



遠東發展有限公司

Far East Consortium International Limited

股份代號: 035



我們相信藉著各項策略，本集團將處於強健位置，面對種種挑戰，且將具備經常性現金流量及發展收入來源之完善組合。本集團首項目標是持續為股東帶來長期回報，且有信心可達致此目標。



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

董事總經理

孔祥達，B. ENG, ACA

首席營運總裁

陳志興

合資格會計師、首席財務總監及 公司秘書

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

國泰世華銀行
創興銀行有限公司
中信嘉華銀行有限公司
大新銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
大眾銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行有限公司

馬來西亞

Affin Islamic Bank Berhad
Affrin Bank Berhad
OCBC Bank (Malaysia) Berhad
Public Bank Berhad

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking Group Limited
Commonwealth Bank of Australia Limited

中國

中國建設銀行
星展銀行(中國)有限公司
中國工商銀行股份有限公司

註冊辦事處

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

主要辦事處

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈16樓

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港
灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

上市資料

普通股(編號：035)
2009年到期之零息可換股債券(編號：2508)
香港聯合交易所有限公司

網址

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

目錄

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	16
業務概覽及財務回顧	17
董事會報告書	30
企業管治報告書	38
獨立核數師報告書	43
綜合收益表	45
綜合資產負債表	46
綜合權益變動報表	48
綜合現金流量表	49
綜合財務報表附註	51
集團所擁有之主要物業一覽表	124
酒店組合	136
中國業務	138

主席 報告



「遠東發展自上市以來經歷了這樣與那樣的各種挑戰。由於我們堅定的信念與行動，現在已脫離了摸石頭過河的時期。」

邱德根先生，太平紳士
主席

香港已回歸祖國十二年。在過去十二年，我們一起經歷過一九九七年的亞洲金融風暴、二零零一年的科網股爆破、二零零三年非典型肺炎爆發、以及近年因美國次按危機而引發的全球金融似的海嘯。

我非常高興看到中國近年的經濟增長已使我們擠身為世界最大的經濟體系之一，在全球經濟發展中已達到今天舉足輕重的角色。本港自二戰後經過慘淡經營，再加上近年大陸傑出的領導人鄧小平先生撥亂歸正發展經濟的政策，使國內13億人民生活有長足空前的特大進展。

遠東發展自上市以來經歷了這樣與那樣的各種挑戰。由於我們堅定的信念與行動，現在已脫離了摸石頭過河的時期。在副主席兼行政總裁領導下與各位高層主管及同事齊心合力努力經營奮鬥下定將有意想不到的進展。

最後，本人謹此代表董事會衷心感謝各位股東、全體董事、高級管理層及員工於去年對本集團之努力不懈及鼎力支持。

邱德根

主席

二零零九年七月十六日

副主席兼 行政總裁報告



「我們相信藉著各項策略，本集團將處於強健位置，面對種種挑戰，且將具備經常性現金流量及發展收入來源之完善組合。本集團首項目標是持續為股東帶來長期回報，且有信心可達致此目標。」

丹斯里拿督邱達昌先生
副主席兼行政總裁

本人欣然呈報本集團截至二零零九年三月三十一日止財政年度的年度業績。二零零八／零九財政年度乃充滿挑戰之一一年，全球經濟在金融海嘯衝擊下，影響不少行業經營。管理層已主動採取策略應付，使本集團組織更穩健，並準備就緒把握未來新商機。

本集團過去幾年投放大量資源建立酒店業務，現時已擠身最大規模酒店經營商行列，致力發展亞洲區內可賺取利潤之業務範疇，並經營13間酒店，提供逾3,200間客房。目前正發展額外10間酒店，將為本集團所提供之客房增加至逾6,000間。

本集團之3個酒店品牌「帝豪」、「麗都」及「麗悅」於業內逐漸贏得賞識。本集團亦已發展一系列精品酒店，例如「蘭桂坊酒店」及「麗栢酒店」，並因此獲頒不少獎項。本集團於業內已建立聲譽，現正考慮拓展至酒店及服務公寓管理業務，藉以為本集團帶來穩定收益。

本集團現正研究不同方案，反映出並無於賬冊內記錄的酒店資產之龐大重估盈餘。此舉可能包括就若干資產採納銷售及售後租回模式及／或分拆酒店部。

即使H1N1新型流感影響整個旅遊業，惟鑑於全球旅遊業之無限潛力，尤以亞洲及中國市場為然，本集團對酒店業的長期前景仍抱有信心。本集團酒店之資產成本相當低，且業務模式乃為盡量利用空間而設，因而成為業內擁有最高邊際利潤的酒店之一，故酒店業務能夠抵禦不景的經濟環境。本集團已準備就緒，可於市場隨著負面宏觀經濟影響減退而好轉時把握良機發展業務。

物業發展部依然為本集團整體溢利作出重要貢獻。本集團於香港、中國大陸及澳洲均建立勢力。中國大陸及澳洲乃本集團溢利主要來源國。年內，本集團致力發展上海錦秋加州花園及澳洲Northbank項目之土地儲備。

年初，本集團把握弱市，購入墨爾本商業區一幅土地。該土地現計劃發展為墨爾本之主要住宅項目，可提供1,500至2,000個公寓單位，總建築面積約1,000,000平方呎。

管理層銳意透過提升組織基礎建設及增加發展項目，加強物業發展業務。本集團將集中發展現時對中價房產需求龐大之中國大陸市場，以及往績彪炳，物業市場長期前景依然看好之澳洲市場。

本集團於香港、中國大陸及新加坡均持有投資物業，為本集團帶來穩定收入來源。本集團現正將資產組合重新定位，務求專注較大型資產。本集團相信此舉將可更有效地運用資源，騰出資本投資具較高長期回報之資產。

本集團於二零零九年五月七日宣佈，本集團正拓展業務至停車場業務。透過上述收購，本集團將成為亞太區內最大型獨立停車場營運商之一，於澳洲、紐西蘭及馬來西亞之策略性地點管理200個停車場超過42,600個車位，其中18個停車場5,200個車位由本集團擁有。

停車場業務因為得到房地產價值支持而成為具防禦性業務。若干資產亦有潛力獲重新發展。新停車場業務將成為本集團未來經常性現金流量新來源。本集團擬利用現有平台繼續發展此業務。

於財務管理方面，即使金融市場艱難，惟本集團年內按相當有利條款完成為數港幣19億元之銀團貸款。本集團亦把握利率低企之良機，將長期利率鎖定於低水平。這有助本集團減低整體資本成本，從而可令本集團之財務保持穩健。本集團亦按低於面值之價格，購回為數港幣2.79億元之未行使可換股債券，這有助改善整體資本架構。

展望未來，本集團將繼續檢討及修訂資本架構，務求達致最佳財務狀況。

管理層深信，員工乃本集團最寶貴資產，是企業成功之關鍵要素。本集團聘用優秀人才，為各級員工提供培訓及全面職業發展機會，協助彼等全面發展潛力。本集團目前僱用約2,000名員工，並將增聘人員以加快業務拓展步伐。

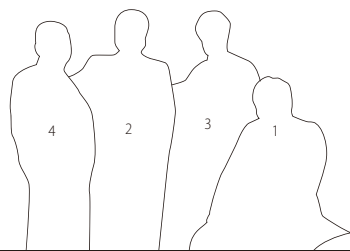
年內，前投資銀行家孔祥達先生加盟本集團出任董事總經理一職。孔先生於企業管理、策略性發展及併購事宜上具豐富經驗。

二零零九年將如去年般充滿挑戰，全球經濟狀況不明朗，儘管如此，憑藉穩健根基，本集團將可持續增長，並相信藉著各項策略，本集團將處於強健位置，面對種種挑戰，且將具備經常性現金流量及發展收入來源之完善組合。本集團首項目標是持續為股東帶來長期回報，且有信心可達致此目標。

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。

邱達昌
副主席兼行政總裁

董事及 高級管理層簡介



- 1 丹斯里拿督邱達昌 副主席兼行政總裁
- 2 孔祥達先生 董事總經理
- 3 陳志興先生 首席營運總裁
- 4 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)

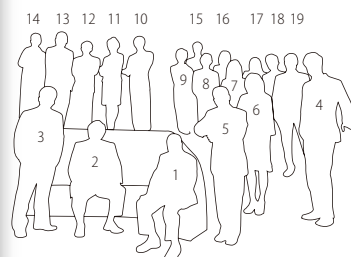
邱先生，八十四歲，遠東集團創辦人，自一九七二年起擔任本公司主席。彼亦為遠東控股國際有限公司(股份代號：36)及遠東酒店實業有限公司(股份代號：37)董事會主席。邱先生具有逾五十年物業投資及發展、娛樂及旅遊相關業務運作、酒店控股及管理、金融及銀行業務經驗。邱先生為中國第六屆至第九屆全國政協委員，仁濟醫院創辦人，自一九六八年為公益金贊助人，並為新界總商會創辦人及永久榮譽主席，彼於一九六六年創辦裘錦秋中學，迄今仍為該書院之主席。邱先生為邱裘錦蘭女士(太平紳士)之丈夫，邱先生為丹斯里拿督邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之父親。

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，五十五歲，持有日本上智大學之工商管理及經濟學士雙學位。丹斯里拿督邱達昌為知名商人，擁有逾三十年物業及地產相關行業之經驗。他的事業生涯中於中國內地、香港、日本、馬來西亞、新加坡及澳洲等地，透過自然增長及收購創建多項極為成功之業務營運。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。



- 1 邱德根先生，太平紳士
主席
- 2 丹斯里拿督邱達昌先生
副主席兼行政總裁
- 3 孔祥達先生
董事總經理
- 4 陳志興先生
首席營運總裁
- 5 莫貴標先生
首席財務總監兼公司秘書
- 6 容劍冰女士
主席私人助理
- 7 何詠儀女士
人力資源及行政經理

- 8 潘小惠女士
總經理－麗悅九龍酒店
- 9 胡慧倫女士
集團總會計師
- 10 鄭永祥先生
總經理－帝豪海景酒店及帝豪九龍酒店
- 11 張翠玉女士
市場總監
- 12 梁愷剛先生
內部核數師
- 13 楊敬斌先生
管理會計師
- 14 關淑華女士
總經理－中環麗柏酒店及蘭桂坊酒店

- 15 鄭維政先生
總經理－遠東帝豪酒店
- 16 陳小芳女士
總經理－麗都酒店及麗悅酒店
- 17 謝鳳兒女士
法律顧問
- 18 梁業宏先生
庫務投資主管
- 19 賴偉強先生
酒店營運總監

邱達成先生，B.A.

(執行董事)

邱先生，五十歲，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(股份代號：36)之執行董事及遠東酒店實業有限公司(股份代號：37)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，五十七歲，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，為St. Kilda Road Campaign Inc.上一屆總裁。

邱裘錦蘭女士，太平紳士

(非執行董事)

邱女士，六十九歲，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(股份代號：37)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，四十八歲，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(股份代號：36)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，七十九歲，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，五十歲，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，六十歲，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35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。

孔祥達先生，B. ENG, ACA

(董事總經理)

孔先生，四十歲，於二零零八年九月加入本集團，出任本公司董事總經理。彼負責制定及推行本集團整體發展策略。孔先生對企業發展擁有資深認識，於併購以及國際資本市場累積豐富經驗。加入本集團前，孔先生為香港聯交所上市公司華彩控股有限公司之行政總裁。彼對該公司推行多項重要舉措及建立國際網絡貢獻良多，並為業務發展建下穩固根基，彼現為該公司之非執行董事。孔先生積逾12年投資銀行經驗，曾於德意志銀行及瑞銀集團出任高級職位，負責亞洲區企業融資事務。

孔先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員；持有倫敦大學帝國學院機械工程學士學位。

陳志興先生

(首席營運總裁)

陳先生，四十六歲，於二零零四年三月升任為集團首席營運總裁。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，邱德根先生為遠東集團的創辦人。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。

加入本集團之前，他曾於國際四大會計師行擔任審計經理，擁有十數年之審計經驗。

莫貴標先生，M.B.A, A.I.C.P.A., C.P.A.

(首席財務總監兼公司秘書)

莫先生，四十八歲，於二零零四年四月一日加入本集團為首席財務總監，負責本集團整體財務及會計工作。他在美國開始其執業會計工作。於一九八八年回流香港後，莫先生進入國際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。

莫先生持有工商管理文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，五十六歲，現任本集團副行政總裁(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。

五年 財務概要

	截至三月三十一日止年度				二零零九年 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	546,120	684,144	875,176	2,159,514	1,732,841
除稅前溢利	446,485	418,078	693,823	658,396	221,947
稅項	(36,814)	(85,867)	(157,394)	(215,016)	(116,847)
年度溢利	409,671	332,211	536,429	443,380	105,100
每股盈利	32仙	24仙	37仙	28仙	5仙
	於三月三十一日				二零零九年 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	6,234,848	7,140,308	8,712,356	9,585,961	10,527,277
負債總值	(3,014,603)	(3,568,525)	(4,664,260)	(4,633,817)	(5,753,277)
少數股東權益	3,220,245 (31,789)	3,571,783 (27,250)	4,048,096 (26,148)	4,952,144 (39,467)	4,774,000 (30,456)
股東資金	3,188,456	3,544,533	4,021,948	4,912,677	4,743,544

業務概覽及 財務回顧



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九龍酒店

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

潘小惠女士

總經理－麗悅九龍酒店

鄭維政先生

總經理－遠東帝豪酒店

關淑華女士

總經理－中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店

業務概覽

儘管爆發環球金融海嘯及H1N1新型流感，本集團對酒店及物業發展業務之長遠前景仍抱樂觀態度。本集團有信心，定能克服近期負面市況，透過加強財務狀況及把握區內之新投資機會進一步拓展業務。

於馬來西亞增設兩間新酒店 Maytower Hotel 及 Dorsett Johor Hotel 後，來自酒店部之收益及溢利貢獻分別增加6%及13%至港幣 648,000,000 元及港幣 387,000,000 元。本集團目前共營運13間酒店，包括香港七間、馬來西亞五間及中國一間。本集團預期將於未來三年增開十間新酒店。當所有新酒

店投入運作後，本集團之酒店組合將較現時翻倍合共可提供逾6,000間客房，讓本集團躋身為香港最大上市酒店集團之列。

於年結日，本集團所營運酒店總值港幣 5,748,000,000 元，於資產負債表中計入港幣 2,821,000,000 元。重估盈餘港幣 2,927,000,000 元未有計入賬目內。為實現此隱藏價值，本集團正評估各種方案，包括採取出售租回模式或分拆酒店部。董事會相信，此舉長遠而言將可為股東提高價值。

年內，來自物業發展部之溢利減少54%至港幣 247,000,000 元，主要由於上海錦秋加州花園之可供出售單位數目減少。為全面善用地積比例，本集團已對整體發展計劃作出大幅改動。因此，年內大部分時間的大部分建造工程均暫時停工。最近建造工程已重新動工，除現時可供出售之134間獨立洋房外，本集團另計劃於二零一零及二零一一年預售額外510間低層洋房及獨立洋房。於廣州之三項物業發展項目已進入不同發展階段，現時預計於



項目發展部

由左至右：

李富添先生
高級項目發展經理

劉慰榮先生
工料測量經理

陳志興先生
首席營運總裁

王卓輝先生
項目發展經理

二零一一年及二零一二年前竣工。另一方面，本集團之澳洲物業發展部錄得之收益較去年港幣331,000,000元躍升至港幣570,000,000元。

於二零零九年三月，本集團把握弱市，購入澳洲墨爾本一幅黃金地段。根據現行計劃，本集團計劃興建1,500至2,000個住宅單位，總建築面積約1,000,000平方呎。本集團現時預期項目將分階段於三至四年間落成。

1. 酒店部

本集團現時正制定策略，以不同品牌來營運我們的酒店。我們相信，此品牌策略將可為本集團作好準備，於日後為酒店部開創新的酒店管理業務。

十間發展中酒店，其中麗悅九龍酒店及上海麗悅酒店現時預定於二零零九年底投入運作。

本集團現正評估重建Sheraton Subang Hotel之可行性，同時正為Sheraton Subang Hotel(將重新命名為「Grand Dorsett Subang」)、Dorsett Regency Hotel、Grand Dorsett Labuan Hotel及帝豪海景酒店進行裝修工程，完成該等翻新工程後，各酒店將可為酒店賓客提供更舒適及理想之設施。

香港

銅鑼灣麗都酒店—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。麗都酒店獲「Michelin Hong Kong & Macau Guide 2009」譽為少數「Comfortable Hotels in Hong Kong」之一。麗都酒店提供非一般的舒適居住環境及優質服務，亦從其不時於舉辦國際盛事(包括香港2009東亞運動會)時獲選提供酒店服務。



麗都酒店及麗悅酒店之高級管理層

由左至右：
廖偉倫先生
助理財務總監
李師揚先生
房務部總監
陳小芳女士
總經理

銅鑼灣麗悅酒店—本集團於二零零五年十月開設之首間商務精品酒店。此酒店與麗都酒店只有兩座大廈之隔，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，並設有時尚的Nooch Bar露天Breeze，且鄰近有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—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。中環麗栢酒店為一間設計時尚舒適之潮流精品酒店。位於中上環金融及商業區之核心。到鄰近餐飲娛樂集中地之蘇豪區

