



遠東發展有限公司

股份代號：035



2007-2008
中期報告書

目錄

1	頁次
公司資料	2
中期業績摘要	4
管理層討論及分析	5
根據上市規則提供之資料	10
簡明綜合收益表	25
簡明綜合資產負債表	26
簡明綜合權益變動表	28
簡明綜合現金流量表	29
簡明財務報表附註	30

公司資料

註冊地點

開曼群島

執行董事

邱德根，太平紳士 (主席)

邱達昌，丹斯里拿督，B.Sc.

(副主席兼行政總裁)

邱達成，B.A.

Craig Grenfell WILLIAMS，

B. ENG. (CIVIL)

非執行董事

邱裘錦蘭，太平紳士

邱達強

獨立非執行董事

江劍吟

陳國偉

王敏剛

首席營運總裁

陳志興

合資格會計師、 首席財務總監及公司秘書

莫貴標，B.A., M.B.A., A.I.C.P.A., C.P.A.

授權代表

邱德根

邱達昌

法律顧問

香港

胡關李羅律師行

馬來西亞

Syed Alwi, Ng & Co.

澳洲

Freehills

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

公司資料

主要來往銀行

香港

中信嘉華銀行有限公司
恒生銀行有限公司
創興銀行有限公司
南洋商業銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
永亨銀行有限公司

馬來西亞

Alliance Bank Malaysia Berhad
Southern Bank Berhad

新加坡

香港上海滙豐銀行有限公司

澳洲

Australia and New Zealand Banking
Group Limited
Commonwealth Bank of Australia

中國

中國建設銀行
中國工商銀行股份有限公司

註冊辦事處

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

主要辦事處

香港德輔道中 121 號
遠東發展大廈 16 樓

股份登記處

卓佳標準有限公司
香港灣仔皇后大道東 28 號
金鐘匯中心 26 樓

上市資料

普通股 (編號 : 035)
2009 年到期之零息可換股債券
(編號 : 2576 & 2508)
香港聯合交易所有限公司

網址

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

中期業績摘要

中期業績

遠東發展有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績。

中期股息

董事會宣派截至二零零七年九月三十日止六個月中期股息每股港幣5仙，較去年同期增加25%，反映本集團強勁的財務狀況。該中期股息每股港幣5仙將派發予二零零八年一月二十一日名列本公司股東名冊內之股東。中期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為全部或部份應得代息股份(「以股代息計劃」)。

以股代息計劃須待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，新股份之市值將為本公司現有股份截至二零零八年一月二十一日(包括該日)止五個交易日在聯交所之平均收市價，以股代息計劃之一切詳情將載於二零零八年一月二十八日或前後寄發予股東之通函(連同選擇表格)。股息單或新股票將於二零零八年二月二十九日或前後寄出。

管理層討論及分析

公司概覽

本集團繼續於香港、中國及其他亞洲地區擴大其酒店組合。於二零零八年財政年度上半年期末，本集團擁有合共十間酒店，客房達2,550間；而二零零七年財政年度同期期末擁有七間酒店，客房達1,629間。本集團透過擴大其酒店業務以增加經常性收入，改善其盈利質素。

本集團對中國中產階層物業市場依然樂觀。中國經濟持續增長及城市化是支持我們對當地中產階層物業市場有長遠而正面的看法。我們相信吸納人才為成功要素之一，因此於過去數年，我們於中國不斷發展壯大項目團隊。目前，本集團於中國之項目團隊每年可交付1,200至1,500個住宅單位。根據我們的擴充計劃，我們預期於約兩至三年內，每年可交付2,000至3,000個住宅單位。

本集團將繼續集中發展價格合理而優質的房屋，以滿足中國增長中之中產階層市場需求，並在香港、中國及亞洲其他地區發展及經營酒店，以擴大本集團之經常性收入。

管理層討論及分析

業務回顧

1. 物業發展部

中國

我們於中國最大規模物業發展項目－上海錦秋加州花園之發展一如計劃進展良好，預售約1,100個單位，而實際售價亦超出我們所預期。於首六個月末期，約75%單位已售出。我們預期於取得本地機關之入住許可證時，銷售單位之利潤將於二零零八年財政年度下半年入賬。

除上海錦秋加州花園外，我們亦於廣州發展三個住宅項目，總建築樓面面積超過1,300,000平方呎。此三個項目的預售計劃將於未來兩年內推出。

香港

鑑於我們發展之焦點為中國，我們雖然仍未有任何計劃在香港增加大量土地儲備。然而，我們將伺機投資發展物業項目。現時，我們有六個發展中的住宅項目，總建築樓面面積約為2,400,000平方呎。

地盤總面積達30,000平方呎之10間獨立屋發展項目清濤居，已於二零零七年八月全部售出。約港幣30,000,000元之純利已於本財政年度上半年入賬。

管理層討論及分析

澳洲

Royal Domain Tower 為 42 層高、合共 133 個豪華住宅單位之綜合式發展項目，總樓面面積約 700,000 平方呎。此項目被視為墨爾本最豪華之住宅樓宇之一，並於二零零六年初完成。截至期末，133 個單位已售出超過 83%。本集團擁有此項目 90% 權益。

Northbank Place 為本集團於墨爾本之另一個物業項目。此項目由一座辦公大樓(可出租面積超過 110,000 平方呎)連同兩座合共 384 個住宅單位之住宅大廈組成。建築工程於二零零七年四月展開。全部單位(商務及住宅)均已預售。本集團擁有此項目 45% 權益。

