

# 目錄

	頁
公司資料	2
主席報告書	4
董事及高級管理層簡介	5
五年財務概要	9
財務概要統計圖	10
管理層論述及分析	11
董事會報告書	15
核數師報告書	22
綜合收益表	23
資產負債表	24
已確認收益及虧損綜合報表	26
綜合現金流量表	27
財務報告附註	29
集團所擁有之主要物業一覽表	78
股東週年大會通告	88

本年報之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

# 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，拿督，B.Sc. (副主席兼行政總裁)

關英煒，A.C.A. (Aust.) (董事總經理)

Craig WILLIAMS，B. ENG. (CIVIL)

邱達成，B.A.

## 非執行董事

邱裘錦蘭太平紳士

邱達生，M.A.

邱達強

小川浩平，M.B.A., B.A.

## 獨立非執行董事

朱机良，達督

羅國貴

## 公司秘書

周國和，F.C.S., F.H.K.S.A.

## 授權代表

邱達昌

關英煒

## 法律顧問

### 香港

胡關李羅律師行

羅國貴律師事務所

### 馬來西亞

Shearn Delamore & Co.

Wong Lu Peen & Tunka Alina

### 澳洲

Freehill, Hollingdale & Page

Herbert Geer & Rundle

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

## 主要來往銀行

### 香港

法國國家巴黎銀行

中信嘉華銀行有限公司

恒生銀行有限公司

華僑商業銀行

南洋商業銀行

歐力士國際財務有限公司

中南銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

永亨銀行

### 馬來西亞

Alliance Bank Malaysia Berhad

Arab-Malaysian Bank Berhad

Citibank Berhad

Hong Leong Bank Berhad

HSBC Bank Malaysia Berhad

Southern Bank Berhad

Standard Chartered Bank Malaysia Berhad

### 新加坡

新加坡發展銀行有限公司

### 澳洲

Commonwealth Bank of Australia

National Australia Bank Ltd

### 中國

中國農業銀行

交通銀行

上海銀行

招商銀行

中國建設銀行

中國工商銀行

# 公司資料 (續)

## 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

標準證券登記有限公司  
香港干諾道中111號  
永安中心5樓

## 上市資料

普通股(聯交所編號: 035)  
香港聯合交易所有限公司

# 主席報告書



中國快將加入世界貿易組織，而二零零八年奧運會亦落實於北京舉行，中國正在國際舞台上，開展光輝新一頁。隨着國內經濟起飛，中國正成為國際公認的重要一員，於國際貿易、商業、金融等範疇上地位舉足輕重，地位直追美英兩國。國內兩大城市上海與北京將肩負中國發展的旗幟，成為國際級的大城市，享有超然地位。而香港定可與北京上海互相輝映，以金融與銀行方面的專業知識為此兩個姊妹城市提供強大後援，彼此關係將在互惠互利的情况下日加深厚。

過去兩年以來，中國「門戶開放」政策的發展日趨成熟，成績有目共睹；其中，中央政府鼓勵人民自置居所，從而減輕政府於公共房屋方面的開支，而銀行業為配合此政策，亦放寬個人置業貸款，方便本地與國外買家自置居所。國內隨即出現大量的中產人士，彼等可取得銀行信貸，於個人財富與購買力均見豐裕。個人財富上升令中國各大城市對新建物業發展項目供求殷切，上海北京兩地於過去兩三年房地產市道蓬勃發展即可見一斑。

香港於過去十二個月跟隨美國作相同幅度的減息，物業買家受惠於減息，表現漸趨活躍，新建物業市場成市場焦點，買家對更相宜與低成本的銀行貸款非常渴求。住宅物業市場交投漸趨活躍，疲弱市道得以復蘇。香港經濟固然會發展蓬勃，惟物業市場更會隨中國正式加入世界貿易組織後表現一支獨秀。香港一直以來於銀行及金融業的法律完善，備受推崇，正好擔當外國公司的後援城市，讓他們踏足香港，在香港建立分公司後，再行拓展中國業務。香港為中國及貿易夥伴提供服務，正好助香港進一步發展。

本集團有幸早著先機，在上海香港兩地建立業務，物業發展業務更是根基雄厚。我們深信，本集團在香港上海兩個城市的業務均有審慎管理，藉此物業市場定可為我們帶來可觀盈利增長，投資豐收可期。

最後，讓我藉此機會向董事和同事同寅致意，感謝他們為公司所付出的努力和貢獻，以及各股東一直以來對本公司的支持，與本公司不離不棄。

主席  
邱德根

香港，二零零一年七月十八日

# 董事及高級管理層簡介

## 執行董事

### 邱德根先生，太平紳士 (主席)

邱先生，七十六歲，遠東集團創辦人。他自一九七二年已擔任本公司之前身，遠東發展有限公司之主席。彼現為本公司、遠東科技國際有限公司及遠東酒店實業有限公司之董事會主席。他具有逾五十年金融、物業投資及發展，娛樂、廣播及旅遊業務運作及酒店物業及工業管理之經驗。邱先生現為中國全國政協委員。他於一九七三年創辦仁濟醫院，並於一九六六年創辦裘錦秋中學，迄今仍為該書院之主席。此外，他亦是新界總商會創辦人及永久榮譽主席，及公益金之贊助人。邱先生是邱裘錦蘭女士之丈夫，邱達生先生、邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之父親。

### 邱達昌先生，拿督，B.Sc. (副主席兼行政總裁)

邱先生，四十七歲，於一九七三年加入本集團。他自一九七八年已擔任本公司之前身，遠東發展有限公司之董事總經理，並分別於一九九四年十二月八日及一九九七年十月八日獲委任為本公司副主席及行政總裁。彼亦為遠東科技國際有限公司之執行董事及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。他持有日本上智大學之工商管理及經濟學士學位。

邱先生為一間馬來西亞地產發展公司－Malaysia Land Holdings Berhad之副主席及主要股東，亦為於東京上市公司Mori Denki Mfg. Co., Ltd.及Tokai Kanko Ltd.之主席。現時，邱先生出任為中國廣西中國人民政治協商會議委員及香港Food, Biscuit and Beverage Association之名譽主席。於一九九七年七月，他獲馬來西亞國皇陛下頒發「拿督」榮銜。邱先生乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生之弟、邱達成先生及邱達強先生之兄。

### 關英焯先生，A.C.A. (Aust.) (董事總經理)

關先生，五十四歲，自二零零零年八月加入董事會，在加入本公司之前，彼為新海康投資有限公司及保興投資有限公司之副主席。該兩間公司均為香港聯合交易所上市公司。自一九八三年，關先生亦擔任該兩間公司之執行董事。此外，關先生在亞洲之投資銀行及金融業務方面擁有超過十五年豐富經驗(1978-1993)。關先生於一九七七年取得澳洲特許會計師資格。在過去二十年間，彼曾在亞洲多間上市公司任職顧問及獨立董事。現在亦為香港上市公司，華富國際控股有限公司之獨立非執行董事。

# 董事及高級管理層簡介 (續)

## 執行董事(續)

### **Craig Williams先生，B. ENG. (CIVIL)**

Williams先生，四十九歲，他於二零零零年獲委任為本公司之董事，他擔任本集團之總經理(國際物業部門)。彼負責在加拿大、美國及澳洲之一切物業發展事務。現居於澳洲墨爾本，任本集團澳洲業務之董事。彼畢業於墨爾本大學，持有土木工程學士學位。在加入本集團之澳洲公司之前，曾在澳洲最大規模之物業發展集團The Lend Lease Group擔任集團內所有發展公司之董事。Williams先生在物業發展方面有廣泛及全面之經驗，現為St. Kilda Road Campaign Inc.之總裁。

### **邱達成先生，B.A.**

邱先生，四十二歲，自一九七八年加入本公司之前身，遠東發展有限公司。彼現為本公司之執行董事、遠東科技國際有限公司之董事總經理及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。他乃倫敦上市公司Fortune Oil Plc之非執行董事，並積極參與中國、新加坡及馬來西亞之業務發展。邱先生乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生之弟及邱達強先生之兄。

## 非執行董事

### **邱裘錦蘭女士，太平紳士**

邱女士，六十二歲，於一九七二年已獲委任為本公司之前身，遠東發展有限公司之董事。她現為本公司及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。邱女士自一九七五年擔任香港女童軍總會之名譽副會長。她一直活躍於社交圈子，更曾於一九七七／七八年擔任仁濟醫院主席。邱女士乃新界婦孺福利會之創辦人及榮譽主席，也是裘錦秋中學委員會成員及校監，及九龍婦女福利會會長。邱女士自一九八二年成為上海市政治協商委員會會員。自一九九七年擔任香港各界婦女會聯合協進會之名譽副會長。她乃邱德根先生之夫人，邱達生先生、邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之母親。

### **邱達生先生，M.A.**

邱先生，五十歲，於一九七二年獲委任為本公司之前身，遠東發展有限公司之董事。彼現為本公司及遠東酒店實業有限公司之非執行董事。他畢業於劍橋大學，並持有榮譽經濟碩士學位。他乃邱德根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達昌先生、邱達成先生及邱達強先生之兄。

# 董事及高級管理層簡介 (續)

## 非執行董事 (續)

### 邱達強先生

邱先生，四十歲，於一九八四年擔任本公司之前身，遠東發展有限公司之董事。彼現為本公司及遠東科技國際有限公司之非執行董事。於一九九九年，邱先生獲委任為遠東酒店實業有限公司之副主席（非執行董事）。他乃倫敦上市公司Fortune Oil Plc之主要股東及副主席，並且有多年中國貿易、石油貿易及基建投資之豐富經驗，並積極參與香港及中國多項投資計劃。邱先生乃邱達根先生及邱裘錦蘭女士之子，邱達生先生、邱達昌先生及邱達成先生之弟。

### 小川浩平先生，M.B.A., B.A.

小川先生，四十四歲，於一九九四年十二月八日加入本公司為董事總經理，並於一九九七年七月一日成為本公司之非執行董事。彼持有美國哥倫比亞大學工商管理碩士學位及日本Keio大學經濟學士學位。他具有投資銀行及合資業務之豐富經驗，曾在Goldman Sachs & Co.工作及曾任職日本其中一間主要貿易公司，管理其在美國貿易業務。他持有日本物業經紀牌照。小川先生於一九九七年六月及九月份別獲委任為日本Mori Denki Mfg. Co., Ltd.及Tokai Kanko Co., Ltd.之總裁。

## 獨立非執行董事

### 朱机良先生，達督

朱先生，五十九歲，於一九九七年獲委任為本公司獨立非執行董事。朱先生亦擔任馬來西亞及香港多間公司之主席、董事總經理及董事之職位，現為CCL Management Services Limited及中絨有限公司之董事總經理。

### 羅國貴先生

羅先生，四十二歲，持有澳洲新南威爾斯大學法學士學位及法理學士學位。羅先生於一九八四年獲澳洲新南威爾斯最高法院認可律師資格，自一九八七年以來為香港律師會之會員。羅先生於香港擔任執業律師逾十三年，現為羅國貴律師事務所之合夥人，於二零零零年加入本公司董事會。

## 高級管理層

### 許燕芬小姐

許小姐，四十八歲，於一九八五年加入本公司。一九九四年，晉升為本集團馬來西亞之總經理，負責所有於馬來西亞物業發展。同時亦出席本集團馬來西亞多間附屬公司之董事會。

## 董事及高級管理層簡介 (續)

### 高級管理層(續)

#### 楊騰達先生，B.Sc.

楊先生，四十五歲，Mayland集團之執行董事，主管項目管理部。楊先生於不同物業發展項目管理方面積逾二十年經驗。楊先生於一九七九年畢業於加拿大University of Manitoba，獲土木工程學士學位，畢業後加入房屋部。於一九八二至一九九四年間，楊先生於多間公司任職項目工程師及項目經理。於一九九五年，他獲馬來西亞遠東集團委聘為高級項目經理，負責項目策劃、購買土地、協調與建築師及顧問之項目工作、與有關政府部門聯絡、監察項目進度、成本控制及地盤管理。楊先生為馬來西亞工程師學會會士，並為馬來西亞註冊專業工程師。

#### 陳其幹先生，B.A.

陳先生，五十五歲，於一九九六年加入本公司並出任中國部門的總經理，負責本集團於中國之工業及物業發展項目。他於一九六九年在廣州中山大學取得政治科學學士學位。

在加入本集團之前，他曾於一間專注於中國貿易的投資公司Tenmar International Ltd.擔任董事總經理，他亦曾是多間中國不同地區工業生產公司之主席。

