

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（「交易所」）上市。

本集團主要從事物業發展投資及酒店業務、證券買賣及酒店業務之財務貸款。

2. 採納新制訂之香港財務報告準則及新頒會計準則之潛在影響

於二零零四年，香港會計師公會頒佈多項新頒及經修訂之香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（於本文內統稱「新香港財務報告準則」），對二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表已提早採納以下新香港財務報告準則：

香港會計準則第40號	投資物業
詮釋第21號（「香港會計準則詮釋第21號」）	所得稅－收回已重估非折舊之資產

提早採納香港會計準則第40號及香港會計準則詮釋第21號之主要影響為投資物業公平值之所有變化會於收益表內確認，而遞延稅項乃以投資物業之賬面值可於使用時收回為基準撥備。於過往年度，只要儲備仍有盈餘，投資物業公平值之變化會按組合基準直接計入投資物業重估儲備內。

本集團已追溯應用香港會計準則第40號及香港會計準則詮釋第21號，而比較數字亦因此重新呈列。因此項會計政策變動，本集團於二零零三年四月一日之保留溢利增加港幣17,248,000元，而投資物業重估儲備則減少港幣55,975,000元。此項變動導致本集團本年度之溢利增加港幣164,707,000元（二零零四年：港幣414,000元），而投資物業重估儲備則減少港幣184,761,000元（二零零四年：港幣8,521,000元）。

此外，本集團對協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併採納香港財務報告準則第3號「業務合併」。本集團於應用香港財務報告準則第3號後之首項交易為於二零零五年二月收購駿宏有限公司（附註39）。此項採納對本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表並無重大影響。根據香港財務報告準則第3號之過渡性規則，本集團將由二零零五年一月一日或之後之首個年報期間（即二零零五年四月一日）開始，對協議日期為二零零五年一月一日前之業務合併而購入之商譽，追溯應用商譽之經修訂會計政策。

截至二零零五年三月三十一日止年度

2. 採納新制訂之香港財務報告準則及新頒會計準則之潛在影響 (續)

除上述外，本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納其他新香港財務報告準則。本集團已開始評估其他新香港財務報告準則之潛在影響，惟目前仍未能評定其他新香港財務報告準則對編製及呈報本集團之經營業績及財務狀況會否有重大影響。此等其他新香港財務報告準則可能導致日後編製及呈報業績及財務狀況之方法有所變動。

3. 主要會計政策

財務報表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

綜合財務報表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。

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在收益表扣除。

於二零零一年四月一日或之後而於二零零四年十二月三十一日前簽訂合約進行收購所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。

3. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

於二零零五年一月一日或之後簽訂的協議而產生自收購之商譽最初按成本值確認為資產，隨後按成本值扣除減值虧損列賬。為進行減值評估，商譽會被分配到本集團因收購而產生協同效益之現金產生單元。被分配商譽之現金產生單元需於每一年度內進行評估，或如有跡像顯示減值則更頻密地進行測試。如現金產生單元之可收回金額低於其賬面值，減值虧損會首先被分配以減少該單元獲分配之任何商譽之賬面值。其後之減值虧損將根據該單元每項資產之賬面值按比例分配到該單元之其他資產。就商譽所確認之減值虧損不會於隨後期間回撥。

於出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，於先前對銷及計入儲備之有關未攤銷商譽／商譽應佔款項將於釐定出售溢利或虧損時計入其中。

負商譽

負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商譽仍計入儲備。在出售該附屬公司、聯營公司及共同控制實體時，其相關之負商譽將計入於收益表。

於收購時或二零零一年四月一日後產生之負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商譽，乃從該聯營公司或共同控制實體之賬面值扣除。

附屬公司之權益

附屬公司之權益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。

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

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。

共同控制實體之權益

共同控制實體乃涉及設立獨立實體，而各經營者均擁有其中權益之合營安排。

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資產淨值扣除任何可辨認之減值虧損後於綜合資產負債表內列賬。本集團攤佔共同控制實體收購後業績乃計入綜合收益表內。

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。

共同控制資產之權益

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應計基準進行核算。

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

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。

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將在收益表確認。

3. 主要會計政策 (續)

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%

按財務租約持有之資產與自置資產按相同之基準釐定可使用年期。根據該可使用年期與租約年期之比較，取兩者中較短者釐定折舊年期。

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經營酒店之權益，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；在此情況下，該盈餘則按不超過過往撇銷之減值數額列入損益表。於酒店物業重估所產生之賬面淨值減少，則按其超過與該項酒店物業之先前重估有關之重估儲備結餘(如有)於損益表中扣除。日後出售或棄用重估酒店物業時，應佔之重估盈餘將轉撥至保留溢利。酒店物業之折舊按租約年期用以撇銷價值。

截至二零零五年三月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

供售落成物業

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

待售發展中物業

待售發展中物業乃按成本與可變現淨值中之較低者入賬。可變現淨值相當於在日常業務過程中之估計售價減估計建築成本及估計銷售費用。

待售發展中物業之成本值包括土地成本，建築成本，資本化利息支出及其他直接發展支出。

證券投資

證券投資乃按交易日基準確認，初步以成本計算。

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。而其累計收益或虧損將計入期內之溢利或虧損淨額。

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以另一準則釐定，則該耗蝕虧損將按該準則計算重估減值。

倘減值虧損其後撥回，則有關資產之賬面值會增至其估計之可收回金額，惟已增加賬面值不得超過有關資產在未扣除過往年度之減值虧損之面值，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按另一準則評估，則該減值虧損之撥回須按該準則作重估增加處理。

3. 主要會計政策 (續)

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值以加權平均成本法計算。

可換股債券

除非可換股債券被實際兌換，否則可換股債券均作獨立披露並被列為債務。於收益表確認之可換股債券融資成本，乃就可換股債券之餘額得出一個貫徹之定期支出比率計算。

發行可換股債券產生之成本，乃於可換股債券發行日期至其最後贖回日期期間，按直線基準遞延及攤銷。倘於最後贖回日期前贖回或兌換任何可換股債券，則任何餘下未攤銷成本之有關部分將即時於股本中扣除。

外幣換算

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

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入或支出。

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。應課稅溢利與收益表所報純利不同。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益表項目。

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，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。

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

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。

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，該租約會被列為財務租約。以財務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財務租約。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。

所有其他租約為經營租約，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。

3. 主要會計政策 (續)

收益確認

倘發展中物業於二零零五年一月一日前在落成前預售，收益會於建築工程已渡過初步發展階段時確認，並以完成建築進度之百分比計算。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。按此基準確認之溢利僅限此項交易對本集團帶來經濟效益。倘發展中物業於二零零五年一月一日或之後在落成前預售，收益會於該項發展中物業之所有權以及有關風險及回報轉讓後確認。

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。

管理費收入於提供管理服務時確認

利息收入乃根據未清償本金及以適用利率按時間計算。

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。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