及蘭桂坊十分方便。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。酒店經翻新，以迎合香港動力十足的生活節奏。互動元素及藝術作品加添酒店的時尚特色，將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散發出的獨特藝術文化氣息帶進酒店內。

中環蘭桂坊酒店—一間揉合現代化與中國傳統風格設計之獲獎潮流精品酒店。自從二零零六年開業以來，蘭桂坊酒店便連續地獲TravelWeekly頒授「The Best Boutique Hotel in Asia」；獲世界旅遊大獎(World Travel Awards)頒授「Hong Kong's Leading Boutique Hotel」，以及獲中國酒店星光獎(China Hotel Starlight Awards)頒授「The Best Boutique Hotel of China」之美譽。酒店共設有162間客房，以別樹一幟之東方風格裝潢。套房內設有私人露台，可飽覽香港維港閃爍迷人的夜景。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、夜生活和娛樂區僅數分鐘路程。



帝豪海景酒店及帝豪九龍酒店之高級管理層

由左至右：
武文傑先生
房務部經理
陳玉婷女士
助理財務總監
鄺永祥先生
總經理
盧志安先生
駐店經理

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。

大角咀帝豪九龍酒店—一間座落於九龍近年蓬勃發展的地區—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。

中國

武漢麗悅酒店—一項位於武漢市中心之設計趨時酒店，提供合共394間客房。該18層高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，總樓面面積約725,000平方呎，主要包括零售店、地庫停車場及商業辦公室等等。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，加上本集團有效的租賃策略，此項投資物業錄得高入住率，並穩定獲得高尚租客租住。此外，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，武漢麗悅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。



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
鄭維政先生
總經理
謝偉良先生
營業總監

馬來西亞

吉隆坡 *Dorsett Regency Hotel* — 一間別具風格之四星級豪華酒店，保證令你「不再想家」。該酒店位於吉隆坡市中心，及著名Bintang Walk之起點，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頻頻到訪馬來西亞的商務及消閒旅客歡迎。由於馬來西亞設有一流購物商場、健身俱樂部、美容院及理髮店、娛樂場所，且有大量本地及國際級的特色餐廳、咖啡店及餅店可供選擇，消閒旅客都可享有愉快旅程。該酒店最近為320間客房及套房及會議室之部分設施進行了翻新，安裝新地毯及液晶體電視機。

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，以及最新科技設施，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。酒店亦設有3間別具特色的餐飲場所，為喜歡在房內享受美食的客人提供24小時送餐服務。酒店設有傳統宴會設備，並配合商業中心，可提供行政服務及接達互聯網。酒店亦提供各式各樣影音設備，務求可順利地應付不同類別的宴會及會議需要。另外，就戶外活動而言，住客可在泳池暢泳或參加



中環麗栢酒店及蘭桂坊酒店之高級管理層

由左至右：
關淑華女士
總經理
鍾慧嫻女士
營業總監
陳玉蓮女士
財務總監
鄭欣欣女士
傳訊總監

酒店健身俱樂部所提供的健身操班及專為個人而設的健身課程。該酒店亦是商務旅客、會議及消閒旅客另一理想之選。

吉隆坡 *Maytower Hotel & Serviced Residences* — 專為提供極便利兼舒適服務而設。Maytower 有 32 層高，設有 179 間酒店客房及 435 個服務式住宅單位。所有客房及套房均配備高速無線寬頻上網設備，各式各樣電視頻道可供選擇，並設有一系列便利設備。最近翻新的 *Sutera Room* 是舉辦一切商務活動之理想場所。該酒店設有一個名

為 *La Maison* 的單一餐飲場所，全日可提供早、午、晚餐。酒店亦設置設備完善的健身室及室外泳池。Maytower 讓住客觀看看到現代化城市吉隆坡亦有引人之處。該酒店離吉隆坡市其他地方，即有 100 年歷史的「Little India」、唐人街、Central Market、KL Tower 及 Petronas Twin Towers 不遠，並可享用四通八達的交通設備前往該等地方。

Dorsett Johor Hotel, Johor Bahru — 策略性地開設於 Johor Bahru 以當地商務差旅之市場為目標，Dorsett Johor Hotel 距離 North-South Highway 僅 10 分鐘，離 Johor Bahru 市中心 20 分鐘內，並非常接近 Sultan Ismail 國際機場。此酒店提供 252 間優雅客房，每間客戶均配備 32 吋液晶體電視、衛星電視頻道、私人電子保險箱、客房膳食服務、洗衣及乾衣服務。整間酒店亦具備無線高速互聯網線路，而會議及宴會設施更配備商業中心以及互聯網線路。酒店內亦提供一系列優質高級視聽設備，適合各種晚會、宴會及會議不同需要。此酒店供應本地



麗悅九龍酒店之高級管理層

由左至右：
陳結鳳女士
前堂部經理
潘小惠女士
總經理
汪薇蓉女士
助理營業總監
朱嘉鳴女士
市場傳訊經理

及國際佳餚，其中Checkers Cafe 每天營業，供應早午晚餐；酒吧DBar裝設大銀幕，即時直播體育比賽節目；而露天餐廳Kapitan Corner則最適合喜愛欣賞夜色之顧客。酒店配備各種優質設備及切合個別需要之服務，正是酒店的宣傳句「不再想家！」的完美演繹。

發展中酒店

香港

大角咀麗悅九龍酒店—距離本集團之帝豪九龍酒店只有一街之遙。本集團計劃將其發展為一間共有285間客房之四星級酒店。建築工程已竣工，並預計於二零零九年底前開幕。

堅尼地城帝豪香港酒店—一項位於爹核士街，共有225間客房之四星級酒店發展項目。上層建築工程正在進行中。預計於二零一零年初落成並投入運作。

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380間客房之四星級酒店。上層建築工程已於二零零九年六月展開，預計於二零一零年底落成並投入運作。

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。極具特色健身房及游泳池將於工程完成後投入運作。該酒店的上層建築工程已於二零零九年六月展開，預計於二零一零年第三季前落成並投入運作。



Dorsett International 團隊

前排由左至右：

Sashi Nair-K女士

Dorsett International Sdn. Bhd. 馬來西亞市場傳訊部
區域總監

Eddie Tang先生

Dorsett International Sdn. Bhd. 總裁

Christina Toh女士

Dorsett Regency Hotel Kuala Lumpur 總經理

後排由左至右：

Tengku Ahmad Faizal先生

Dorsett Johor Hotel, Johor Bahru 駐店經理

Jusnemanwaty Osman女士

Dorsett International Sdn. Bhd. 馬來西亞人力資源部
區域經理

Sazrul Fadzil先生

Maytower Hotel & Serviced Residences, Kuala Lumpur
行政助理經理

Siah Chin Wee先生

Dorsett International Sdn. Bhd. 馬來西亞區域財務總監

Hubert Wilfred先生

Grand Dorsett Labuan, Wilayah Persekutuan 總經理

麗都葵涌酒店 — 現有工廠大廈Topy Tower將全面翻新作一間共有650間客房之四星級酒店，現時正處於規劃及提交法定程序階段，地盤工程將於二零零九年展開。落成後將配備餐廳、豪華舞廳、會議設施、游泳池及健身房。該酒店預計於二零一一年初落成並投入運作。

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148間客房之精品酒店。現時正處於規劃及提交法定程序階段。預計拆除工程於二零零九年底動工。

中國

成都麗悅酒店 — 該酒店位於成都市中心商業區之核心地帶，鄰近主要金融及娛樂綜合大廈。現時正進行裝修工程，以發展為一間共有579間客房之時尚豪華五星級酒店。該項目預計於二零一零年初落成。

中國浦東上海麗悅酒店 — 該酒店毗鄰浦東世紀公園，現時正進行裝修工程，以發展為一間共有281間客房之酒店式公寓。該項目預計於二零零九年第四季落成。

中山麗悅酒店 — 此四星級酒店發展項目位於中國中山，共有416間客房。現時正處於規劃階段，並預計於二零一零年初落成。

諸暨麗悅酒店 — 此五星級酒店發展項目位於中國諸暨市，共有300間客房。現時正處於規劃階段，並預計於二零一零年中落成並投入運作。



Far East Consortium International Limited
- 中國團隊

第一行由左至右：

楊佳瑩女士

人力資源部經理

郁苑女士

行政及採購部經理

吳蓓琪女士

總經理

李靜女士

配套部經理

鄭華女士

設計部經理

第二行由左至右：

邵雪女士

預算部經理

劉衛先生

財務副總監

梁觀培先生

財務總監

陳卿女士

銷售推廣經理

吳福翰先生

財務副總監

朱擘南先生

工程部經理

2. 物業部

中國仍然為本集團中檔房產發展之主要市場。本集團一直積極物色新發展機會，延續上海錦秋加州花園之佳績。

除中國市場外，澳洲亦為主要溢利來源，本集團一直於該地發掘各種投資機會，務求增加據點。

中國

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。自九十年代首期開發以來，總共已建成合共 4,200 個住宅及商業單位，並售

出 96%。本公司現正發展 762 個住宅單位，並已預留 133 個商業單位作出租用途。餘下約 5,000 個單位預計於未來四至五年內竣工，平均每年完成不少於 1,000 個單位。直至二零一四年落成為止，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，預期於二零一一年前落成。

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，並預計於二零一二年竣工。



Far East Consortium International Limited
- 澳洲團隊

前排由左至右：

Craig Williams先生
執行董事

Robert Cooke先生
總經理

Yvonne Lee女士
法律顧問

Ellen Ching女士
市場顧問

後排由左至右：

Sue Lyons女士
集團會計師

Lauren Soderman女士
接待員

Alan Tan先生
項目發展經理

Georgina Karagiannis女士
行政秘書

Allan DeZilwa先生
會計師

Jean Low女士
項目發展經理

Alissa Lloyd女士
項目發展經理

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。受到政府對Bai E Tan區之城市規劃影響，審批程序已擱置。該發展項目預期於二零一零年動工，並預計於二零一二年竣工。

香港

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、2層商舖及26個車位作為租賃用途。

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。第二期發展將於自相關政府部門取得審批後展開。

西貢清水灣道684號—將現行6間獨立屋改建成4間豪華別墅之發展項目，總樓面面積約為12,000平方呎，地盤面積為20,000平方呎。此項目現時正在招標階段，本集團目標為於二零一零年第二季前自屋宇署取得樓宇落成證明書。

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。本集團正在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。本集團正在提交換地申請。整個項目已於二零零八年五月出售。

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。

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。第一期預期於二零零九年一月竣工。其他期數之發展須待相關政府部門審批。

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。預期於二零零九年底動工。

澳洲

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，此豪華項目(正是墨爾本最高著名住宅大廈之一)133個單位已售出98%。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110,000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，並已於二零零九年三月大致落成。本集團已增持此項目之權益至95%。

墨爾本Northcote——本集團已自Macquarie Group購入此項目，佔地約54,000平方呎，位於墨爾本內市郊。項目計劃興建約90至100個中級公寓。本集團擁有此項目90%權益。

墨爾本Bundoora——此項目將興建成88間兩房中級獨立屋，策略性地設於毗鄰墨爾本西北面郊區著名學府RMIT University。此項目已預售70%，餘下單位之認購反應亦非常踴躍。發展已動工，並預計於二零一零年四月竣工。本集團擁有此項目22.5%權益。

墨爾本Lonsdale Street 613-649號——本集團自購入此於墨爾本商業中心佔地97,000平方呎之土地，並擬於該地興建4幢包括約1,500至2,000個公寓單位之住宅大廈。

3. 投資物業

本集團現行投資物業主要包括零售商店、停車場、商用辦公物業及住宅物業。本集團本年度來自物業租賃之營業額為港幣85,000,000元，較去年增加27%。

為改善管理及營運效率，本集團將繼續透過出售較小型之投資物業及調撥資源集中於較大型資產，藉以整頓現有組合。現行物業組合將可帶來穩定之經常收入。

財務回顧

於回顧十二個月內，收入較去年港幣2,160,000,000元減少20%至港幣1,733,000,000元。本年度毛利同時亦較去年港幣1,071,000,000元減少32%至港幣728,000,000元。本年度錄得純利港幣105,000,000元，而二零零八財政年度純利則錄得港幣443,000,000元。

本集團二零零九財政年度之業績因上海錦秋加州花園之物業銷售減少及香港物業銷售偏低所影響。物業銷售總額由去年港幣1,334,000,000元減至本年度港幣944,000,000元。因此，來自物業發展部之毛利貢獻為港幣247,000,000元，相對去年則錄得港幣537,000,000元。

此外，鑑於金融市場波動不定，配合本集團減低自財務活動產生盈利之波幅政策，本集團已縮減財務投資組合。因此，本年度來自金融工具之利息收入為港幣38,000,000元，而

去年則為港幣136,000,000元。本集團年內亦因變賣部分投資組合錄得虧損港幣77,000,000元。

儘管現行金融危機，本集團之酒店業務之收入及毛利分別增加6%及13%至港幣648,000,000元及港幣387,000,000元。香港之酒店業務表現維持相對穩健，有關增幅主要源自於二零零八年十月在馬來西亞增設兩家酒店Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel。

為改善資本結構及增闢資金來源，本集團於二零零八年九月籌措一筆為數港幣19億元之銀團貸款，以香港七間營運中酒店作抵押。此貸款為五年有期貸款，並須於到期時償還本金。利息按香港銀行同業拆息加150個基點計算。主要基於此項銀團貸款，本集團本年度之財務成本增加16%至港幣126,000,000元。本集團具備充裕現金儲備，並已作好充分準備，擴大其酒店業務及把握任何收購良機。

展望

1. 酒店部

預期未來一年香港市場仍將充滿挑戰。儘管爆發金融海嘯，二零零八年訪港旅客人數仍較二零零七年增加4.7%。然而，H1N1新型流感爆發及部分國家實施隔離政策，訪港人數於二零零九年五月急跌13.4%。直至旅客對H1N1新型流感之顧慮減退前，預期訪港人數難以於短期內大幅回升。

針對旅客人數減少帶來之影響，本集團於香港之酒店透過網上媒體及旅行社實行多項推廣措施。此外，本集團之銷售團隊亦積極擴闊客源至印度等之前未有重點推廣之國家。第三，由於本集團之酒店位於市中心便利位置，本集團推出長住特別優惠，藉以確保一定入住率。

本集團於馬來西亞之酒店業務整體受H1N1新型流感之影響較少。隨著酒店設施翻新及裝修工程完成後，馬來西亞酒店之業績將可進一步改善。

預期本集團於香港之麗悅九龍酒店及位於浦東之上海麗悅酒店將於年底前開幕，並於短期內為酒店部帶來溢利貢獻。

2. 物業發展部

隨著中國推出一系列刺激經濟措施，中國經濟預期將維持穩健增長，故房產買家及投資者均逐漸回復信心。本集團充滿信心，推出之上海錦秋加州花園將備受買家歡迎。再者，二零一零年上海世界博覽會亦可望刺激當地物業銷售。

來年，本集團預期於年底前完成銷售澳洲Northbank項目，將可帶來進一步溢利貢獻。

本集團致力透過增加發展項目以加強物業發展業務。本集團將積極物色新商機，並將繼續集中發展現時對房產需求龐大之中國大陸市場以及往績彪炳之澳洲市場。

3. 投資物業

本集團之投資物業組合遍及香港、新加坡及中國大陸各地。本集團將繼續透過出售面積較小之單位整合投資物業組合。儘管面對租金壓力，區內物業價值於財政年度結束時而呈現升勢。本集團將繼續密切留意市場，以便重組投資組合。

4. 停車場部

於二零零九年五月七日，本集團宣佈收購Care Park集團及Best Impact集團，藉此進軍停車場業務。

透過上述收購，本集團將成為亞太區內最大型獨立停車場營運商之一，管理200個停車場超過42,600個車位，其中18個停車場5,200個車位由本集團擁有。本集團將積極物色機會進一步拓展此業務。

上述收購預期即將完成，新業務將可為本集團帶來可觀經常現金流。

董事會 報告書

董事欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年三月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

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、酒店營運及財務管理。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二零零九年三月三十一日之資料分別載於綜合財務報表附註51、52及20。

業績及溢利分配

本集團本年度之業績載於第45頁之綜合收益表內。

年內，本公司向股東派付每股港幣1仙之中期股息，合共港幣16,213,000元。董事建議向二零零九年八月三十一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2仙。擬派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)股東於二零零九年八月三十一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二零零九年八月三十一日(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詳情將載於二零零九年九月七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二零零九年十月五日或前後寄出。