2. 酒店部

本集團酒店業務繼續有出色表現。於本財政年度上半年期末，本集團擁有十間已投入服務之酒店，其中七間在香港及三間在馬來西亞。隨着酒店業務的發展及商務和消閒旅客數目增加，酒店業務的毛利較上個財政年度同期增加 92% 至港幣 265,000,000 元。此外，本集團之蘭桂坊酒店雖然投入服務之年期較短，但憑著獨具匠心的裝修和優質的服務獲 TravelWeekly 二零零七年亞洲旅遊業大獎頒授「亞洲最佳精品酒店」之美譽。

管理層討論及分析

於馬來西亞，隨着印度及中東旅客人數上升，旅遊業錄得顯著增長。基於業界的憧憬，我們最近收購位於馬來西亞的 Sheraton Labuan Hotel。於收購後，我們現時於馬來西亞擁有共三間已投入服務之酒店，分別為 Dorsett Regency Hotel、Sheraton Subang Hotel 及 Grand Dorsett Labuan Hotel (前稱 Sheraton Labuan Hotel)。除管理我們本身的酒店外，我們亦就 Penang 之酒店 Dorsett Penang Hotel (前稱 Sheraton Penang Hotel) 訂立酒店管理合約。由於該酒店是我們首間純擁有管理權的酒店，此舉為本集團馬來西亞管理團隊之一項突破。

展望

1. 物業發展部

上海錦秋加州花園將為本集團未來數年之主要收入來源。根據目前發展計劃，合共超過 10,000 個單位或約 15,000,000 平方呎將予以發展，而整個項目將於二零一二年前落成。

儘管我們對中國中產階層房屋市場持正面長遠的看法，但我們相信中央政府最近頒布之宏觀調控措施將對近期物業發展行業造成若干負面影響。幸而，我們於過去兩年對擴大中國土地儲備的計劃非常謹慎，而我們預期內地於未來六至九個月將出現更多投資機會，我們將為把握時機作好準備。

管理層討論及分析

9

2. 酒店部

根據香港旅遊發展局提供之旅客來港數據，二零零七年首十個月之累計來港人數已超過22,900,000人，相當於逐年增加10.7%。此乃自二零零三年爆發非典型肺炎以來，來港旅客連續第四年增加。隨著來港旅客持續增加，我們預期本集團酒店於可見將來將繼續有強勁表現。

現時，除了已在經營的酒店，本集團還擁有八間正在發展中的酒店，包括四間於香港、兩間於中國及兩間於馬來西亞。我們預期此等酒店將於未來兩年內開張。於二零一零年，本集團將擁有及經營18間合共逾5,000間客房之酒店集團。

財務回顧

本集團截至二零零七年九月三十日止六個月期間錄得強勁營運表現業績。所有主要業務均顯示大幅增長，業績亦比預期中更佳。

營業額增加49%至港幣741,000,000元。毛利為港幣384,000,000元增加79%，而其毛利率由44%增加至55%。該表現主要因本集團酒店組合持續擴大及物業銷售增加。

本期間的純利錄得港幣216,000,000元，較去年同期增長43%。此外，倘不根據會計準則所作之所有公平值調整，本集團之純利則為港幣239,000,000元，上升60%。

根據上市規則提供之資料

財務資源及流動資金

借貸及本集團資產之抵押

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 港幣千元
銀行貸款	2,341,673	1,866,801
銀行透支	186	6,582
按公平值計入損益之金融負債	491,995	838,336
按揭貸款	3,960	456,282
融資租約之債務	1,750	1,836
其他貸款	419,784	313,408
	3,259,348	3,483,245
有抵押	2,767,353	2,644,909
無抵押(不包括銀行透支)	491,995	838,336
	3,259,348	3,483,245
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	1,927,167	2,078,909
一年後到期款項	1,332,181	1,404,336
	3,259,348	3,483,245

根據上市規則提供之資料

按公平值計入損益之金融負債

該金額指於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日分別以美元及港幣列值之兩種可換股債券。

以美元列值之可換股債券

於二零零四年四月，本公司發行本金額66,989,000美元之零息可換股債券(「美元債券」)。美元債券持有人有權於自二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間按初步換股價每股港幣2.25元(之後調整為港幣2.029元)將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部或部分美元債券。於二零零六年四月十三日之後至二零零九年四月十三日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，美元債券將於二零零九年四月十三日按其本金額之105.10%贖回。美元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年四月六日之通函中披露。

於本期間，並無美元債券轉換為本公司普通股份。

根據上市規則提供之資料

以港元列值之可換股債券

於二零零四年十二月，本公司發行本金額港幣754,000,000元之零息可換股債券(「港元債券」)。港元債券持有人有權於自二零零五年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按初步換股價每股港幣4.10元(之後調整為港幣3.00元)將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港元債券。於二零零五年六月十日之後至二零零九年十二月十日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分港元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，港元債券將於二零零九年十二月十日按其本金額之111.84%被贖回。港元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年十二月九日之通函中披露。

於本期間，港元債券合共港幣344,720,000元之本金總額已轉換為112,286,644股本公司之普通股份。

或然事項及承擔

或然負債

於結算日，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。於二零零七年九月三十日，本集團就未償還按揭總額約港幣206,654,000元(二零零七年三月三十一日：港幣11,885,000元)向若干銀行提供擔保。

