

# 財務報告

## 附註

截至二零零四年三月三十一日止年度

### 1. 概況

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

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

### 2. 採納會計實務準則

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

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

### 3. 主要會計政策

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

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至每年三月三十一日止年度之財務報告。

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

本集團內公司間之所有重大交易及結餘均已在綜合賬目時對銷。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 商譽

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

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

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

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

#### 負值商譽

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

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

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

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

#### 於附屬公司之投資

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

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 於聯營公司之權益

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

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

#### 共同控制資產之投資

共同控制實體乃涉及設立獨立實體，而各營者均擁有其中權益之合營安排。

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

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

#### 共同控制資產之投資

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

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

#### 投資物業

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

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 投資物業 (續)

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

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

除非相關租期尚餘二十年或以下，否則投資物業不予提取折舊。

#### 作長期持有之發展中物業

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

作長期持有之發展中物業不予折舊。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本或重估價值減折舊及減值虧損入賬。

永久業權土地不予折舊。

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

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

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備 (續)

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

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

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

#### 待售落成物業

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

#### 待售發展中物業

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

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

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

#### 證券投資

證券投資乃按交易日基準確認，初步以成本計算。

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 證券投資 (續)

除持至到期債務證券外，所有證券均於其後之申報日按公平價值計算。

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

#### 其他資產

其他資產為會所會籍。其他資產按成本列賬，扣除任何可辨認之減值虧損。

#### 減值虧損

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

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

#### 存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值以加權平均成本法計算。

#### 外幣換算

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

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣換算 (續)

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

#### 稅項

稅項支出指現時應付稅項及遞延稅項的總和。

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

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

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

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

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

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 租賃資產

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

所有其他租約為營業租約，租金乃按有關租賃年期以直線法於收益表扣除。

#### 借貸成本

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

所有其他借貸成本於其發生期間確認為支出。

#### 收益確認

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

貨物銷售於貨物交付及擁有權轉移至客戶時確認。

酒店業務產生之收益於提供有關服務時確認。

物業產生之租金收入於各自之租約期間按直線基準確認。

利息收入乃根據未清償本金及以適用利率按時間計算。

管理費收入於提供管理服務時確認

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 退休福利計劃

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

### 4. 營業額

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

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

### 5. 業務及地區性分類

#### 物業分類

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

主要業務活動如下：

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

## 5. 業務及地區性分類 (續)

以下呈報該等業務之分類資料：

### 二零零四年

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

## 5. 業務及地區性分類 (續)

二零零四年 (續)

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

## 5. 業務及地區性分類 (續)

二零零三年

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

業務之間銷售收益按公開市值利率計算。

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

## 5. 業務及地區性分類 (續)

二零零三年 (續)

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

## 5. 業務及地區性分類 (續)

本集團按地區市場劃分之營業額之分析如下。

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

以下為按資產所在地區市場劃分之分類資產賬面值與新增資本之分析：

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

## 6. 物業增值回撥(減值虧損)

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

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

## 7. 融資成本

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

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

## 8. 除稅前溢利(虧損)

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

## 9. 董事酬金及最高五位僱員薪金

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

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

## 9. 董事酬金及最高五位僱員薪金 (續)

董事酬金介乎下列組別：

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

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

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

彼等之酬金介乎下列組別：

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

## 10. 稅項

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

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

## 10. 稅項 (續)

本年度之稅項支出可與收益表之除稅前數據對賬如下：

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

## 10. 稅項 (續)

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

有關遞延稅項之詳情載於附註37。

## 11. 股息

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

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

## 12. 每股盈利(虧損)

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

## 13. 投資物業

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

### 13. 投資物業 (續)

投資物業之賬面值包括：

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

本集團所有投資物業租賃均按經營租約租用。

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

## 14. 物業、廠房及設備

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

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

#### 14. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業之賬面淨值如下：

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

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

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

#### 15. 發展中物業

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

## 15. 發展中物業 (續)

上述物業之賬面淨值包括：

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

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

## 16. 負商譽

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

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

## 17. 附屬公司權益

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

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

主要附屬公司於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註49。

## 18. 聯營公司權益

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

本集團主要聯營公司於二零零四年三月三十一日之詳情載於附註50。

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

## 18. 聯營公司權益 (續)

以下詳情乃摘錄自本集團主要聯營公司之經審核財務報告。

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

## 19. 共同控制實體權益

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

  

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

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

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

## 20. 證券投資

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

## 21. 聯營公司欠款

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

## 22. 接受投資公司欠款

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

## 23. 應收貸款

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

## 24. 少數股東欠款

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

## 25. 應收賬款、按金及預付款項

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

以下為結算日之應收貿易賬款之賬齡分析：

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

## 26. 存貨

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

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

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

## 27. 應付賬款及應計賬款

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

以下為於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析：

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

## 28. 欠董事款項

欠董事款項為無抵押、有利息及無固定還款期。

## 29. 欠關聯公司之款項

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

### 30. 欠聯營公司之款項

欠款為無抵押、有利息及無固定還款項。

### 31. 融資租約之債務

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

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

### 32. 銀行及其他借貸

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

其他沒有抵押之貸款，利息為每年5%(二零零三年：5%)。

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

### 33. 股本

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

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

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

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

年內本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 34. 股份溢價及儲備

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

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

董事認為本公司可分派之儲備如下：

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

### 35. 購股權計劃

#### 本公司之購股權計劃

本公司之購股權計劃（「舊計劃」）乃於二零零零年九月二十八日採納，旨在鼓勵本公司及其附屬公司之董事及合資格僱員。根據舊計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之董事）授出購股權，以認購本公司股份。