財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第16頁。

投資物業

年內，本集團按轉讓當時之公平值港幣329,338,000元將已落成之出售物業轉撥至投資物業。

於二零零九年三月三十一日，本集團重估其所有投資物業。投資物業公平值減值港幣232,753,000元，並已直接於綜合收益表內扣除。

於本年度本集團投資物業之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註16。

物業、廠房及設備

年內，本集團分別動用約港幣186,190,000元及港幣413,780,000元於永久業權土地以及酒店物業及發展中酒店物業。

於本年度本集團之物業、廠房及設備之上述及其他變動詳情載於綜合財務報表附註17，而收購一間附屬公司／酒店則載於綜合財務報表附註40。

主要物業

本集團於二零零九年三月三十一日之主要物業詳情載於本年報第124至133頁。

股本

於本年度本公司股本之變動詳情載於綜合財務報表附註35。

年內，本公司透過其附屬公司Singford Holdings Limited於聯交所合共購買12,397,000股股份，有關購買詳情如下：

回購月份	每股面值	每股價格		合共 已付代價 港幣
	港幣0.1元之 普通股數目 港幣	最高 港幣	最低 港幣	
二零零八年四月	1,825,000	3.00	2.72	5,178,000
二零零八年五月	904,000	2.80	2.62	2,468,000
二零零八年六月	600,000	2.58	2.55	1,536,000
二零零八年七月	4,320,000	2.00	1.82	8,460,000
二零零八年八月	3,748,000	1.90	1.70	6,906,000
二零零八年九月	1,000,000	1.51	1.43	1,482,000

以上股份在購買後已予以註銷，並按該等股份之面值扣減本公司已發行股本。購回時所付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，本公司於二零零九年三月三十一日可分派予股東之儲備約為港幣381,874,000元(二零零八年：港幣519,329,000元)，相當於可供分派儲備港幣403,122,000元(二零零八年：港幣580,512,000元)及累計虧損港幣21,248,000元(二零零八年：港幣61,183,000元)之淨額。

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)
邱達強先生

獨立非執行董事

江劍吟先生
陳國偉先生
王敏剛先生(太平紳士)

根據本公司組織章程細則之規定，邱達強先生及陳國偉先生將輪值告退，彼等均符合資格並願意重選連任。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治常規守則》(「常規守則」)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值退任。然而，本公司主席則毋須輪值退任。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部分，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，毋須於其在任期間輪值退任或計入考慮須輪值退任董事之列。為維持良好的企業管治常規，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免執行主席輪值告退，執行主席將於本公司應屆股東週年大會自願告退及重選連任。

根據本公司之組織章程細則，各非執行董事之任期至彼輪值告退之日止。

董事服務合約

概無擬於應屆股東週年大會重選連任之董事訂有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。

董事於股份之權益

於二零零九年三月三十一日，董事、行政總裁及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第十五部)之股份、相關股份及債權證中擁有已載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊，或已根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益：

董事姓名	權益性質	所持普通股數目			相關股份 實益權益	總額	佔本公司 已發行股本 百分比
		個人權益	家族權益	公司權益			
邱德根	長倉	11,912,255	1,485,810	129,098,058 ⁽ⁱ⁾	—	142,496,123	8.79%
邱達昌	長倉	820,002	557,000	367,525,574 ⁽ⁱⁱ⁾	—	368,902,576	22.74%
邱達成	長倉	8,633	—	5,180,378 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	—	5,189,011	0.32%
邱裘錦蘭	長倉	1,485,810	141,010,313	—	—	142,496,123	8.79%
邱達強	長倉	44,561	—	3,877,218 ^(iv)	—	3,921,779	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.及由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，並已全數重複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，於二零零九年三月三十一日，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，或需根據標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

購股權計劃

本公司根據二零零二年八月二十八日通過之一項決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」），旨在鼓勵及獎賞本公司或其任何附屬公司之僱員或行政人員或職員（包括執行及非執行董事），以及將會或曾經對本公司或其任何附屬公司作出貢獻之業務顧問、代理商及法律或財務顧問。根據購股權計劃，本公司董事可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權以認購本公司股份。

獲授購股權 人士類別	授出日期	行使價 港幣	購股權數目				行使期
			於二零零八年 四月一日 尚未行使	於二零零八年 年內行使	於二零零九年 年內失效	於二零零九年 三月三十一日 尚未行使	
高級管理層							
陳志興	21.10.2004	2.075	500,000	-	-	500,000	01.01.2007 - 31.12.2010
			1,800,000	-	-	1,800,000	01.01.2008 - 31.12.2010
			2,000,000	-	-	2,000,000	01.01.2009 - 31.12.2010
			4,300,000	-	-	4,300,000	
莫貴標	21.10.2004	2.075	1,200,000	-	-	1,200,000	01.01.2007 - 31.12.2010
			1,800,000	-	-	1,800,000	01.01.2008 - 31.12.2010
			2,000,000	-	-	2,000,000	01.01.2009 - 31.12.2010
			5,000,000	-	-	5,000,000	

獲授購股權 人士類別	授出日期	行使價 港幣	購股權數目				行使期
			於二零零八年 四月一日	於二零零九年 三月三十一日			
			尚未行使	年內行使	年內失效	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
			425,000	-	-	425,000	01.01.2006 – 31.12.2010
			1,075,000	-	-	1,075,000	01.01.2007 – 31.12.2010
			2,275,000	-	-	2,275,000	01.01.2008 – 31.12.2010
			3,675,000	-	400,000	3,275,000	01.01.2009 – 31.12.2010
			7,700,000	-	400,000	7,300,000	
其他僱員合計	25.08.2006	3.29	125,000	-	-	125,000	01.01.2008 – 31.12.2010
			675,000	-	-	675,000	01.01.2009 – 31.12.2010
			750,000	-	-	750,000	01.01.2010 – 31.12.2010
			1,550,000	-	-	1,550,000	
		總計	18,550,000	-	400,000	18,150,000	

於本年度內任何時間，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

於本年末或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何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

於二零零九年三月三十一日，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記錄，除上文所述董事權益外，下列股東擁有本公司已發行股本中5%或以上權益：

	身分	權益性質	所持普通股 數目	佔已發行 股本百分比
Zwaanstra John	受控法團權益	長倉	469,074,397	28.92%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	長倉	469,074,397	28.92%
Mercurius GP LLC	全權信託之創辦人	長倉	178,265,591	10.99%
Penta Asia Fund, Ltd.	受控法團權益	長倉	178,265,591	10.99%
Zwaanstra Todd	受託人	長倉	178,265,591	10.99%
UBS AG	實益擁有人	長倉	4,373,359	0.27%
		短倉	40,614	0.003%
	擁有抵押權益之人士	長倉	141,204,769	8.71%
	受控法團權益	長倉	186,436	0.011%
		短倉	186,436	0.011%

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，本公司並無獲悉任何其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於二零零九年三月三十一日於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條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5,700,000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%。

獨立非執行董事獨立性之確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則第3.13條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表現、資歷及能力訂定。

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。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事及合資格參與者之獎勵，有關詳情載於綜合財務報表附註37。

企業管治

有關本公司採納之主要企業管治常規之報告載於年報第38至第42頁。

足夠公眾持股量

本公司於截至二零零九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均無有關優先購買權之規定，致使本公司須按持股比例向現有股東提呈發售新股。

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

二零零九年七月十六日

企業管治 報告書

本公司致力於遵守法規及監管標準，並恪守企業管治原則，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。

企業管治常規守則

截至二零零九年三月三十一日止年度，本公司已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」)守則條文之原則，惟對該守則條文第A.4.1條及第A.4.2條之偏離除外，概述如下。

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值告退，並可於股東週年大會上重選連任。

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值退任。然而，本公司主席則毋須輪值退任。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部分，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，毋須於其在任期間輪值退任或計入考慮須輪值退任董事之列。為維持良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免執行主席輪值告退，執行主席於應屆股東週年大會將自願告退及重選連任。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較該守則中所載者寬鬆。

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平衡、清晰及易於理解之評估，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。

管理層在副主席兼行政總裁領導下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，包括執行董事會採納之策略，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9至15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30頁「董事會報告書」。

本公司已接獲所有三名獨立非執行董事根據上市規則提供有關獨立於本公司之確認書，並認為彼等具獨立性。

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。

主席及行政總裁之職務

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

主席負責領導及監察董事會之運作。主席亦負責領導董事會之有效運行。

副主席兼行政總裁獲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。

董事會常規會議

董事會年內舉行五次董事會會議，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。

董事會於截至二零零九年三月三十一日止年度共舉行五次會議。下表列出個別董事出席董事會會議之情況。

	出席會議次數	出席率
執行董事		
邱德根(主席)	1/5	20%
邱達昌(副主席兼行政總裁)	5/5	100%
邱達成	0/5	0%
Craig Grenfell Williams	0/5	0%
非執行董事		
邱裘錦蘭	0/5	0%
邱達強	0/5	0%
獨立非執行董事		
江劍吟	0/5	0%
陳國偉	5/5	100%
王敏剛	2/5	40%

董事會委員會

董事會已成立審核委員會及薪酬委員會，並書面列明其職權範圍，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。本公司秘書將於接獲股東書面要求時，向股東提供委員會之職權範圍資料。各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。審核委員會亦按照其職權範圍擔當董事會與本公司核數師之重要橋樑。於截至二零零九年三月三十一日止年度，委員會共舉行兩次會議，有關出席記錄如下：

	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%
江劍吟	0/2	0%
王敏剛	2/2	100%

年內，審核委員會進行之工作主要載列如下：

- 審閱本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之全年業績及截至二零零八年九月三十日止期間之中期業績
- 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

本公司已根據該守則之規定成立薪酬委員會。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，董事或其任何聯繫人士不得參與釐定其本身之薪酬。

於截至二零零九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，彼等須負責編製截至二零零九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，彼等須就截至二零零九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

截至二零零九年三月三十一日止年度，就外聘核數師提供之核數服務支付之酬金為港幣5,250,000元。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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規定。

內部監控

董事會須就本集團之整體內部監控制度負責，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、業務策略及發展之詳盡資料均有在本公司之年報、中期報告及公司網站(<http://www.fecil.com.hk>)內提供。本公司鼓勵其股東出席本公司之股東週年大會，大會可提供有用之研討場合，讓股東與管理層對話及互動交流。

獨立核數師報告書

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45至123頁Far East Consortium International Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，包括於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動報表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

審核涉及執行情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 貴集團於二零零九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

二零零九年七月十六日

綜合 收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	8	1,732,841	2,159,514
折舊及攤銷		(67,659)	(60,827)
其他銷售成本		(937,497)	(1,028,142)
毛利		727,685	1,070,545
其他收益		26,539	42,593
行政支出		(275,723)	(258,197)
轉撥至投資物業時產生之持作 出售物業公平值增加		230,038	—
投資物業公平值(減少)增加		(232,753)	205,562
收購附屬公司之折讓		—	66,140
其他收益及虧損	9	(135,915)	(373,034)
分佔聯營公司業績		(133)	15,675
分佔共同控制實體業績		7,956	(2,904)
融資成本	10	(125,747)	(107,984)
除稅前溢利		221,947	658,396
所得稅開支	11	(116,847)	(215,016)
本年度溢利	12	105,100	443,380
可歸屬於：			
本公司股權持有人		85,540	432,905
少數股東權益		19,560	10,475
		105,100	443,380
股息	13	177,389	206,789
每股盈利	14	港幣仙	港幣仙
基本		5.3	27.8
攤薄		2.3	26.4

綜合 資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	1,943,061	1,936,939
物業、廠房及設備	17	3,141,956	2,598,266
預付租賃款項	18	1,493,376	1,115,311
聯營公司權益	19	163,276	170,675
共同控制實體權益	20	84,664	70,942
可供出售投資	21	83,282	93,802
指定按公平值計入損益之金融資產	22	6,903	264,384
購買物業之按金		73,450	97,249
應收聯營公司款項	23	90,318	82,221
應收一間投資公司款項	47	119,995	119,995
應收一名少數股東款項	47	451	563
應收貸款	24	1,885	2,110
已抵押存款	30	11,768	—
		7,214,385	6,552,457
流動資產			
已落成待售物業		488,890	759,407
待售作發展用途／發展中物業	25	1,705,278	1,201,666
其他存貨		4,431	1,805
預付租賃款項	18	26,969	20,141
應收貸款	24	23,802	1,154
應收賬款、按金及預付款項	26	124,873	167,687
應收一間共同控制實體款項	47	15,234	13,135
應收聯營公司款項	23	4,718	407
應收一間關連公司款項	27	2,550	4,773
可收回稅項		13,454	1,889
可供出售投資	21	163,751	72,101
指定按公平值計入損益之金融資產	22	16,754	166,103
持作買賣之投資	28	11,597	71,277
衍生金融工具	29	8,255	—
已抵押存款	30	75,658	143,635
銀行結餘及現金	30	626,678	408,324
		3,312,892	3,033,504

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計費用	31	379,626	279,855
財務租約之債務	32	1,015	1,247
應付董事款項	47	933	3,352
應付關連公司款項	47	41,910	43,548
應付聯營公司款項	47	15,894	13,760
應付少數股東款項	47	28,367	29,665
已收客戶按金		81,505	349,050
衍生金融工具	29	—	141,038
指定按公平值計入損益之金融負債	33	121,845	430,123
應繳稅項		192,619	256,747
有抵押銀行及其他借貸	34	1,009,219	1,018,476
		1,872,933	2,566,861
流動資產淨值		1,439,959	466,643
總資產減流動負債		8,654,344	7,019,100
股本及儲備			
股本	35	162,200	161,941
股份溢價		2,041,906	2,042,873
儲備		2,539,438	2,707,863
本公司股權持有人應佔股本權益		4,743,544	4,912,677
少數股東權益		30,456	39,467
權益總額		4,774,000	4,952,144
非流動負債			
可換股債券	36	228,995	—
應付一名少數股東款項	47	5,175	22,277
應付一間共同控制實體款項	47	12,552	12,552
遞延稅項	38	251,771	221,395
財務租約之債務	32	1,236	574
已抵押銀行及其他借貸	34	3,380,615	1,810,158
		3,880,344	2,066,956
		8,654,344	7,019,100

第45至第123頁之綜合財務報表於二零零九年七月十六日批准及授權刊發，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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔												
	股份 資本	股份 溢價	資本 贖回儲備	資產 重估儲備	匯兌 儲備	投資 重估儲備	購股權 儲備	可換股 債券權益 儲備	其他 儲備	保留 溢利	總額	少數 股東權益	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零七年四月一日	146,761	1,509,561	253	7,228	(40,159)	(225)	1,464	—	1,038,709	1,358,356	4,021,948	26,148	4,048,096
重估減值	—	—	—	—	—	(45,350)	—	—	—	—	(45,350)	—	(45,350)
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	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
發行股份代替現金股息	3,157	108,740	—	—	—	—	—	—	—	—	111,897	—	111,897
行使購股權而發行股份	895	19,438	—	—	—	—	—	—	—	—	20,333	—	20,333
轉換可換股債券而發行股份	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
已宣派及派付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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	114,790	(39,915)	2,326	—	1,038,709	1,584,472	4,912,677	39,467	4,952,144
重估減值	—	—	—	—	—	(105,883)	—	—	—	—	(105,883)	—	(105,883)
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	(175,438)	—	—	—	—	—	(175,438)	(7,439)	(182,877)
直接於權益內確認之支出淨額	—	—	—	—	(175,438)	(105,883)	—	—	—	—	(281,321)	(7,439)	(288,760)
出售可供出售投資時 轉撥至損益	—	—	—	—	—	77,317	—	—	—	—	77,317	—	77,317
於損益確認可供出售投資 減值虧損	—	—	—	—	—	31,921	—	—	—	—	31,921	—	31,921
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	85,540	85,540	19,560	105,100
年內已確認支出及收益總額	—	—	—	—	(175,438)	3,355	—	—	—	85,540	(86,543)	12,121	(74,422)
發行股份代替現金股息	1,499	23,823	—	—	—	—	—	—	—	—	25,322	—	25,322
發行可換股債券	—	—	—	—	—	—	—	113,831	—	—	113,831	—	113,831
可換股債券權益部分之 遞延稅項(附註36)	—	—	—	—	—	—	—	(18,782)	—	—	(18,782)	—	(18,782)
購回本身股份	(1,240)	(24,790)	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,030)	—	(26,030)
確認股本結算之股份付款	—	—	—	—	—	—	458	—	—	—	458	—	458
予少數股東權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,132)	(21,132)
已宣派及派付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(177,389)	(177,389)	—	(177,389)
於二零零九年三月三十一日	162,200	2,041,906	253	7,228	(60,648)	(36,560)	2,784	95,049	1,038,709	1,492,623	4,743,544	30,456	4,774,000