根據上市規則提供之資料

- (b) 於過往期間，本公司一間附屬公司（該「附屬公司」）被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱該附屬公司就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事之僱傭合約，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。董事於諮詢其法律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，則土地增值稅將約為港幣74,000,000元（二零零七年三月三十一日：港幣67,000,000元）。

根據上市規則提供之資料

資本承擔

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 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：		
持作銷售之發展中物業	1,571,750	1,136,198
酒店物業	—	—
其他	889	4,329
	<u>1,572,639</u>	<u>1,140,527</u>
就下列項目已批准但未訂約之資本開支：		
發展中酒店物業	—	426,090
酒店物業	11,400	11,315
	<u>11,400</u>	<u>437,405</u>
	<u><u>1,584,039</u></u>	<u><u>1,577,932</u></u>

根據上市規則提供之資料

資本負債比率

於二零零七年九月三十日之資本負債比率(銀行及其他借貸及按公平值計入損益之金融負債總額對股東資金)為71%(二零零七年三月三十一日:87%)。

流動性比率

本集團於二零零七年九月三十日之流動性比率為1.1(二零零七年三月三十一日:1.1)。本集團已維持足夠流動資產為業務提供資金。

匯兌

本集團於年內並無任何重大之匯兌變動。

資產抵押

於結算日,本集團之資產抵押如下:

- (a) 本集團物業、銀行存款及持作買賣之投資之賬面總值分別約港幣4,561,275,000元(二零零七年三月三十一日:港幣4,205,899,000元)、港幣62,191,000元(二零零七年三月三十一日:港幣101,821,000元)及港幣748,000元(二零零七年三月三十一日:港幣731,000元),連同獲轉撥之銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及相關物業產生之所有其他收入以及聯營公司及第三方之物業已分別抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人,以令本集團及其一間聯營公司取得銀行及貸款融資,可動用之最高金額分別約港幣4,450,828,000元(二零零七年三月三十一日:港幣3,854,548,000元)及零(二零零七年三月三十一日:零)。

根據上市規則提供之資料

本集團銀行存款約為零(二零零七年三月三十一日：港幣3,165,000元)抵押予本集團之銀行，以令本公司之附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以約港幣355,478,000元(二零零七年三月三十一日：港幣365,640,000元)之本集團持作買賣投資、可供出售之投資及衍生金融工具抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣1,028,304,000元(二零零七年三月三十一日：港幣1,011,087,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣413,049,000元(二零零七年三月三十一日：港幣83,621,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予本集團之部份抵押品。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零七年三月三十一日：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。

僱員及薪酬政策

本集團於二零零七年九月三十日之僱員總人數約為1,500人。僱員之薪酬待遇乃按市場情況而經常予以檢討，而表現良好之員工亦獲發酌情花紅以茲鼓勵。本集團為員工提供完善之福利及晉升機會，其中包括醫療福利、適合於各員工之在職及外部培訓。

根據上市規則提供之資料

權益披露

董事於股份之權益

於二零零七年九月三十日，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》第十五部）之股份、相關股份及債權證中擁有須載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊，或須根據《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權益

董事姓名	權益性質	個人權益	所持普通股股份數目			總額	佔本公司已發行股本 百分比
			公司權益	之實益權益	於相關股份		
邱德根	長倉	11,121,966	121,323,130 ⁽ⁱ⁾	-	132,445,096	8.28%	
邱達昌	長倉	676,563	345,459,352 ⁽ⁱⁱ⁾	11,000,000 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	357,135,915	22.32%	
邱達成	長倉	8,457	5,093,924 ^(iv)	-	5,102,381	0.32%	
邱裘錦蘭	長倉	1,387,241	-	-	1,387,241	0.09%	
邱達強	長倉	41,606	3,877,218 ^(v)	-	3,918,824	0.24%	

附註：

(i) 此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。

(ii) 此等股份由丹斯里拿督邱達昌控制之公司 Sumptuous Assets Limited 持有。

根據上市規則提供之資料

- (iii) 此等權益代表根據衍生工具可行使之衍生權益，其行使期為二零零七年四月二十七日至二零零八年四月二十八日，並已於二零零七年十一月一日終止。
- (iv) 此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。
- (v) 此等股份由邱達成先生與邱達強先生控制之公司 First Level Holdings Limited 持有，並已全數重覆計算在邱達成先生之公司權益內。

(b) 董事於相聯法團之股份及相關股份權益

董事姓名	權益性質	相關法團名稱	估相關法團	
			所持普通股 股份數目	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，於二零零七年九月三十日本公司概無董事、行政總裁或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第十五部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條須予記錄之權益及淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

根據上市規則提供之資料

主要股東

於二零零七年九月三十日，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，除上文所述之董事權益外，下列股東擁有本公司已發行股本中5%或以上權益：

	身份	權益性質	持有之 普通股數目	佔已發行 之股本百分比
Zwaanstra John	受控法團權益	長倉	411,399,397	25.71%
Penta Investment Advisers Ltd.	投資經理	長倉	411,399,397	25.71%
Mercurius GP LLC	全權信託之創辦人	長倉	167,504,591	10.47%
Zwaanstra Todd	受託人	長倉	167,504,591	10.47%
Penta Asia Fund Ltd.	受控法團權益	長倉	167,504,591	10.47%
Penta Asia Long/ Short Fund Ltd.	實益擁有人	長倉	80,514,665	5.03%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人	長倉	35,663,122	2.23%
		短倉	11,264,552	0.70%
	擁有保證權益 之人士	長倉	90,313,374	5.65%
		短倉	35,290,579	2.21%
Sky Investment Counsel Inc.	投資經理	長倉	87,847,252	5.49%