45

4. 營業額

營業額乃指本集團於本年度租金及管理費收入總額、銷售物業及出售證券所得款項、貸款利息收入、酒店營運收入、減去退貨及折扣後如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銷售物業	318,501	653,388
租金及管理費收入	68,609	59,782
酒店業務	59,108	36,095
出售證券	13,590	10,805
貸款利息收入	61,560	35,046
其他營運收入	25,719	24,743
	547,087	819,859

5. 業務及地域分部資料

業務分部

於本年度，董事為更佳呈報本集團之財務報表，於業務分部之分類作出若干變動。

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

主要業務分部呈列如下：

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

5. 業務及地域分部資料 (續)

有關上述業務分部資料概列如下：

二零零五年

	物業發展	酒店		財務管理	其他營運	抵銷	綜合
	及投資	業務	財務貸款				
	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
營業額							
外部銷售	387,110	59,108	61,560	13,590	25,719	—	547,087
業務分部間之銷售	33,090	—	—	—	—	(33,090)	—
總營業額	420,200	59,108	61,560	13,590	25,719	(33,090)	547,087
業務分部間之銷售乃參照 通行之市價而釐定。							
業績							
分部業績	155,005	2,083	59,281	7,363	20,026	—	243,758
出售投資物業之溢利	201,362	—	—	—	—	—	201,362
出售物業、廠房及設備 之溢利	—	33,662	—	—	(572)	—	33,090
一間聯營公司欠款準備	—	—	—	—	(16,000)	—	(16,000)
攤銷因收購聯營公司產生 之商譽	—	—	—	—	(582)	—	(582)
負商譽攤銷	7,693	—	—	—	—	—	7,693
出售聯營公司之溢利	—	—	—	—	451	—	451
分佔聯營公司之業績	21,983	—	—	—	(5,589)	—	16,394
分佔一間共同控制實體之業績	—	—	—	—	(792)	—	(792)
融資成本	(31,500)	(5,860)	(227)	(440)	(714)	—	(38,741)
除稅前溢利	354,543	29,885	59,054	6,923	(3,772)	—	446,633
稅項	(23,972)	(13,472)	—	470	(4,080)	—	(41,054)
未計少數股東權益前溢利	330,571	16,413	59,054	7,393	(7,852)	—	405,579

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

47

5. 業務及地域分部資料 (續)

二零零五年 (續)

	物業發展	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
	及投資 港幣千元	業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元				
資產負債表							
資產							
分部資產	4,191,273	1,521,536	340,623	421,065	279,210	—	6,753,707
聯營公司之權益							144,285
共同控制實體之權益							73,238
可收回稅項							9,257
未分配之公司資產							13,825
綜合資產總值							6,994,312
負債							
分部負債	307,771	23,860	35,048	34,292	12,292	—	413,263
借貸							2,457,378
應付稅項							56,130
遞延稅項							208,115
未分配之公司負債							44,667
綜合負債總值							3,179,553
其他資料							
資本添置	55,090	368,578	—	—	—	—	423,668
折舊及攤銷	7,191	5,831	—	—	657	—	13,679
酒店物業重估增加	—	335,716	—	—	—	—	335,716

5. 業務及地域分部資料 (續)

二零零四年

	物業發展 及投資 港幣千元	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
		業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元				
營業額							
外部銷售	713,170	36,095	35,046	10,805	24,743	—	819,859
業務分部間之銷售	30,887	—	—	—	—	(30,887)	—
總營業額	744,057	36,095	35,046	10,805	24,743	(30,887)	819,859

業務分部間之銷售乃參照
通行之市價而釐定。

業績

分部業績	188,520	(4,190)	31,503	(17,819)	(5,093)	—	192,921
出售物業、廠房及設備之虧損	(3,467)	—	—	—	—	—	(3,467)
物業、廠房及設備之減值							
虧損撥回	13,002	—	—	—	—	—	13,002
出售會籍之虧損	—	—	—	—	(1,815)	—	(1,815)
攤銷因收購聯營公司產生之商譽	—	—	—	—	(582)	—	(582)
負商譽攤銷	7,693	—	—	—	—	—	7,693
出售一間附屬公司之溢利	5,690	—	—	—	—	—	5,690
視作出售附屬公司之溢利	11,514	—	—	—	—	—	11,514
出售一間聯營公司之收益	4,674	—	—	22,555	9,193	—	36,422
分佔聯營公司之業績	10,976	—	—	(15,626)	(8,287)	—	(12,937)
分佔一間共同控制實體之業績	—	—	—	—	(332)	—	(332)
融資成本	(25,159)	(7,594)	(117)	(715)	(791)	—	(34,376)
除稅前溢利	213,443	(11,784)	31,386	(11,605)	(7,707)	—	213,733
稅項	(55,818)	(2,970)	—	470	(3,008)	—	(61,326)
除少數股東權益前溢利	157,625	(14,754)	31,386	(11,135)	(10,715)	—	152,407

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

49

5. 業務及地域分部資料 (續)

二零零四年 (續)

	物業發展	酒店		財務管理 港幣千元	其他營運 港幣千元	抵銷 港幣千元	綜合 港幣千元
	及投資 港幣千元	業務 港幣千元	財務貸款 港幣千元				
資產負債表							
資產							
分部資產	3,217,920	886,121	279,063	43,312	269,868	—	4,696,284
聯營公司之權益							140,924
共同控制實體之權益							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							4,924,709
負債							
分部負債	263,058	28,955	19,988	2,423	28,814	—	343,238
借貸							1,666,886
應付稅項							74,831
遞延稅項							100,978
未分配之公司負債							53,757
綜合負債總值							2,239,690
其他資料							
資本添置	296,415	98,778	—	—	574	—	395,767
折舊及攤銷	4,315	3,340	—	—	611	—	8,266
酒店物業重估增加	—	18,814	—	—	—	—	18,814

5. 業務及地域分部資料 (續)

地域分部

下表乃按地理位置劃分之營業額：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
中華人民共和國其他地區(「中國」)	80,454	370,743
澳洲	206,440	244,835
香港	212,363	158,101
馬來西亞	34,694	39,249
星加坡	13,136	6,929
其他	—	2
	547,087	819,859

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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
香港	4,399,840	2,534,660	420,961	122,822
馬來西亞	617,041	693,404	419	393
中國	666,878	706,074	159	25,024
澳洲	752,876	421,478	99	124,711
美國	225,189	236,900	—	—
星加坡	253,106	248,232	55	122,817
其他	79,382	83,961	1,975	—
	6,994,312	4,924,709	423,668	395,767

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

51

6. 財務費用

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
下列融資項目之利息：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內悉數償還	33,602	32,374
— 毋須於五年內悉數償還	24,733	10,485
其他貸款		
— 須於五年內悉數償還	1,496	8,114
— 毋須於五年內悉數償還	459	—
財務租約	32	23
可換股債券之遞延開支攤銷	2,814	—
贖回可換股債券之溢價	4,460	—
其他	910	953
總借貸成本	68,506	51,949
減：資本化金額		
— 待出售發展中物業	(20,361)	—
— 發展中物業	(7,125)	(14,031)
	41,020	37,918
呈列分析為：		
包括於銷售成本金額	2,279	3,542
包括於財務費用金額	38,741	34,376
	41,020	37,918