#### 梁宇翔先生，M Arch, Registered Architect, Authorized Person (Architect)

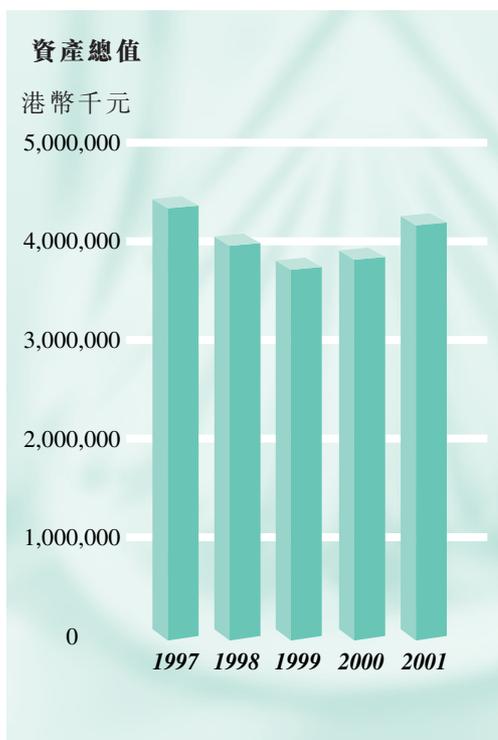
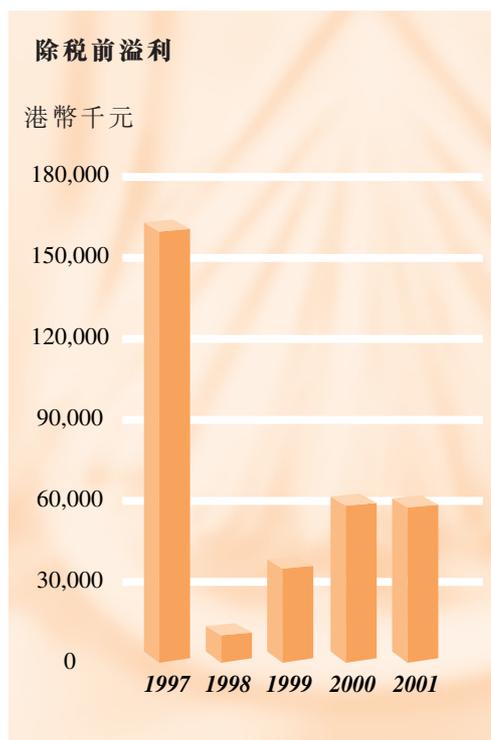
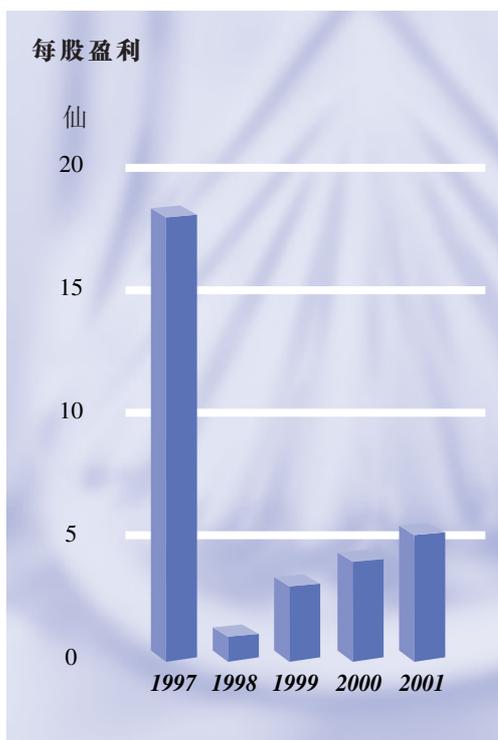
梁先生，二十九歲，本公司之項目發展經理兼物業發展部之主管。他負責在本公司於香港之一切全新物業發展、改建及重建現存物業之工程。彼畢業於香港大學，持有建築學文學士和建築學碩士學位。梁先生現為香港註冊建築師及香港政府認可人士(建築師)。他擁有在建築師樓和地產發展商廣泛之經驗，曾參予各類型物業發展，如住宅大廈、高級別墅、酒店、商業大廈、大型購物商場、火車站及學校。梁先生在本公司主責項目策劃和統籌、建築設計、成本控制和購買土地。於二零零零年一月加入本公司。

# 五年財務概要

	截至三月三十一日止年度				
	一九九七年 港幣千元	一九九八年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
<b>業績</b>					
營業額	<u>450,590</u>	<u>414,108</u>	<u>668,858</u>	<u>621,675</u>	<u>510,353</u>
除稅前溢利	159,796	12,316	39,606	58,627	57,117
稅項	<u>(28,854)</u>	<u>(15,414)</u>	<u>(10,628)</u>	<u>(24,758)</u>	<u>(12,403)</u>
未計少數股東 權益前溢利	130,942	(3,098)	28,978	33,869	44,714
少數股東權益	<u>10,087</u>	<u>7,059</u>	<u>(3,923)</u>	<u>(125)</u>	<u>3,198</u>
年度純利	<u>141,029</u>	<u>3,961</u>	<u>25,055</u>	<u>33,744</u>	<u>47,912</u>
每股盈利	<u>18仙</u>	<u>0.5仙</u>	<u>3仙</u>	<u>4仙</u>	<u>5仙</u>
	於三月三十一日				
	一九九七年 港幣千元	一九九八年 港幣千元	一九九九年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	4,348,851	3,989,162	3,723,717	3,826,111	4,057,514
負債總值	(1,278,699)	(1,230,745)	(1,323,683)	(1,318,221)	(1,597,885)
少數股東權益	<u>(68,899)</u>	<u>(35,237)</u>	<u>(39,127)</u>	<u>(71,445)</u>	<u>(65,821)</u>
股東資金	<u>3,001,253</u>	<u>2,723,180</u>	<u>2,360,907</u>	<u>2,436,445</u>	<u>2,393,808</u>

附註：一九九八年及一九九九年之過往期間經已調整，以反映採納會計實務準則第24條對會計政策之變動。由於重列一九九七年之比較數字並不實際，故無呈列該等數字以反映會計政策之變動。

# 財務概要統計圖



# 管理層論述及分析

## 公司業績

截至二零零一年三月三十一日止財政年度內，營業額為港幣510,353,000元，較二零零零年同期港幣621,675,000元下跌17.9%。經營溢利之升幅達42%，由港幣33,744,000元上升至港幣47,912,000元。

## 財務資源及流動資金

### 借款及本集團資產之抵押

於二零零一年三月三十一日，本集團之借款總額約港幣1,011,000,000元（二零零零年：港幣688,000,000元）。

息率與最佳貸款利率（最優惠利率或根據香港銀行同業拆息釐定）相約。

### 資本負債比率

於二零零一年三月三十一日之資本負債比率（即銀行借款總額除以股東權益）為42%（二零零零年：28.2%）。

## 業務回顧、展望及策略

### 1. 物業發展部

#### 香港

截至目前為止，於回顧年度，我們再收購五個項目，分別位於元朗洪水橋、西貢竹角、元朗豐樂園、中環九如坊及中環半山香港26閣。上述項目及其他現有項目之詳情如下：

#### 土地收購

**元朗洪水橋** — 一個7層高住宅發展項目，總樓面面積約38,000平方呎。現正申請換地。

**西貢竹角** — 此幅地盤面積約30,000平方呎之土地乃於二零零零年十二月政府賣地中投得，本集團擬將此地發展成10間獨立屋，總樓面面積約12,000平方呎。地盤平整工程將於二零零一年下半年動工。

**元朗豐樂園** — 一幅約8,610,000平方呎之未平整土地，將發展成住宅項目。本集團於年內以港幣120,000,000元再收購該項目之15.33%權益後，現時持有該項目之21.66%實際權益。

**中環九如坊** — 一幅擬用作商業用途之空置土地，將發展成31層高之酒店，包括151間套房，所覆蓋之總樓面面積約63,000平方呎。拆卸工程經已完成，本公司計劃於二零零一年八月遞交建築圖則，以供政府審批。地盤工程將於取得批准後隨即展開。

**中環半山香港26閣** — 經已落成之住宅大廈，本集團於年內收購此項目，計劃持有作收租。

# 管理層論述及分析 (續)

## 發展中項目

紅磡必嘉街－一個33層高商住發展項目，總樓面面積約55,000平方呎。上蓋工程已經展開，預計於二零零一年下半年推出發售。

西貢白石窩－15間獨立屋之發展項目，總樓面面積18,000平方呎。築路工程及地盤平整工程將於二零零一年八月動工。

大角咀晏架街－一幢21層高之酒店發展項目，包括143間房間，總樓面面積約46,000平方呎。二零零一年八月將入紙城市規劃部門，申請將該處轉作酒店發展項目。

元朗丹桂村－此項目包括多座4層高平房之62個單位，總樓面面積52,000平方呎。本集團正申請進行換地與築路工程。

西貢上洋－建議興建24幢別墅，總樓面面積50,000平方呎。本集團快將展開第1期4間別墅之建築工程，並會視乎取得政府批准的時間繼續興建其他期數。

## 中國

上海錦秋加州花園－繼續為本集團帶來可觀收入，至今已售出逾2,000個單位。

廣州新時代廣場－本集團擁有此項目45%權益，此項目包括一幢8,000平方米之已落成附設大廈，以及一幢面積27,000平方米之29層高住宅大廈。現時正籌備住宅大廈之建築工程，銷售工作亦快將展開。

## 馬來西亞

隨着當地經濟復甦，本集團住宅物業之銷售已迅速回升，於回顧年度之總銷售超過500個單位。本集團繼續集中於需求最為殷切之中檔及中低檔廉價住宅市場。

*Karunmas Ehsan*－此項目包括共812個排屋單位、住宅樓房、廉價住房及商舖。第1及第2期合共426個排屋單位已經售出95%，而第3期合共240個住宅樓房單位則已售出90%。

*Taman Teluk Gedong Ludah*－此項目包括628個排屋單位及200個廉價住房單位。年內已出售約80%之排屋單位。

## 澳洲

墨爾本 *St. Kilda Road*－截至二零零一年三月三十一日，*St. Kilda Road 370*號寫字樓大廈之120個單位已出售約90%。*St. Kilda Road 360*號住宅物業建築工程之進度理想，預計可於二零零一年八月落成。

## 管理層論述及分析 (續)

墨爾砵 *Flinders Wharf* – 本集團擁有此高級住宅發展項目之50%權益，此項目共266個單位座落於墨爾砵市亞拉河 (Yarra River)，毗鄰墨爾砵會議展覽中心 (Melbourne Exhibition and Convention Center) 與皇室賭場 (Crown Casino)。銷售工作於二零零一年六月展開，至今已售出逾130個單位。

### 2. 酒店部

帝豪花園酒店及帝豪海景酒店 – 本集團於香港經營之兩家三星級酒店，共有356間房間。自本集團於二零零一年二月收購這兩家酒店以來，入住率維持逾85%之水平 (按每月加權平均基準計算)。兩家酒店將繼續為本集團帶來穩定收入。

吉隆坡 *Dorsett Regency Hotel* – 設有320間房間，年內表現仍然優異，一直保持高入住率。

墨爾砵 *Rockman Regency* – 已於二零零一年二月售予美國 J.W. Marriott 集團及澳洲 Commonwealth Property Trust。

美國 *Dallas Grand Hotel* – 擁有700間房間，配備會議設施，並將重新裝修及提升設備質素，以改善酒店入住率。由於達拉斯之會議市場正蓬勃發展，酒店於翻新後正可滿足該地對酒店房間與日俱增的需求。

### 3. 工業及基建部

廣州鍋爐廠表現平穩。董事會相信鍋爐廠之營運將續有改善。

本集團已收購河南省國道311號之68%權益。該公路全長44千米，自二零零一年一月起開始全面投入運作，設有雙程收費公路之收費設施。本公司預期此項投資將於本年起帶來滿意回報。

### 4. 經常收入

本集團之租金收入主要來自香港之四項商業／寫字樓大廈。

回顧期間租戶之佔用率維持於90%。

### 5. 集團策略及展望

本集團對香港充滿信心，定將繼續動用財務資源，集中於香港及中國之物業發展業務。本集團現今在中國之業務重點將是於上海錦秋加州花園繼續興建中檔相連住房，並將於中國各大城市發揮這策略。而就上述於香港之土地收購與發展中項目而言，我們計劃於二零零一年八月／九月開始推出發展物業之銷售計劃。我們對前景保持審慎樂觀，預計截至二零零二年止之財政年度後五年內，物業發展項目之溢利將保持穩定。

## 管理層論述及分析 (續)

為達到企業目標，取得穩健增長，提升資產回報，我們將繼續：

- (a) 出售海外資產及集團之非核心業務；
- (b) 壯大於中港兩地三星及四星級酒店之投資，滿足中國於二零零八年在北京舉行奧運時，旅客對酒店房間之殷切需求；
- (c) 興建質料上乘，價格相宜之物業以供銷售；及
- (d) 致力追求卓越、富創意、透明度高的管理。

副主席兼行政總裁  
**邱達昌**

香港，二零零一年七月十八日

# 董事會報告書

董事會欣然將本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零一年三月三十一日止年度之年度報告連同已審核財務報告謹呈各股東省覽。