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。

根據上市規則提供之資料

除本文所披露者外，本公司概不知悉任何其他人士（本公司董事或行政總裁除外）於二零零七年九月三十日於本公司之股份或相關股份中擁有須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條所規定存置之登記冊之權益或淡倉。

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。

於本期間，本公司概無根據購股權計劃向其僱員授出購股權。

根據上市規則提供之資料

購股權之詳情已載於簡明財務報表附註18。下表披露期內本公司購股權之變動情況：

獲授股權 人士種類	授出日期	行使價 (港幣)	購股權數目			行使期
			於二零零七年 四月一日 未行使	於本年度 行使	於二零零七年 九月三十日 未行使	
高級管理層 陳志興	21.10.2004	2.075	1,000,000	(600,000)	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
			<u>6,400,000</u>	<u>(600,000)</u>	<u>5,800,000</u>	
莫貴標	21.10.2004	2.075	1,200,000	-	1,200,000	01.04.2005 – 31.12.2010
			1,400,000	-	1,400,000	01.01.2006 – 31.12.2010
			1,600,000	-	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
		<u>8,000,000</u>	<u>-</u>	<u>8,000,000</u>		
其他僱員 (合共)	21.10.2004	2.075	250,000	-	250,000	01.01.2004 – 31.12.2010
			875,000	(300,000)	575,000	01.01.2006 – 31.12.2010
			2,075,000	(400,000)	1,675,000	01.01.2007 – 31.12.2010
			3,225,000	-	3,225,000	01.01.2008 – 31.12.2010
			3,675,000	-	3,675,000	01.01.2009 – 31.12.2010
		<u>10,100,000</u>	<u>(700,000)</u>	<u>9,400,000</u>		

根據上市規則提供之資料

獲授股權人士種類	授出日期	行使價 (港幣)	購股權數目		行使期	
			於二零零七年 四月一日 未行使	於二零零七年 九月三十日 未行使		
其他僱員 (合共)	25.08.2006	3.29	450,000	-	450,000	01.09.2006 - 31.12.2010
			525,000	-	525,000	01.01.2007 - 31.12.2010
			600,000	-	600,000	01.01.2008 - 31.12.2010
			675,000	-	675,000	01.01.2009 - 31.12.2010
			750,000	-	750,000	01.01.2010 - 31.12.2010
			3,000,000	-	3,000,000	
	總計		<u>27,500,000</u>	<u>(1,300,000)</u>	<u>26,200,000</u>	

期內任何時間，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。

遵守《企業管治常規守則》

於截至二零零七年九月三十日止六個月，本公司一直遵守聯交所《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」）的守則條文，惟下列情況偏離《常規守則》第A.4.1及A.4.2條守則條文的規定。

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

根據上市規則提供之資料

根據《常規守則》第A.4.2條守則條文之第二部份，每名董事(包括有指定任期之董事)應最少每三年一次輪席退任。然而，本公司主席則無須輪席退任。根據本公司組織章程細則第115(B)條第二部份，出任執行主席或董事總經理或聯席董事總經理之董事，無須於其在任期間輪席退任或被考慮為須輪席退任之董事。

為實行良好的企業管治，儘管本公司組織章程細則第115(B)條豁免執行主席輪席告退，主席已於二零零六年八月二十五日舉行之股東週年大會自願輪席告退及膺選連任。因此，本公司認為已採取充份措施以確保本公司之企業管治水平並不較《常規守則》寬鬆。

購買、出售或贖回上市證券

於回顧期內，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。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及實務，並已討論內部監控及財務申報事宜，包括獲董事批准審閱截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核簡明賬目。審核委員會現時包括三名成員，即陳國偉先生、江劍吟先生及王敏剛先生，全部均為獨立非執行董事。

根據上市規則提供之資料

上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之標準守則作為本身有關董事進行證券交易之標準守則。經向所有董事作出查詢後，彼等已確認於截至二零零七年九月三十日止六個月期間遵守標準守則載列之規定準則。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年一月十五日(星期二)至二零零八年一月二十一日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有上述中期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零八年一月十四日(星期一)下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

承董事會命
副主席兼行政總裁
邱達昌

香港，二零零七年十二月十四日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括四名執行董事邱德根先生、丹斯里拿督邱達昌、*Craig Grenfell Williams* 先生及邱達成先生；兩名非執行董事邱裘錦蘭女士及邱達強先生以及三名獨立非執行董事陳國偉先生、江劍吟先生及王敏剛先生。

簡明綜合收益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

25

	附註	截至六個月止	
		二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 九月三十日 (未經審核及 重列) 港幣千元
營業額	4	692,759	483,097
銷售成本		(309,178)	(268,841)
毛利		383,581	214,256
其他收益		11,396	26,423
行政支出		(127,468)	(77,308)
按公平值計入損益之金融資產增加		4,146	5,978
按公平值計入損益之金融負債(增加)減少		(67,754)	52,809
衍生金融工具公平值增加(減少)		221	(56,857)
持作買賣之投資公平值增加		35,480	—
收購折現		14,906	—
出售可供出售投資之溢利		40,998	36,661
投資物業公平值增加		4,440	—
分佔聯營公司業績		7,934	9,217
分佔共同控制實體之業績		6,285	(1,789)
融資成本		(61,137)	(31,385)
除稅前溢利	5	253,028	178,005
稅項	6	(37,524)	(27,054)
本期間溢利		215,504	150,951
可歸屬於：			
公司股權持有人		215,929	152,878
少數股東權益		(425)	(1,927)
		215,504	150,951
擬派股息	7	126,496	—
每股盈利	8		
基本		14.3 仙	10.6 仙
攤薄		16.4 仙	6.4 仙

簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產			
投資物業	9	1,382,302	1,371,722
物業、廠房及設備	9	2,124,674	2,040,663
預付租賃款項	9	816,085	680,236
聯營公司權益		164,642	165,094
共同控制實體權益		80,131	73,846
可供出售之投資	10	124,718	245,289
按公平值計入損益之金融資產	11	645,636	673,188
收購物業之按金		448,006	12,146
應收聯營公司款項		79,460	78,542
應收接受投資公司款項		119,995	119,995
應收少數股東款項		563	563
應收長期貸款		3,334	7,480
已抵押銀行存款		—	3,165
		5,989,546	5,471,929
流動資產			
存貨		1,472	1,269
已落成待售物業		584,211	710,922
待售發展中物業		1,687,029	1,428,063
持作買賣之投資		95,019	50,764
可供出售之投資	10	144,942	171,615
按公平值計入損益之金融資產	11	106,770	180,825
衍生金融工具	12	—	2,411
應收貸款		844	1,022
應收賬款、按金及預付款項	13	158,005	138,266
預付租賃款項	9	12,262	11,904
應收共同控制實體款項		13,077	12,270
應收聯營公司款項		1,343	2,331
可收回稅項		28,340	11,194
已抵押銀行存款		62,191	98,656
投資銀行存款		208,554	154,891
銀行結餘及現金		334,511	264,024
		3,438,570	3,240,427

簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日

27

	附註	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債			
應付賬款及應計賬款	14	295,774	401,153
已收客戶按金		622,206	171,785
應付董事款項		2,539	7,070
應付關聯公司款項		148,015	162,867
應付聯營公司款項		12,049	11,885
應付少數股東款項		29,057	28,763
按公平值計入損益之金融負債	15	491,995	838,336
衍生金融工具	12	780	1,925
應繳稅項		166,685	151,730
財務租約之債務		816	766
銀行及其他借貸	16	1,434,170	1,233,225
銀行透支，無抵押		186	6,582
		<u>3,204,272</u>	<u>3,016,087</u>
流動資產淨值		<u>234,298</u>	<u>224,340</u>
		<u>6,223,844</u>	<u>5,696,269</u>
股本及儲備			
股本	17	159,988	146,761
儲備		4,463,936	3,875,187
公司股權持有人		4,623,924	4,021,948
少數股東權益		27,591	26,148
權益總額		<u>4,651,515</u>	<u>4,048,096</u>
非流動負債			
應付少數股東款項		29,301	43,079
應付共同控制實體款項		12,552	12,552
遞延稅項		198,295	188,206
財務租約之債務		934	1,070
銀行及其他借貸	16	1,331,247	1,403,266
		<u>1,572,329</u>	<u>1,648,173</u>
		<u>6,223,844</u>	<u>5,696,269</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	公司股權持有人應佔											少數股東	
	股本	股份溢價	購股權儲備	資本贖回儲備	其他儲備	資產重估儲備	特別儲備	匯兌儲備	投資重估儲備	保留溢利	總額	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
於二零零六年四月一日	144,108	1,431,501	-	253	169,352	7,228	869,357	(124,230)	82,834	964,130	3,544,533	27,250	3,571,783
重估增值	-	-	-	-	-	-	-	-	25,075	-	25,075	-	25,075
產生換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	10,809	-	-	10,809	(372)	10,437
直接於權益中確認之淨收入(支出)	-	-	-	-	-	-	-	10,809	25,075	-	35,884	(372)	35,512
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152,878	152,878	(1,927)	150,951
期內確認收入及支出總額	-	-	-	-	-	-	-	10,809	25,075	152,878	188,762	(2,299)	186,463
確認股本結算之股權支付	-	-	639	-	-	-	-	-	-	-	639	-	639
行使購股權	113	2,232	-	-	-	-	-	-	-	-	2,345	-	2,345
發行之股份	-	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	(30)	-	(30)
於二零零六年九月三十日	144,221	1,433,703	639	253	169,352	7,228	869,357	(113,421)	107,909	1,117,008	3,736,249	24,951	3,761,200
於二零零七年四月一日	146,761	1,509,561	253	7,228	869,357	169,352	(40,159)	(225)	1,464	1,358,356	4,021,948	26,148	4,048,096
重估增值	-	-	-	-	-	-	-	5,809	-	-	5,809	-	5,809
產生換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	36,736	-	-	36,736	1,868	38,604
直接於權益中確認之淨收入	-	-	-	-	-	-	36,736	5,809	-	-	42,545	1,868	44,413
轉讓至出售可供出售	-	-	-	-	-	-	-	(7,447)	-	-	(7,447)	-	(7,447)
投資之溢利或虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215,929	215,929	(425)	215,504
年內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	215,929	215,929	(425)	215,504
年內確認收入及支出總額	-	-	-	-	-	-	36,736	(1,638)	-	215,929	251,027	1,443	252,470
以股代息計劃發行之股份	1,868	58,054	-	-	-	-	-	-	-	-	59,922	-	59,922
行使購股權	130	2,812	-	-	-	-	-	-	-	-	2,942	-	2,942
發行之股份	11,229	402,866	-	-	-	-	-	-	-	-	414,095	-	414,095
兌換可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	486	-	486	-	486
確認股本結算之股權支付	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,496)	(126,496)	-	(126,496)
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零零七年九月三十日	159,988	1,973,293	253	7,228	869,357	169,352	(3,423)	(1,863)	1,950	1,447,789	4,623,924	27,591	4,651,515

