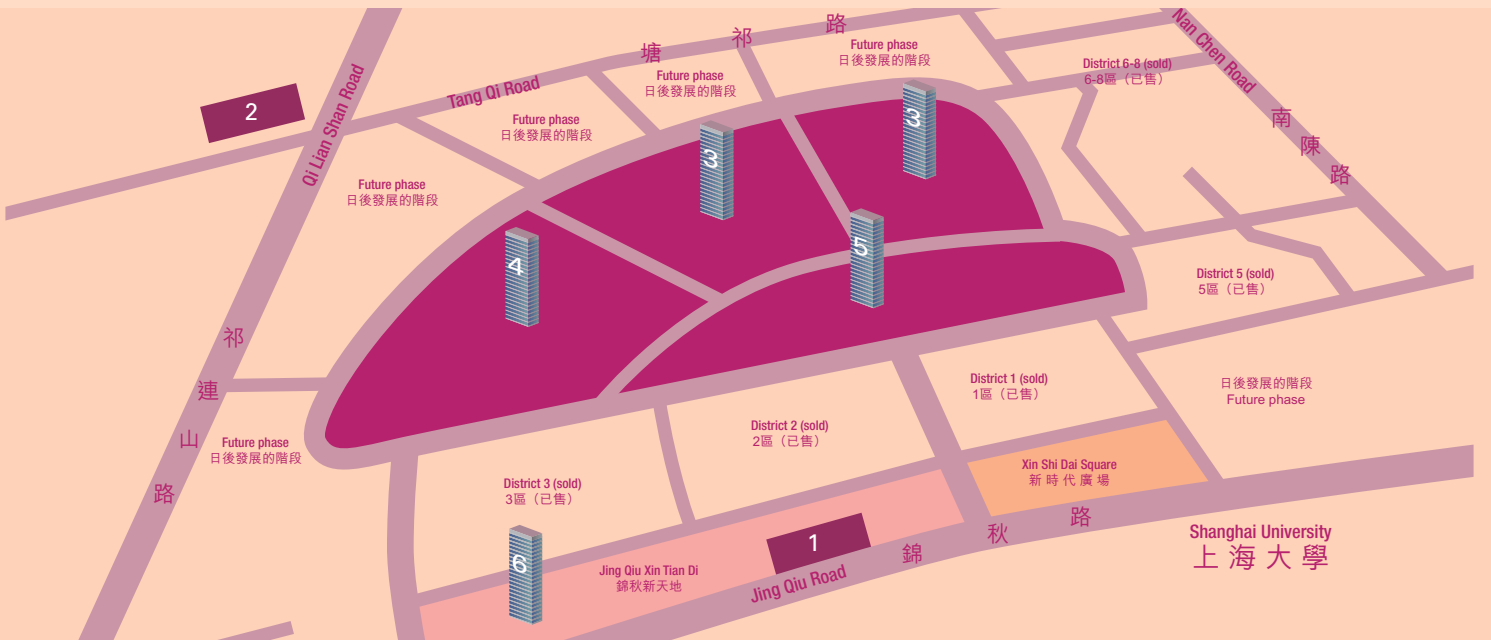
4 Jin He Ya Court
錦和雅苑



5 Di Jing Court
帝景苑



6 Jing Qiu Xin Tian Di
錦秋新天地



Chengdu 成都



Chengdu Cosmopolitan Hotel
成都麗悅酒店
(Hotel under development, 588 rooms)
(發展中酒店物業 · 588 間房間)

Wuhan 武漢

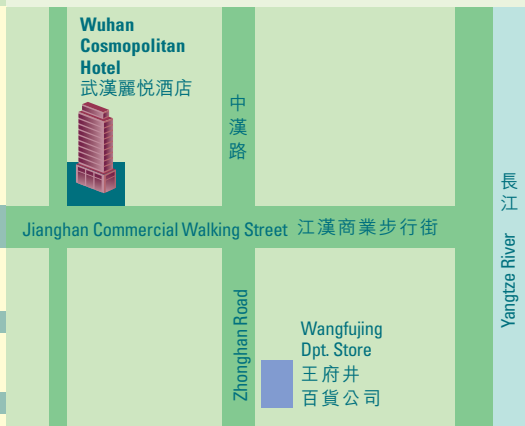
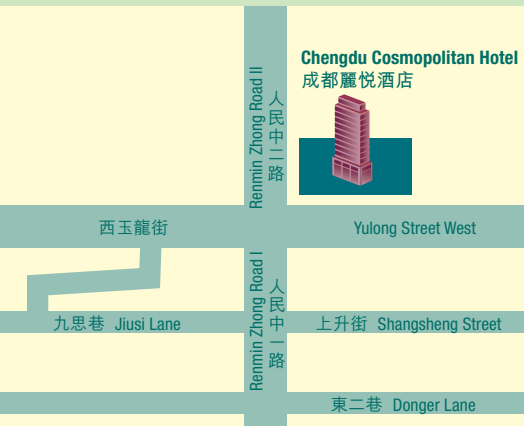


Wuhan Cosmopolitan Hotel
武漢麗悅酒店
(Hotel under development, 400 rooms)
(發展中酒店物業 · 400 間房間)

Zhejiang 浙江



Zhuji Cosmopolitan Hotel*
諸暨麗悅酒店
(Hotel under development, 300 rooms)
(發展中酒店物業 · 300 間房間)



*Acquired after year-end