## 主要業務

本公司於本年度主要從事投資控股，而各附屬公司則主要從事物業投資及發展、投資控股、股份買賣、經營酒店及生產鍋爐產品。

本集團按主要業務及業務地區分析截至二零零一年三月三十一日止年度之營業額及經營溢利貢獻之資料載於財務報告附註3。

## 主要附屬公司及聯營公司及共同控制實體

本公司旗下主要附屬公司及聯營公司及共同控制實體於二零零一年三月三十一日之詳情分別載於財務報告附註51、52及19。

## 業績及溢利分配

本集團截至二零零一年三月三十一日止年度之業績載於第23頁之綜合收益表內。

董事會建議向二零零一年八月二十七日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零一年三月三十一日止年度末期股息每股2仙（二零零零年：2仙），合共港幣19,049,000元；本公司並將保留本年度餘下溢利港幣28,863,000元。末期股息將為以股代息，股東可選擇收取現金作為其全部或部份應得以股代息（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待(i)二零零一年八月二十七日舉行之股東週年大會上批准建議之末期股息；及(ii)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之新股份上市及買賣，方可作實。為確定將予配發之新股份數目，新股份之市值將為本公司現有股份截至二零零一年八月二十七日（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二零零一年九月三日或之前寄發予股東之通函（連同選擇表格）。股息單或新股票將於二零零一年九月二十八日寄出。

## 儲備

於本年度本集團及本公司儲備之變動情況詳載於財務報告附註36。

## 財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債概述於第9頁。

## 投資物業

於本年度本集團之投資物業之變動情況詳載於財務報告附註14。

# 董事會報告書 (續)

## 物業、廠房及設備

於本年度本集團之物業、廠房及設備之變動情況詳載於財務報告附註15。

## 發展中物業

於本年度本集團之發展中物業之變動情況詳載於財務報告附註16。

## 主要物業

本集團於二零零一年三月三十一日之主要物業詳載於本年報第78至87頁。

## 股本及認股權證

於本年度本公司股本及認股權證變動情況詳載於財務報告附註33及34。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 借款及撥作資本之利息

融資租約之債務、銀行貸款及其他借貸載於財務報告附註28及29。

本集團於本年度將港幣14,435,000元之利息撥作資本。

## 本集團流動資金之分析

於二零零一年三月三十一日，本集團須償還之銀行借貸總額約為港幣1,011,000,000元（二零零零年：港幣688,000,000元）。

董事相信，倘獲本集團之往來銀行繼續支持現時之有抵押銀行融資，本集團定可償清於可見將來到期應付之融資債務。

# 董事會報告書 (續)

## 董事

本公司於本年度及截至本年報日期止之董事為：

### 執行董事

邱德根先生，主席

邱達昌先生，拿督，副主席兼行政總裁

關英煒先生，董事總經理

(於二零零零年八月二十三日委任)

歐陽治寧先生

(於二零零一年七月十六日辭任)

Craig Williams先生

(於二零零零年九月二十九日委任)

邱達成先生

### 非執行董事

邱裘錦蘭女士

邱達生先生

邱達強先生

小川浩平先生

### 獨立非執行董事

Trevor John Bedford先生

(於二零零零年九月二十九日告退)

達督朱机良

羅國貴先生

(於二零零零年九月二十九日委任)

根據本公司公司組織章程細則之規定，拿督邱達昌、小川浩平先生，Craig Williams先生及羅國貴先生須依章告退，惟彼等均符合資格並願意膺選連任。

各董事之任期乃於彼須根據本公司之公司組織章程細則輪席告退之日完結。

# 董事會報告書 (續)

## 董事所持之股份權益

### (a) 股份

於二零零一年三月三十一日，本公司根據證券(披露權益)條例(「披露權益條例」)第29條而設置之登記冊所載紀錄，各董事所持有本公司之股份權益如下：

董事姓名	所持普通股股份數目		
	個人權益	公司權益	總額
邱德根	9,688,973	106,764,126 (附註一)	116,453,099
邱達昌	310,690	269,364,371 (附註二)	269,675,061
邱達成	7,362	4,843,658 (附註三)	4,851,020
邱裘錦蘭	1,108,018	—	1,108,018
邱達生	770,697	—	770,697
邱達強	36,250	3,877,218 (附註四)	3,913,468

附註一：此等股份由邱德根先生控制之多間公司持有。

附註二：此等股份由邱達昌先生控制之公司Sumptuous Assets Limited 持有。

附註三：此等股份由邱達昌先生控制之公司Chiu Capital N.V. 及 First Level Holdings Limited 持有。

附註四：此等股份由 First Level Holdings Limited 持有，並已全數重複計算及包括在邱達成先生之公司權益內。

### (b) 購股權

#### (i) 本公司之購股權計劃

本公司於一九九零年五月二十四日採納一項購股權計劃(「前購股權計劃」)，前購股權計劃已於二零零零年六月十一日屆滿。

本公司股東於二零零零年九月二十八日舉行之股東週年大會採納新購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃，董事有權向本集團任何成員公司之僱員或行政人員(包括執行董事，不包括非執行董事)授出購股權，以認購最多佔本公司不時已發行股本百分之十之股份。

於二零零一年三月三十一日，本公司董事歐陽治寧先生於根據前購股權計劃授出之購股權擁有個人權益，可自一九九八年十月八日起至二零零一年十月七日止行使，以行使價

# 董事會報告書 (續)

## 董事所持之股份權益 (續)

每股股份港幣1.80元認購3,000,000股本公司股份。歐陽治寧先生於二零零一年七月十六日辭任本公司董事一職後，購股權亦隨之失效。

除上文所披露者外，本公司概無授出購股權，亦無購股權被行使或失效。

本公司購股權計劃之詳情載列於財務報告附註35。

### (ii) 本公司附屬公司之購股權計劃

New China Homes, Ltd. (「NCH」) 已採納一九九九年購股權及限制購買股票計劃 (「購股權計劃」)，計劃將按購股權計劃授出可購買總額600,000股NCH普通股 (「NCH股份」) 之購股權。購股權計劃由NCH董事會之報酬委員會管理。報酬委員會可全權釐定具資格獲授購股權之人士、每次授出購股權涉及之股份數目、所授購股權為獎勵性購股權或非法定購股權、所授購股權適用之授權期間、以及任何所授購股權可行使之最長期限。購股權計劃所授出之各購股權最長行使年期為十年，倘購股權承受人不再為NCH服務，則行使期限會提早終止。於採納購股權計劃後並無根據該計劃授出任何購股權。

### (c) 於聯營公司之股本權益

於二零零一年三月三十一日，各董事擁有本公司之聯營公司股本權益如下：

<u>董事姓名</u>	<u>聯營公司名稱</u>	<u>所持普通股股份數目</u>
邱德根	遠東科技國際有限公司	110,926,800 (附註一)
邱裘錦蘭	遠東科技國際有限公司	6,110,000
邱達昌	愛德企業有限公司	250,000
邱達昌	Libran Star (M) Sdn. Bhd.	125,000
邱達成	遠東科技國際有限公司	47,010,200 (附註二)
邱達強	遠東科技國際有限公司	41,400,000 (附註二)

附註一：包括由邱德根先生之夫人邱裘錦蘭女士持有之6,110,000股股份。

附註二：包括由Cape York Investments Limited持有其中30,400,000股股份。該公司由邱達成先生和邱達強先生實益擁有。

除上文所披露者外，並無任何董事或彼等之聯繫人士擁有本公司或其任何聯營公司 (按披露權益條例之定義) 之證券權益。而各董事、彼等之配偶或十八歲以下之子女亦無擁有任何可認購本公司證券之權利或曾於本年度內行使任何該等權益。

# 董事會報告書 (續)

## 董事於重大合約之權益

截至本年度結算日或本年度任何時間，本公司或任何附屬公司概無訂立本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之合約。

## 董事之管理及服務合約

本公司董事與本公司或其任何附屬公司概無訂立任何一年內僱用公司不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

## 關連交易

於二零零零年十二月六日，本公司透過其全資附屬公司E-Cash Ventures Limited(「E-Cash」)與慶屋國際有限公司(「慶屋」)達成協議(經二零零零年十二月十二日之補充協議及二零零一年一月十九日之延期函件修訂，統稱「該協議」)；據此，E-Cash同意以總現金代價港幣120,000,000元，購入慶屋於Mutual Luck Investment Limited(「Mutual Luck」)之約15.33%股本權益。Mutual Luck為元朗豐樂園一幅地盤面積約8,600,000平方呎土地之法定及實益擁有人。

於二零零一年三月二十七日，E-Cash與慶屋簽訂第二份補充協議。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，該協議連同第二份補充協議構成本公司一項關連交易。本公司擁有慶屋約8.63%股本權益，而本公司之主要股東、副主席兼行政總裁邱達昌先生連同其聯繫人士(包括Rocket High Investments Limited及Tokai Kanko Co., Ltd.)間接擁有慶屋約22.34%權益。

有關通過及確認該協議連同第二份補充協議之普通決議案已於二零零一年四月二十六日召開之股東特別大會上獲本公司股東正式通過。

## 主要股東

於二零零一年三月三十一日，根據披露權益條例第十六條(一)節所存置之主要股東名冊所示，除上文所披露關於若干董事之權益外，並無任何人士擁有佔本公司已發行股本10%或以上之權益。

## 捐款

本集團於本年度之慈善捐款共港幣295,000元。

## 結算日後事項

重大結算日後事項詳載於財務報告附註48。

# 董事會報告書 (續)

## 主要客戶及供應商

本集團五大供應商應佔之總購貨額不足總購貨額之30%。

本集團五大客戶應佔之總營業額不足總營業額之30%。

## 僱員及薪酬政策

本集團於二零零一年三月三十一日之僱員總人數約為1,500人。

僱員之薪酬待遇乃每年檢討或以特別加薪形式檢討。其他員工福利包括醫療及住院津貼。於本年內，本集團並無為僱員採納任何培訓計劃。

退休福利計劃之詳情載於財務報告附註50。

## 公司管治

本公司於截至二零零一年三月三十一日止年度內一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

## 核數師

股東週年大會上將提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

## 優先購買權

本公司之公司組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法例對優先購買權均無規定，並無要求本公司須按現有股東之持股比例提呈發售新股。

承董事會命  
副主席兼行政總裁  
邱達昌

香港，二零零一年七月十八日

# 核數師報告書

## 德勤·關黃陳方會計師行

Certified Public Accountants  
26/F, Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

香港中環干諾道中111號  
永安中心26樓

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**

### 致 FAR EAST CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司) 各股東

本核數師已將刊於第23頁至77頁內根據香港公認之會計原則編製之財務報告審核完竣。

#### 董事及核數師各自之責任

公司董事須負責編製真實而公正之財務報告。在編製該等財務報告時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。

本核數師之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報告作出獨立意見，並將此意見向股東報告。

#### 核數師意見之基礎

本核數師乃按照香港會計師公會所頒佈之核數準則進行是次審核工作。審核工作範圍包括以抽查方式審查與財務報告內所載各數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報告所作出之各重大估計及判斷，及衡量究竟其所釐定之會計政策是否適合 貴公司及 貴集團之情況，貫徹地被運用及是否適當地予以披露。

本核數師計劃及進行審核工作，均以取得一切認為必需之資料及解釋為目標，使能為本核數師提供充份之憑證，就該等財務報告是否存有重要之錯誤陳述，作合理之確定。於作出核數意見時，本核數師亦衡量該等財務報告內所載之資料在整體上是否足夠。本核數師相信，我們之審核工作已為核數意見建立合理之基礎。

#### 核數師意見

本核數師認為上述財務報告足以真實而公正地顯示 貴公司及 貴集團於二零零一年三月三十一日結算時之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並根據香港公司條例之披露規定作出適當編製。

#### 德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零一年七月十八日

# 綜合收益表

截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
營業額	3	510,353	621,675
銷售成本		(323,691)	(456,996)
毛利		186,662	164,679
其他收入		26,195	50,361
發售及分銷成本		(7,506)	(15,679)
行政支出		(117,810)	(107,569)
其他經營支出	4	(34,807)	(26,312)
出售其他投資之溢利		—	32,546
其他投資之未變現(虧損)收益		(13,482)	16,716
經營溢利	5	39,252	114,742
分拆附屬公司New China Homes, Ltd. (「NCH」) 之溢利		—	31,934
出售已終止經營業務之虧損	6	—	(9,053)
出售附屬公司之溢利		18,637	—
認股權證於年內屆滿後撥回之認股權證儲備	36	24,768	—
分佔共同控制實體業績		4,975	—
分佔聯營公司業績		20,292	(20,645)
融資成本	7	(50,807)	(58,351)
除稅前溢利		57,117	58,627
稅項	10	(12,403)	(24,758)
未計少數股東權益前溢利		44,714	33,869
少數股東權益		3,198	(125)
本年度純利	11	47,912	33,744
股息	12	(19,049)	(18,783)
每股盈利	13	5仙	4仙
每股攤薄盈利		不適用	不適用