7. 除稅前溢利

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
一間聯營公司欠款準備	16,000	—
呆壞賬撥備	17,084	1,139
核數師酬金	2,071	2,911
已完成物業之成本確認為支出	292,418	448,864
折舊：		
自置資產	13,427	7,961
按財務租約持有之資產	252	305
董事酬金及其他僱員費用	40,930	40,318
按經營租約之汽車租賃費用	18	217
已計入：		
上市證券之股息收入	1,262	376
利息收入	75,630	35,288
滙兌收益淨額	7,378	9,472
淨租金收入——扣除開支港幣19,685,000元 (二零零四年：港幣21,327,000元)	40,488	29,705

8. 董事及五名最高薪僱員之酬金

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
董事酬金：		
董事袍金	225	273
其他酬金		
薪金及其他福利	6,040	9,884
退休福利供款	17	35
	6,282	10,192

上文披露之金額包括支付予獨立非執行董事之董事酬金港幣50,000元(二零零四年：港幣50,000元)。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

53

8. 董事及五名最高薪僱員之酬金 (續)

董事酬金介乎下列組別：

	二零零五年 董事人數	二零零四年 董事人數
零至港幣1,000,000元	7	7
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	—	—
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	2	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

本集團五名最高薪酬人士中，三位(二零零四年：五位)為本公司董事，彼等之酬金已於上文披露，另兩名人士(二零零四年：無)之酬金如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及其他福利	1,548	—
退休福利計劃供款	23	—
	1,571	—

上述兩名人士之個別酬金均少於港幣1,000,000元。

截至二零零五年三月三十一日止年度

9. 稅項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
稅項支出包括：		
本年度：		
香港	—	3,594
中國其他地區	—	48,438
其他司法權區	857	413
	857	52,445
過往年度：		
香港	6,823	2,155
其他司法權區	(171)	59
	6,652	2,214
遞延稅項(附註37)	29,305	4,614
本公司及其附屬公司應佔稅項	36,814	59,273
分佔聯營公司應佔稅項	4,240	2,053
	41,054	61,326

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

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

55

9. 稅項 (續)

本年度之稅項支出可與收益表內之除稅前溢利數據對賬如下：

	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
二零零五年						
除稅前溢利(虧損)	410,720	16,982	20,318	18,195	(19,582)	446,633
適用稅率	17.5%	33%	28%	30%	28%	
按本地所得稅稅率 計算之稅項	71,876	5,604	5,689	5,459	(7,362)	81,266
不可扣稅開支之稅務影響	27,644	12,510	(526)	6,171	10,513	56,312
毋須課稅收益之稅務影響	(63,911)	(10,993)	(2,960)	(7,072)	(3,236)	(88,172)
未確認稅項虧損之稅務影響	7,756	328	—	—	25	8,109
使用過往未確認之稅項虧損	(7,864)	(6,556)	(3,203)	(3,413)	—	(21,036)
分佔聯營公司業績 之稅務影響	1,371	—	—	—	—	1,371
過往年度不足(超額)撥備	2,818	—	(179)	—	48	2,687
於其他司法權區營運 之附屬公司稅率不同 之影響	—	—	—	(448)	—	(448)
其他	673	(893)	1,004	55	126	965
本年度稅項支出(回撥)	40,363	—	(175)	752	114	41,054

9. 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
二零零四年						
除稅前溢利(虧損)	51,502	175,307	(27,066)	26,083	(12,093)	213,733
適用稅率	17.5%	33%	28%	30%	29%	
按本地所得稅稅率 計算之稅項	9,013	57,851	(7,578)	7,825	(4,599)	62,512
不可扣稅開支之稅務影響	1,896	1,884	4,862	840	362	9,844
毋須課稅收益之稅務影響	(7,697)	(8,630)	(5,690)	(4,170)	(671)	(26,858)
未確認稅項虧損之稅務影響	6,575	692	3	439	1	7,710
使用過往未確認之稅項虧損	(2,537)	—	(548)	(4,937)	—	(8,022)
分佔聯營公司業績 之稅務影響	(2,215)	—	—	—	—	(2,215)
過往年度不足撥備	2,155	—	—	—	59	2,214
按優惠稅率計算之所得稅	—	511	5,790	—	(40)	6,261
稅率改變之影響	2,368	—	—	—	—	2,368
其他	2,473	(3,870)	3,546	294	5,069	7,512
本年度稅項支出	12,031	48,438	385	291	181	61,326

有關遞延稅項之詳情載於附註37。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

57

10. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
二零零四年度末期股息，每股港幣3仙 (二零零三年：港幣2仙)：		
現金	13,849	8,471
根據以股代息計劃之股份選擇	21,204	11,232
	35,053	19,703
二零零五年度中期股息，每股港幣3仙 (二零零四年：港幣2仙)：		
現金	23,112	9,458
根據以股代息計劃之股份選擇	18,654	13,754
	41,766	23,212
	76,819	42,915

董事建議派發二零零五年度末期股息每股港幣5仙(二零零四年：港幣3仙)，合共港幣70,713,000元(二零零四年：港幣35,053,000元)，擬派末期股息有待股東於股東大會上批准。

11. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	400,470	149,424
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券之遞延開支攤銷	2,322	—
— 贖回可換股債券之溢價	3,679	不適用
計算每股攤薄盈利之盈利	406,471	不適用
	千股	千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,251,268	1,043,767
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	66,815	不適用
— 購股權	7,103	不適用
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,325,186	不適用

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

59

12. 投資物業

	本集團 港幣千元
估值	
於二零零四年四月一日	1,064,481
滙兌調整	2,744
收購附屬公司	239,875
添置	2,015
出售	(280,237)
移撥至物業、廠房及機械	(394,875)
重估增值	166,952
於二零零五年三月三十一日	800,955

投資物業賬面值之分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
在香港地區之：		
長期契約	165,650	410,360
中期契約	362,831	394,903
在香港以外地區之：		
永久業權	40,940	33,228
長期租約	231,534	225,990
	800,955	1,064,481

本集團所有投資物業均以經營租約租出。

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二零零五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.於二零零五年三月三十一日按公開市值基準作出重估。星加坡投資物業為董事依據獨立專業估值師Jone LaSalle Property Consultants Pte Ltd.於二零零五年三月三十一日按公開市值基準作出重估。重估產生之重估增值港幣166,952,000元已計入收益表。