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

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

舊計劃已於二零零二年八月二十八日採納新購股權計劃（「該計劃」）時終止。

根據本公司依據二零零二年八月二十八日所通過之普通決議案而採納之該計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司之執行董事）授出購股權，以認購本公司股份。

#### 該計劃之概要

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



### 35. 購股權計劃 (續)

#### 該計劃之概要 (續)

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

自採納該計劃以來概無據此授出購股權。

### 36. 欠少數股東之款項

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

### 37. 遞延稅項

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

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

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

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

本公司並無於財務報告中確認遞延稅項撥備，因有關數額甚少。

### 38. 共同控制資產

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

於結算日，有關該共同控制資產於本財務報表上確認之資產負債總值如下：

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

### 39. 收購附屬公司

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

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

年內收購之附屬公司對本集團之年度業績並無任何重要影響。

#### 40. 出售附屬公司所得款項

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

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

年內出售之附屬公司對本集團之現金流量或年度業績並無任何重要影響。

## 41. 非現金交易

年內，本集團簽署之資產融資租約安排於開始時值為港幣638,000元。

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

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

## 42. 資產抵押

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

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

(b) 本集團以總賬面值約港幣37,517,000元(二零零三年：港幣20,335,000元)之本集團證券投資之抵押，以取得約港幣7,800,000元(二零零三年：港幣8,800,000元)有關證券交易之信貸，其中港幣2,411,000元(二零零三年：港幣5,322,000元)為已用資金。

(c) 本集團已就提供予中國物業發展項目單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議。按照該等協議，本集團存入已出售物業且已按照按揭貸款融資之代價10%，或所提供融資金額之10%至20%，作為分期清還按揭之擔保。倘按揭人未能支付按揭分期款項，銀行可自定金中提取款項，金額最多為提取按揭至解除該擔保之日期間未支付之分期按揭款項。擔保將於物業業權契據就各按揭貸款轉移至銀行作為抵押時解除。於結算日，約港幣無元(二零零三年：港幣7,671,000元)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。

(d) 某些附屬公司權益抵押與銀行作為借貸給予本集團及其他附屬公司。

## 42. 資產抵押 (續)

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

## 43. 資本承擔

本集團於結賬日之資本承擔如下：

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

#### 44. 租約承擔

##### 本集團為出租人

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

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

於結算日，本集團已與租客訂立以下最少租賃合約款項：

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

契約可商議，租賃年期固定為三年。

#### 44. 租約承擔 (續)

本集團為承租人

於結算日，本集團需於下一年度就下列各項不可撤銷經營租約之未支付承擔如下：

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

租約期平均為二年乃不可商議的同時每期租金額亦固定。

於二零零四年三月三十一日，本公司並無未支付承擔及不可撤銷經營租約。

## 45. 或然負債

(a) 於結算日，本集團及本公司之或然負債如下：

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

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

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

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

## 46. 結算日後事項

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

## 47. 關聯方交易

年內，本集團與關聯方訂立下列重大交易：

### (a) 董事及其聯繫人士

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
利息支出	—	915

此項交易乃有關人士參考當時之市場利率按議定之條款訂立。

### (b) 聯營公司

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

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

與關聯方之結餘詳情載於附註21, 28, 29及30。

#### 47. 關聯方交易 (續)

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

#### 48. 退休福利計劃

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

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

#### 49. 主要附屬公司詳情

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

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

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

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

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

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

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

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

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	已發行股本		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		
Sea Wave Properties Limited	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
上海錦秋房地產有限公司(ii)	無	9,000,000美元	無	98.2	發展、出售及 出租物業
瑞益實業有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
Shelborn Enterprises, Inc.	10	1美元	普通	100	投資控股
Singford Holdings Limited	1	1美元	普通	100	股票投資
Smartland Assets Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Sovereign Land Company Limited	2	港幣100元	普通	100	物業投資
Southsino Development Limited	100	港幣1元	普通	100	物業發展
星僑發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業發展
Tang City Parkway Pte Limited	10	星加坡幣10元	普通	100	物業投資
Tang City Properties Pte Limited	2,600,000	星加坡幣1元	普通	100	物業買賣及 投資
添沛有限公司	5,001 4,999	港幣1元	A股 B股	100 100	物業發展
Tomarta Sdn. Bhd.	1,000,000	馬幣1元	普通	100	物業買賣
Top Trend Developments Limited	2	1美元	普通	100	物業發展
Turbulent Limited	2	港幣10元	普通	100	投資控股
登藝發展有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股
Victoria Land Pty. Ltd.	12	澳幣1元	普通	100	管理服務
穎高發展有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Vico Overseas Inc.	4	1美元	普通	75	物業投資
Virgobee Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Waldorf Development Pte Limited	2	坡幣1元	普通	100	物業投資
Waldorf Holdings Pte Limited	1,000,000	坡幣1元	普通	100	物業投資
Win Chance Engineering Limited	2	港幣1元	普通	100	工程服務
Wonder China Investments Limited	1	1美元	普通	100	投資控股
Zhongshan Development Limited	2	2美元	普通	100	投資控股

(i) 中國註冊之外資投資企業

(ii) 中國註冊之中外合資企業

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

在本年度末並沒有附屬公司發行債券及證券。

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

除下列公司外，上述各間接附屬公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

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

#### 49. 主要附屬公司詳情 (續)

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

## 50. 主要聯營公司詳情

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

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

除下列公司外，上述各聯營公司之註冊成立地點及經營地區皆在香港：

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