# 資產負債表

於二零零一年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	14	1,170,470	1,149,118	—	—
物業、廠房及設備	15	476,090	377,708	—	—
發展中物業	16	461,438	385,999	—	—
附屬公司權益	17	—	—	1,939,565	1,952,364
聯營公司權益	18	562,819	446,907	—	—
共同控制實體權益	19	63,060	60,990	—	—
證券投資	20	108,808	136,736	—	—
接受投資公司欠款	21	57,655	57,655	—	—
其他資產		14,815	14,815	—	—
應收長期貸款	22	252,806	4,985	—	—
收購物業之按金		—	91,256	—	—
收購一項投資之按金		9,561	8,875	—	—
少數股東欠款	37	563	563	—	—
聯營公司欠款	23	61,045	144,995	—	—
已質押銀行存款		34,868	43,351	—	—
		<b>3,273,998</b>	<b>2,923,953</b>	<b>1,939,565</b>	<b>1,952,364</b>
<b>流動資產</b>					
已落成待售物業		97,853	40,354	—	—
待售發展中業務	24	368,489	342,894	—	—
遞延報酬費用		2,236	4,387	—	—
應收帳款、按金及預付款項	25	173,398	236,014	—	—
應收長期貸款即期部份	22	367	46,275	—	—
證券投資	20	211	56	—	—
存貨	26	16,671	30,413	—	—
聯營公司欠款	23	55,705	62,358	—	—
可收回稅項		4,502	—	—	—
已質押銀行存款		4,941	17,795	—	—
銀行結餘及現金		59,143	121,612	416	1,424
		<b>783,516</b>	<b>902,158</b>	<b>416</b>	<b>1,424</b>
<b>流動負債</b>					
應付帳款及應計帳款	27	172,461	199,745	1,846	1,861
已收客戶按金		21,782	35,902	—	—
融資租約之債務—一年內到期	28	230	496	—	—
銀行及其他借貸—一年內到期	29	353,885	229,163	—	—
欠董事款項	30	31,100	—	—	—
欠關聯公司款項	31	2,771	4,182	—	—
欠聯營公司款項	32	28,317	138,551	—	—
應繳稅項		40,592	32,130	—	—
擬派末期股息		19,049	18,783	19,049	18,783
		<b>670,187</b>	<b>658,952</b>	<b>20,895</b>	<b>20,644</b>
流動資產淨值		<b>113,329</b>	<b>243,206</b>	<b>(20,479)</b>	<b>(19,220)</b>
		<b>3,387,327</b>	<b>3,167,159</b>	<b>1,919,086</b>	<b>1,933,144</b>

# 資產負債表 (續)

於二零零一年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
<b>資本及儲備</b>					
股本	33	95,245	93,915	95,245	93,915
股份溢價及儲備	36	2,298,563	2,342,530	1,823,841	1,839,229
		<u>2,393,808</u>	<u>2,436,445</u>	<u>1,919,086</u>	<u>1,933,144</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>65,821</u>	<u>71,445</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>非流動負債</b>					
融資租約之債務—一年後到期	28	509	162	—	—
銀行及其他借貸—一年後到期	29	656,918	458,978	—	—
欠聯營公司之款項	32	245,448	175,756	—	—
欠少數股東之款項	37	19,760	19,760	—	—
遞延稅項	38	5,063	4,613	—	—
		<u>927,698</u>	<u>659,269</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>3,387,327</u>	<u>3,167,159</u>	<u>1,919,086</u>	<u>1,933,144</u>

第23至第77頁之財務報告於二零零一年七月十八日獲董事會通過，並由下列董事代表簽署：

董事  
邱達昌

董事  
關英焯

# 已確認收益及虧損綜合報表

截至二零零一年三月三十一日止年度

	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
本集團持有之證券投資重估減值	(17,796)	(12,986)
本集團持有之投資物業重估(減值)增加	(21,143)	3,969
聯營公司持有之投資物業重估增加	10,064	18,894
因換算以港幣以外貨幣列帳之財務報告產生之滙兌差額	2,125	(6,277)
佔聯營公司因換算以港幣以外貨幣列帳之 財務報告產生之滙兌差額	(26,634)	(3,618)
收益表內未確認虧損淨額	(53,384)	(18)
本年度純利	47,912	33,744
已確認收益及虧損總額	(5,472)	33,726

# 綜合現金流量表

截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
<b>經營業務所得現金(流出)流入淨額</b>	39	<b>(97,357)</b>	182,879
<b>投資回報及融資費用</b>			
已收利息		8,475	44,157
已付利息		(67,106)	(84,211)
已付股息		(18,783)	(18,494)
已付予少數股東之股息		(170)	—
來自聯營公司之股息		8,218	13,168
<b>投資回報及融資費用之現金流出淨額</b>		<b>(69,366)</b>	(45,380)
<b>稅項</b>			
已繳香港利得稅		(3,301)	(1,354)
已繳其他司法權區稅項		(1,229)	(5,139)
退還稅項		846	4,003
<b>已繳稅項淨額</b>		<b>(3,684)</b>	(2,490)
<b>投資活動</b>			
墊付予接受投資公司之款項		—	(1,553)
收購物業、廠房及設備		(2,547)	(231,253)
收購其他投資		—	(3,125)
收購發展中物業		(68,853)	—
出售其他投資所得款項		—	74,174
收購一項投資之已付按金		(686)	(8,875)
增加投資於一間聯營公司		(12,873)	(643)
增加證券投資		(570)	—
於一間共同控制實體之投資		—	(6,837)
出售物業及其他固定資產所得款項		1,088	17,490
出售發展中物業所得款項		16,577	—
出售一間附屬公司之淨影響		—	66,469
墊款予應收貸款		(201,913)	(19,896)
償還自(墊款予)聯營公司		71,841	(22,832)
已質押銀行存款減少(增加)		21,337	(55,621)
收購投資物業		(12,569)	—
收購附屬公司(扣除所收購之現金及現金等價物)	40	(58,479)	—
<b>投資活動之現金流出淨額</b>		<b>(247,647)</b>	(192,502)
<b>融資前之現金流出淨額結轉下頁</b>		<b>(418,054)</b>	(57,493)

# 綜合現金流量表 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
承上頁之融資前之現金流出淨額		<u>(418,054)</u>	<u>(57,493)</u>
<b>融資</b>	41		
發行股份及認股權證		6,652	9,725
發行新股之費用		—	(92)
籌得新貸款		532,457	292,547
償還貸款		(326,638)	(238,608)
償還融資租約之本金部份		(553)	(792)
借款(還款)予聯營公司		69,692	(45,850)
少數股東注資		—	74,864
償還予接受投資公司之款項		—	(2,684)
來自董事之墊款		<u>31,100</u>	<u>—</u>
<b>融資之現金流入淨額</b>		<u>312,710</u>	<u>89,110</u>
<b>現金及現金等價物(減少)增加</b>		<u>(105,344)</u>	<u>31,617</u>
<b>於四月一日之現金及現金等價物</b>		<u>98,074</u>	<u>77,543</u>
<b>滙率變動之影響</b>		<u>12,007</u>	<u>(11,086)</u>
<b>於三月三十一日之現金及現金等價物</b>		<u><u>4,737</u></u>	<u><u>98,074</u></u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
銀行結餘及現金		59,143	121,612
銀行透支		<u>(54,406)</u>	<u>(23,538)</u>
		<u><u>4,737</u></u>	<u><u>98,074</u></u>

## 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、酒店業務及製造鍋爐產品。

## 2. 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。

財務報告乃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：

### **綜合帳目之基準**

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帳目時對銷。

### **商譽**

商譽乃指收購一間附屬公司之購買代價高出於收購當日本集團應佔其可分割資產淨值之公平價值之數額，並於收購後隨即於儲備撇銷。負商譽乃指於收購一間附屬公司當日本集團應佔其可分割資產淨值之公平價值高出購買代價之數額，並計入儲備內。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 商譽 (續)

收購聯營公司或一間共同控制實體之權益時所產生之溢價指購買代價高出於收購聯營公司或共同控制實體當日本集團應佔其可分資產淨值之公平價值之數額，保留於資產負債表內列作本公司於聯營公司或共同控制實體之權益，並於董事認為出現減值時，在之後年度於收益表內扣除。

於出售一間附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，於前期已撇銷或計入儲備之應佔商譽將計入在出售該附屬公司、聯營公司或共同控制實體時之溢利或虧損中。

### 於附屬公司之投資

附屬公司為本公司直接或間接持有該公司超過百分之五十已發行股本、控制一半以上投票權或本公司控制其董事會或同等地位之監管機構之組成之公司。

附屬公司之投資均以成本值扣除已確認減值虧損後列入本公司之資產負債表內。

### 於聯營公司之權益

聯營公司為本集團可對其行使重大影響力之企業，當中包括參與財務及商業上之決策。

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，於聯營公司之權益以本集團所佔聯營公司之資產淨值加已付溢價減除收購後產生而未撇銷之折讓列帳。

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。

### 合營企業

合營企業為一項合約安排；據此，本集團與其他人士從事一項共同控制之經濟活動，惟合營各方對有關經濟活動均無單方面控制權。

## 2. 主要會計政策 (續)

### **合營企業 (續)**

#### **共同控制實體**

共同控制實體乃涉及設立獨立實體而各合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計入綜合資產負債表。本集團攤佔共同控制實體收購後業績計入綜合收益表。倘預期共同控制實體之投資成本無法於因合約安排到期而解散共同控制實體時按合約條款悉數收回，則預計不足之數額按尚餘合約期攤銷，以反映投資為本集團所帶來經濟利益之模式。

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。

### **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帳。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。

## 2. 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，並按成本值或估值減任何已確認之減值虧損列帳。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、廠房及設備按成本值減折舊入帳。資產之成本包括其購買價及將資產達至現時運作狀況及位置作擬定用途而產生之任何直接應佔成本。資產開始運作後之應計支出(包括維修及保養及全面檢修費用)通常於產生期間於收益表扣除。若在可清楚顯示該等費用引致未來使用資產時帶來之經濟利益增長之情況下，該等費用則撥作資本，作為資產之額外成本。

資產因出售或報廢而產生之收益或虧絀，乃按出售所得款項與有關資產帳面值間之差額釐定，並於收益表內確認。

倘資產之可收回值降至低於其帳面值，則帳面值須減低以反映其減值。釐定資產之可收回值時，預期未來現金流量不會折算為現值。

根據香港會計師公會頒佈會計實務準則第17條「物業、廠房及設備」第72段，本集團按於一九九五年九月三十日前重估列帳之土地及樓宇與發展中物業就該段所述的過渡期寬限規定而無須定期重估，故此該等土地及樓宇與發展中物業未有再行重估。於過往年度，於包括土地及樓宇與發展中物業之資產重估而產生之重估增額計入資產重估儲備。該等資產之進一步減值將作為開支處理，金額以該等資產超逾同一資產過往重估之資產重估儲備之結餘者為限(如有)。重估資產其後出售或棄用時，應佔重估盈餘撥入保留溢利。

永久業權土地不予折舊。

董事會在考慮折舊支出時，假定並無殘值。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 物業、廠房及設備 (續)

物業、廠房及設備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
建於香港以長期契約持有土地之樓宇	2%
建於香港以外地區以永久業權持有土地之樓宇	2%
建於香港以外地區以中期契約 (尚餘年期10至50年) 持有土地之樓宇	按契約年期或50年 (取較短者)
機器及設備	10–20%
汽車	20%
傢俬、裝置及設備	10–20%
船舶	20%

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。

### 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帳。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

待售發展中物業以成本值加應計溢利減任何可見虧損及已收及應收之銷售所得款項入帳。

### 證券投資

證券投資乃按交易日基準確認，初步以成本計算。於其後申報日，本集團表示有意並能夠持至到期之債務證券 (持至到期債務證券) 乃按攤銷成本計算，扣除任何已確認減值以反映不可收回金額。收購持至到期證券之任何折讓或溢價之每年攤銷金額乃與有關證券年期其他應收投資收入合併計算，故各期間確認之收益反映持續投資回報。

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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### **其他資產**

其他資產為會所會籍。其他資產按成本列帳，扣除任何非臨時性減值虧損。

### **遞延報酬費用**

遞延報酬費用乃就本集團顧問提供之管理服務協議支付予顧問之費用。此成本於服務期間確認。任何尚未支付之部份乃於資產負債表列作資產。

### **存貨**

存貨以成本值與可變現淨值兩者之較低者入帳。成本值包括一切購買成本及(倘適用)兌換成本及使存貨運至現時地點及達至現時狀態之其他成本以加權平均成本法計算。可變現淨值為日常業務過程中之估計銷售收入減去完成之估計成本及估計出售所需成本。

### **外幣換算**

以外幣結算之交易均按交易日之匯率換算。以外幣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。

於綜合帳目時，於中華人民共和國(「中國」)及海外經營並以港幣以外貨幣為單位之附屬公司、聯營公司或共同控制實體之財務報告以結算日之匯率換算。因綜合帳目產生之所有滙兌差額於儲備帳中處理。

### **稅項**

稅項支出根據本年度業績計算，並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整。時差因在不同之會計期間就稅務確認若干收支項目及在財務報告中確認該等項目之期間不同而產生。時差之稅務影響採用負債法就可見將來可能出現之負債或資產以遞延稅項之形式在財務報告中確認。

### **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。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 租賃資產 (續)

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。特定借貸於撥作合資格資產支出前用作短暫投資所賺取之投資收入會自撥作資本之借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本均於產生期間列為開支。