13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港幣千元	酒店物業 港幣千元	發展中 酒店物業 港幣千元	其他 港幣千元	總額 港幣千元
本集團					
原值或估值					
於二零零四年四月一日	88,138	1,111,221	—	57,070	1,256,429
滙兌調整	(706)	(1,601)	—	(227)	(2,534)
添置	99	76,946	52,266	7,686	136,997
轉撥自投資物業	—	117,958	276,917	—	394,875
轉撥自發展中物業	—	130,196	98,232	—	228,428
出售	—	(110,483)	—	(3,971)	(114,454)
重估增值	—	330,954	—	—	330,954
於二零零五年三月三十一日	87,531	1,655,191	427,415	60,558	2,230,695
包括：					
原值	87,531	—	427,415	60,558	575,504
估值——二零零五年	—	1,655,191	—	—	1,655,191
	87,531	1,655,191	427,415	60,558	2,230,695
折舊及減值虧損					
於二零零四年四月一日	8,530	—	—	40,515	49,045
滙兌調整	(133)	—	—	(446)	(579)
年度撥備	4,992	4,762	—	3,925	13,679
出售時抵銷	—	—	—	(3,391)	(3,391)
估值時抵銷	—	(4,762)	—	—	(4,762)
於二零零五年三月三十一日	13,389	—	—	40,603	53,992
賬面淨值					
於二零零五年三月三十一日	74,142	1,655,191	427,415	19,955	2,176,703
於二零零四年三月三十一日	79,608	1,111,221	—	16,555	1,207,384

截至二零零五年三月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備 (續)

香港及美國酒店物業分別由獨立專業估值師戴德梁行有限公司及Lawson David & Sung Surveyors Limited，於二零零五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Raine & Horne International Zaki + Partners Sdn. Bhd.於二零零五年三月三十一日按公開市值基準作出重估。重估增值產生之港幣335,716,000元已撥入資產重估儲備。

酒店物業包括賬面總值港幣1,139,000,000元(二零零四年：港幣476,000,000元)之營運中物業，其餘之酒店物業尚未開始營運。

發展中酒店物業包括已撥充資本之利息約港幣1,415,000元(二零零四年：港幣3,336,000元)。

上述物業賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
在香港地區之：		
長期契約	13,885	13,834
中期契約	1,563,415	585,000
在香港以外地區之：		
永久業權	521,238	528,268
中期契約	58,210	63,727
	2,156,748	1,190,829

賬面淨值合共港幣871,000元(二零零四年：港幣511,000元)之其他資產乃按財務租約持有。

若酒店物業沒有重估，其原值扣除累計折舊港幣904,643,000元(二零零四年：港幣688,184,000元)將包括於財務報告內。

截至二零零五年三月三十一日止年度

14. 發展中物業

	本集團 港幣千元
成本值	
於二零零四年四月一日	539,936
添置	44,781
移撥至物業、廠房及機器	(228,428)
移撥至待售發展中物業	(230,859)
於二零零五年三月三十一日	125,430

上述物業賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
在香港地區之：		
長期契約	—	96,227
中期契約	62,529	144,345
在香港以外地區之：		
永久業權	—	238,439
中期契約	62,901	60,925
	125,430	539,936

發展中物業包括已撥充資本之利息：無（二零零四年：港幣67,621,000元）。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

63

15. 負商譽

	本公司 港幣千元
款項毛額	
於二零零四年四月一日及二零零五年三月三十一日	38,467
撥回收益	
於二零零四年四月一日	7,693
於年內撥回總額	7,693
於二零零五年三月三十一日	15,386
賬面值	
於二零零五年三月三十一日	23,081
於二零零四年三月三十一日	30,774

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。

16. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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	2,262,876	1,126,589
	3,473,160	2,336,873

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。

主要附屬公司於二零零五年三月三十一日之詳情載於附註48。

截至二零零五年三月三十一日止年度

17. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分佔商譽以外之資產淨值	133,685	129,741
收購聯營公司產生之商譽(負商譽)		
承上結存	11,183	(13,485)
出售附屬公司抵銷之負商譽	—	25,250
	11,183	11,765
年內攤銷	(582)	(582)
結存轉下	10,601	11,183
	144,286	140,924

於二零零五年三月三十一日本集團主要聯營公司之詳情載於附註49。

下表概列本集團主要聯營公司之經調整財務報表資料，以符合本集團之主要會計政策：

	Bermuda Investments Limited	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年度業績		
營業額	16,715	15,683
除稅前溢利	86,076	56,696
本集團應佔除稅前溢利	21,519	14,174
財務狀況		
非流動資產	390,000	318,000
流動資產	3,400	1,272
流動負債	(6,389)	(4,511)
非流動負債	(67,209)	(54,692)
資產淨值	319,802	260,069
本集團應佔資產淨值	79,951	65,017

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

65

18. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分佔資產淨值	73,238	72,530

於二零零五年三月三十一日本集團共同控制實體之資料概列如下：

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

附註：根據一項合營協議，本集團須按合同條款注入商丘永遠公路有限公司68%權益，該公司為位於中國之合資經營企業，其主要業務為興建及經營收費公路，合營期限由一九九七年七月三十一日起為期21年。建築工程完成後，本集團有權收取所賺溢利之85%，直至所收回股息相等於其全部注資額為止。其後，本集團有權收取溢利之25%，而國內合營夥伴有權收取其餘75%，直至其實質收回股息相等於其於有關公路之議定估值之所有注資額。此後，本集團有權按其注資比例分佔溢利。於合營期限第21年後，合營企業將會解散，而本集團於合營企業之權益將以無代價方式轉予中方。故此，為數港幣2,904,000元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2,112,000元（二零零四年：港幣2,572,000元）。

19. 證券投資

	交易證券		其他證券		總額	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團						
股本證券：						
上市—香港	13,784	7,511	64,819	38,694	78,603	46,205
上市—海外	7,256	—	102,403	78	109,659	78
非上市	—	—	69,549	69,549	69,549	69,549
	21,040	7,511	236,771	108,321	257,811	115,832
債務證券之市值						
非上市	—	—	83,094	—	83,094	—
證券掛鈎票據：						
非上市	—	—	340,836	—	340,836	—
上市基金：						
非上市	—	—	217,558	—	217,558	—
	21,040	7,511	878,259	108,321	899,299	115,832
上市證券市值	21,040	7,511	167,222	38,772	188,262	46,283
賬面值分析呈列如下：						
非流動	—	—	452,805	108,321	452,805	108,321
流動	21,040	7,511	425,454	—	446,494	7,511
	21,040	7,511	878,259	108,321	899,299	115,832

20. 應收聯營公司欠款

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
提供予聯營公司之無抵押免息墊款(扣除撥備)	139,200	147,606
減：一年內列作流動資產之款項	(25,161)	(20,827)
一年後到期款項	114,039	126,779

應收聯營公司款項毋須於結算日後十二個月內要求償還，故將之列作非流動資產。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

67

21. 應收接受投資公司及少數權益股東款項

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

22. 應收貸款

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應收長期貸款(有抵押及按商業利率計算利息)	366,743	305,620
減：一年內列作流動資產之款項	(2,576)	(651)
一年後到期之款項	364,167	304,969

23. 存貨

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
原料	345	270
在製品	346	871
製成品	203	883
	894	2,024