其他儲備指本公司所收購附屬公司之有形資產淨值與本公司根據一九九一年集團重組發行之股本之面值兩者之差額。

綜合 現金流量表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務		
除稅前溢利	221,947	658,396
按下列各項調整：		
分佔共同控制實體業績	(7,956)	2,904
分佔聯營公司業績	133	(15,675)
折舊及攤銷	75,714	70,984
上市投資股息	(4,761)	(4,061)
利息收入	(13,970)	(7,093)
利息支出	125,747	107,984
呆壞賬撥備	2,220	3,460
應收貸款撥備	—	3,900
於轉撥至投資物業時產生之持作出售物業公平值增加	(230,038)	—
投資物業公平值減少(增加)	232,753	(205,562)
出售可供出售投資之虧損	77,317	5,660
可供出售投資之減值虧損	31,921	—
指定按公平值計入損益之金融負債之公平值(減少)增加	(55,901)	25,817
收購一間附屬公司之折讓	—	(66,140)
確認股份付款	458	862
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	103	(31)
營運資金變動前之經營現金流量	455,687	581,405
已落成待售物業之減少	671,051	720,866
待售發展中之物業增加	(1,021,482)	(373,587)
其他存貨增加	(2,268)	(91)
應收貸款減少	185	1,338
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	46,631	(11,614)
應收共同控制實體款項增加	(2,099)	(865)
持作買賣之投資減少(增加)	59,680	(20,513)
指定為按公平值計入損益之金融資產減少	406,830	423,526
衍生金融工具(增加)減少	(149,293)	141,524
應付賬款及應計賬款增加(減少)	90,812	(125,882)
已收客戶訂金(減少)增加	(273,291)	177,265
應付聯營公司款項增加	2,134	1,875
經營業務所得之現金	284,577	1,515,247
已繳付香港利得稅	(46,938)	(50,469)
已繳付其他司法權區稅款	(134,008)	(27,940)
經營業務所得之現金淨額	103,631	1,436,838

附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資活動		
收購物業、廠房及設備	(287,758)	(446,338)
收購投資物業	(76,267)	(309,709)
收購附屬公司，扣除所收購銀行結餘及現金 於共同控制實體之注資	40 4,169 (5,766)	(70,099) —
出售物業、廠房及設備所得款項	967	470
出售投資物業所得款項	88,000	—
收購可供出售之投資	(460,252)	(1,430,013)
出售可供出售之投資所得款項	273,239	1,635,664
預付租賃款項增加	(407,691)	(425,770)
收購物業之已付按金	—	(97,249)
已抵押存款減少	57,408	113,077
聯營公司墊款	(12,408)	(1,755)
關連公司還款(墊款)	2,267	(4,773)
少數股東墊款	(18,288)	(19,900)
應收貸款增加	(22,608)	—
已收聯營公司股息	7,266	10,094
已收上市投資股息	4,761	4,061
已收銀行利息	13,970	7,093
投資活動所用之現金淨額	(838,991)	(1,035,147)
融資活動		
發行股份所得款項	—	20,269
購回本身股份	(26,030)	(17,704)
購回可換股債券	(252,377)	—
新籌得銀行及其他借貸	3,266,529	972,645
償還銀行及其他貸款	(1,635,602)	(873,208)
償還財務租約之責任	(2,118)	(563)
償還款項予一名董事	(2,419)	(3,718)
償還款項予關連公司	(2,763)	(119,319)
已付股息	(152,067)	(94,891)
已付少數股東權益股息	(21,132)	—
已付利息	(200,460)	(142,214)
融資活動所得(所用)之現金淨額	971,561	(258,703)
現金及現金等值物增加淨值	236,201	142,988
承前現金及現金等值物	408,324	257,442
匯率變動之影響	(17,847)	7,894
結轉之現金及現金等值物	626,678	408,324
現金及現金等值物結餘分析		
銀行結餘及現金	626,678	408,324

綜合 財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 一般資料

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

本集團主要從事物業發展投資、酒店業務及財資管理。

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，本集團已應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並為或已生效的修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	重新分類財務資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產 限額、最低資金規定及其相互關係

應用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，並無確認往期調整。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(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。

香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
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 ³
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂)	財務工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	內含衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓 ⁸

¹ 由二零零九年一月一日或以後開始的年度期間起生效(惟香港財務報告準則第5號之修訂除外,其乃由二零零九年七月一日或以後開始的年度期間起生效)

² 由二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或以後開始的年度期間起生效

³ 由二零零九年一月一日或以後開始的年度期間起生效

⁴ 由二零零九年七月一日或以後開始的年度期間起生效

⁵ 由二零零九年六月三十日或以後結束的年度期間起生效

⁶ 由二零零八年七月一日或以後開始的年度期間起生效

⁷ 由二零零八年十月一日或以後開始的年度期間起生效

⁸ 對於二零零九年七月一日或以後進行的轉讓生效

採納香港會計準則第1號導致主要財務報表之呈列有所變動,以及採納香港財務報告準則第8號導致分部資料之呈報基準有所變動。採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響本集團對收購日期為二零一零年四月一日或以後之業務合併之會計方法。香港會計準則第27號(經修訂)將影響本集團對於附屬公司擁有權權益變動之會計處理。

本公司董事預計應用其他新訂或經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

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若干物業及金融工具，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布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。

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。

來自銷售物業之收入乃於交付已落成物業時確認。預售物業之按金乃確認為已收客戶按金，並於符合收入確認之準則時確認為收入。

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

投資物業(續)

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。公平值於轉撥日期成為其後物業、廠房及設備的推定成本。

當更改持有物業作租賃及／或資本增值(以開始經營租賃作為證據)之意向時將存貨轉撥至投資物業。物業於轉撥日期之公平值與其之前賬面值的任何差額於損益內確認。

物業、廠房及設備

除發展中樓宇及酒店以外的物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損入賬。

除發展中樓宇及酒店以外的物業、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。

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。

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

持有作酒店經營或行政用途的發展中物業按成本減已確認的任何減值虧損列賬。成本包括發展開支，當中包括發展直接產生的專業費用及於發展期間撥充資本的利息。

概無就為自用目的持有的發展中樓宇成本作出任何折舊。樓宇於可供使用時開始計算折舊。

當租賃土地上的樓宇正在發展作酒店營運或行政用途時，租賃土地部分乃分類為預付租賃款項，並於租賃期內按直線基準攤銷，列作建築期內在建中樓宇之成本一部分。

3. 主要會計政策(續)

業主佔用土地之租賃權益

當租賃土地正在發展作酒店經營或行政用途時，租賃土地部分乃分類為預付租賃款項，並按租賃年期以直線法攤銷。

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綜合財務報表。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。

合營企業

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

合營企業(續)

共同控制資產

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，惟相關資產按另一準則按重估款項列賬則另作別論，在此情況下，減值虧損根據該準則被視為重估減少。

除金融資產(其政策載於下文)外，倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值會增至其經修訂估計可收回款項，惟已增加賬面值並不超過有關資產若於過往年度並無確認減值虧損時已釐定之賬面值。減值虧損撥回乃即時確認為損益，惟相關資產按另一準則按重估款項列賬則另作別論，在此情況下，減值虧損撥回根據該準則被視為重估增加。

存貨

供售物業

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。

擬作銷售用途之待發展／發展中物業於完成發展後乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值乃參考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釐定。

物業之成本值包括土地成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展支出。

其他存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值中之較低者入賬。成本值以加權平均成本法計算。

3. 主要會計政策(續)

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(不包括指定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、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。

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、受投資公司、少數股東、共同控制實體及有關連公司之款項、應收貸款、應收賬款及銀行存款)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。

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。

利息收入以債務票據的實際利率確認。

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。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作交易：

- 收購該金融資產之目的主要為於不久將來出售；或
- 該金融資產構成本集團一併管理的金融工具的已識別組合一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為未被指定的衍生工具及可有效作為對沖工具。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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」)(續)

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隱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淨值包括就金融資產賺取之任何股息或利息。

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鈎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(續)

金融資產減值(續)

就若干類別之金融資產(如應收賬款)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。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與同類金融資產按現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

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，惟應收賬款除外，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。

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

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。

購回本公司本身股本工具所支付之代價乃直接從權益中扣除。

金融負債

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)

金融負債及股本(續)

指定按公平值計入損益的金融負債

本集團之指定若干可換股債券，其轉換權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，轉換權為與可換股債券負債部分並無密切關係，因為金融負債乃按公平值計入損益。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於出現變動之期間內直接於損益內確認。

指定按公平值計入損益的金融負債的利息開支，列入收益或虧損淨額內。

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，以及有抵押銀行及其他借款)乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法乃用於計算金融負債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負債之賬面淨值之比率。利息開支按實際利率法確認。

可換股債券

本集團所發行之可換股債券如其轉換權乃透過交換固定現金金額或本公司本身股本工具之固定數目之方式償付，乃分類為獨立分作負債及權益兩部分之股本工具。

於初步確認時，負債部分之公平值乃按類似但不可換股之債務之現行市場利息釐定。發行可換股債券之所得款項總額或透過發行可換股債券收購資產之公平值與負債部分之公平值的差額，即代表可讓持有人將債券轉換為股權益之轉換權，乃列入權益下之可換股債券權益儲備。

於往後期間，可換股債券之負債部分乃採用實際利息法以攤銷成本列賬。權益部分，即可將負債部分轉換為本公司普通股之期權將保留於可換股債券權益儲備，直至所附轉換權獲行使為止。在此情況下，可換股債券權益儲備之結餘將轉移至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股債券權益儲備之結餘將撥至保留溢利。期權轉換或到期時將不會於損益中確認任何盈虧。

與發行可換股債券有關之交易成本按於所得款項總額中之分配比例分配予負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本直接自權益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值，並使用實際利息法在可換股債券期內攤銷。

本集團所發行之可換股債券如其轉換權將透過以固定現金金額交換固定數目之本公司本身股本工具以外之方式償付，均屬於轉換權衍生工具。本公司已指定該等債券為按公平值計入損益之金融負債，其會計政策載於上文。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

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。

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。

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，整份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，惟被分類及列為按公平值模式呈列之投資物業者除外。

3. 主要會計政策(續)

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)確認為權益下之匯兌儲備，即獨立權益部分。該等匯兌差額於出售該外國業務之期間在損益賬內確認。

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

發行股本工具以交換資產

將透過以固定現金金額交換固定數目之本公司為交換資產而發行之股本工具方式償付之股本工具(轉換權)，均按已收資產之公平值計量，惟無法可靠計量公平值者除外，在此情況下，已收資產乃參考已授出股本工具公平值計量。

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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

倘本集團能夠控制來自附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資之應課稅暫時性差異，及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。遞延稅項會於收益表中計入或扣除，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。

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。

物業、廠房及設備之減值

本集團每年檢討物業、廠房及設備之可收回款項(根據使用價值釐定)，藉以確定物業、廠房及設備有否減值跡象。計算使用價值時需要估計因使用資金所得之未來溢利，以及已折讓至資產現值之經營現金流量。若實際未來現金流量較預期為少，則可能出現重大減值虧損。

投資物業之公平值

投資物業乃根據獨立專業估值師之估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師已沿用涉及若干市況假設之方法估值。依據估值報告，本公司董事已作出判斷，並信納該估值方法可反映出目前市況。

可供出售金融資產之減值

本集團依循香港會計準則第39號之指引釐定可供出售金融資產是否出現減值。此項釐定需要作出重大判斷。於作出此判斷時，本集團評估(其中包括)投資公平值少於本集團成本之時間長短及程度。倘市場持續惡化，可能需要確認額外減值虧損。

衍生金融工具之公平值

本集團依據財務機構提供之估值釐定利率掉期、港元債券及美元債券之公平值，有關公平值乃利用不同估值技術計算，包括貼現現金流量模式及期權定價模式。於達致該等公平值所用變數時需作出判斷。相關假設如有任何變動，或會嚴重影響溢利及虧損。

4. 估計不確定因素的主要來源(續)

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利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(包括每名債務人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轉壞，導致其付款能力減低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可見將來是否有足夠可用之未來溢利或應課稅暫時差額可用以抵銷資產。本公司董事根據未來年度本集團之溢利預則及預期撥回應課稅暫時差額，釐定是否確認遞延稅項資產。本集團將於各結算日檢討於未來動用稅項虧損之可能性。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

本集團之政策為維持穩健資本基礎，以保障本集團有能力持續經營業務，以及維持未來業務發展。本集團之資本架構包括借貸、現金及現金等值物，以及本公司權益持有人應佔權益，包括已發行股本、儲備及保留盈利。

本集團定期檢討及管理其資本架構，並因應經濟狀況調整資本架構。

本集團整體策略與去年相同。

6. 金融工具

a. 金融工具分類

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入損益之金融資產		
持作買賣	11,597	71,277
指定為按公平值計入損益	23,657	430,487
衍生金融工具	8,255	—
可供出售之投資	247,033	165,903
貸款及應收賬款		
貿易及其他應收賬款	92,712	114,573
應收聯營公司款項	95,036	82,628
應收一間受投資公司款項	119,995	119,995
應收一名少數股東款項	451	563
應收一間共同控制實體款項	15,234	13,135
應收一間關連公司款項	2,550	4,773
應收貸款	25,687	3,264
已抵押存款	87,426	143,635
銀行結餘及現金	626,678	408,324
	1,356,311	1,558,557
金融負債		
按公平值計入損益之金融負債		
指定按公平值計入損益	121,845	430,123
持作買賣之衍生金融工具	—	141,038
按攤銷成本列賬之其他金融負債		
貿易及其他應付賬款	367,721	274,563
應付董事款項	933	3,352
應付關連公司款項	41,910	43,548
應付聯營公司款項	15,894	13,760
應付少數股東款項	33,542	51,942
應付一間共同控制實體款項	12,552	12,552
已抵押銀行及其他借貸	4,389,834	2,828,634
財務租約之債務	2,251	1,821
可換股債券	228,995	—
	5,215,477	3,801,333

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

有關本集團金融工具詳情於上文及各附註披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載有如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保準時及有效地採取適當措施。

管理層透過內部風險評估(按風險程度及大小進行分析)監控及管理本集團之財務風險。下文載有如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保準時及有效地採取適當措施。

利率風險

由於銀行結餘、存款及可變息應收貸款、銀行及其他借貸之現市場利率波動，故本集團面對現金流量利率風險。本集團已訂立若干利率掉期合約，以減低香港銀行同業拆息及倫敦銀行同業拆息波動對本集團主要金融負債，即銀行借貸造成影響之風險。

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借貸及應收款項承受之利率風險釐定。有關分析乃假設於結算日已發生利率變動，並已應用於該日現有金融資產及負債之利率風險。50個基點(二零零八年：200個基點)代表直至下個結算日為止期間管理層可能對利率作出變動之最佳估計。管理層於考慮及酌情通過現有金融市場狀況影響後，就評估利率風險將敏感度由200個基點調整至50個基點。

倘利率已上調/下調50個基點(二零零八年：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10,822,000元(二零零八年：港幣35,070,000元)，而本集團之發展中物業之已資本化利息將分別增加/減少約港幣8,977,000元(二零零八年：港幣13,600,000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)

b. 財務風險管理目標及政策(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(指定按公平值計入損益之金融資產及金融負債除外)之賬面值如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產		
美元	13,779	25,959
人民幣	5,104	4,985
日圓	3,931	2,986
澳元	3,075	646
歐元	1,600	296
新加坡元	—	11
負債		
歐元	—	11,573

外幣敏感度分析

本集團主要承受美元以外之外幣風險。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。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% (二零零八年：10%)之敏感度。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計值之貨幣項目，並於港元兌相關外幣升值10%時調整彼等之換算率。

	溢利增加(減少)	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
人民幣	(510)	(499)
日圓	(393)	(300)
澳元	(307)	(64)
歐元	(160)	1,128

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

外幣敏感度分析(續)

倘港元兌相關外幣貶值10%，將對溢利構成相等及相反影響。

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。

價格風險

本集團承受股本價格風險及因投資股本證券及其他金融產品，包括可供出售投資、持作買賣之投資及衍生金融工具所產生之市場價格風險。

本集團亦承受因本公司與可換股債券所附帶之換股權相關之本身股價變動產生之股本價格風險。

價格風險敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於呈報日期所承受股本價格風險釐定。就敏感度分析而言，本年度由於金融市場波動，故敏感度比率由5%增至10%。

倘各自股本證券之價格已上調/下調10%(二零零八年：5%)：

- 截至二零零九年三月三十一日止年度，由於持作買賣投資公平值變動，故溢利會增加/減少港幣1,160,000元(二零零八年：增加/減少港幣3,564,000元)。
- 截至二零零九年三月三十一日止年度，由於指定按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具公平值變動，故溢利會增加港幣3,191,000元(二零零八年：增加港幣21,524,000元)。
- 截至二零零九年三月三十一日止年度，由於指定按公平值計入損益之金融負債及衍生金融工具公平值變動，故溢利變動極微(二零零八年：溢利減少港幣28,558,000元)。
- 由於可供出售投資公平值變動，故投資重估儲備會增加港幣20,808,000元(二零零八年：港幣8,295,000元)。此外，倘減少10%表示減值虧損(必須於損益內確認)，則本年度溢利會受到影響。

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

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負債及附註43所披露有關本集團所作出財務擔保有關之或然負債而須承受最大信貸風險(將導致本集團蒙受財務虧損)。為了將信貸風險降至最低，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。

本集團承受有關應收受投資公司、聯營公司款項及應收貸款之集中信貸風險。然而，該等款項獲得交易對方資產或交易對方業務(會賺取足夠現金償還其債務)作抵押，故本集團所面對交易對方拖欠款項而產生之信貸風險有限。