### 收益確認

#### (a) 出售發展中物業

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已收取銷售所得款項。

#### (b) 貨物銷售

貨物銷售於貨物交付及擁有權轉移至客戶時確認。

#### (c) 酒店業務

酒店業務產生之收益於提供有關服務時確認。

#### (d) 租金收入

物業產生之租金收入於各自之租約期間按直線基準確認。

#### (e) 利息收入

利息收入乃根據未清償本金及以適用利率按時間計算。

#### (f) 管理費收入於提供管理服務時確認

### 退休福利計劃

計入收益表之退休金支出為就本年度應付之退休福利計劃供款。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策 (續)

### 現金等價物

現金等價物相等於購入時到期日在三個月之內之短期及有高度變現能力之投資，有關投資可隨時轉換為已知金額之現金，減由支取墊款日期起計三個月內須償還之銀行墊款。

## 3. 分項資料

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、酒店業務收入與鍋爐及水泥產品銷售收入減去退貨及折扣後上述各項收入之總和。

本集團按主要業務分析之營業額及經營溢利貢獻如下：

	營業額 二零零一年 港幣千元	日常業務 之貢獻 二零零一年 港幣千元	營業額 二零零零年 港幣千元	日常業務 之貢獻 二零零零年 港幣千元
按主要業務：				
繼續營業：				
物業投資及發展	392,806	146,316	480,845	146,918
貸款利息收入及承擔費用	15,463	12,135	3,370	870
製造鍋爐產品	52,072	6,680	53,540	7,921
酒店業務	42,148	16,091	55,505	3,086
銷售股份	7,864	5,440	—	—
	<u>510,353</u>	<u>186,662</u>	593,260	158,795
不繼續營業：				
生產水泥	—	—	28,415	5,884
	<u>510,353</u>	<u>186,662</u>	<u>621,675</u>	164,679
其他收入		26,195		50,361
發售及分銷成本		(7,506)		(15,679)
行政支出		(117,810)		(107,569)
其他經營支出		(34,807)		(26,312)
出售其他投資之溢利		—		32,546
其他投資之未變現(虧損)收益		(13,482)		16,716
經營溢利		<u>39,252</u>		<u>114,742</u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 3. 分項資料 (續)

本集團按業務地區分析之營業額及經營溢利貢獻如下：

	營業額 二零零一年 港幣千元	日常業務 之貢獻 二零零一年 港幣千元	營業額 二零零零年 港幣千元	日常業務 之貢獻 二零零零年 港幣千元
按業務地區：				
香港	80,029	66,929	132,118	67,560
中國其他地區	241,704	38,850	221,101	40,434
馬來西亞	119,945	44,673	81,153	15,793
美國	13,054	1,515	34,597	(748)
澳洲	49,778	32,457	117,229	33,761
新加坡	5,843	2,238	6,322	2,893
其他地區	—	—	740	(898)
	<b>510,353</b>	<b>186,662</b>	593,260	158,795
不繼續營業：				
中國其他地區	—	—	28,415	5,884
	<b>510,353</b>	<b>186,662</b>	<b>621,675</b>	164,679
其他收入		26,195		50,361
發售及分銷成本		(7,506)		(15,679)
行政支出		(117,810)		(107,569)
其他經營支出		(34,807)		(26,312)
出售其他投資之溢利		—		32,546
其他投資之未變現(虧損)收益		(13,482)		16,716
經營溢利		<b>39,252</b>		<b>114,742</b>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 4. 其他經營支出

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
其他經營支出包括：		
聯營公司墊款撥備	<u>12,109</u>	<u>6,982</u>

## 5. 經營溢利

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
經營溢利已扣除(計入)下列各項：		
核數師酬金	2,135	2,156
折舊		
— 自置資產	13,422	14,166
— 按融資租約持有之資產	<u>398</u>	<u>507</u>
	13,820	14,673
員工成本	32,598	41,216
經營租約費用		
— 土地及樓宇	1,119	1,980
— 傢俬及裝置	—	102
— 汽車	217	199
壞帳及呆帳撥備	12,169	6,809
退休福利計劃供款，扣除沒收供款／退休金支出	198	1,503
滙兌虧損(收益)淨額	1,810	(2,802)
出售物業、廠房及設備溢利	70	25
出售投資物業溢利	—	1,034
攤銷遞延報酬費用	2,151	2,201
攤銷共同控制實體權益	2,905	—
租金收入淨額	(88,497)	(64,928)
銀行利息收入	<u>(8,475)</u>	<u>(40,661)</u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 6. 出售已終止經營業務之虧損

於二零零零年，本集團出售其附屬公司中國白水泥(集團)有限公司及廣州橫縣特種水泥及建材有限公司，該兩間公司負責製造本集團水泥產品及於中國經營。出售虧損港幣9,053,000元乃於扣除先前從儲備中抵銷之購入商譽港幣42,966,000元計算所得。出售之現金影響載於附註42。

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
利息來源：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內全數償還	52,632	57,554
— 毋須於五年內全數償還	193	—
其他貸款		
— 須於五年內全數償還	11,828	14,284
融資租約	106	121
其他融資成本	2,347	2,338
	<u>67,106</u>	<u>74,297</u>
總借貸成本	67,106	74,297
減：資本化金額	(14,435)	(13,691)
計入銷售成本金額	(1,864)	(2,255)
	<u>50,807</u>	<u>58,351</u>

## 8. 董事酬金

	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
董事袍金	277	250
其他酬金		
薪金及其他福利	7,715	6,113
退休福利供款	12	—
	<u>8,004</u>	<u>6,363</u>
酬金總額	8,004	6,363

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(二零零零年：港幣50,000元)及其他酬金港幣280,440元(二零零零年：港幣565,000元)。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 8. 董事酬金 (續)

董事酬金介乎下列組別：

	二零零一年 董事人數	二零零零年 董事人數
零至港幣 1,000,000元	9	7
港幣 1,000,001元至港幣 1,500,000元	3	1
港幣 1,500,001元至港幣 2,000,000元	1	2

## 9. 僱員酬金

本集團五位最高薪人士中，所有(二零零零年：兩位)均為本公司董事，彼等之酬金已於上文附註8披露。其餘三位人士於去年之酬金如下：

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
薪金及其他福利	—	2,031
退休福利供款	—	—

彼等之酬金介乎下列組別：

	二零零一年 僱員人數	二零零零年 僱員人數
零至港幣 1,000,000元	—	2
港幣 1,000,001元至港幣 1,500,000元	—	1
	—	3

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 10. 稅項

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
稅項支出包括：		
本年度利得稅：		
香港	2,759	1,920
中國其他地區	5,834	5,786
其他司法權區	2,221	10,983
	<u>10,814</u>	<u>18,689</u>
過往年度		
香港	5	1,336
中國其他地區	—	—
其他司法權區	278	2,382
	<u>283</u>	<u>3,718</u>
遞延稅項		
中國其他地區	(251)	701
本公司及其附屬公司應佔稅項	10,846	23,108
分佔聯營公司應佔稅項	1,557	1,650
	<u>12,403</u>	<u>24,758</u>

香港利得稅乃根據各獨立公司之估計應課稅溢利(已就稅務理由作出調整及扣除任何適用之承前稅務虧損減免)按稅率16%計算。產生自其他司法權區之稅項則按有關司法權區之現行稅率計算。

並無撥備之遞延稅項詳情載於附註38。

## 11. 本年度純利

本集團本年度純利港幣47,912,000元(二零零零年：港幣33,744,000元)當中，溢利港幣23,106,000元(二零零零年：港幣18,284,000元)已於本公司之財務報告中處理。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 12. 股息

	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
擬派末期股息－每股2仙(二零零零年：2仙)	<u>19,049</u>	<u>18,783</u>

## 13. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本集團本年度之溢利港幣47,912,000元(二零零零年：港幣33,744,000元)及本年度內已發行普通股之加權平均數944,724,000(二零零零年：931,417,000)股計算。

由於二零零零年及二零零一年本公司購股權及認股權證之行使價高於股份之平均市價，故此並無呈列每股攤薄盈利。

## 14. 投資物業

	本集團
	港幣千元
<b>估值</b>	
於二零零零年四月一日	1,149,118
滙兌調整	(36,151)
收購附屬公司	66,077
添置	12,569
重估減值	(21,143)
於二零零一年三月三十一日	<u>1,170,470</u>

本集團所有投資物業均按經營租約租用。

投資物業之帳面值包括：

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	613,377	556,994
中期契約	277,037	287,439
在香港以外之土地：		
永久業權	168,558	188,037
長期契約	111,498	116,648
	<u>1,170,470</u>	<u>1,149,118</u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 14. 投資物業 (續)

投資物業乃根據有關國家之獨立專業估值師，分別為香港之戴德梁行有限公司、澳洲之CB Richard Ellis及Herron Todd White，以及新加坡之Capital Land Property Service Ltd.，於二零零一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21,143,000元已於投資物業重估儲備中扣除。

截至二零零一年三月三十一日止年度投資物業之租金收入總額為港幣86,914,000元(二零零零年：港幣83,349,000元)。

## 15. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 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>			
於二零零零年四月一日	384,538	64,303	448,841
滙兌調整	1,422	(403)	1,019
添置	68	3,113	3,181
收購一間附屬公司	100,877	—	100,877
轉撥自發展中物業	8,634	—	8,634
出售	—	(1,972)	(1,972)
	<u>495,539</u>	<u>65,041</u>	<u>560,580</u>
於二零零一年三月三十一日	495,539	65,041	560,580
包括：			
按成本值	475,874	65,041	540,915
按一九九四年之專業估值	19,665	—	19,665
	<u>495,539</u>	<u>65,041</u>	<u>560,580</u>
<b>折舊</b>			
於二零零零年四月一日	39,123	32,010	71,133
滙兌調整	775	(284)	491
年度撥備	7,398	6,422	13,820
出售時抵銷	—	(954)	(954)
	<u>47,296</u>	<u>37,194</u>	<u>84,490</u>
於二零零一年三月三十一日	47,296	37,194	84,490
<b>帳面淨值</b>			
於二零零一年三月三十一日	<u>448,243</u>	<u>27,847</u>	<u>476,090</u>
於二零零零年三月三十一日	<u>345,415</u>	<u>32,293</u>	<u>377,708</u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業之帳面淨值如下：

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	13,707	13,746
中期契約	100,000	—
在香港以外之土地：		
永久業權	292,298	298,783
中期契約	42,238	32,886
	<u>448,243</u>	<u>345,415</u>

帳面淨值合共港幣1,301,000元(二零零零年：港幣1,188,000元)之其他資產乃按融資租約持有。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 16. 發展中物業

	<u>本集團</u>
	港幣千元
<b>成本值或估值</b>	
於二零零零年四月一日	385,999
滙兌調整	(5,426)
添置	83,288
轉撥至物業、廠房及設備	(8,634)
轉撥自待售發展中物業	70,932
轉撥至待售發展中物業	(48,144)
出售	(16,577)
	<u>461,438</u>
於二零零一年三月三十一日	<u>461,438</u>
包括：	
按成本值	456,738
按二零零零年之專業估值	4,700
	<u>461,438</u>
<b>帳面淨值</b>	
於二零零一年三月三十一日	<u>461,438</u>
於二零零零年三月三十一日	<u>385,999</u>
上述物業之帳面淨值包括：	

	<u>本集團</u>	
	<u>二零零一年</u>	<u>二零零零年</u>
	港幣千元	港幣千元
在香港之土地：		
長期契約	182,605	160,513
中期契約	113,682	84,975
在香港以外之土地：		
永久業權	60,152	120,344
中期契約	104,999	20,167
	<u>461,438</u>	<u>385,999</u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 16. 發展中物業 (續)

位於香港之發展中物業中，帳面值為港幣4,700,000元(二零零零年：港幣4,700,000元)之部份乃按獨立專業估值師戴德梁行有限公司於二零零零年三月按公開市值基準所作估值列帳。

發展中物業包括已撥充資本之利息約港幣42,259,000元(二零零零年：港幣31,015,000元)。

## 17. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	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	729,281	742,080
	<u>1,939,565</u>	<u>1,952,364</u>

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。

主要附屬公司之詳情載於附註52。

## 18. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
分佔商譽以外之資產淨值	575,913	460,001
收購聯營公司產生之折讓	(13,094)	(13,094)
	<u>562,819</u>	<u>446,907</u>

主要聯營公司之詳情載於附註53。

市值

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
香港上市投資	<u>24,320</u>	<u>122,538</u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 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。

鑑於遠東科技國際有限公司(「遠東科技」)在聯交所上市，下表僅披露截至二零零零年十二月三十一日止年度之已刊發財務資料。

	遠東科技 國際有限公司		百德有限公司	
	二零零零年 十二月 三十一日 經審核 港幣千元	一九九九年 十二月 三十一日 經審核 港幣千元	二零零一年 三月 三十一日 經審核 港幣千元	二零零零年 三月 三十一日 經審核 港幣千元
<b>年度業績</b>				
營業額	<u>181,935</u>	<u>94,691</u>	<u>22,374</u>	<u>22,570</u>
除稅前日常業務 (虧損)溢利	<u>(97,236)</u>	<u>(95,957)</u>	<u>20,151</u>	<u>21,369</u>
本集團應佔除稅前 日常業務(虧損)溢利	<u>(27,421)</u>	<u>(30,063)</u>	<u>5,038</u>	<u>4,504</u>
<b>財務狀況</b>				
非流動資產	592,332	746,942	320,001	300,001
流動資產	280,404	134,754	2,597	3,052
流動負債	(388,040)	(293,920)	(5,745)	(5,902)
非流動負債	(37,649)	(85,003)	—	—
少數股東權益	(58,841)	(61,427)	—	—
資產淨值	<u>388,206</u>	<u>441,346</u>	<u>316,853</u>	<u>297,151</u>
本集團應佔資產淨值	<u>109,474</u>	<u>138,274</u>	<u>79,213</u>	<u>74,288</u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 19. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
分佔資產淨值	<u>63,060</u>	<u>60,990</u>