年內確認為開支之存貨成本為港幣21,285,000元(二零零四年：港幣19,655,000元)。

上述包括按可變現淨值列賬為港幣346,000元之在製品(二零零四年：港幣871,000元)。

24. 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43,300,000元(二零零四年：港幣270,534,000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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
零至60日	34,236	262,189
61至90日	287	2,694
超過90日	8,777	5,651
	43,300	270,534

應收賬款、按金及預付款項包括港幣45,877,000元(二零零四年：港幣18,942,000元)之少數股東欠款。此款項為無抵押、免息及須按通知還款。

25. 應收共同控制實體款項

此款項為無抵押、按商業利率計息及須按通知還款。

26. 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76,931,000元(二零零四年：港幣76,157,000元)。

以下為於結算日之應付賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
零至60日	52,344	43,222
61至90日	867	10,034
超過90日	23,720	22,901
	76,931	76,157

27. 應付董事款項

除一筆為數港幣7,797,000元(二零零四年：港幣10,698,000元)之款項以年利率5%計算外，其餘款項為無抵押、無固定還款期及免息。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

69

28. 應付關聯公司之款項

應付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持有實益權益。

29. 應付聯營公司及少數股東之款項

該等款項為無抵押、免息及無固定還款期。

30. 財務租約之債務

	最低繳付租金		最低繳付租金之現值	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本集團				
財務租約債務分析 呈列如下：				
須於一年內償還	295	217	268	200
須於兩年至五年內償還	499	22	458	18
	794	239	726	218
減：將來財務租約費用	(68)	(21)	—	—
財務租約現值	726	218	726	218
減：一年內到期償還之 款項(列作流動 負債)			(268)	(200)
一年後到期之款項			458	18

在本集團的租務政策中，財務租約包括傢俬及設備，其平均租期為三至五年。於是年度，其實際平均租借率年息率為5%至7.42%，息率乃於簽訂合約當日釐定，所有租約均以固定還款期為基準，其並未就或然租賃付款訂定任何安排。

31. 銀行及其他借貸

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貸款包括：				
銀行貸款	1,487,272	1,344,781	116,850	132,260
按揭貸款	142,348	206,315	—	—
其他貸款	59,000	96,000	59,000	96,000
銀行透支	2,898	19,572	—	—
	1,691,518	1,666,668	175,850	228,260
呈列分析為：				
有抵押	1,602,454	1,435,410	116,850	132,260
無抵押	89,064	231,258	59,000	96,000
	1,691,518	1,666,668	175,850	228,260

其他無抵押之貸款，利息為每年5%(二零零四年：5%)。

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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	615,000	461,977	74,580	51,560
一年以上但不超過兩年	197,337	239,909	15,580	15,560
兩年以上但不超過五年	514,177	633,573	85,690	161,140
五年以上	365,004	331,209	—	—
	1,691,518	1,666,668	175,850	228,260
減：一年內到期列作 流動負債之款項	(615,000)	(461,977)	(74,580)	(51,560)
一年後到期款項	1,076,518	1,204,691	101,270	176,700

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

71

32. 股本

	股份數目		股本	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股				
法定股本：				
年初	1,500,000,000	1,500,000,000	150,000	150,000
二零零四年十月十二日增加	500,000,000	—	50,000	—
年終	2,000,000,000	1,500,000,000	200,000	150,000
已發行及繳足股本：				
年初	1,168,457,601	985,134,312	116,846	98,513
根據以股代息計劃發行	19,165,231	18,323,289	1,916	1,833
兌換可換股債券時發行	226,139,185	—	22,614	—
行使購股權時發行	500,000	—	50	—
根據配售發行	—	165,000,000	—	16,500
年終	1,414,262,017	1,168,457,601	141,426	116,846

本公司已發行股本於本年度之變動如下：

- 於二零零四年九月三十日及二零零五年二月二十一日，本公司向根據本公司分別於二零零四年七月十五日及二零零四年十二月九日宣佈之以股代息計劃，選擇收取本公司股份作為二零零四年末期股息及二零零五年中期股息之股東，以每股港幣1.648元及港幣2.96元發行及配發本公司合共12,864,461股及6,300,770股每股面值港幣0.10元之股份（二零零四年：以每股港幣1.072元及港幣1.752元發行及配發本公司合共10,474,669股及7,848,620股每股面值港幣0.10元之股份）。
- 如附註34所提述，於本年度，本公司在兌換可換股債券後已發行及配發本公司合共226,139,185股每股面值港幣0.10元之股份。
- 於本年度，按認購價每股港幣2.075元行使購股權後，本公司已發行500,000股每股面值港幣0.10元之股份。
- 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準向獨立投資者配售由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相同數額之新股（「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。認購事項之所得款項淨額合共約港幣198,000,000元已用作償還本公司貸款，餘額則用作一般營運資金。

32. 股本 (續)

本年度已發行之所有股份與現有股份在所有方面享有同等權益。

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

33. 儲備

	股份溢價 港幣千元	資本贖回儲備 港幣千元	可分派儲備 港幣千元	保留溢利 (累計虧損) 港幣千元	總額 港幣千元
本公司					
於二零零三年四月一日	663,711	253	1,165,620	6,387	1,835,971
以股代息產生之進賬	23,153	—	—	—	23,153
溢價發行股份	181,500	—	—	—	181,500
發行股份開支	(4,581)	—	—	—	(4,581)
年內虧損	—	—	—	(11,274)	(11,274)
二零零三年已付末期股息	—	—	(19,703)	—	(19,703)
二零零四年已付中期股息	—	—	(23,212)	—	(23,212)
於二零零四年三月三十一日	863,783	253	1,122,705	(4,887)	1,981,854
以股代息產生之進賬	37,942	—	—	—	37,942
行使購股權後發行之股份	987	—	—	—	987
兌換可換股債券後發行之股份	474,839	—	—	—	474,839
撤銷兌換可換股債券遞延開支	(14,175)	—	—	—	(14,175)
發行股份開支	(12)	—	—	—	(12)
攤銷可換股債券之遞延開支	(2,814)	—	—	2,814	—
年內虧損	—	—	—	(19,749)	(19,749)
二零零四年已付末期股息	—	—	(35,053)	—	(35,053)
二零零五年已付中期股息	—	—	(41,766)	—	(41,766)
於二零零五年三月三十一日	1,360,550	253	1,045,886	(21,822)	2,384,867

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與本公司根據一九九一年之集團重組所發行股本面值之差額。根據開曼群島公司法(經修訂)，可分派儲備可供分派予股東。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

73

33. 儲備 (續)

董事認為本公司可分派之儲備如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
可分派儲備	1,045,886	1,122,705
累計虧損	(21,822)	(4,887)
	1,024,064	1,117,818

34. 可換股債券

	本集團及本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於二零零九年到期之3,150,000美元零息可換股債券 (附註a)	24,538	—
於二零零九年到期之港幣754,400,000元零息可換股債券 (附註b)	754,400	—
	778,938	—
加上：最後贖回可換股債券時之應付溢價	4,460	—
	783,398	—
扣除：未攤銷遞延開支(附註c)	(18,264)	—
	765,134	—