基於交易對方及客戶數目分佈廣泛，故本集團並無其他債務之重大集中信貸風險。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，故此銀行存款及已抵押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借貸所產生之資金撥付其營運資金需求。

6. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

下表詳述本集團之衍生及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。

	加權平均 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	三至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	總計 港幣千元	賬面值 港幣千元
於二零零九年三月三十一日								
非衍生金融負債								
不計息	不適用	454,824	—	12,552	—	—	467,376	467,376
定息工具	4.70	14,116	13,870	52,993	76,628	43,017	200,624	165,830
浮息工具	2.16	864,706	240,032	987,310	2,463,840	360,341	4,916,229	4,229,180
可換股債券	8.81	—	—	—	331,445	—	331,445	228,995
財務租約之債務	4.15	581	505	973	285	—	2,344	2,251
		1,334,227	254,407	1,053,828	2,872,198	403,358	5,918,018	5,093,632
衍生金融負債								
指定按公平值計入								
損益之金融負債	不適用	1,992	129,257	—	—	—	131,249	121,845
於二零零八年三月三十一日								
非衍生金融負債								
不計息	不適用	283,551	81,337	12,552	—	—	377,440	377,440
定息工具	7.05	785	785	3,141	3,141	23,324	31,176	22,277
浮息工具	3.15	799,240	308,330	965,084	386,929	683,448	3,143,031	2,828,634
財務租約之債務	4.70	369	957	437	154	—	1,917	1,821
		1,083,945	391,409	981,214	390,224	706,772	3,553,564	3,230,172
衍生金融負債								
指定按公平值計入								
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
		26,566	600,642	443,460	—	—	1,070,668	571,161

6. 金融工具(續)

c. 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及持作買賣投資之公平值參考市場所報之買盤價釐定。
- 指定按公平值計入損益之金融資產公平值乃根據估值釐定，並按公認訂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。
- 指定按公平值計入損益之金融負債乃按折算現金流量模式及柏力克－舒爾斯模式以類似工具之價格，並計入重要項目，例如加權平均股價、預期波幅、無風險比率及預期股息率釐定。
- 衍生金融工具之公平值乃按現行市場交易取得之數據或交易商就類似工具所報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. 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下列三個主要經營分部。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提供金融服務，包括提供第二按揭貸款以及應收貸款。

物業發展及投資	—	物業發展、出租及銷售
酒店業務	—	酒店業務及管理
金融產品投資	—	投資及證券買賣

有關此等業務之分部資料呈列如下。

截至二零零九年三月三十一日止年度

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入						
外部銷售	1,043,946	647,611	37,505	3,779	—	1,732,841
分部間之銷售	45,210	—	—	—	(45,210)	—
總收入	1,089,156	647,611	37,505	3,779	(45,210)	1,732,841
分部間之銷售乃按相互協定 之價格扣除。						
業績						
分部業績	274,937	202,740	(140,889)	(1,713)		335,075
銀行利息收入						13,970
未分配公司開支						(65,075)
指定按公平值計入損益 之金融負債公平值減少						55,901
分估聯營公司業績	(3,483)	—	—	3,350		(133)
分估共同控制實體業績	—	—	—	7,956		7,956
融資成本						(125,747)
除稅前溢利						221,947
所得稅開支						(116,847)
本年度溢利						105,100

7. 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	金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	4,404,048	4,683,946	301,809	126,308	9,516,111
聯營公司權益	40,059	—	—	123,217	163,276
共同控制實體權益	—	—	—	84,664	84,664
應收聯營公司款項	60,719	—	—	34,317	95,036
應收一間共同控制實體款項	—	—	—	15,234	15,234
可收回稅項	—	—	—	—	13,454
未分配之公司資產	—	—	—	—	639,502
綜合資產總值	—	—	—	—	10,527,277
負債					
分部負債	380,745	93,064	2,083	22,485	498,377
應付聯營公司款項	15,796	—	—	98	15,894
應付一間共同控制實體款項	—	—	—	12,552	12,552
借貸	—	—	—	—	4,742,925
應付稅項	—	—	—	—	192,619
遞延稅項	—	—	—	—	251,771
未分配之公司負債	—	—	—	—	39,139
綜合負債總值	—	—	—	—	5,753,277
其他資料					
呆壞賬撥備	1,322	898	—	—	2,220
資本添置	109,972	941,593	—	5,104	1,056,669
折舊及攤銷	17,013	68,068	—	1,486	86,567
指定按公平值計入損益之	—	—	—	—	—
金融資產公平值減少	—	—	67,415	—	67,415
持作買賣之投資公平值減少	—	—	25,213	—	25,213
投資物業公平值減少	232,753	—	—	—	232,753
轉撥至投資物業時產生之	—	—	—	—	—
持作出售物業公平值增加	230,038	—	—	—	230,038
出售可供出售投資之虧損	—	—	77,317	—	77,317
可供出售投資之減值虧損	—	—	31,921	—	31,921
衍生金融工具負債公平值增加	—	—	10,050	—	10,050

7. 業務及地域分部資料(續)

業務分部(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店業務 港幣千元	金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
收入						
外部銷售	1,408,583	611,789	135,912	3,230	—	2,159,514
分部間之銷售	32,636	—	—	—	(32,636)	—
總收入	1,441,219	611,789	135,912	3,230	(32,636)	2,159,514
分部間之銷售乃按相互協定之價格扣除。						
業績						
分部業績	720,717	253,486	(186,614)	(14,551)	—	773,038
銀行利息收入						7,093
未分配公司開支						(66,845)
收購之折讓	—	66,140	—	—	—	66,140
指定按公平值計入損益 之金融負債公平值增加						(25,817)
分佔聯營公司之業績	11,675	—	—	4,000	—	15,675
分佔共同控制實體之業績	—	—	—	(2,904)	—	(2,904)
融資成本						(107,984)
除稅前溢利						658,396
所得稅開支						(215,016)
本年度溢利						443,380

7. 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	金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
資產					
分部資產	3,972,053	3,960,477	739,713	126,692	8,798,935
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					447,757
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

7. 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	金融 產品投資 港幣千元	其他業務 港幣千元	綜合 港幣千元
其他資料					
呆壞賬撥備	—	3,460	—	—	3,460
應收貸款撥備	—	—	—	3,900	3,900
資本添置	501,985	838,550	—	—	1,340,535
折舊及攤銷	5,270	65,714	—	—	70,984
指定按公平值計入損益之					
金融資產公平值減少	—	—	154,391	—	154,391
衍生金融工具公平值減少	—	—	139,105	—	139,105
持作買賣之投資公平值減少	—	—	48,061	—	48,061
出售可供出售投資之虧損	—	—	5,660	—	5,660
投資物業公平值增加	205,562	—	—	—	205,562

地域分部

下表乃按客戶之地理位置劃分之本集團收益之地理分析。就金融產品投資而言，乃按業務位置進行分析。就其他分部而言，乃按市場位置進行分析。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	507,638	722,021
中華人民共和國(「中國」)其他地區	396,704	882,547
澳洲	570,407	331,196
馬來西亞	238,391	205,502
新加坡	19,701	18,248
	1,732,841	2,159,514

7. 業務及地域分部資料(續)

地域分部(續)

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	4,397,001	4,686,892	453,888	386,507
中國其他地區	2,676,420	2,149,132	342,660	806,421
馬來西亞	1,155,420	919,745	255,512	146,847
澳洲	809,472	461,963	169	677
新加坡	337,414	440,134	4,440	4
美國	140,384	140,912	—	—
其他	—	157	—	79
	9,516,111	8,798,935	1,056,669	1,340,535

8. 收益

收益乃指來自出售物業、出租物業及物業管理所得款項、酒店經營收入、投資之利息收入的總額減退貨及折扣。本集團年內之收益分析載述如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售物業	943,818	1,333,679
物業租金及物業管理	100,128	74,904
酒店經營	647,611	611,789
投資之利息收入	37,505	135,912
其他業務	3,779	3,230
	1,732,841	2,159,514

9. 其他收益及虧損

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售可供出售投資之虧損	(77,317)	(5,660)
可供出售投資之減值虧損	(31,921)	—
指定按公平值計入損益之金融資產之公平值減少	(67,415)	(154,391)
指定按公平值計入損益之金融負債之公平值減少(增加)	55,901	(25,817)
衍生金融工具之公平值增加(減少)	10,050	(139,105)
持作買賣投資之公平值減少	(25,213)	(48,061)
	(135,915)	(373,034)

10. 融資成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
下列融資項目之利息：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	123,606	79,552
— 毋須於五年內悉數償還	70,647	40,188
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	5,266	21,937
— 毋須於五年內悉數償還	—	266
財務租約	136	66
可換股債券	11,381	—
首次認購費攤銷	4,328	—
其他	804	205
總利息成本	216,168	142,214
減：特別就以下各項借取資金之利息成本 及就以下各項資本化金額：		
— 待售發展中物業	(77,526)	(25,006)
— 業主佔用物業	(12,895)	(9,224)
	125,747	107,984

11. 所得稅開支

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
所得稅開支包括：		
本年度：		
香港	22,615	29,764
中國其他地區	77,686	165,459
其他司法權區	3,975	615
	104,276	195,838
過往年度撥備不足(超額撥備)：		
香港	977	(7,590)
中國其他地區	—	(4,334)
其他司法權區	—	(2,087)
	977	(14,011)
遞延稅項(附註38)		
本年度	25,315	33,189
稅率變動產生	(13,721)	—
	11,594	33,189
	116,847	215,016

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，其將企業利得稅稅率由17.5%削減至16.5%，由二零零八至二零零九課稅年度起生效。因此，已按年度估計應課稅溢利之16.5%(二零零八年：17.5%)計算香港稅項。

產生自中國或其他司法權區之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

列入現時中國稅項開支為中國企業所得稅港幣33,868,000元(二零零八年：港幣81,726,000元)及土地增值稅(「土地增值稅」)港幣43,818,000元(二零零八年：港幣83,733,000元)。

11. 所得稅開支(續)

本年度之所得稅開支可與綜合收益表內之除稅前溢利對賬如下：

	香港 港幣千元	中國 其他地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
二零零九年						
除稅前(虧損)溢利	(207,417)	371,574	31,386	101,100	(74,696)	221,947
適用所得稅稅率	16.5%	25%	25%	30%	18%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	(34,224)	92,894	7,847	30,330	(13,174)	83,673
不可扣稅開支之稅務影響	22,629	3,065	4,398	331	4,638	35,061
毋須課稅收益之稅務影響	(11,151)	(290)	(462)	(3,374)	(272)	(15,549)
按不同稅率徵收土地增值稅之 稅務影響	—	32,864	—	—	—	32,864
未確認稅項虧損之稅務影響	24,452	6,095	—	—	96	30,643
使用過往未確認之稅項虧損 因調低適用稅率而減少	(898)	—	(11,981)	(23,695)	—	(36,574)
經營遞延稅項負債	(12,273)	(273)	(302)	—	(873)	(13,721)
分佔聯營公司業績之稅務影響	22	—	—	—	—	22
分佔共同控制實體業績之 稅務影響	—	(1,989)	—	—	—	(1,989)
過往年度不足撥備	977	—	—	—	—	977
其他	945	455	558	4	(522)	1,440
本年度所得稅開支	(9,521)	132,821	58	3,596	(10,107)	116,847

11. 所得稅開支(續)

	香港 港幣千元	中國 其他地區 港幣千元	馬來西亞 港幣千元	澳洲 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
二零零八年						
除稅前(虧損)溢利	(30,504)	380,491	105,218	88,762	114,429	658,396
適用所得稅稅率	17.5%	33%	26%	30%	18%	
按適用所得稅稅率計算之稅項	(5,338)	125,562	27,356	26,629	20,602	194,811
不可扣稅開支之稅務影響	27,413	3,178	3,534	3,873	259	38,257
毋須課稅收益之稅務影響	(2,022)	(4,182)	(18,696)	(22,251)	(207)	(47,358)
按不同稅率徵收土地增值稅 之稅務影響	—	56,101	—	—	—	56,101
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)
本年度所得稅開支	32,967	162,454	183	—	19,412	215,016

有關遞延稅項之詳情載於附註38。

12. 本年度溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度溢利已扣除(計入)下列各項：		
預付租賃款項攤銷	21,564	19,993
減：就下列各項撥充資本之款項：		
— 發展中酒店物業	(10,614)	(6,491)
— 其他發展中樓宇	(239)	(1,609)
	10,711	11,893
於一間共同控制實體投資之攤銷 (已於分佔共同控制實體業績列賬)	2,904	2,904
呆壞賬撥備	2,220	3,460
應收貸款撥備	—	3,900
核數師酬金	5,250	5,661
已落成待售物業之成本確認為支出	699,750	797,186
折舊：		
自置資產	63,263	58,872
按財務租約持有之資產	1,740	219
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	103	(31)
董事酬金及其他僱員費用	115,730	105,378
應佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	1,646	2,716
匯兌虧損淨額	486	—
來自以下之股息收入：		
持作買賣投資	(2,024)	(553)
可供出售投資	(2,737)	(3,508)
	(4,761)	(4,061)
銀行利息收入	(13,970)	(7,093)
匯兌收益淨額	—	(9,650)
租金收入—扣除支出港幣16,137,000元 (二零零八年：港幣16,979,000元)	(68,676)	(50,120)

於本年度之綜合溢利港幣39,935,000元(二零零八年：虧損港幣42,329,000元)已於本公司之財務報表內處理。

13. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年內確認為分派之股息：		
中期股息每股港幣1仙(二零零八年：港幣5仙)	16,213	80,293
已付二零零八年末期股息每股港幣10仙 (二零零八年：已付二零零七年末期股息每股港幣8仙)	161,176	126,496
	177,389	206,789

董事建議就截至二零零九年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣2仙(二零零八年：港幣10仙)，合共港幣32,440,000元，惟須獲股東於應屆股東週年大會上批准。

股東可選擇以獲發本公司新股份方式收取年內建議派發及派付之股息代替現金。年內按股東選擇獲取股份而發行之股份載於附註35。

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	85,540	432,905
可換股債券之影響		
— 指定按公平值計入損益之 金融負債公平值(減少)增加	(55,901)	25,817
— 利息支出	11,381	—
計算每股攤薄盈利之盈利	41,020	458,722

14. 每股盈利(續)

	二零零九年 千股	二零零八年 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,617,418	1,555,305
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	128,924	173,303
— 購股權	—	9,248
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,746,342	1,737,856

由於尚未行使購股權之行使價較截至二零零九年三月三十一日止年度本公司股份平均市價為高，故本年度每股攤薄盈利之計算假設並無有關購股權獲行使。

15. 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：

截至二零零九年三月三十一日止年度

	邱德根 港幣千元	邱達昌 港幣千元	Craig Grenfell Williams 港幣千元	邱達成 港幣千元	邱裘錦蘭 港幣千元	邱達強 港幣千元	江劍吟 港幣千元	陳國偉 港幣千元	王敏剛 港幣千元	總額 港幣千元
董事袍金	25	25	25	25	25	25	25	150	150	475
其他酬金										
薪金及其他福利	3,945	2,540	1,991	1,116	650	—	—	—	—	10,242
退休福利計劃供款	—	12	116	53	—	—	—	—	—	181
總酬金	3,970	2,577	2,132	1,194	675	25	25	150	150	10,898

15. 董事及五名最高薪酬僱員之酬金(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	Craig Grenfell		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	總額
	邱德根	邱達昌										
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
董事袍金	25	25	25	25	25	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

本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零零八年：三名)為董事，彼等之酬金已於上文披露，另兩名人士(二零零八年：兩名)之酬金如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及其他福利	3,297	3,310
退休福利計劃供款	24	24
	3,321	3,334

上述兩名人士之個別酬金介乎港幣1,000,001元及少於港幣2,000,000元。

於該兩年內，並無向董事及五名最高薪酬僱員支付酬金，作為加入本集團或加入時之獎勵或作為離職之補償。

於該兩年內，並無董事放棄任何酬金。

16. 投資物業

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
公平值		
於四月一日	1,936,939	1,371,722
匯兌調整	(38,730)	49,946
添置	76,267	309,709
轉撥自己落成待售物業	329,338	—
出售	(88,000)	—
轉撥至酒店物業	(40,000)	—
綜合收益表中已確認之公平值(減少)增加	(232,753)	205,562
於三月三十一日	1,943,061	1,936,939
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
土地投資物業之賬面值：		
在香港之土地：		
長期租約	141,654	252,186
中期租約	679,575	857,191
在香港以外之土地：		
永久業權	41,840	50,206
中期租約	335,280	341,525
長期租約	744,712	435,831
	1,943,061	1,936,939

於二零零九年三月三十一日在香港、中國、馬來西亞、新加坡及澳洲投資物業之公平值，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.、Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd.及CB Richard Ellis (V) Pty 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會員，而Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.、Jones Lang LaSalle Property Consultants Pte Ltd.及CB Richard Ellis (V) Pty Ltd為皇家特許測量師學會會員。有關估值已參考同一位置上同類物業之市場交易價後達致。

17. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 港幣千元	酒店 港幣千元	發展中 酒店物業 港幣千元	其他樓宇 港幣千元	其他發展 中樓宇 港幣千元	其他資產 港幣千元	總額 港幣千元
成本							
於二零零七年四月一日	182,777	1,681,766	23,739	84,650	86,509	94,779	2,154,220
匯兌調整	5,342	43,856	—	4,307	—	2,346	55,851
添置	—	90,645	342,293	—	20,808	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	1,926,548	359,751	88,957	107,317	113,208	2,783,900
匯兌調整	(24,357)	(81,341)	6,027	1,403	—	(8,456)	(106,724)
添置	186,190	147,419	266,361	—	30,806	37,998	668,774
轉撥自投資物業	—	40,000	—	—	—	—	40,000
出售	—	—	—	—	—	(3,567)	(3,567)
於二零零九年三月三十一日	349,952	2,032,626	632,139	90,360	138,123	139,183	3,382,383
折舊							
於二零零七年四月一日	—	43,665	—	18,100	—	51,792	113,557
匯兌調整	—	12,190	—	1,859	—	1,453	15,502
年度撥備	—	44,239	—	3,418	—	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	—	100,094	—	23,377	—	62,163	185,634
匯兌調整	—	(5,270)	—	542	—	(2,985)	(7,713)
年度撥備	—	48,030	—	4,542	—	12,431	65,003
出售時抵銷	—	—	—	—	—	(2,497)	(2,497)
於二零零九年三月三十一日	—	142,854	—	28,461	—	69,112	240,427
賬面值							
於二零零九年三月三十一日	349,952	1,889,772	632,139	61,899	138,123	70,071	3,141,956
於二零零八年三月三十一日	188,119	1,826,454	359,751	65,580	107,317	51,045	2,598,266

17. 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：

永久業權土地或按長期租約持有之土地上之樓宇	2%
按中期租約持有之土地上之樓宇	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及發展中樓宇計提折舊。

上述賬面值包括以下物業：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港之土地：		
長期租約	122,197	27,273
中期租約	1,470,143	1,375,546
在香港以外地區之土地：		
永久業權	835,144	580,840
長期租約	93,090	109,426
中期租約	551,311	454,136
	3,071,885	2,547,221

其他資產項下賬面值合共港幣5,498,000元(二零零八年：港幣2,294,000元)之項目乃按財務租約持有之資產。

18. 預付租約款項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	423,517	294,556
中期租約	780,045	666,724
在香港以外地區之租賃土地：		
長期租約	25,687	29,949
中期租約	291,096	144,223
	1,520,345	1,135,452
就報告目的之分析如下：		
流動資產	26,969	20,141
非流動資產	1,493,376	1,115,311
	1,520,345	1,135,452

19. 聯營公司權益

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市投資，以成本值減去減值列賬	86,761	86,761
分佔收購後儲備，扣除已收股息	76,515	83,914
	163,276	170,675

本集團主要聯營公司於二零零九年及二零零八年三月三十一日之詳情載於附註52。

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(二零零八年：港幣10,601,000元)。

有關本集團聯營公司之財務資料概要列載如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產總額	958,381	899,503
負債總額	(427,661)	(291,630)
	530,720	607,873
本集團應佔淨資產	151,678	171,247
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	478,787	385,559
本年度(虧損)溢利	(1,530)	64,913
本集團應佔本年度業績	(133)	15,675

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

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本年度未確認應佔虧損	38	23
累積未確認應佔虧損	50,191	50,153

20. 共同控制實體權益

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市投資，以成本值減攤銷列值	42,118	39,256
應佔收購後儲備，扣除已收股息	42,546	31,686
	84,664	70,942

於二零零九年及二零零八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/ 註冊成立及 營運國家	本集團持有之 註冊資本/ 已發行股本 面值比例		主要業務
		二零零九年	二零零八年	
帝域酒店餐飲有限公司(附註a)	香港	60%	60%	餐飲業務
商丘永遠公路有限公司 (「商丘永遠」)(附註a、b)	中國	68%	68%	經營收費公路
Jarrah Estate (Bundoora) Joint Venture	澳洲	25%	—	物業發展

- (a) 由於本集團與其他股東根據合約安排共同控制該等實體之營運及財務政策，故該等實體被視為共同控制實體，不論本集團擁有逾50%權益。
- (b) 該實體乃根據一項合營協議，為興建及經營收費公路而成立，由一九九七年七月三十一日起為期21年。本集團有權收取來自該公路經營之溢利85%，直至其已從該實體之分派中收回其投資成本為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴則有權收取其餘75%，直至該合營夥伴已收回投資成本(相當於給予該實體之土地之協定公平值)。其後，雙方分佔溢利之權益乃按彼等各自之注資比例釐定。於合營期屆滿時，該合營企業將會解散，而所有餘下未分派資產將交還國內合營夥伴。因此，本集團於共同控制實體之投資成本乃於合營期內攤銷。截至二零零九年三月三十一日止年度，於損益內扣除之攤銷為港幣2,904,000元(二零零八年：港幣2,904,000元)。

20. 共同控制實體權益(續)

有關本集團共同控制實體(使用權益法列賬)之財務資料概要列載如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產	68,999	73,543
流動資產	89,114	46,439
流動負債	(6,902)	(7,930)
收益	28,797	29,441
開支	(19,436)	(22,524)

21. 可供出售投資

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
上市股本證券：		
香港	25,136	40,089
海外	5,672	29,271
	30,808	69,360
非上市：		
股本證券	38,970	26
定息債務證券	13,504	24,416
投資基金	163,751	72,101
	216,225	96,543
	247,033	165,903
作申報用途之分析為：		
非流動資產	83,282	93,802
流動資產	163,751	72,101
	247,033	165,903

除非上市股本證券按成本減減值(如適用)列值外，上述可供出售投資以公平值列賬，因為董事認為非上市股本證券之公平值不能可靠地計量。

21. 可供出售投資(續)

上市股本證券之公平值乃根據相關證券交易所提供之市場買入價報價釐定。債務證券之公平值乃根據基於折現現金流量之公認訂價模式採用市場利率釐定。投資基金之公平值代表每個基金單位(可按持有人之酌情權贖回)之資產淨值。

22. 指定按公平值計入損益之金融資產

該金額代表本金總額為港幣37,008,000元(二零零八年：港幣536,438,000元)，附帶固定票息及餘下到期時間介乎六個月至兩年之非上市股本掛鈎票據。該等票據載有條款，讓發行人可於相關證券市價低於彼等各自之預先釐定參考價時於到期日交付相關股本證券，或可於相關證券市價高於其各自之預先釐定參考價時以現金償付本金及利息。該等票據可按持有人之酌情權選擇提早終止。

包含主債務合約及嵌入式股本衍生工具之股本掛鈎票據，乃指定為按公平值計入損益之金融資產，並按公平值計量。彼等根據各票據之到期日被分類為流動及非流動部分。

年內，本集團於若干票據到期時提取上市股本證券。本集團亦要求於終止日期償付按各票據之公平值計算之現金淨額，藉以提早終止若干票據。截至二零零九年三月三十一日止年度，因到期及提早終止票據產生之虧損及公平值減少產生之虧損合共港幣67,415,000元(二零零八年：港幣154,391,000元)，並已於損益內扣除。

於二零零九年及二零零八年三月三十一日已發行之股本掛鈎票據之公平值乃根據估值釐定。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之折現現金流量釐定。主要假設包括相關股份價格及市場利率。

23. 應收聯營公司款項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款	95,036	82,628
減：一年內到期列作流動資產之款項	(4,718)	(407)
一年後到期款項	90,318	82,221

應收聯營公司款項之賬齡超過90日。

於釐定應收聯營公司款項之可收回性時，本集團考慮該聯營公司相關資產之公平值，以及該等聯營公司之未來業務及預期經營現金流量。

24. 應收貸款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
第二按揭貸款及應收利息，有抵押	26,988	27,173
定息貸款	22,608	—
	49,596	27,173
減：已確認減值虧損	(23,909)	(23,909)
	25,687	3,264
減：一年內到期並列作流動資產之款項	(23,802)	(1,154)
	1,885	2,110

第二按揭貸款及應收利息乃由借款人之若干物業作抵押，並按現行市場利率計息，本年度之實際利率為5.17%(二零零八年：6.59%)，且須根據其各自之還款期分期償還。

定息貸款由借款人擁有若干共同控制資產之權益作抵押。該等若干共同控制資產由獨立第三方以信託形式為本集團持有，直至本集團、借款人及受託人根據安排之條款，以出售資產所得款項悉數償還貸款為止。貸款按年利率9%計息。

已逾期但未減值之第二按揭貸款及應收利息之賬齡如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
31至60日	52	39
61至90日	50	34
90日以上	2,917	3,147
	3,019	3,220

年內並無確認呆賬撥備(二零零八年：確認港幣3,900,000元)。

於釐定應收貸款之可收回性時，本集團考慮借款人之信貸質素及相關證券價值之任何變動。董事相信，毋須進一步提取超過已計提呆賬撥備港幣23,909,000元(二零零八年：港幣23,909,000元)之撥備。

25. 待售作發展用途／發展中物業

待售作發展用途／發展中物業包括賬面值港幣1,263,837,000元(二零零八年：港幣657,774,000元)，並預期未來十二個月內不會變現之物業。

26. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項分別包括應收貿易及其他應收賬款港幣54,107,000元(二零零八年：港幣49,202,000元)及港幣38,605,000元(二零零八年：港幣65,371,000元)。

應收貿易賬款主要包括出售物業及租金、公司客戶及代理應收款項。銷售之應收款項根據各項目之付款條款償付，且須於法定擁有權轉讓前悉數償付。租金於收取催收票據時支付。本集團並不容許向該等客戶給予信貸。其他客戶可獲給予30至60日信貸期。

以下為按發票日期之應收貿易賬款之賬齡分析：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
零至60日	42,942	42,069
61至90日	5,541	1,454
超過90日	5,624	5,679
	54,107	49,202

賬齡超過60日之應收貿易賬款為已逾期但未減值。

於釐定應收貿易賬款及其他應收賬款之可收回性時，本集團考慮債務人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，故並無集中信貸風險。因此，董事相信，毋須進一步提取超過已計提撥備之信貸撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

就來自應收貿易賬款及其他應收賬款之呆賬提取之撥備及變動載述如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初結餘	60,256	56,796
就應收款項確認之減值虧損	2,220	3,460
撇銷無法收回之金額	(552)	—
年終結餘	61,924	60,256

27. 應收一間關連公司款項

應收一間關連公司，即受董事邱達昌先生控制之Malaysia Land Properties Sdn. Bhd之款項如下：

	港幣千元
於二零零九年三月三十一日之結餘	<u>2,550</u>
於二零零八年三月三十一日之結餘	<u>4,773</u>
年內最高未償還款項	<u>4,773</u>

該金額為無抵押、免息及須按通知還款。

28. 持作買賣之投資

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
上市股本證券		
於香港	659	58,880
於海外	10,938	12,397
	<u>11,597</u>	<u>71,277</u>

該等證券乃按公平值列賬，並根據相關證券交易所提供之市場買入價報價釐定。

29. 衍生金融工具

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產－利率掉期(附註i)	8,255	—
負債－股票累積期權(附註ii)	—	141,038
	<u>8,255</u>	<u>141,038</u>

29. 衍生金融工具(續)

附註：

- (i) 年內，本集團訂立多份利率掉期合約，以將其所承受銀行借貸之利率波動風險減至最低。根據對沖會計處理，並無計及該等衍生工具。利率掉期合約之主要條款如下：

名義款額	到期日	條款
港幣1,900,000,000元	二零一三年九月	由三個月香港銀行同業拆息至固定年利率2.395%
名義款額合共港幣1,900,000,000元	二零一三年九月	支付三個月香港銀行同業拆息，年利率最高為7.5%及收取三個月香港銀行同業拆息
14,169,000新加坡元及4,369,000新加坡元	二零零九年五月及 二零零九年十月	由SGD-SOR至固定年利率分別2.95%及2.9%

該等合約可由本集團酌情決定提早終止。

利率掉期合約乃按公平值計量。有關公平值乃採用工具之餘下年期適用之息曲線，根據折現現金流量分析釐定。

- (ii) 可比較金額代表可購買若干上市股本證券之遠期合約，其合約款項為港幣627,208,000元，且尚餘一至三個月便到期。本集團擁有合約責任，於直至二零零八年十二月為止之指定日期相距時間一星期或一個月，按一系列預先釐定之參考價購買指定證券。倘相關證券之市價較彼等各自預先釐定之行使價為高，則可終止該等合約。年內，本集團應要求提取上市股本證券，並以現金償付方式提早終止若干合約。所償付之現金乃根據相關證券之市值及須於到期前餘下時間購買之證券數目釐定。本集團因此錄得虧損港幣41,971,000元。

30. 銀行存款

包括於非流動資產之已抵押存款之固定年利率介乎0.02%至3.00%，到期日介乎1至6個月，並予抵押以獲得須於一年後償還之銀行借貸。

包括於流動資產之已抵押存款包括定期存款港幣21,101,000元(二零零八年：港幣107,339,000元)，該等存款之固定年利率介乎0.01%至4.10%(二零零八年：0.34%至5.95%)，到期日介乎1至6個月，而餘下結餘之平均浮動市場利率為3.80%(二零零八年：2.90%)。存款已予抵押以獲得須於一年內償還之銀行借貸。

包括到期日為三個月或以下之短期定期存款港幣355,140,000元(二零零八年：港幣16,500,000元)之銀行結餘之固定年利率介乎0.01%至4.25%(二零零八年：0.01%至6.10%)，而餘下結餘之平均浮動市場利率為3.80%(二零零八年：2.90%)。

31. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括應付貿易賬款港幣107,465,000元(二零零八年：港幣131,144,000元)。以下為應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
零至60日	27,247	21,804
61至90日	1,860	670
超過90日	78,358	108,670
	107,465	131,144

32. 財務租約之債務

	最低繳付租金		最低繳付 租金之現值	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
財務租約債務分析呈列如下：				
須於一年內償還	1,086	1,326	1,015	1,247
須於兩年至五年內償還	1,258	591	1,236	574
	2,344	1,917	2,251	1,821
減：將來財務租約費用	(93)	(96)	—	—
財務租約現值	2,251	1,821	2,251	1,821
減：一年內到期償還之款項 (列作流動負債)			(1,015)	(1,247)
一年後到期之款項			1,236	574

在本集團的租務政策中，財務租約包括租賃其若干汽車及設備，其平均租期為一至三年。實際平均租借年利息為3%至8%(二零零八年：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。

33. 指定按公平值計入損益之金融負債

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
以下幣種列值之可換股債券		
— 港幣(附註i)	119,950	428,175
— 美元(附註ii)	1,895	1,948
	121,845	430,123

附註：

- (i) 於二零零四年十二月十日，本公司發行具淨現金結算選擇權之本金額港幣754,000,000元之零息可換股債券(「港元債券」)，到期日為二零零九年十二月十日。港元債券持有人有權於自二零零七年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按初步換股價每股港幣4.10元(其後已調整為港幣2.775元)將港元債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零八年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港元債券。於二零零七年六月十日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餘下港元債券。尚未行使之港元債券將於到期日按其本金額之111.84%被贖回。

年內，本公司以港幣252,377,000元(二零零八年：零)購回本金額港幣279,140,000元之港元債券。港元債券持有人於年內尚未行使其權利要求本公司贖回債券或轉換其持有債券為本公司之普通股。去年則有本金額港幣359,720,000元之可換股債券轉換為本公司普通股。於二零零九年三月三十一日，尚有本金額港幣116,680,000元(二零零八年：港幣394,680,000元)之港元債券並未獲行使。

年終後，本公司以總代價港幣9,500,000元按本金額95%之價格購回本金額港幣10,000,000元之港元債券。

- (ii) 於二零零四年四月十三日，本公司發行本金額66,989,000美元之零息可換股債券(「美元債券」)，到期日為二零零九年四月十三日。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(其後已調整為港幣1.876元)將美元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%贖回全部美元債券。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餘下美元債券。尚未行使之美元債券將於到期日按其本金額之105.10%被贖回。

於截至二零零九年三月三十一日止兩個年度，美元債券持有人於年內尚未行使其權利要求本公司贖回債券或轉換其持有債券為本公司之普通股。

由負債部分、嵌入換股權部分及提早贖回股權組成之可換股債券之公平值乃按部分各自之公平值釐定。負債部分之公平值乃運用本公司目前之借貸利率計算之折現現金流於各結算日釐定。換股權之公平值乃根據柏力克－舒爾斯模型加上主要數據如加權平均股價、預期波幅、無風險利率及預期產生之股息計算。可換股債券之公平值變動包括受市場利率、本集團之信貸組合以及到期時間影響之負債部分之公平值減少，以及換股權之公平值減少之影響。

33. 指定按公平值計入損益之金融負債(續)