於二零零一年三月三十一日，本集團擁有下列共同控制實體之權益：

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

商丘永遠公路有限公司之財務報告並非由德勤·關黃陳方會計師行審核。

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2,905,000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4,975,000元(二零零零年：零)。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 20. 證券投資

### 本集團

	交易證券		其他證券		總額	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
股本證券						
上市	16,542	27,055	21,136	38,612	37,678	65,667
非上市	68,528	68,328	2,813	2,797	71,341	71,125
	<u>85,070</u>	<u>95,383</u>	<u>23,949</u>	<u>41,409</u>	<u>109,019</u>	<u>136,792</u>
上市						
香港	16,542	27,055	20,853	38,301	37,395	65,356
海外	—	—	283	311	283	311
非上市	68,528	68,328	2,813	2,797	71,341	71,125
	<u>85,070</u>	<u>95,383</u>	<u>23,949</u>	<u>41,409</u>	<u>109,019</u>	<u>136,792</u>
上市證券						
之市值	<u>16,542</u>	<u>27,055</u>	<u>21,136</u>	<u>38,612</u>	<u>37,678</u>	<u>65,667</u>
用作報告而分析之						
帳面金額：						
流動	—	—	211	56	211	56
非流動	85,070	95,383	23,738	41,353	108,808	136,736
	<u>85,070</u>	<u>95,383</u>	<u>23,949</u>	<u>41,409</u>	<u>109,019</u>	<u>136,792</u>

## 21. 接受投資公司欠款

接受投資公司欠款為無抵押及免息。董事認為將不會於未來十二個月要求償還有關款項，故將之列作非流動資產。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 22. 應收貸款

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
應收長期貸款		
— 有抵押	243,664	24,249
— 無抵押	9,509	27,011
	<b>253,173</b>	51,260
減：一年內到期列作流動資產之款項	(367)	(46,275)
	<b>252,806</b>	4,985

## 23. 聯營公司欠款

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
提供予聯營公司之免息墊款(扣除撥備)	55,966	89,107
提供予聯營公司之計息墊款(扣除撥備)	60,784	118,246
	<b>116,750</b>	207,353
減：一年內到期列作流動資產之款項	(55,705)	(62,358)
	<b>61,045</b>	144,995

上述墊款為無抵押。計息墊款按市場現行息率計息。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 24. 待售發展中物業

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
按成本	498,533	392,985
轉撥自發展中物業	48,144	—
轉撥至發展中物業	(70,932)	—
加：已確認應佔溢利	27,296	22,642
	<u>503,041</u>	<u>415,627</u>
減：已收及應收銷售所得款項	(134,552)	(72,733)
	<u>368,489</u>	<u>342,894</u>

## 25. 應收帳款、按金及預付款項

應收帳款、按金及預付款項包括港幣75,725,000元(二零零零年：港幣138,155,000元)之應收帳款。本集團之商業客戶平均享有60日之賒帳期。

以下為結算日之應收貿易帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
零至60日	43,236	42,915
61至90日	3,977	22,387
90日後	28,512	72,853
	<u>75,725</u>	<u>138,155</u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 26. 存貨

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
原料	7,115	11,226
在製品	5,899	7,969
製成品	3,657	11,218
	<u>16,671</u>	<u>30,413</u>

年內確認為開支之存貨成本為港幣51,915,000元(二零零零年：港幣90,150,000元)。

上述包括按可變現淨值列帳之製成品為港幣2,556,000元(二零零零年：港幣10,144,000元)。

## 27. 應付帳款及應計帳款

應付帳款及應計帳款包括應付帳款港幣83,223,000元(二零零零年：港幣144,606,000元)。

以下為於結算日之應付貿易帳款之帳齡分析：

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
零至60日	71,864	30,702
61至90日	1,329	28,969
90日後	10,030	84,935
	<u>83,223</u>	<u>144,606</u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 28. 融資租約之債務

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
融資租約之債務須於 下列期間償還：		
一年內	230	496
一年以上但不超過兩年	201	90
兩年以上但不超過五年	308	72
	<u>739</u>	<u>658</u>
減：一年內到期列作流動負債之款項	(230)	(496)
	<u>509</u>	<u>162</u>

## 29. 銀行及其他借貸

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
銀行透支	54,406	23,538
銀行貸款	215,993	63,889
按揭貸款	740,404	600,714
	<u>1,010,803</u>	<u>688,141</u>
有抵押	997,654	639,337
無抵押	13,149	48,804
	<u>1,010,803</u>	<u>688,141</u>
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	353,885	229,163
一年以上但不超過兩年	72,196	109,611
兩年以上但不超過五年	348,288	301,757
五年以上	236,434	47,610
	<u>1,010,803</u>	<u>688,141</u>
減：一年內到期列作流動負債之款項	(353,885)	(229,163)
	<u>656,918</u>	<u>458,978</u>

本集團就獲取銀行及其他借貸而質押之資產詳情載於附註44。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 30. 欠董事款項

欠董事款項為無抵押、按市場現行息率計息及無固定還款期。

## 31. 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。

## 32. 欠聯營公司之款項

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
欠聯營公司之計息墊款	179,898	269,740
欠聯營公司之免息墊款	93,867	44,567
	<b>273,765</b>	314,307
減：一年內到期列作流動負債之款項	<b>(28,317)</b>	(138,551)
	<b>245,448</b>	<b>175,756</b>

上述墊款為無抵押。與聯營公司之計息帳項按市場現行息率計息。

## 33. 股本

	股份數目		股本	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.10元 之普通股	<b>1,500,000,000</b>	1,500,000,000	<b>150,000</b>	150,000
已發行及繳足股本：				
年初	<b>939,147,635</b>	924,699,356	<b>93,915</b>	92,470
根據末期股息之以股代息 計劃發行之股份	<b>13,304,246</b>	13,008,253	<b>1,330</b>	1,301
行使認股權證之認股權	—	1,440,026	—	144
年終	<b>952,451,881</b>	939,147,635	<b>95,245</b>	93,915

### 33. 股本 (續)

於二零零零年十月二十七日，本公司按面值發行及配發合共13,304,246股每股面值港幣0.5元之股份予根據本公司於二零零零年八月二十三日公佈之以股代息計劃中選擇收取本公司股份之股東，作為二零零零年年度之末期股息。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. 認股權證

本公司於結算日之已發行認股權證如下：

	於二零零零年 十二月三十一日到期 之認股權證 (「二零零零年 認股權證」) 面值 港幣千元
一九九九年四月一日 年內行使	75,600 (1,296)
二零零零年三月三十一日 年內失效	74,304 (74,304)
二零零一年三月三十一日	—
每股行使價	不適用

### 35. 購股權計劃

本集團設立兩個購股權計劃，詳情如下：

#### (a) 本公司之購股權計劃

根據一九九零年五月二十四日生效之購股權計劃(「前購股權計劃」)之條款，本公司董事會可向任何僱員(包括本公司及其任何附屬公司之執行董事)授出購股權，以根據前購股權計劃之條款認購本公司股份。前購股權計劃於二零零零年六月十一日屆滿。

本公司股東於二零零零年九月二十八日舉行之股東週年大會上採納新購股權計劃(「購股權計劃」)。

## 35. 購股權計劃 (續)

### (a) 本公司之購股權計劃 (續)

根據購股權計劃，董事有權向本集團任何成員公司之僱員或行政人員 (包括執行董事，不包括非執行董事) 授出購股權，以認購最多佔本公司不時已發行股本百分之十之股份。

根據前購股權計劃授予本公司董事歐陽治寧先生購股權，可按行使價每股港幣1.80元認購多達3,000,000股本公司普通股，計算基準如下：

- (a) 就首年 (由一九九七年十月八日起至一九九八年十月七日止) 出任董事總經理滿一年後有權認購1,000,000股股份；
- (b) 由第二年起，於各服務年度結束時，每服務滿一年有權額外認購1,000,000股股份，直至最多達3,000,000股股份止；
- (c) 倘於任何年度內任何一方終止服務，則於該終止服務年度將不會享有購股權之權利；
- (d) 購股權可於一九九八年十月八日至二零零一年十月七日內任何時間行使。

歐陽治寧先生於二零零一年七月十六日辭任本公司董事職務，其購股權亦因而失效。

除上文披露者外，本公司於年內並無其他購股權獲授出、行使或失效。

### (b) 本公司附屬公司之購股權計劃

NCH已採納一九九九年購股權及限制購買股票計劃 (「購股權計劃」)，計劃將按購股權計劃授出可購買合共600,000股NCH普通股 (「NCH股份」) 之購股權。購股權計劃由NCH董事會之報酬委員會管理。報酬委員會可全權釐定具資格獲授購股權之人士、每次授出購股權涉及之股份數目、所授購股權為獎勵性購股權或非法定購股權、所授購股權適用之授權期間、以及任何所授購股權可行使之最長年期。購股權計劃所授出之各項購股權之行使期限不得超過十年，倘購股權承受人不再為NCH服務，則行使期限將會提早終止。採納購股權計劃後並無根據該計劃授出任何購股權。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 36. 股份溢價及儲備

	資本		其他儲備	資產		投資物業		可分派		投資		認股權證	保留溢利	總額
	贖回儲備	股份溢價		重估儲備	重估儲備	重估儲備	匯兌儲備	重估儲備	儲備	重估儲備	儲備			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>本集團</b>														
於一九九九年四月一日	253	639,186	169,352	668	159,567	826,391	(154,917)	(31,925)	25,200	634,662	2,268,437			
行使認股權證溢價	-	1,152	-	-	-	-	-	-	-	-	1,152			
以股代息產生之進帳	-	7,128	-	-	-	-	-	-	-	-	7,128			
年內重估增值(減值)	-	-	-	-	3,969	-	-	(12,986)	-	-	(9,017)			
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,744	33,744			
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,783)	(18,783)			
出售資產時變現	-	-	-	(499)	458	-	-	6,634	-	499	7,092			
年內攤佔聯營														
公司儲備變動	-	-	-	-	18,894	-	(3,618)	-	-	-	15,276			
出售附屬公司時變現	-	-	-	-	-	42,966	904	-	-	-	43,870			
換算海外業務														
之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	(6,277)	-	-	-	(6,277)			
行使認股權證時撥回	-	432	-	-	-	-	-	-	(432)	-	-			
發行股份開支	-	(92)	-	-	-	-	-	-	-	-	(92)			
<b>於二零零零年</b>														
三月三十一日	253	647,806	169,352	169	182,888	869,357	(163,908)	(38,277)	24,768	650,122	2,342,530			
以股代息產生之進帳	-	5,322	-	-	-	-	-	-	-	-	5,322			
年內重估減值	-	-	-	-	(21,143)	-	-	(17,796)	-	-	(38,939)			
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,912	47,912			
股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,049)	(19,049)			
年內攤佔聯營														
公司儲備變動	-	-	-	-	10,064	-	(26,634)	-	-	-	(16,570)			
換算海外業務														
之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	2,125	-	-	-	2,125			
認股權證屆滿時撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,768)	-	(24,768)			
<b>於二零零一年</b>														
三月三十一日	253	653,128	169,352	169	171,809	869,357	(188,417)	(56,073)	-	678,985	2,298,563			

本集團之可分派儲備乃本公司所發行之股本面值與依據一九九一年之集團重組所收購之附屬公司之股本及股份溢價總值兩者之差額。

## 36. 股份溢價及儲備 (續)

認股權證儲備乃有關配售一九九九年認股權證之已收款項(扣除支出)。年內，認股權證屆滿，而該儲備則撥至收益表。

上列資料包括本集團應佔聯營公司收購後之儲備，情況如下：

	投資物業 重估儲備 港幣千元	滙兌 儲備 港幣千元	保留 溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於一九九九年四月一日	97,094	(22,318)	93,278	168,054
保留年度虧損	—	—	(22,295)	(22,295)
應佔聯營公司年內 儲備變動	<u>18,894</u>	<u>(3,618)</u>	<u>—</u>	<u>15,276</u>
於二零零零年三月三十一日	115,988	(25,936)	70,983	161,035
保留年度溢利	—	—	18,735	18,735
應佔聯營公司年內 儲備變動	<u>10,064</u>	<u>(26,634)</u>	<u>—</u>	<u>(16,570)</u>
於二零零一年三月三十一日	<u><u>126,052</u></u>	<u><u>(52,570)</u></u>	<u><u>89,718</u></u>	<u><u>163,200</u></u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 36. 股份溢價及儲備 (續)