34. 可換股債券 (續)

附註：

- (a) 於二零零四年四月，本公司發行本金額為66,989,000美元之零息可換股債券(「美元債券」)。美元債券之持有人於二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間，可按初步兌換價每股港幣2.25元(隨後調整至港幣2.18元)將可換股債券兌換為本公司普通股，或要求本公司於二零零六年四月十三日以本金額之102.01%贖回全部或部份美元債券。在受到若干條件限制下，本公司可於二零零六年四月十三日或之後贖回全部而非僅部份美元債券。除非之前已經贖回、兌換或購買或註銷，美元債券將於二零零九年四月十三日按本金額之105.10%予以贖回。美元債券於聯交所上市。發行債券之詳情於本公司日期為二零零四年四月六日之通函內披露。

於本年度，本金總額為63,839,000美元之美元債券已兌換為本公司普通股。

- (b) 於二零零四年十二月，本公司發行本金額為港幣754,400,000元之零息可換股債券(「港幣債券」)。港幣債券之持有人於二零零五年一月十一日至二零零九年十一月十日期間，可按初步兌換價每股港幣4.10元(可予調整)將可換股債券兌換為本公司普通股，或要求本公司於二零零六年十二月十日以本金額之104.58%贖回全部或部份港幣債券。在受到若干條件限制下，本公司可於二零零五年六月十日或之後贖回全部而非僅部份港幣債券。除非之前已經贖回、兌換或購買或註銷，港幣債券將於二零零九年十二月十日按本金額之111.84%予以贖回。港幣債券於聯交所上市。發行債券之詳情於本公司日期為二零零四年十二月九日之通函內披露。

於本年度，港幣債券之持有人並無行使任何兌換權。

- (c) 遞延開支指有關發行可換股債券所產生之開支，現分析如下：

	本集團及本公司 港幣千元
成本	
本年度產生之開支	35,253
於兌換可換股債券時撇銷	(14,175)
於二零零五年三月三十一日	21,078
攤銷	
本年度攤銷及於二零零五年三月三十一日	2,814
未攤銷金額	
於二零零五年三月三十一日	18,264

截至二零零五年三月三十一日止年度

35. 購股權計劃

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

於二零零五年三月三十一日，根據購股權計劃已授出而尚未行使購股權所涉及之股份數目為30,000,000股（二零零四年：無），佔本公司於該日已發行股份之2.12%（二零零四年：無）。在未獲得本公司股東事先批准前，根據購股權計劃可授出購股權所涉及之股份總數，不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。在未獲得本公司股東事先批准前，於任何一年向任何個別人士授出及可授出之購股權所涉及之已發行及將予發行之股份數目，不得超過本公司任何時候已發行股份之1%。

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

35. 購股權計劃 (續)

購股權(已於二零零四年十月二十一日授出及歸屬)之詳情以及本年度之股權變動如下：

僱員姓名	行使價 港幣	購股權數目			於二零零五年 三月三十一日	行使期
		於二零零四年 四月一日	於本年度 授出	於本年度 行使		
陳志興	2.075	-	1,200,000	-	1,200,000	01/11/2004-31/12/2010
		-	1,400,000	-	1,400,000	01/01/2006-31/12/2010
		-	1,600,000	-	1,600,000	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
小計	-	8,000,000	-	8,000,000		
莫貴標	2.075	-	1,200,000	-	1,200,000	01/04/2005-31/12/2010
		-	1,400,000	-	1,400,000	01/01/2006-31/12/2010
		-	1,600,000	-	1,600,000	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
小計	-	8,000,000	-	8,000,000		
其他僱員 (合共)	2.075	-	1,650,000	500,000	1,150,000	01/11/2004-31/12/2010
		-	100,000	-	100,000	01/01/2005-31/12/2010
		-	2,325,000	-	2,325,000	01/01/2006-31/12/2010
		-	2,975,000	-	2,975,000	01/01/2007-31/12/2010
		-	3,475,000	-	3,475,000	01/01/2008-31/12/2010
		-	3,975,000	-	3,975,000	01/01/2009-31/12/2010
小計	-	14,500,000	500,000	14,000,000		
總計	-	30,500,000	500,000	30,000,000		

於本年度，本集團就接納已授出購股權所收取之總代價為港幣1,038,000元(二零零四年：無)。

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3.60元。

已授出購股權之財務影響並無記錄於本公司或本集團之資產負債表，直至購股權獲行使，年內亦無確認於收益表中扣除有關已授出購股權之價值。購股權獲行使後所發行之股份由本公司按股份面值記錄為額外股本，而每股行使價超過股份面值之數額由本公司記錄於股份溢價賬。於回顧之財政年度，概無購股權失效或註銷。於行使日前失效或註銷之購股權自尚未行使購股權之登記冊中刪除。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

77

36. 應付少數股東及共同控制實體之款項

該等款項為無抵押及免息。少數股東及共同控制實體已確認不會自結算日起計12個月內要求償還該等款項。因此，該等款項均列為非流動項目。

37. 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報告期間之變動如下：

	加速 稅項折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
本集團				
於二零零三年四月一日				
—按原報告數字	—	110,275	(10,803)	99,472
—前期調整(附註2)	7,344	32,363	(12,677)	27,030
—重列	7,344	142,638	(23,480)	126,502
計入股本權益	—	(30,304)	—	(30,304)
自收益表扣除(計入)	3,232	1,898	(2,884)	2,246
稅率改變之影響				
—計入股本權益	—	166	—	166
—自收益表扣除(計入)	688	3,034	(1,354)	2,368
於二零零四年三月三十一日	11,264	117,432	(27,718)	100,978
計入股本權益	—	77,832	—	77,832
自收益表扣除(計入)	27,412	20,766	(18,873)	29,305
於二零零五年三月三十一日	38,676	216,030	(46,591)	208,115

為呈報資產負債狀況，若干遞延稅項資產及負債已按照會計實務準則第12號(經修訂)所載之條件予以抵銷。

於二零零五年三月三十一日，本集團未使用遞延稅項虧損為港幣306,501,000元(二零零四年：港幣328,000,000元)，可用以抵銷日後溢利。就該等稅損而確認入賬之遞延稅項資產為港幣224,351,000元(二零零四年：港幣136,871,000元)。由於未來溢利難以預測，故餘下之稅損並無作遞延稅項資產確認入賬。

本公司並無於財務報表中確認遞延稅項撥備，因有關數額甚少。

38. 共同控制資產

本集團參與一項合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	
	二零零五年	二零零四年
	港幣千元	
待售發展中物業	38,138	80,949
應收賬款、按金及預付款項	1,325	1,263
銀行結餘	1,377	21,365
應付賬款及應計賬款	(232)	(1,443)
	40,608	102,134