指定按公平值計入損益之金融負債之公平值亦受本集團之信貸組合變動所影響。下表詳列對公平值之影響：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
信貸風險變動應佔公平值累計變動	2,293	1,640
本年內確認之信貸風險變動應佔公平值變動	653	(13,880)
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	121,845	430,123
於到期時應付金額	131,249	443,460
	9,404	13,337

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。

34. 已抵押銀行及其他借貸

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貸款包括：		
銀行貸款	4,448,158	2,675,930
其他貸款	4,857	152,704
	4,453,015	2,828,634
減：前期費用	(63,181)	—
	4,389,834	2,828,634

本集團賬面值為港幣160,655,000元(二零零八年：零)之銀行貸款以介乎4.95%至5.75%(二零零八年：零)之固定年利率計息。餘下銀行貸款之浮動息率則介乎2%至5.25(二零零八年：3%至7.25%)，並須於介乎一年至十二年期間償還。其他貸款為已抵押、應要求還款及以介乎1.07%至8.25%(二零零八年：1.07%至10.75%)之浮動年利率計息。

34. 已抵押銀行及其他借貸(續)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貸款須於下列期間償還：		
應要求償還或一年以內	1,009,219	1,018,476
一年以上但不超過兩年	404,058	547,251
兩年以上但不超過三年	403,187	309,175
三年以上但不超過五年	2,143,995	319,943
五年以上	429,375	633,789
	4,389,834	2,828,634
減：一年內到期列作流動負債之款項	(1,009,219)	(1,018,476)
一年後到期款項	3,380,615	1,810,158

35. 股本

	每股面值 港幣0.1元之 普通股數目	面值 港幣千元
法定：	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足股本：		
於二零零七年四月一日	1,467,608,319	146,761
以港幣3.21元發行股份代替現金股息	18,677,554	1,868
兌換港元債券時以港幣2.96元發行股份	117,286,643	11,728
行使購股權時以港幣2.075元發行股份	1,300,000	130
行使購股權時以港幣3.29元發行股份	7,650,000	765
以港幣4.03元發行股份代替現金股息	12,889,436	1,289
購回股份	(6,000,000)	(600)
於二零零八年三月三十一日	1,619,411,952	161,941
以港幣1.73元發行股份代替現金股息	14,248,502	1,425
以港幣0.98元發行股份代替現金股息	738,486	74
購回股份	(12,397,000)	(1,240)
於二零零九年三月三十一日	1,622,001,940	162,200

35. 股本(續)

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	購回普通股 數目 港幣	每股價格		合共 已付代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零零八年四月	1,825,000	3.00	2.72	5,178,000
二零零八年五月	904,000	2.80	2.62	2,468,000
二零零八年六月	600,000	2.58	2.55	1,536,000
二零零八年七月	4,320,000	2.00	1.82	8,460,000
二零零八年八月	3,748,000	1.90	1.70	6,906,000
二零零八年九月	1,000,000	1.51	1.43	1,482,000

以上股份在購回後已予以註銷，因此本公司之已發行股本及股份溢價已按該等股份之面值及購回時所付之溢價予以削減。

截至二零零九年三月三十一日止兩個年度內，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。

36. 可換股債券

賬面值指有關附註40(a)所載資產收購，於二零零八年十月一日發行並於二零一三年到期之本金額為港幣331,445,000元之零息可換股債券(「二零一三年可換股債券」)當中以港幣計值負債部分之未攤銷成本。

按持有人之選擇，該債券可以兌換價每股港幣4.30元(可予調整)兌換為本公司每股面值港幣0.10元之普通股。本公司將於到期日以面值贖回未獲行使之二零一三年可換股債券。

於二零零九年三月三十一日，並無二零一三年可換股債券獲兌換為本公司普通股。董事建議於年終後全數兌換二零一三年可換股債券，而倘全數獲兌換，則相當於本公司之經擴大資本4.5%。

二零一三年可換股債券由兩部分組成，分別為港幣113,831,000元之股本部分及港幣217,614,000元之負債部分，乃經威格斯資產評估顧問有限公司進行之估值所釐定。股本部分列作股本之可換股債券股本儲備，而負債部分則分類為非流動負債。負債部分之公平值按實際利率8.8%釐定。

37. 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。

於二零零九年三月三十一日，根據購股權計劃尚未行使所涉及之購股權數目為18,150,000份(二零零八年：18,550,000份)，倘全數獲行使，則相當於本公司經擴大資本之1.12%(二零零八年：1.15%)。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已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司任何時候已發行股份之1%。

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

於二零零四年十月二十一日按初步行使價每股港幣2.075元向若干高級行政人員、陳志興先生及其妻貴標先生及若干僱員，以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元向其他僱員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

37. 購股權計劃(續)

年內購股權之變動如下：

承授人	授出日期	購股權類別	於二零零七年	於二零零八年		於二零零九年	
			四月一日	年內行使	三月三十一日	年內失效	三月三十一日
陳志興	於二零零四年 十月二十一日	第二批	1,000,000	(1,000,000)	-	-	-
		第三批	1,600,000	(1,100,000)	500,000	-	500,000
		第四批	1,800,000	-	1,800,000	-	1,800,000
		第五批	2,000,000	-	2,000,000	-	2,000,000
			6,400,000	(2,100,000)	4,300,000	-	4,300,000
莫貴標	於二零零四年 十月二十一日	第一批	1,200,000	(1,200,000)	-	-	-
		第二批	1,400,000	(1,400,000)	-	-	-
		第三批	1,600,000	(400,000)	1,200,000	-	1,200,000
		第四批	1,800,000	-	1,800,000	-	1,800,000
		第五批	2,000,000	-	2,000,000	-	2,000,000
	8,000,000	(3,000,000)	5,000,000	-	5,000,000		
其他員合計	於二零零四年 十月二十一日	第一批	250,000	-	250,000	-	250,000
		第二批	875,000	(450,000)	425,000	-	425,000
		第三批	2,075,000	(1,000,000)	1,075,000	-	1,075,000
		第四批	3,225,000	(950,000)	2,275,000	-	2,275,000
		第五批	3,675,000	-	3,675,000	(400,000)	3,275,000
	10,100,000	(2,400,000)	7,700,000	(400,000)	7,300,000		
其他員合計	於二零零六年 八月二十五日	第一批	450,000	(450,000)	-	-	-
		第二批	525,000	(525,000)	-	-	-
		第三批	600,000	(475,000)	125,000	-	125,000
		第四批	675,000	-	675,000	-	675,000
		第五批	750,000	-	750,000	-	750,000
	3,000,000	(1,450,000)	1,550,000	-	1,550,000		
	27,500,000	(8,950,000)	18,550,000	(400,000)	18,150,000		
	加權平均行使價		2.208	2.272	2.177	-	2.179

37. 購股權計劃(續)

於授出日期根據二項式模式釐定過往年度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458,000元(二零零八年：港幣862,000元)，乃有關本公司授出之購股權。

本集團於二零零八年就行使已授出購股權所收取之總代價約為港幣20,333,000元。

於二零零八年，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。

38. 遞延稅項

本集團確認之主要遞延稅項(資產)負債及其於現行及過往年度之變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	物業 重估 港幣千元	業務合併 業務調整之 公平值 港幣千元	可換股 債券 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年四月一日	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
自本年度綜合收益表扣除	(6,207)	15,782	(1,037)	—	16,777	25,315
自股本扣除	—	—	—	18,782	—	18,782
稅率變動之影響	(2,098)	(11,000)	(2,369)	—	1,746	(13,721)
於二零零九年三月三十一日	35,031	180,321	38,058	18,782	(20,421)	251,771

於二零零九年三月三十一日，本集團未使用稅項虧損為港幣1,075,521,000元(二零零八年：港幣1,134,911,000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104,630,000元(二零零八年：港幣204,807,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅項虧損港幣970,891,000元(二零零八年：港幣930,104,000元)並無作遞延稅項資產確認入賬。

根據中國新法律，由二零零八年一月一日起，就中國附屬公司賺取之溢利所宣派股息須繳納預扣稅。於綜合財務報表內，並無就中國附屬公司於二零零八年一月一日後所產生之溢利之暫時差異港幣221,247,000元作出遞延稅項撥備，原因是本集團有能力控制撥回暫時差異之時間，且暫時差異可能不會在可見將來撥回。

39. 共同控制資產

本集團於共同控制資產擁有之權益總額及利用計入綜合資產負債表各項目之該等資產所產生應佔負債如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
待售發展中物業	478,850	153,211
應收賬款、按金及預付款項	7,188	3,459
銀行結餘	2,299	8,975
應付賬款及應計賬款	(40,440)	(2,632)
銀行借貸	(406,211)	(150,118)
	41,686	12,895

40. 資產收購

- (a) 於二零零八年十月一日，本集團透過收購Jade River Profits Limited(「JRPL」)全部已發行股本連同轉讓股東貸款港幣106,635,000元，向一名董事收購新發展酒店物業及相關資產及負債。代價以發行本金額港幣331,445,000元之2013可換股債券支付。可換股債券詳情載於附註36。所收購資產淨值公平值如下：

	港幣千元
物業、廠房及設備	330,921
存貨	358
應收賬款、按金及預付款項	6,037
應收關連公司款項	44
銀行結餘及現金	4,169
應付賬款及應計賬款	(8,959)
應付關連公司款項	(1,125)
以發行可換股債券支付之總代價	<u>331,445</u>
收購產生之現金流入淨額：	
所收購銀行結餘及現金	<u>4,169</u>

40. 資產收購(續)

- (b) 於二零零七年九月二十六日，本集團以代價港幣72,960,000元收購Merlin Labuan Sdn. Bhd. (「MLSB」)之全部已發行股本連同轉讓股東貸款港幣321,239,000元，該公司從事酒店業務。收購以收購法入賬。

所收購資產淨值公平值如下：

	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
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)
	<u>123,231</u>	<u>15,869</u>	<u>139,100</u>
於綜合收益表確認之收購之折讓			<u>(66,140)</u>
以現金支付			<u>72,960</u>
收購產生之現金流出淨額：			
現金代價			(72,960)
所收購銀行結餘及現金			<u>2,861</u>
			<u>(70,099)</u>

41. 重大非現金交易

本集團收購一間酒店及相關資產及負債，支付方式為發行本金額港幣331,445,000元之2013可換股債券，詳情見附註40(a)。

年內，本集團訂有之資產財務租約安排於租約開始時之資本總值為港幣2,548,000元(二零零八年：港幣548,000元)。

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本公司於兌換本金額港幣359,720,000元之港元債券時發行股份代替應付本公司股東之現金股息合共港幣25,321,000元(二零零八年：港幣111,898,000元)。

42. 資產抵押

銀行貸款約港幣5,455,069,000元(二零零八年：港幣3,626,111,000元)，其中已動用港幣4,448,158,000元(二零零八年：港幣2,675,930,000元)，並以賬面值合共港幣5,858,000,000元(二零零八年：港幣4,989,610,000元)之本集團物業(於綜合資產負債表呈列作已落成待售物業、投資物業、物業、廠房及設備以及預付租賃款項)、銀行存款港幣25,286,000元(二零零八年：港幣76,157,000元)及可供出售投資港幣零元(二零零八年：港幣764,000元)作抵押。

其他貸款約港幣623,763,000元(二零零八年：港幣732,846,000元)，其中已動用港幣4,857,000元(二零零八年：港幣152,704,000元)，並以本集團賬面值合共約港幣285,481,000元(二零零八年：港幣228,894,000元)之持作買賣投資、可供出售投資、衍生金融工具及於金融機構存款作抵押。

43. 或然負債

本集團就提供予本集團中國物業之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零九年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣150,443,000元(二零零八年：港幣354,419,000元)。基於該等財務擔保合約短期屆滿，且按揭貸款之拖欠率較低，故董事認為該等財務擔保合約之公平值於初步確認時並不重大。

44. 資本承擔

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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：		
物業收購及開發	260,698	611,695
其他	3,025	14,164
	263,723	625,859
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
物業開發	126,801	73,636
	390,524	699,495

45. 營運租約安排

本集團為出租人：

於結算日，賬面值港幣1,609,984,000元(二零零八年：港幣1,888,973,000元)之投資物業及港幣97,290,000元(二零零八年：港幣97,290,000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84,813,000元(二零零八年：港幣67,099,000元)，其中包括投資物業之租金港幣64,860,000元(二零零八年：港幣49,712,000元)。該物業仍與租客訂有一至十二年租約。

於結算日，本集團已與租客訂立以下最少租賃合約款項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一年內	74,329	64,092
於第二至第五年(首尾兩年包括在內)	114,632	100,669
第五年後	99,181	146,854
	288,142	311,615

租約屬可商議，租金於一年至十二年期內固定。

45. 營運租約安排(續)

本集團為承租人：

年內根據經營租約已付之最低繳付租金為：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
房屋	1,094	3,294
汽車	—	118
其他設備	157	74
	1,251	3,486

於結算日，本集團就不可撤銷經營租約於下列期間到期支付之未來最低租約款項承擔如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
房屋		
— 一年內	971	713
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	1,155	87
	2,126	800

租約屬可商議，平均年期為兩年，而其租金額亦於期內固定。

46. 關聯方交易

(i) 年內，本集團與關聯方訂立下列重大交易：

關聯方	交易性質	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
關連公司	資產收購(附註40(a))	331,445	—
聯繫人士	物業管理服務支出	5,262	4,489
共同控制實體	物業租賃	2,400	2,400

46. 關聯方交易(續)

(ii) 年內向董事及其他主要管理人員已付及應付之薪酬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
短期福利	14,014	18,402
受僱期後福利	205	86
	14,219	18,488

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。

47. 應收／應付關聯方款項

應收／應付共同控制實體、受投資公司、關連公司、少數股東、聯營公司及董事之款項乃無抵押、免息及按要求償還或無固定償還年期，惟以8.9厘計息(二零零八年：7.05厘)及須於二零一三年十一月悉數償還之應付少數股東款項港幣5,175,000元(二零零八年：港幣22,277,000元)除外。

本集團已取得共同控制實體確認，由結算日起計未來十二個月不會向本集團要求償還應付款項，故該款項分類為非即期。

來自受投資公司之還款乃按股東協議之條款作出。

並無要求一名少數股東於由結算日起計未來十二個月償還應收款項，故該等款項以非即期列示。

應收聯營公司及關連公司款項分別於附註23及27披露。

關連公司為一名董事控制之公司。

48. 退休福利計劃

符合強制性公積金管理局規例及規定之本集團香港合資格僱員均已加入強制性公積金計劃(「該計劃」)。該計劃之資產與本集團之資產分開處理，並存放於由信託人管理之基金。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，僱主供款於根據該計劃之規則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扣除之退休福利供款金額為港幣4,379,000元(二零零八年：港幣3,783,000元)。

根據中國有關法律及規例，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。於本年度綜合收益表扣除之退休福利計劃供款為港幣521,000元(二零零八年：港幣250,000元)。

連同於其他地區作出之退休福利計劃供款，於本年度計入綜合收益表之退休福利開支合共港幣11,146,000元(二零零八年：港幣9,193,000元)。

49. 重大結算日後事項

於結算日後，本集團已完成收購於澳洲(「澳洲收購」)及馬來西亞(「馬來西亞收購」)主要從事泊車場業務之若干公司73.75%及100%權益，總代價分別為澳幣29,500,000元(相當於約港幣171,000,000元)及52,000,000零吉(相當於約港幣114,400,000元)。於收購總額當中，澳洲收購之84%權益及馬來西亞收購之100%權益乃向一名董事收購，並將分別以每股港幣1.4元之發行價發行102,328,571股及81,714,285股本公司新股份支付。自本公司另一名董事及獨立第三方收購澳洲收購餘下之7%及9%權益將分別以現金澳幣2,000,000元及澳幣2,800,000元(分別相當於約港幣11,600,000元及港幣16,200,000元)支付。

由於賣方正核實所收購公司之財務資料，故於綜合財務報表披露該等財務資料及其影響乃不切實際。

50. 本公司資產負債表

	於三月三十一日	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產		
於附屬公司投資	1,210,284	1,210,284
一間附屬公司之貸款	479,152	—
	1,689,436	1,210,284
流動資產		
應收附屬公司款項	1,732,994	1,793,262
其他應收賬款及按金	—	30,559
銀行現金	997	1,186
	1,733,991	1,825,007
流動負債		
應付附屬公司款項	11,371	—
其他應付賬款及應計費用	2,475	2,811
指定按公平值計入損益之金融負債	122,951	430,123
	136,797	432,934
流動資產淨值	1,597,194	1,392,073
資產總值減流動負債	3,286,630	2,602,357
資本及儲備		
股本	162,200	161,941
股份溢價	2,041,906	2,042,873
資本贖回儲備	253	253
可分派儲備	403,122	580,512
購股權儲備	2,784	2,326
可換股債券股本儲備	95,049	—
其他儲備	(124,365)	(124,365)
累計虧損	(21,248)	(61,183)
	2,559,701	2,602,357
非流動負債		
可換股債券	228,995	—
遞延稅項	18,782	—
來自一間附屬公司之貸款	479,152	—
	726,929	—
	3,286,630	2,602,357