	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	認股權證 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
<b>本公司</b>						
於一九九九年						
四月一日	253	639,186	1,165,620	25,200	1,281	1,831,540
行使認股權證溢價	—	1,152	—	—	—	1,152
行使認股權證時撥回	—	432	—	(432)	—	—
以股代息產生之進帳	—	7,128	—	—	—	7,128
年度虧損	—	—	—	—	18,284	18,284
股息	—	—	—	—	(18,783)	(18,783)
發行股份開支	—	(92)	—	—	—	(92)
於二零零零年						
三月三十一日	253	647,806	1,165,620	24,768	782	1,839,229
以股代息產生之進帳	—	5,323	—	—	—	5,323
行使認股權證時撥回	—	—	—	(24,768)	—	(24,768)
年度溢利	—	—	—	—	23,106	23,106
股息	—	—	—	—	(19,049)	(19,049)
於二零零一年						
三月三十一日	<u>253</u>	<u>653,129</u>	<u>1,165,620</u>	<u>—</u>	<u>4,839</u>	<u>1,823,841</u>

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。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 36. 股份溢價及儲備 (續)

董事認為本公司可分派之儲備如下：

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
可分派儲備	1,165,620	1,165,620
保留溢利	4,839	782
	<u>1,170,459</u>	<u>1,166,402</u>

## 37. 少數股東欠款／欠少數股東之款項

少數股東欠款／欠少數股東之款項乃無抵押、免息及於未來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。

## 38. 遞延稅項

	本集團	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
年初結餘	4,613	4,120
滙兌差額	701	(208)
年內稅項(抵免)支出	(251)	701
年終結餘	<u>5,063</u>	<u>4,613</u>

於結算日，已撥備及未撥備遞延稅項負債(資產)之主要部份如下：

	已撥備		未撥備	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元

### 本集團

因下列事項引致時差之稅務影響：

按完成百分比法確認溢利	5,063	4,613	—	—
超出折舊之免稅額	—	—	729	356
稅務虧損之稅務影響	—	—	(46,111)	(46,171)
	<u>5,063</u>	<u>4,613</u>	<u>(45,382)</u>	<u>(45,815)</u>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 38. 遞延稅項 (續)

由於未能確定稅項虧損是否會於可見將來動用，有關可用以抵銷日後溢利之稅項虧損之遞延稅項資產並未於財務報告中確認。

本年度未撥備遞延稅項負債(資產)如下：

	本集團	
	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
因下列事項引致時差之稅務影響：		
超出折舊之免稅額	373	141
產生之稅項虧損	60	(6,414)
	<u>433</u>	<u>(6,273)</u>

於結算日，本公司並無任何重大未撥備遞延稅項。

重估投資物業所產生之重估盈餘並無作遞延稅項撥備，蓋因出售此等資產產生之溢利毋須繳稅。因此，重估並無構成稅務之時差。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 39. 除稅前溢利與經營業務現金(流出)流入淨額之對帳

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
除稅前溢利	57,117	58,627
應佔聯營公司業績	(20,292)	20,645
應佔共同控制實體業績	(4,975)	—
折舊	13,820	14,673
利息收入	(8,475)	(37,291)
利息開支	52,671	60,606
聯營公司墊款撥備	12,109	6,982
分拆附屬公司NCH產生之溢利	—	(31,934)
出售已終止經營業務之虧損	—	9,053
出售證券投資溢利	—	(32,562)
證券投資之未變現虧損(溢利)	13,482	(16,716)
攤銷共同控制實體權益	2,905	—
攤銷遞延報酬費用	2,151	—
認股權證於年內屆滿後撥回之認股權證儲備	(24,768)	—
出售附屬公司溢利	(18,637)	—
出售物業及其他固定資產(溢利)虧損	(70)	1,009
欠關聯公司款項減少	(1,411)	(19,327)
已落成待售物業(增加)減少	(57,499)	30,919
待售發展中物業(增加)減少	(48,383)	45,864
聯營公司欠款減少(增加)	6,653	(4,448)
欠聯營公司款項(減少)增加	(110,234)	12,736
應收帳款、按金及預付款項減少(增加)	65,145	(12,805)
應收貸款增加	—	(18,285)
證券投資減少	—	5,011
存貨減少	13,802	4,696
已收客戶按金減少	(14,120)	(3,893)
應付帳款及應計帳款(減少)增加	(28,348)	89,319
<b>經營業務現金(流出)流入淨額</b>	<b>(97,357)</b>	<b>182,879</b>

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 40. 收購附屬公司

港幣千元

收購資產淨值

投資物業	66,077
物業、廠房及設備	100,877
應收帳款、按金及預付款項	2,529
存貨	60
銀行結餘及現金	92
應付帳款及應計帳款	(1,064)
銀行貸款	(110,000)
欠前股東款項	(271,016)

(212,445)

轉讓欠前股東款項

271,016

58,571

支付方式：

現金代價

58,571

收購時產生之現金流出淨額：

現金代價

58,571

收購之銀行結餘及現金

(92)

收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額

58,479

年內收購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。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 41. 年內融資變動分析

	認股權證 儲備 港幣千元	股本及 股份溢價 港幣千元	銀行 貸款 港幣千元	融資租約 之債務 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	欠一名 少數股東 之款項 港幣千元	欠接受 投資公司 之款項 港幣千元	欠聯營 公司款項 港幣千元	欠一名 董事之 款項 港幣千元
於一九九九年									
四月一日之結餘	25,200	731,656	663,183	1,204	39,127	19,760	2,684	228,538	—
融資現金流入(流出)淨額	—	9,633	53,939	(792)	74,864	—	(2,684)	(45,850)	—
應佔年度溢利	—	—	—	—	125	—	—	—	—
分拆NCH之影響	—	—	—	—	(31,934)	—	—	—	—
出售附屬公司之影響	—	—	(48,888)	—	(10,376)	—	—	—	—
行使認股權證時撥回	(432)	432	—	—	—	—	—	—	—
融資租賃合同開始	—	—	—	246	—	—	—	—	—
匯率變動影響	—	—	(3,631)	—	(361)	—	—	(6,932)	—
於二零零零年									
三月三十一日之結餘	24,768	741,721	664,603	658	71,445	19,760	—	175,756	—
融資現金流入(流出)淨額	—	6,652	205,819	(553)	—	—	—	69,692	31,100
應佔年度虧損	—	—	—	—	(3,198)	—	—	—	—
給少數股東股息	—	—	—	—	(170)	—	—	—	—
收購附屬公司	—	—	110,000	—	—	—	—	—	—
行使認股權證時撥回	(24,768)	—	—	—	—	—	—	—	—
融資租賃合同開始	—	—	—	634	—	—	—	—	—
匯率變動影響	—	—	(24,025)	—	(2,256)	—	—	—	—
於二零零一年									
三月三十一日之結餘	—	748,373	956,397	739	65,821	19,760	—	245,448	31,100

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 42. 出售附屬公司

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
<b>出售資產淨值</b>		
物業、廠房及設備	—	93,757
存貨	—	15,774
應收帳款、按金及預付款項	91,256	64,851
銀行結餘及現金	—	1,531
應付帳款及應計帳項	(801)	(56,888)
銀行貸款及其他借貸	—	(48,888)
應繳稅項	—	(3,674)
	<u>90,455</u>	<u>66,463</u>
少數股東權益	—	(10,376)
應佔商譽	—	42,966
	<u>90,455</u>	<u>99,053</u>
出售溢利(虧損)	<u>18,637</u>	<u>(9,053)</u>
代價總額	<u>109,092</u>	<u>90,000</u>
支付方式：		
現金	—	68,000
發展中物業	—	22,000
聯營公司之投資	109,092	—
	<u>109,092</u>	<u>90,000</u>
出售產生之現金流入淨額：		
現金代價	—	68,000
出售之銀行結餘及現金	—	(1,531)
	<u>—</u>	<u>66,469</u>

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。

年內，本集團與馬來西亞人士訂立三份協議(「該等協議」)以出售四家附屬公司(「該等附屬公司」)。該等附屬公司持有收購於泰國之物業之按金。

根據該等協議，本集團以代價港幣109,092,000元出售其於該等附屬公司之全部股本權益。代價以置換一間於馬來西亞擁有土地之公司之50%股本權益之方式支付。

## 43. 非現金交易

年內，本集團就租約開始時總資本值為港幣634,000元(二零零零年：港幣246,000元)之資產訂立融資租約安排。

## 44. 資產質押

- (a) 本集團帳面淨值總額約港幣1,922,000,000元(二零零零年：港幣1,337,000,000元)之物業及銀行存款，連同聯營公司及第三方之物業已分別按揭或質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1,328,000,000元及港幣101,000,000元(二零零零年：港幣861,000,000元及港幣205,000,000元)。
- (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4,499,000元(二零零零年：港幣5,025,000元)之款項已存入銀行作為上述協議之擔保。

## 45. 資本承擔

- (i) 於結算日，本集團在財務報告未有作出撥備已訂約之承擔為物業發展開支約港幣191,000,000元(二零零零年：港幣234,000,000元)。
- (ii) 於結算日，本集團於上海市一項物業發展項目已批准但未訂約之額外開支約為港幣211,000,000元(二零零零年：港幣204,000,000元)。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 46. 租約承擔

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：

	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元
土地及樓宇之屆滿期為：		
— 一年內	63	132
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	16	—
	<u>79</u>	<u>132</u>
傢俬及裝置之屆滿期為：		
— 一年內	—	49
	<u>—</u>	<u>49</u>
汽車之屆滿期為：		
— 第二至第五年(首尾兩年包括在內)	217	217
	<u>217</u>	<u>217</u>

## 47. 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	
	二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	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	—	—	1,074,142	530,783
— 第三方	11,000	11,000	11,000	11,000
— 一間接受投資公司	44,275	44,672	44,275	44,672
	<u>44,275</u>	<u>44,672</u>	<u>44,275</u>	<u>44,672</u>

(b) 本集團預售部份位於中國上海市之房地產發展項目，並就會計而言，計入根據有關稅務規則被視為因預售而產生之溢利而全數須付之暫繳外資企業所得稅。然而，由於本集團與稅務機關達成非正式協定，故可延遲分期繳稅，直至項目完成為止，故本集團並無作出有關暫繳稅項債務之分期付款。倘按到期日欠款日息0.2厘計算，於二零零一年三月三十一日之可能拖欠費用約港幣23,256,000元(二零零零年：港幣12,689,000元)。

## 47. 或然負債 (續)

- (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提供擔保。於二零零零年及二零零一年三月三十一日，該等擔保涉及之未償還按揭總金額分別為港幣80,742,000元及港幣73,008,000元。
- (d) 本集團就其附屬公司NCH於美國納斯達克股票市場上市而與包銷商訂立協議。按照上述協議，本集團同意倘NCH股份於美國公開發售截止日期下一個月首日起之下一年內NCH之收入淨額不足20,000,000美元，則本集團所持有之25%NCH股份將予註銷。

## 48. 結算日後事項

二零零零年十二月六日，本公司全資附屬公司E-Cash Ventures Limited訂立買賣協議(「該協議」)，以向慶屋國際有限公司(「慶屋」)購入Mutual Luck Investment Limited(「MLIL」)約15.33%股本權益，以收取現金代價港幣120,000,000元。二零零一年二月八日，由於慶屋之股東決定於二零零一年三月三十一日舉行股東特別大會之續會(「股東特別大會」)，完成之先決條件未可於二零零一年二月十一日或之前履行。遠東股東因此議決舉行股東特別大會之續會。二零零一年四月二十六日慶屋特別股東大會正式予以舉行，而該協議亦於會上獲批准。MLIL為元朗豐樂園之一幅土地(地盤面積約8,600,000平方呎)之法定及實益擁有人。

## 49. 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

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
出售物業所得款項(下文附註(i))	—	33,000
利息支出(下文附註(ii))	<u>1,296</u>	<u>1,186</u>

- (i) 二零零零年，本集團以港幣33,000,000元出售其物業予本公司董事邱達昌先生之妻子。交易價格乃由董事按估計市值釐定。

- (ii) 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。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 49. 關聯方交易 (續)

### (b) 聯營公司

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
股息收入	(4,320)	(4,620)
利息收入	(17,641)	(19,629)
利息支出	5,327	13,376
建築樓宇管理費支出	1,214	4,179

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。

於結算日，與關聯方之結餘詳情載於附註23、30、31及32。

## 50. 退休福利計劃

二零零零年十二月，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」）。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帳中扣除。僱員不再參與計劃時，強制供款盡歸僱員所有。

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 51. 主要附屬公司詳情

直接附屬公司名稱	股數	每股面值	所持股份類別	已發行股本		主要業務	註冊成立／ 營運地點
				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	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		
404577 Alberta Ltd. *	2	無	A股	100		物業投資
413643 Alberta Ltd. *	100	無	A股	100		物業投資
Action Fulfilled Assets Limited	1	1美元	普通	100		投資控股
Aik Land Limited *	2	港幣1元	普通	100		股票投資
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		酒店投資及 經營
Annick Investments 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
Bournemouth Estates Limited *	2	港幣10元	普通	100		物業發展
吉豐投資有限公司	10,000	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
錦秋物業管理(上海)有限公司	無	500,000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
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 (前稱「遠東發展策劃 管理有限公司」)	2	港幣1元	普通	100		酒店管理