簡明綜合現金流量表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	截至六個月止	
	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得(所用)現金淨額	556,582	268,535
投資活動所用現金淨額		
購入物業、廠房及設備	(31,274)	(45,227)
購入業務(扣除所收購銀行及現金)	(70,099)	-
收購物業之按金	(435,860)	-
出售物業、廠房及設備所得款項	178	-
購入可供出售投資	(957,035)	(177,422)
購入按公平值計入損益之金融資產	-	(37,232)
購入衍生金融工具	-	(16,488)
出售可供出售投資所得款項	1,143,639	256,003
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項	-	27,039
出售衍生金融工具所得款項	-	22,594
預付租賃款項增加	(130,405)	(141,938)
墊款予應收借款	-	(37,419)
已抵押銀行存款增加	39,630	44,810
聯營公司股息收入	8,386	2,018
上市投資股息收入	2,311	3,078
利息收入	4,393	18,242
	(426,136)	(81,942)
融資活動(所用)所得現金淨額		
發行股份所得款項(扣除發行開支)	2,942	2,315
銀行及其他借貸中所籌得新貸款	5,245,373	382,034
償還銀行及其他借貸	(5,152,960)	(505,738)
新訂財務租約之債項	(339)	1,235
償還予一名董事	(4,531)	(445)
償還款項予一名少數權益股東	(13,778)	1,762
已派股息	(66,574)	-
已付利息	(76,351)	(31,385)
	(66,218)	(150,222)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	64,228	36,371
期初現金及現金等價物	412,333	145,296
匯率變動之影響	66,318	44,535
期終現金及現金等價物	542,879	226,202
現金及現金等價物結餘分析		
投資銀行存款	208,554	31,120
銀行結餘及現金	334,511	195,288
銀行透支	(186)	(206)
	542,879	226,202

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明財務報表已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

簡明財務報表乃按歷史成本編製，除若干物業及金融工具於適當時按公平價值或重估價值計算。

編製簡明財務報表採納的會計政策與本集團於截至二零零七年三月三十一日止年度的年度財務報表所採納者一致。

於本期間，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈而於二零零七年四月一日開始之會計期間生效的新準則、修訂及詮釋(「新香港財務申報準則」)。採用新香港財務申報準則對如何編製及呈報本期間或過往會計期間的業績並無重大影響。因此，無須就過往期間作出調整。

3. 尚未生效之新會計準則之可能影響

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司董事預料，應用該等新準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況不會有重大影響。

香港會計準則第23號(經修訂)
香港財務申報準則第8號

借貸成本¹
經營分部²

¹ 二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

31

4. 營業額及分部資料

業務分部

就管理而言，本集團之業務目前可分為四個業務分部—物業發展及投資、酒店業務與財務管理。該等分部乃本集團申報其主要分部資料之基準。

有關上述業務分部資料概列如下：

	營業額		分部業績	
	截至六個月止		截至六個月止	
	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
按主要業務分類：				
物業發展及投資	348,345	280,494	96,101	59,676
酒店物業	265,024	137,967	117,283	60,178
酒店貸款融資收入	—	34,563	—	35,609
財務管理	79,104	23,989	163,028	1,539
其他業務	286	6,084	(8,712)	(7,849)
	<u>692,759</u>	<u>483,097</u>	<u>367,700</u>	<u>149,153</u>
按公平值計入損益之				
金融負債(增加)減少			(67,754)	52,809
分佔聯營公司業績			7,934	9,217
分佔共同控制實體之業績			6,285	(1,789)
融資成本			(61,137)	(31,385)
除稅前溢利			<u>253,028</u>	<u>178,005</u>

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

5. 除稅前溢利

	截至六個月止	
	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
於共同控制實體投資之攤銷	1,452	1,452
預付租賃款項攤銷	5,162	2,675
呆壞賬撥備	3,071	—
應收貸款撥備	3,900	—
確認為開支之持作銷售已落成物業之成本	256,039	203,812
折舊	27,625	14,562
董事薪酬及其他員工成本	85,795	49,130
分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	427	—
及於計入後：		
分佔聯營公司稅項(已於分佔聯營公司業績列賬)	—	5,304
上市投資之股息收入	2,311	3,078
銀行利息收入	4,393	18,242
租金收入，經扣除支出港幣4,070,000元 (二零零六年：港幣3,774,000元)	28,844	21,105
外匯收益淨額	3,910	1,248

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

6. 稅項

	截至六個月止	
	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
稅項支出包括：		
本期間：		
香港	21,977	9,075
中華人民共和國(「中國」)其他地區	1,318	3,843
其他司法權區	212	16
	<u>23,507</u>	<u>12,934</u>
過往期間：		
香港	5,319	6,275
中國其他地區	(2,743)	—
其他司法權區	1,352	(454)
	<u>27,435</u>	<u>18,755</u>
遞延稅項	10,089	8,299
	<u>37,524</u>	<u>27,054</u>

香港利得稅乃根據截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月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。

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

7. 股息

	截至六個月止	
	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
支付末期股息，二零零七年每股港幣8仙 (二零零六年：每股港幣6仙)：		
現金	66,574	—
根據以股代息計劃之股份選擇	59,922	—
	<u>126,496</u>	<u>—</u>