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

79

39. 收購附屬公司

於二零零四年九月及二零零五年二月，本集團合共以港幣239,844,000元之現金代價分別收購Caragis Limited、Vicsley Limited及駿宏有限公司之100%已發行股本及股東貸款。於二零零四年，本集團以代價星加坡幣1元收購Tang City Properties Pte Limited之100%已發行股本。該等收購已按會計收購法入賬。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
附屬公司於收購日之資產淨值呈列如下：		
收購資產淨值：		
投資物業	239,875	122,795
物業、廠房及設備	—	12
應收賬款、按金及預付款項	767	1,076
銀行結餘及現金	—	15
應付賬款及應計賬款	(798)	(7,670)
應付稅項	—	(291)
銀行透支	—	(167)
銀行貸款	(89,122)	(115,770)
股東貸款	(201,294)	—
	(50,572)	—
股東貸款及銀行貸款轉讓	290,416	—
	239,844	—
支付方式：		
現金代價	239,844	—
收購時產生之現金流出淨額：		
現金代價	(239,844)	—
收購之銀行結餘及現金	—	15
銀行透支	—	(167)
	(239,844)	(152)

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。

截至二零零五年三月三十一日止年度

39. 收購附屬公司 (續)

上述收購附屬公司權益包括下列之駿宏有限公司淨資產：

	該附屬公司於 收購前之賬面值 港幣千元	公平市 值 調整 港幣千元	公平市 值 港幣千元
收購資產淨值：			
投資物業	84,221	37,696	121,917
應收賬款、按金及預付款項	482	—	482
應付賬款及應計賬款	(555)	—	(555)
股東貸款	(88,798)	—	(88,798)
	(4,650)	37,696	33,046
轉承股東貸款及銀行貸款	88,798	—	88,798
	84,148	37,696	121,844

倘收購駿宏有限公司於二零零四年四月一日完成，該公司將於是年度為本集團帶來港幣470,000元之營業額及港幣772,000元之虧損。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

81

40. 出售附屬公司所得款項

於二零零四年本集團出售馬來西亞三間附屬公司，該等附屬公司之資產淨值概列如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
出售資產淨值：		
物業、廠房及設備	—	20
供出售發展中物業	—	33,107
收回之稅項	—	1,506
應收賬款、按金及預付款項	—	16,326
應付控制公司款項	—	4,421
已抵押銀行存款	—	7,531
銀行結餘及現金	—	2,313
應付賬款及應計賬項	—	(27,777)
少數股東權益	—	(13,959)
出售附屬公司溢利	—	23,488
代價總額	—	29,178
支付方式：		
現金代價	—	29,178
出售時產生之現金流入淨額：		
現金代價	—	29,178
出售之銀行結餘及現金	—	(2,313)
應付控制公司項轉讓	—	(4,421)
	—	22,444

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. 重大非現金交易

年內，本集團簽署之資產財務租約安排於開始時值為港幣1,088,000元(二零零四年：無)。

參照附註32，就本公司已發行股份而言，本公司於二零零四年所派發的末期股息及二零零五年所派發的中期股息合共港幣39,858,000元(二零零四年：港幣24,986,000元)。

參照附註34，一筆本金總額為港幣497,453,000元(二零零四年：無)之美元可換股債券已悉數轉換為本公司之普通股股份。

42. 資產抵押

於結算日，本集團及本公司之資產抵押如下：

- (a) 本集團物業、銀行存款及證券投資之賬面總值分別約港幣2,497,046,000元(二零零四年：港幣2,603,798,000元)、港幣3,901,000元(二零零四年：港幣5,539,000元)及港幣1,556,000元(二零零四年：港幣2,334,000元)，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2,572,480,000元(二零零四年：港幣2,021,216,000元)及港幣5,000,000元(二零零四年：港幣5,000,000元)。

本集團銀行存款約港幣3,000,000元(二零零四年：港幣2,945,000元)抵押予本集團之銀行，以令本公司若干附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以約港幣237,746,000元(二零零四年：港幣37,517,000元)之本集團證券投資抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣37,613,000元(二零零四年：港幣7,800,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣32,449,000元(二零零四年：港幣2,411,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予本集團及其附屬公司之部份抵押品。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零四年：港幣119,995,000元)抵押予財務機構作為授予接受投資公司一般信貸之用。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

83

43. 資本承擔

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
就下列項目已訂約但未於財務報表中作出撥備之 資本開支：		
發展中物業	1,064,600	560,558
酒店物業	36,190	—
	1,100,790	560,558
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
發展中物業	—	212,936
酒店物業	—	133,415
	—	346,351
	1,100,790	906,909

44. 營運租約承擔

本集團為出租人

於結算日，賬面值港幣800,955,000元（二零零四年：港幣1,064,482,000元）之投資物業及港幣11,765,000元（二零零四年：港幣11,000,000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60,173,000元（二零零四年：港幣51,032,000元）其中包括投資物業之租金港幣53,196,000元（二零零四年：港幣47,697,000）。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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於一年內	38,852	37,224
於第二年至第五年（首尾兩年包括在內）	49,506	27,501
超過五年	2,968	—
	91,326	64,725

租約屬可商議，租賃年期固定為兩年至三年。

44. 營運租約承擔 (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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
土地及樓宇：		
——一年內	859	769
——第二至第五年(首尾兩年包括在內)	450	1,050
	1,309	1,819
汽車及機器：		
——一年內	18	348
	1,327	2,167

租約期平均為二年，而其租金額亦於期內固定。

本公司並無不可撤銷經營租約。

45. 或然負債

	本集團		本公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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				
——接受附屬公司	—	—	1,779,332	1,591,360
——接受投資公司	102,536	64,185	102,536	64,185

於二零零五年三月三十一日，本集團有以下或然負債：

- (a) 本集團就提供予中國物業項目之住宅買家之按揭貸款提供擔保。於二零零五年三月三十一日，受擔保之未償還按揭總額為港幣115,539,000元(二零零四年：港幣35,537,000元)。

截至二零零五年三月三十一日止年度

45. 或然負債 (續)

- (b) 於過往年度，本公司一間附屬公司(該「附屬公司」)被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱該附屬公司董事會就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事會之僱傭合約，拖欠彼等薪金、代通知金及付還開支合共須支付約港幣5,865,000元。該附屬公司已向美國法院提交駁回動議，索償仍在進行中。在現階段，此等訴訟結果未能確實估計，但根據所獲得之獨立法律意見，董事認為訴訟之結果不會對本集團財政狀況產生重大不利影響。
- (c) 中國國家稅務總局於二零零四年八月二日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函[2004]第938號之公告。董事於諮詢稅務顧問及相關城市之稅務局後認為，已落成物業並不會徵收土地增值稅，因此，財務報表內並無對土地增值稅作出悉數撥備。雖然本集團未能就該等個別城市政策取得書面確認，然而董事認為按國家稅務總局之規例悉數徵收土地增值稅之可能性不大。倘全面開徵此稅，則本集團之額外土地增值稅將約為港幣80,000,000元。

46. 關聯方交易

年內，本集團與關聯方訂立下列重大交易：

關聯方	交易性質	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
董事及其聯繫人士	利息開支	371	—
聯繫人士	股息收入	6,577	3,750
	樓宇管理費支出	2,699	1,596