51. 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	已發行股本		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	註冊成立/ 營運地點
	股數	每股面值		二零零九年	二零零八年		
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
Ondella International Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股	英屬處女群島

51. 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		
				二零零九年	二零零八年	
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 Ltd. (前稱FEC Property Services Pty Ltd.)	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
Bonus Gain Investments Ltd.	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Bournemouth Estates Limited	2	港幣10元	普通	100	100	物業投資
Bradney Proprietary Ltd.	2	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
Billion Century Holdings Ltd.	1	港幣1元	普通	100	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
Caragis Limited	1,000	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
Cathay General Inc.	1	不適用	普通	100	100	投資控股
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	物業發展
振華集團有限公司	200	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Complete Delight Limited	1	1美元	普通	100	100	酒店經營
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.) Ltd	1,000,000	港幣1元	普通	100	100	投資控股

51. 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	二零零九年	二零零八年	
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	5,000,000	馬幣1元	普通	100	100	酒店經營
Double Advance Group Limited	1	1美元	普通	100	100	酒店經營
Double Gaining Ltd	1	港幣1元	普通	100	100	行政服務
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 Ltd.	1	1美元	普通	100	100	投資控股
Elliott Investment Corporation	2	零	普通	100	100	投資控股及股份投資
嘉誼管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	酒店管理
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 Ltd	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	物業發展及買賣
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0.01元	普通 可贖回 優先股	100 100	100	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 (BVI) 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0.01元	普通 可贖回 優先股	100 100	100	投資控股及物業投資

51. 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			
				二零零九年	二零零八年	
Far East Consortium Property & Marketing Service Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100	100	物業發展
Far East Dorsett Hotel Mgt (Cheng Du) Co. Ltd.	不適用	38,000,000美元	不適用	100	100	物業發展
遠東物業代理(香港)有限公司	60,000	港幣100元	普通	100	100	投資控股及財務貸款
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
	375	澳幣0.01元	可贖回 優先股	100	100	
Far East Rockman Investments Pty Limited	12	澳幣1元	普通	100	100	投資控股
	125	澳幣0.01元	可贖回 優先股	100	100	
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 Ltd.	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 50,000,000元	不適用	51	51	經營鍋爐廠
Hong Kong (SAR) Hotel Ltd.	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	100	財務貸款
Hamsheer International Ltd.	29,805,065	1美元	普通	100	100	酒店投資及經營
Havena Holdings Ltd. (前稱Hanta Investment Ltd.)	1	1美元	普通	100	100	投資控股

51. 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	二零零九年	二零零八年	
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 Ltd	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 Limited	1	港幣1元	普通	100	100	物業投資
新時代廣場發展有限公司	1,000	港幣1元	普通	100	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
愛德企業有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	75	75	投資控股
Pandix Ltd.	1	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Panley Ltd	1	港幣1元	普通	100	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
Redleaf Properties Limited	20,000	1美元	普通	100	100	投資控股
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. Ltd.	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	物業發展
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

51. 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			
				二零零九年	二零零八年	
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 物業投資
瑞益實業有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	酒店經營
Smartland Assets Limited	1	1美元	普通	100	100	投資控股
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
Speedy Time Holdings Limited	1	港幣1元	普通	100	100	投資控股
星僑發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	100	物業發展
Stoneline Sdn. Bhd.	100	馬幣1元	普通	100	100	投資控股
Subang Jaya Hotel Development Sdn Bhd	245,000,000	馬幣1元	普通	100	100	酒店經營
Tang City Holdings Ltd.	1,000,000	1新元	普通	100	100	物業投資
Tang City Development Pte Limited	2	1新元	普通	100	100	物業投資
Tang City Parkway Pte Limited	10	1新元	普通	100	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	2,600,000	1新元	普通	100	100	物業投資
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 Ltd.	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
Vico Overseas Inc.	4	1美元	普通	75	75	物業投資
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	29,800,000美元	不適用	100	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) 於中國註冊之外商投資企業

(ii) 於中國註冊之中外合資企業

51. 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
404577 Alberta Ltd.	加拿大	加拿大
413643 Alberta Ltd.	加拿大	加拿大
Accessway Profits Limited	英屬處女群島	香港
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島	香港
Asia Land Pty Ltd.(前稱FEC Property Services Pty Ltd.)	澳洲	澳洲
Bradney Proprietary Ltd.	澳洲	澳洲
Cathay General Inc.	利比亞共和國	香港
China Web Incorporated	開曼群島	香港
錦秋物業管理(上海)有限公司	中國	中國
Coventry Investments Inc.	利比亞共和國	利比亞共和國
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島	香港
Elliott Investment Corporation	巴拿馬	香港
Ever Liberty (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	荷蘭西印度群島	荷蘭西印度群島
Far East Consortium Properties Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Consortium Property & Marketing Service Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	澳洲	澳洲
Far East Rockman Investments Pty Limited	澳洲	澳洲
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FEC Financing Solutions Pty Ltd.	澳洲	澳洲
FEC Properties Limited	英屬處女群島	香港
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	荷蘭
FEH Strategic Investment Pte Limited	新加坡	新加坡
Focus Venue Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
FECFW 1 Pty 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

51. 主要附屬公司詳情(續)

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
Hamsher International Ltd.	英屬處女群島	美國
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	海峽群島	馬來西亞
New Empire Assets Limited	開曼群島	中國
People Assets Limited	英屬處女群島	澳門
Redleaf Properties Limited	英屬處女群島	馬來西亞
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島	菲律賓
Royal Domain Plaza Pty. 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 Ltd.	新加坡	新加坡
Tang City Parkway Pte. Limited	新加坡	新加坡
Tang City Properties Pte. Limited	新加坡	新加坡
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Top Trend Developments Limited	英屬處女群島	中國
Vico Overseas Inc.	英屬處女群島	馬來西亞
Victoria Land Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Tang City Holdings Limited	新加坡	新加坡
Wonder China Investments Limited	英屬處女群島	中國
Zhongshan Development Limited	英屬處女群島	中國

52. 主要聯營公司詳情

間接聯營公司名稱	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
		二零零九年	二零零八年	
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	35	35	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
92	R	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 帝豪九龍酒店	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
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%	—

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
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
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			
16. 西貢碧翠路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	鴨脷洲內地段47s.A及 伸展部分，1176份之 29份	100%	—
23. 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
24. 西貢上洋	丈量約255地段84、 85、86、89、91、92、 94、95A、99、116餘段、 137、139、141餘段、 213、221餘段、224餘段、 229、230、231A、 231餘段、233、234、 236、258、263餘段及746	100%	7,136

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
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤
—	A	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
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

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			
25. 清水灣道684號	Ah Kwung Wan, D.D.地段236	100%	1,859
26. 荃灣荃錦公路川龍	內地段389	100%	13,500
27. 元朗丹桂村	丈量約124地段3927s.B	100%	418
28. 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
29. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
30. 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%	—
31. 深水埗西洋菜北街287-293號	九龍內地段317	88%	468
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%	—

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
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
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

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			
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
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

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
11,918	C	已完成	現存
762	R	已完成	現存
10,592	O, S	已完成	現存
13,483	R, S, CP	已完成	現存
11,977	R, S	建築中	二零零九年
5,675	R	籌劃階段	二零一一年
7,191	R	建築中	二零一零年
98,845	R, C, CP	籌劃階段	*二零一一年
5,542	H	已完成	現存
8,804	H	已完成	現存

* 為第一期發展之落成年份

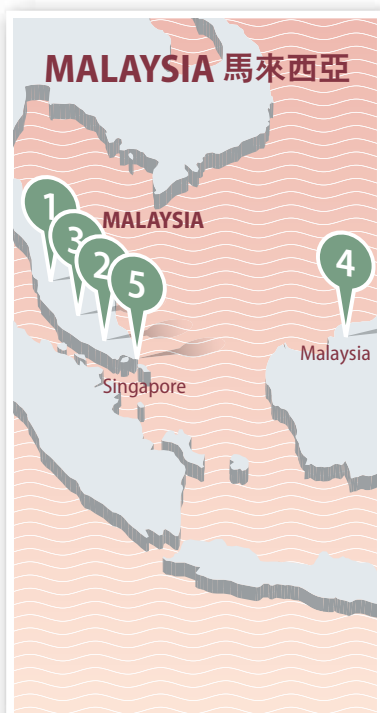
O – 寫字樓
SA – 商場
C – 商業

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			
10. 美國德薩斯州達拉斯 Commerce Street 1954號	不適用	100%	2,322
11. 維多利亞墨爾本 368 St Kilda Road Royal Domain Tower	地段1306 PS 419703E 地段1801 PS 419703E 地段2201 PS 419703E	90%	—
12. Northbank Place -維多利亞墨爾本 East, 507-542 Flinders Street -維多利亞墨爾本 Central, 545-557 Flinders Street -維多利亞墨爾本 West, 561-581 Flinders Street	地段1 PS 549354 地段2 PS 549354 地段3 PS 549354	95% 95% 95%	2,014 2,647 1,482
13. 維多利亞Nortcote 166 Victoria Road	Vol 09173 Folio 688	90%	4,856
14. 維多利亞Bundoora 289 McKimmies Road	Vol 10044 Folio 204	22.5%	98,200
15. 維多利亞墨爾本 613-649 Lonsdale Street	Vol 10439 Folio 667 Vol 10327 Folio 666 Vol 4287 Folio 316 Vol 4864 Folio 623 Vol 1953 Folio 469 Vol 1959 Folio 722 Vol 4774 Folio 620 Vol 4682 Folio 328 Vol 10630 Folio 819 Vol 10630 Folio 820 Vol 10632 Folio 451	90%	9,196
16. 吉隆坡 No. 7, Jalan Munshi Abdullah, 50100 Maytower Hotel & Serviced Apartment	地段301 Seksyen 40 按業權持有 GRN 54118 吉隆坡市及區 Wilayah Persekutuan	100%	2,162
17. Dorsett Johor Hotel Mukim of Plentong District of Johor Bahru State of Johor	PTD 101375部分 按業權持有 H.S. (D) 227751 Mukim of Plentong District of Johor Bahru	100%	4,370

Hotel Portfolio 酒店組合




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 Maytower Hotel




179 rooms, in operation
179 間房間，營業中

4 Grand Dorsett Labuan Hotel



178 room, in operation
178 間房間，營業中

5 Dorsett Johor Hotel



252 rooms, in operation
252 間房間，營業中

HOTELS IN OPERATION

<p>1 Central Park Hotel 麗栢酒店</p> <p>Location: Central</p> <p>No. of rooms: 142</p> <p>Type: Boutique hotel</p> <p>Date of Commencement: Apr, 2005</p> 	<p>2 Cosmopolitan Hotel 麗都酒店</p> <p>Location: Wanchai</p> <p>No. of rooms: 454</p> <p>Type: 4-star hotel</p> <p>Date of Commencement: Dec, 2004</p> 	<p>3 Cosmo Hotel 麗悅酒店</p> <p>Location: Wanchai</p> <p>No. of rooms: 142</p> <p>Type: Boutique hotel</p> <p>Date of Commencement: Oct, 2005</p> 
<p>4 Dorsett Far East Hotel 遠東帝豪酒店</p> <p>Location: Tsuen Wan</p> <p>No. of rooms: 240</p> <p>Type: 3-star hotel</p> <p>Date of Commencement: Oct, 2006</p> 	<p>5 Dorsett Kowloon Hotel 帝豪九龍酒店</p> <p>Location: Tai Kok Tsui</p> <p>No. of rooms: 141</p> <p>Type: 3-star hotel</p> <p>Date of Commencement: Apr, 2005</p> 	<p>6 Dorsett Seaview Hotel 帝豪海景酒店</p> <p>Location: Yau Ma Tei</p> <p>No. of rooms: 268</p> <p>Type: 3-star hotel</p> <p>Date of Commencement: Dec, 2000</p> 
<p>7 Lan Kwai Fong Hotel 蘭桂坊酒店</p> <p>Location: Central</p> <p>No. of rooms: 162</p> <p>Type: Boutique hotel</p> <p>Date of Commencement: Mar, 2006</p> 		

HOTELS UNDER DEVELOPMENT

<p>8 Cosmo Kowloon Hotel 麗悅九龍酒店</p> <p>Location: Tai Kok Tsui</p> <p>No. of rooms: 285</p> <p>Type: 4-star hotel</p> <p>Estimated Completion Date: 3rd Quarter, 2009</p> 	<p>9 Cosmopolitan Kwai Chung Hotel 麗都葵涌酒店</p> <p>Location: Kwai Chung</p> <p>No. of rooms: 650</p> <p>Type: 4-star hotel</p> <p>Estimated Completion Date: 1st Quarter, 2011</p> 	<p>10 Cosmopolitan Kowloon Hotel 麗都九龍酒店</p> <p>Location: Kwun Tong</p> <p>No. of rooms: 380</p> <p>Type: 4-star hotel</p> <p>Estimated Completion Date: 4th Quarter, 2010</p> 
<p>11 St. Davis Hotel</p> <p>Location: Kennedy Town</p> <p>No. of rooms: 225</p> <p>Type: 4-star hotel</p> <p>Estimated Completion Date: 1st Quarter, 2010</p> 	<p>12 Boutique Hotel on Hill Road 山道之酒店</p> <p>Location: West Point</p> <p>No. of rooms: 148</p> <p>Type: Boutique hotel</p> <p>Estimated Completion Date: 4th Quarter, 2009</p> 	<p>13 Boutique Hotel on Jervois Street 蘇杭街之酒店</p> <p>Location: Sheung Wan</p> <p>No. of rooms: 55</p> <p>Type: Boutique hotel</p> <p>Estimated Completion Date: 3rd Quarter, 2010</p> 

China Projects 中國業務



SHANGHAI 上海

Shanghai Metro Line 9 地鐵9號線
Shanghai New International Expo Center 上海新國際博覽中心
Jinxiu Road 錦繡路
Century Park 世紀公園
Shanghai Science and Technology Museum 上海科技館
Hua Mu Road 花木路
Pujian Road 浦建路
Fanglian Road 芳蓮路
Baoyang Road 白楊路
YUE SHANGHAI HOTEL
上海麗悅酒店

Yue Shanghai Hotel*
上海麗悅酒店
(Hotel under development, 281 rooms)
(發展中酒店物業 · 281 間房間)

SHANGHAI 上海

Tang Qi Road 塘祁路
Qi Lian Shan Road 祁連山路
District 6-8 (sold) 6-8 區 (已售)
District 5 (sold) 5 區 (已售)
District 1 (sold) 1 區 (已售)
Future phase 日後發展的階段
Xin Shi Dai Square 新時代廣場
Shanghai University 上海大學
Jin Qiu Road 錦秋路
Jin Qiu Xin Tian Di 錦秋新天地
District 3 (sold) 3 區 (已售)
District 2 (sold) 2 區 (已售)
Future phase 日後發展的階段

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

4 Di Jing Court
帝景苑

2 Yong Jing Court
雍景苑

5 Jin Qiu Xin Tian Di
錦秋新天地

3 Jin He Ya Court
錦和雅苑

GUANGZHOU 廣州

Liwan District 荔灣區
Xique Road 喜鵲路
Guangzhou Metro Line 1 地鐵一號線
Calleng Road 彩虹橋路
Huadi Da Road 花地大道

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

GUANGZHOU 廣州

Liwan District 荔灣區
Huadi River 花地河
Fengnian Road 豐年路
Lihai Road 荔海路
Baihuo Road 百花路

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

GUANGZHOU 廣州

Yuexiu District 越秀區
Sixth Jianshe Road 建設六路
Cross Jianshe Road 建設橫馬路
Dongfeng Road East 東風東路
Third Jianshe Road 建設三路

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

ZHONGSHAN 中山

中山一路
新沙街
富華道
香山大街
西堤路

Zhongshan Cosmopolitan Hotel
中山麗悅酒店
(Hotel under development, 416 rooms)
(發展中酒店物業 · 416 間房間)

CHENGDU 成都

Renmin Zhong Road II 人民中二路
Yulong Street West 西玉龍街
Shangsheng Street 上升街
Donger Lane 東二巷
Renmin Zhong Road I 人民中一路

CHENGDU COSMOPOLITAN HOTEL
成都麗悅酒店

Chengdu Cosmopolitan Hotel
成都麗悅酒店
(Hotel under development, 579 rooms)
(發展中酒店物業 · 579 間房間)

WUHAN 武漢

Zhongnan Road 中漢路
Yangtze River 長江
Jiangnan Commercial Walking Street 江漢商業步行街
Wangfujing Dpt. Store 王府井百貨公司

Wuhan Cosmopolitan Hotel
武漢麗悅酒店
(394 rooms)
(394 間房間)

ZHEJIANG 浙江

Wuxei Resort 五洩度假村
Wuxei Scenic Spot 五洩風景區
Qing Kou Cun 青口村
Wuxei National 4A Forrest Park 五洩國家園 4A森林公園

ZHUJI COSMOPOLITAN HOTEL
諸暨麗悅酒店

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)