董事宣派截至二零零七年九月三十日止六個月中期股息每股港幣5仙(截至二零零六年九月三十日止六個月：每股港幣4仙)，合共約港幣80,000,000元(截至二零零六年九月三十日止六個月：港幣58,000,000元)。

8. 每股盈利

本公司股本權益持有人的每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至六個月止	
	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利之盈利	215,929	152,878
按公平值計入損益之金融負債增加(減少)之影響	67,754	(52,809)
	<u>283,683</u>	<u>100,069</u>

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

	二零零七年 九月三十日 股份數目 千股	二零零六年 九月三十日 股份數目 千股
股份數目：		
計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,505,868	1,441,917
可攤薄潛在普通股之影響		
— 可換股債券	212,364	121,987
— 購股權	9,228	10,456
	<u>1,727,460</u>	<u>1,574,360</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,727,460</u>	<u>1,574,360</u>

9. 投資物業、物業、廠房及設備及預付租賃款項

於截至二零零七年九月三十日止期間，本集團以成本約港幣130,405,000元在香港收購中期租賃土地（即預付租賃付款）。

本集團總賬面值約港幣950,938,000元之若干投資物業於二零零七年九月三十日獲獨立專業估值師戴德梁行有限公司按公平值估值，顯示公平值與於二零零六年三月三十一日之總賬面值並無重大變動。此外，董事認為本集團於二零零七年九月三十日餘下之投資物業之公平值與該等物業於二零零七年三月三十一日之賬面值並無重大差別。

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

10. 可供出售之投資

截至二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日止，可供出售之投資包括：

	二零零七年 九月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零七年 三月三十一日 港幣千元 (經審核)
上市股本證券：		
香港	93,009	91,834
海外	65,579	98,863
	<u>158,588</u>	<u>190,697</u>
非上市證券：		
股本證券	—	26
定息債券	5,434	70,166
上市基金	105,638	156,015
	<u>111,072</u>	<u>226,207</u>
	<u>269,660</u>	<u>416,904</u>
就申報而言之分析為：		
流動資產	124,718	245,289
非流動資產	144,942	171,615
	<u>269,660</u>	<u>416,904</u>

除上市股本證券外，所有可供出售之投資以公平值列值。董事認為非上市股本證券之公平值難以可靠地計量，故非上市股本證券以成本值列值。

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

37

11. 按公平值計入損益之金融資產

該賬款乃指於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日本集團持有之非上市股本掛鈎票據。

12. 衍生金融工具

該賬款乃指於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日按公平值計量之本集團於海外上市股本證券中持有之認購期權／認沽期權。

13. 應收賬款、按金及預付款項

應收賬款、按金及預付款項包括約港幣46,246,000元(二零零七年三月三十一日：港幣56,191,000元)之應收貿易賬款。本集團之商業客戶平均享有60日之賒賬期。

以下為結算日之應收貿易賬款之賬齡分析：

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
零至60日	34,881	48,081
61至90日	2,564	2,062
超過90日	11,757	6,048
	<u>49,202</u>	<u>56,191</u>

應收賬款、按金及預付款項包括港幣829,000元(二零零七年三月三十一日：港幣681,000元)之無抵押、免息及於有需要時償還之少數股東欠款。

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

14. 應付賬款及應計賬款

應付賬款及應計賬款包括應付貿易賬款約港幣191,766,000元(二零零七年三月三十一日：港幣292,260,000元)。

以下為於結算日之應付貿易賬款之賬齡分析：

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
零至60日	29,702	123,890
61至90日	3,210	5,959
超過90日	158,854	162,411
	<u>191,766</u>	<u>292,260</u>

15. 按公平值計入損益之金融負債

該賬款乃指於二零零七年九月三十日及二零零七年三月三十一日分別以美元及港幣計值之兩筆可換股債券。

以美元列值之可換股債券

於二零零四年四月，本公司發行本金額66,989,000美元之零息可換股債券(「美元債券」)。美元債券持有人有權於自二零零四年五月十三日至二零零九年三月十四日期間按初步換股價每股港幣2.25元(之後調整為港幣2.09元)將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年四月十三日按本金額之102.01%贖回全部或部分美元債券。於二零零六年四月十三日之後至二零零九年四月十三日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分美元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，美元債券將於二零零九年四月十三日按其本金額之105.10%贖回。美元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年四月六日之通函中披露。

於本期間內，並無可換股債券被轉換為本公司之普通股份。

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

以港元列值之可換股債券

於二零零四年十二月，本公司發行本金額港幣754,000,000元之零息可換股債券（「港元債券」）。港元債券持有人有權於自二零零五年一月十一日至二零零九年十一月十日期間按初步換股價每股港幣4.10元（之後調整為港幣3.00元）將可換股債券轉換為本公司之普通股份，或要求本公司於二零零六年十二月十日按本金額之104.58%贖回全部或部分港元債券。於二零零五年六月十日之後至二零零九年十二月十日之前之任何時間，本公司可於若干條件規限下贖回全部而非部分港元債券。除非已於先前被贖回、轉換或購回並被註銷，港元債券將於二零零九年十二月十日按其本金額之111.84%被贖回。港元債券於聯交所上市。債券上市之詳情於本公司日期為二零零四年十二月九日之通函中披露。