46. 關聯方交易 (續)

此外，本集團就終止本集團與附屬公司一位少數股東所訂立之工廠大樓租約，確認來自該少數股東之賠償收入約港幣28,000,000元(二零零四年：無)。

此等交易乃按有關訂約各方所協定之條款訂立。

於結算日，與關聯方之結餘詳情載於資產負債表及財務報表附註20, 21, 25, 27, 28, 29及36。

於截至二零零四年三月三十一日止年度內，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元出售予本集團數位董事。於二零零三年十二月二十二日，本集團訂立有條件買賣協議，據此(其中包括)本集團一間全資擁有附屬公司同意向遠東科技及邱達成先生以代價星加坡幣1元購入Tang City Properties Pte. Limited(「TCP」)之全數權益，而本公司同意尋求由TCP獲得之銀行貸款再融資星加坡幣25,000,000元及承擔應付TCP對外貿易及非貿易債權人星加坡幣1,100,000元之負債。TCP及其附屬公司於星加坡註冊成立，持有數座位於星加坡之投資物業。該項交易對本集團之業績並無重大影響。

47. 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2,102,000元(二零零四年：港幣1,073,000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。

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

87

48. 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	股數	每股面值	已發行股本		主要業務	註冊成立/ 營運地點
			所持股份 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	股數	每股面值/ 註冊股本	已發行股本		主要業務
			所持股份 類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例	
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
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.	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	10,000	港幣1元	普通	100	物業投資
Caragis Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
Cathay General Inc.	1	無	普通	100	投資控股 及股票投資
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
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	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
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 & 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

48. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	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
	股數	每股面值/ 註冊股本	所持股份 類別		
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
嘉誼管理有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店管理
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
Far East Consortium Holdings (Australia) Pty Limited	12 235	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股
遠東發展有限公司	830,650,000	港幣1元	普通	100	投資控股及 物業投資
遠東發展機械有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
遠東發展(馬來西亞) 有限公司	2	港幣1元	普通	100	投資控股
Far East Consortium (Netherlands Antilles) N.V.	6,000	1美元	普通	100	投資控股
Far East Consortium Properties Pty Limited	12 225	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股及 物業投資
Far East Consortium Property & Marketing Services Pty Limited	1	澳幣1元	普通	100	物業發展
Far East Development (Macau) Ltd.	不適用	澳門幣25,000	不適用	100	物業發展
遠東物業代理(香港) 有限公司	60,000	港幣100元	普通	100	投資控股及 財務貸款
Far East Rockman Hotels (Australia) Pty Limited	12 375	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股
Far East Rockman Investments Pty Limited	12 125	澳幣1元 澳幣1仙	普通 可贖回 優先股	100 100	投資控股
Far East Supermarket Limited	500,000	港幣1元	普通	100	物業發展
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

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

89

48. 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		
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	物業投資
Focus Venue Sdn. Bhd.	90	馬幣1元	普通	90	物業發展
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
Gain Wealth International Ltd.	1	港幣1元	普通	100	物業投資
Garden Resort Development Limited	100	港幣1元	普通	100	物業發展
Grand Expert Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
Grandco Investment Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
Group Power Developments Ltd.	1	港幣1元	普通	100	物業投資
廣州勁馬鍋爐實業有限公司(ii)	不適用	港幣 50,000,000元	不適用	51	經營鍋爐廠
Hamsher International 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
New Empire Assets Ltd.	1	1美元	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
香港蘭桂坊酒店有限公司 (前稱洋立發展有限公司)	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營
愛德企業有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	75	投資控股
Pansy Development Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Peacock Management Services Limited	2	港幣1元	普通	100	行政服務
People Assets Ltd	1	1美元	普通	100	物業投資
寶田物業有限公司	2	港幣1元	普通	100	物業投資
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

48. 主要附屬公司詳情 (續)

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		
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	
Ruby Way Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資	
Scarborough Development Ltd.	2	港幣1元	普通	100	物業投資	
上海錦秋房地產有限公司(ii)	不適用	9,000,000美元	不適用	98.2	物業發展	
瑞益實業有限公司	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營	
Shelborn Enterprises, Inc.	10	1美元	普通	100	投資控股	
Singford Holdings Limited	1	1美元	普通	100	財務管理	
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1元	普通	100	物業投資	
Tang City Properties Pte Limited	100,000	星加坡幣1元	普通	90	投資控股	
添沛有限公司	5,001	港幣1元	A股	100	物業發展	
	4,999		B股	100		
Top Trend Developments Limited	2	1美元	普通	100	投資控股	
Turbulent Limited	2	港幣10元	普通	100	投資控股	
登藝發展有限公司	1,000,000	港幣1元	普通	100	投資控股	
Vicsley Limited	2	港幣1元	普通	100	酒店投資 及經營	
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	
Virgobee Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資	
Waldorf Development Pte Limited	2	星加坡幣1元	普通	100	物業投資	
Waldorf Holdings Pte Limited	1,000,000	星加坡幣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	
Worldlead Assets Limited	1	1美元	普通	100	物業投資	
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

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

91

48. 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
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.	澳洲	澳洲
Bradney Proprietary Ltd.	澳洲	澳洲
Cathay General Inc.	利比里亞共和國	香港
錦秋物業管理(上海)有限公司	中國	中國
Dorsett Regency Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
E-Cash Ventures Limited	英屬處女群島	香港
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 Development (Macau) Ltd.	澳門	澳門
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
FECFW 1 Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
FECFW 2 Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
FEH Strategic Investments Pte Limited	星加坡	星加坡
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
Gain Wealth International Ltd.	香港	澳門
Grandco Investment Limited	英屬處女群島	美國
Group Power Developments Ltd.	英屬處女群島	澳門

48. 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
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
New Empire Assets Ltd.	英屬處女群島	澳門
People Assets Ltd.	英屬處女群島	澳門
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	星加坡
Tang City Parkway Pte. Limited	星加坡	星加坡
Tang City Properties Pte. Limited	星加坡	星加坡
Top Trend Developments Limited	英屬處女群島	中國
Victoria Land Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Waldorf Development Pte Limited	星加坡	星加坡
Waldorf Holdings Pte Limited	星加坡	星加坡
Wonder China Investments Limited	英屬處女群島	中國
Worldlead Assets Ltd.	英屬處女群島	澳門
Zhongshan Development Limited	英屬處女群島	中國

財務報表附註

截至二零零五年三月三十一日止年度

93

49. 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	
		本集團持有之已發行股本／註冊資本面值比例	主要業務
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	不適用	50	物業發展
佳力物業管理有限公司	普通	50	屋宇管理
柳州環宇壓縮機有限公司	不適用	25.24	經營壓縮機廠
Naples Investments Limited	普通	35	投資控股
Omicron International Limited	普通	30	投資控股
Peacock Estates Limited	普通	25	物業投資
Philippine Dream Company, Inc.	普通	25.2	酒店經營

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

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