於本期間，港元債券合共港幣344,720,000元之本金總額已轉換為本公司之普通股份112,286,644股。

16. 銀行及其他借貸

期內本集團獲新銀行貸款約港幣5,245,373,000元。本集團同時於期內償還銀行貸款約港幣5,152,960,000元。

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

17. 股本

	股份數目	股本 港幣千元
每股面值港幣0.1元之普通股：		
法定：		
於二零零七年四月一日及 二零零七年九月三十日	2,000,000,000	200,000
已發行及繳足：		
於二零零七年四月一日	1,467,608,319	146,761
根據以股代息計劃發行	18,677,554	1,868
轉換可換股債券時發行	112,286,644	11,229
行使購股權時發行	1,300,000	130
於二零零七年九月三十日	1,599,872,517	159,988

期內，本公司已發行股本之變動如下：

- (a) 期內，本公司以每股股份港幣3.22元合共發行及配發18,677,554股每股面值為港幣0.1元之股份予根據以股代息計劃選擇收取本公司股份以代替支付二零零七年度末期股息之該等股東。
- (b) 期內，本公司於兌換可換股債券時，合共發行及配發112,286,644股每股面值港幣0.1元之本公司股份。
- (c) 期內，本公司於按認購價每股港幣2.075元行使購股權時，發行1,300,000股每股面值港幣0.1元之本公司股份。

於有關期間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。

於有關期間內，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。

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

18. 購股權

本公司為本集團合資格僱員設立購股權計劃。本期間尚未行使之購股權詳情如下：

	購股權數目
於期初尚未行使	27,500,000
於期間已行使	(1,300,000)
於期終尚未行使	<u>26,200,000</u>

緊接行使該等購股權日期前，本公司股份之加權平均收市價為港幣3.62元。

於本期間，購股權已於二零零六年八月二十五日授出。購股權只可於必要之服務期間結束時方可行使。於授出日期按二項式模式釐定之購股權估計公平值約為港幣2,961,000元。本集團就二零零七年九月三十日止期間本公司授出之購股權確認之總開支約為港幣486,000元。

計算購股權公平值採用之假設如下：

行使價	港幣3.290元
購股權預計年期	2.7年至4.1年
預期波幅	45%
預期股息率	3.9%
無風險息率	4.079%

本公司採用二項式模式估計購股權之公平值。計算股份購股權之公平值採用的變數及假設乃基於董事之最佳估計。購股權之價值隨若干客觀假設之不同變數而轉變。

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

19. 資產抵押

於結算日，本集團之資產抵押如下：

- (a) 本集團物業、銀行存款及持作買賣之投資之賬面總值分別約港幣4,561,275,000元(二零零七年三月三十一日：港幣4,205,899,000元)、港幣62,191,000元(二零零七年三月三十一日：港幣101,821,000元)及港幣748,000元(二零零七年三月三十一日：港幣731,000元)，連同獲轉撥之銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及相關物業產生之所有其他收入以及聯營公司及第三方之物業已分別抵押予本集團之往來銀行及貸款債權人，以令本集團及其一間聯營公司取得銀行及貸款融資，可動用之最高金額分別約港幣4,450,828,000元(二零零七年三月三十一日：港幣3,854,548,000元)及零(二零零七年三月三十一日：零)。

本集團銀行存款約為零(二零零七年三月三十一日：港幣3,165,000元)抵押予本集團之銀行，以令本公司之附屬公司取得貸款。

- (b) 本集團以約港幣355,478,000元(二零零七年三月三十一日：港幣365,640,000元)之本集團持作買賣投資、可供出售之投資及衍生金融工具抵押予本集團之財務機構，以令本集團取得約港幣1,028,304,000元(二零零七年三月三十一日：港幣1,011,087,000元)有關證券交易之保證金買賣信貸，其中港幣413,049,000元(二零零七年三月三十一日：港幣83,621,000元)為已用資金。
- (c) 於本公司若干附屬公司之權益已抵押予銀行作為借貸給予本集團之部份抵押品。
- (d) 本集團將一間接受投資公司之應收款項約港幣119,995,000元(二零零七年三月三十一日：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。

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

20. 或然負債

於結算日，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。於二零零七年九月三十日，本集團就未償還按揭總額約港幣206,654,000元(二零零七年三月三十一日：港幣11,885,000元)向若干銀行提供擔保。
- (b) 於過往期間，本公司一間附屬公司(該「附屬公司」)被兩位就該附屬公司之業務策略及企業融資活動提供管理、顧問及諮詢服務之顧問提出起訴。該兩位顧問於一九九九年就所提供服務與該附屬公司訂立顧問合約以替代現金。兩位顧問指稱該附屬公司在建議投資事宜上作出虛假失實陳述並隱瞞重要資料，因此要求獲得損害賠償約港幣5,843,000元。此外，兩位顧問亦指稱該附屬公司就提早終止與彼等簽訂作為該附屬公司董事之僱傭合約，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。董事於諮詢其法律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，則土地增值稅將約為港幣74,000,000元(二零零七年三月三十一日：港幣67,000,000元)。

簡明財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

21. 資本承擔

	二零零七年 九月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 三月三十一日 (經審核) 港幣千元
就以下方面已訂約但未有於 財務報表作出撥備之資本開支：		
發展中物業	1,571,750	1,136,198
其他	889	4,329
	<u>1,572,639</u>	<u>1,140,527</u>
就下列項目已批准但未有 訂約之資本開支：		
發展中酒店物業	—	426,090
酒店物業	11,400	11,315
	<u>11,400</u>	<u>437,405</u>
	<u><u>1,584,039</u></u>	<u><u>1,577,932</u></u>