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 51. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	每股面值	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	
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
Dynahome Development Sdn. Bhd *	1,255,000	馬幣1元	普通	100	投資控股
E-Cash Venture 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 (前稱「China Housing Development Limited」)	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
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
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

# 財務報告附註 (續)

截至二零二零一年三月三十一日止年度

## 51. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	已發行股本		所持股份類別	本集團持有之 已發行股本/ 註冊資本 面值比例	主要業務
	股數	每股面值			
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
FEC Development (Malaysia) Sdn. Bhd. *	2	馬幣1元	普通	100	投資控股
FEC Properties Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
FEC Properties Services Pty Ltd.	1	澳幣1元	普通	100	財務貸款
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V. *	120,000	荷蘭盾1元	普通	100	投資控股
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd. *	935,000	馬幣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
Goldleaf Limited *	1	1美元	普通	100	投資控股
Grandco Investment Limited	1	1美元	普通	100	物業投資
廣州勁馬鍋爐實業有限公司 *	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
Hayworth Holdings Limited	100	1英鎊	普通	100	投資控股
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
Karunmas Ehsan Sdn. Bhd.	250,000	馬幣1元	普通	51	物業發展
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
Mayland Universal Sdn. Bhd. (前稱「Universal Star (M) Sdn. Bhd.」) *	500,000	馬幣1元	普通	100	物業發展
Mayland Victory Sdn. Bhd. (前稱「Suzin Mizlin Sdn. Bhd.」) *	2,340,000	馬幣1元	普通	100	土地發展
New China Homes, Ltd.	12,700,000	1美元	普通	75.2	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

# 財務報告附註 (續)

截至二零二零一年三月三十一日止年度

## 51. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	股數	每股面值	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	
N.T. Horizon Realty (Jordan) Limited	2	港幣100元	普通	100	物業投資
愛德企業有限公司 *	1,000,000	港幣1元	普通	75	投資控股
Pacific Boulevard Hotel (M) Sdn. Bhd. *	2,000,000	馬幣1元	普通	100	物業發展
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
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
Ruby Way Limited	2	港幣1元	普通	100	物業投資
Scarborough Development Limited *	2	港幣1元	普通	100	物業投資
上海錦秋房地產有限公司	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
Sovereign Land Company Limited *	2	港幣100元	普通	100	物業投資
星僑發展有限公司 *	2	港幣1元	普通	100	物業發展
Stoneline Sdn. Bhd. *	100	馬幣1元	普通	100	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	

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 51. 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	所持股份 類別		
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	物業投資
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
Vico Overseas Inc. *	4	1美元	普通	75	物業投資
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	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
Wonder China Investments Limited	1	1美元	普通	100	投資控股

\* 非由德勤•關黃陳方會計師行核數之公司。

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。

## 51. 主要附屬公司詳情 (續)

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
Action Fulfilled Assets Limited	英屬處女群島	香港
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
Dynahome Development 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 Properties Limited	英屬處女群島	香港
FEC Property Services Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
FEC Strategic Investments (Netherlands) B.V.	荷蘭	荷蘭
Fortune Plus (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Goldleaf Limited	英屬處女群島	馬來西亞
Grandco Investment Limited	英屬處女群島	美國
廣州勁馬鍋爐實業有限公司	中國	中國
Hamsher International Ltd.	英屬處女群島	美國
Hayworth Holdings Limited	海峽群島	馬來西亞
Karunmas Ehsan Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Kuala Lumpur Land Holdings Limited	海峽群島	馬來西亞
Mayland Universal Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Mayland Victory Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
New China Homes, Ltd.	開曼群島	中國
Pacific Boulevard Hotel (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Redleaf Properties Limited	英屬處女群島	馬來西亞
Rich Diamond Holdings Limited	英屬處女群島	菲律賓

# 財務報告附註 (續)

截至二零零一年三月三十一日止年度

## 51. 主要附屬公司詳情 (續)

間接附屬公司名稱	註冊成立地點	業務經營地點
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
Stoneline Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Top Trend Developments Limited	英屬處女群島	中國
Tomarta Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Victoria Land Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Vico Overseas Inc.	英屬處女群島	馬來西亞
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

## 52. 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		
Alicegate Pty. Ltd. (前稱「Rockman's Regency Towers Pty. Ltd.」)*	普通	49		投資控股
Bermuda Investments Limited *	普通	25		物業投資
Bradney Proprietary Limited *	普通	50		投資控股
遠東科技國際有限公司	普通	31.33		投資控股、股票及物業投資
Flinders Wharf Management Pty. Ltd. *	普通	50		物業管理
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
Libran Star (M) Sdn. Bhd. *	普通	50		物業發展
柳州環宇壓縮機有限公司 *	無	25.24		經營壓縮機廠

# 財務報告附註 (續)

截至二零二零一年三月三十一日止年度

## 52. 主要聯營公司詳情 (續)

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		
Mayland Development Sdn. Bhd. (前稱「Mega Master (M) Sdn. Bhd.」)*	普通	45		物業投資
Naples Investments Limited *	普通	35		投資控股
Northleisure Proprietary Ltd. *	普通	50		投資控股
Northrock Investments Proprietary Limited *	普通 累積可贖回 優先股	49.09 49.98		財務貸款
Peacock Estates Limited *	普通	25		物業投資
Philippine Dream Company, Inc. *	普通	25.2		酒店投資及經營
Regency Hotels Proprietary Limited	普通	49		投資控股
Young Heung International (BVI) Ltd	普通	20		鋼鐵生產業務

\* 非由德勤•關黃陳方會計師行核數之公司。

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
Alicegate Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
Bradney Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Flinders Wharf Management Pty. Ltd.	澳洲	澳洲
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
Libran Star (M) Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
柳州環宇壓縮機有限公司	中國	中國
Mayland Development Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞
Naples Investments Limited	英屬處女群島	菲律賓
Northleisure Proprietary Ltd.	澳洲	澳洲
Northrock Investments Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Philippine Dream Company, Inc.	菲律賓	菲律賓
Regency Hotels Proprietary Limited	澳洲	澳洲
Young Heung International (BVI) Ltd	英屬處女群島	中國

## 集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
2,473	O	已完成	現存
658	C & R	已完成	現存
91	C	已完成	現存
4,280	S & R	已完成	現存
3,579	S & O	已完成	現存
9,076	S, R & C	已完成	現存
598	R & CP	已完成	現存

# 集團所擁有之主要物業一覽表

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>香港</b>			
1. 中環德輔道中一二一號遠東發展大廈十六、十八、十九、二十及二十四樓(包括十六、十八、十九、二十及二十四樓之洗手間及二十四樓之天台平台)	內地段 2198、2200、2201、內地段2199A、內地段2199餘段、海傍地段299A、B及C，736份之120份	100%	—
2. 西營盤西安里四號及皇后大道西四百一十九號G，東蔚苑一樓A、C單位及地下一號單位及一樓三號單位(即金陵戲院)	海傍地段 205B餘段，25701份之5598	100%	—
3. 堅尼地城吉席街九十八至一百號及加多近街二十一至二十三號昌吉大廈一樓B單位	內地段1298 SA(1)SA餘段及內地段1298 SA(1)餘段，180份之8份	100%	—
4. 旺角奶路臣街十一號及砵蘭街二百四十至二百四十四號旺角遠東銀行大廈整個地庫至六樓(除戲院之外)及二十四樓A室及天台	九龍內地段1385-1386餘段400份之95份	100%	—
5. 九龍尖沙咀彌敦道二零四至二零六號遠東發展大廈	九龍內地段10467餘段及10468餘段	100%	—
6. 荃灣青山道一百三十五至一百四十三號遠東銀行荃灣大廈	丈量約449地段2158餘段	100%	—
7. 西貢清水灣麗莎灣型墅四座地下花園、一樓及一、四、二十五、六十一及六十二號之泊車位	丈量約253地段1124，1408份之69份	100%	—

## 集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
3,908	S A	已完成	現存
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤
1,318	S,R & C	已完成	現存
尚未決定	A	籌劃階段	空置地盤
570	C	已完成	現存
1,667	C & S	已完成	現存
1,231	C & S	已完成	現存
1,471	C & S	已完成	現存
57	S	已完成	現存

## 集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>香港</b>			
8. 荃灣青山道十五至二十三號荃灣花園第一期地下低層及地下高層多個舖位	荃灣市地段241，4400份之241份	100%	—
9. 西貢北港多個地段	丈量約222、1134地段餘段、1137地段餘段、1138地段及1139地段餘段	100%	3,525
10. 元朗水車館街2號東輝閣地下十七、十八及二十號舖位，及一樓至三樓商場	元朗市地段287及349，750份之249份	100%	—
11. 川龍川鵝地	丈量約360,433,435多個地段	100%	32,202
12. 葵涌美芳街二至十四號昌鴻大廈地下六號舖位及一樓全層	葵涌市地段186及295，1000份之119份	100%	—
13. 紅磡馬頭圍道一百零四至一百一十二號富恆閣地下C舖位及一至三樓	九龍內地段8480-8484，九龍內地段6020餘段，527份之213份	100%	—
14. 元朗又新街富祐閣地下七號舖位、一樓全層及祇供一樓使用之兩段樓梯及地下入口大堂	元朗市地段391，975份之285份	100%	—
15. 屯門青山灣青山道387號金安大廈地下十、十九至二十四、四十四至四十六、五十六至六十號舖位、十八、十八a及十八b飾柜及一樓一零一至一七三號舖位	屯門市地段151，2485份之351份	100%	—
16. 鴨脷洲大街十八號至二十號及平瀾街五號東寶閣地下四、五、六號舖位	鴨脷洲內地段47A及伸展部份，1176份之29份	100%	—

## 集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
—	A	籌劃階段	空置地盤
4,682	R	工程中	二零零二年
3,121	R	籌劃階段	空置地盤
5,444	S & R	工程中	二零零二年
1,672	R	工程中	二零零二年
4,849	R	籌劃階段	二零零三年
4,281	H	籌劃階段	二零零三年
13,555	R	已完成	現存
3,120	H	已完成	現存
1,116	R	建築中	二零零二年
3,549	R	籌劃階段	空置地盤

## 集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>香港</b>			
17. 荃灣油柑頭	丈量約354地段232餘段	100%	5,940
18. 西貢上洋	丈量約255地段84、85、86、89、91、92、94、95A、99、116餘段、137、139、141餘段、213、221餘段、224餘段、229、230、231A、231餘段、233、234、236、258、263餘段及746	100%	7,136
19. 大埔泰亨	丈量約7地段73餘段	100%	2,332
20. 九龍紅磡必嘉街60至66號及必嘉圍2至6號	紅磡內地段235B, C, D, E, I(1), I(2)及I(3)	100%	604
21. 新界西貢白石窩	丈量約253地段1265	100%	2,796
22. 新界元朗丹桂村	丈量約124地段3927SB	100%	4,849
23. 九龍大角咀晏架街46至48號	九龍內地段6374	100%	357
24. 香港 26閣中環半山贊善里58號	內地段68 S.S.5 S.A.餘段	100%	—
25. 帝豪花園酒店 佐敦南京街30號	九龍內地段8816、7968	100%	289
26. 西貢竹角	丈量約231地段14	100%	2,790
27. 元朗洪水橋	丈量約124地段2959、2960、2972餘段、2973餘段、2969B3	100%	2,817

## 集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
23,532	H	已完成	現存
—	R	已完成	現存
—	R	建築中	二零零二年
—	R	建築中	二零零二年
3,464	O & S	已完成	現存
13,806	C	已完成	現存
4,307	O	已完成	現存
—	H	已完成	現存
22,590	R & CP	已完成	現存

## 集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>海外</b>			
28. Wilayah Persekutuan吉隆坡市67分區	471及472地段	100%	1,860
29. Wilayah Persekutuan吉隆坡市67分區	908地段	100%	985
30. 雪蘭莪州Hulu Langat區Mukim of Kajang	6504地段	51%	203,403
31. 雪蘭莪州巴生區及Mukim之Teluk Gedong森林保護區國家土地「E」區	—	100%	185,874
32. 新加坡Eu Tong Sen街100A Waldorf Office Complex	TS22之178-49-A/J地段	100%	—
33. 加拿大亞伯達省愛民頓市10024 Jasper Avenue, Cambrige Building	14及15地段	100%	1,394
34. 加拿大亞伯達省愛民頓市，# 101A Avenue 100A街Kelly Ramsey Building	39及40地段，40地段最西邊之6呎地方除外	100%	1,310
35. 美國德薩斯州達拉斯市Commerce Street 1914號Dallas Grand Hotel	不適用	100%	6,849
36. 澳洲維多利亞墨爾本St. Kilda Road 360號	不適用	100%	4,088

## 集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

大約樓面總面積 (平方米)	類別	完工之階段	估計落成日期
7,223	C & CP	已完成	現存
11,918	CP & SA	發展階段	二零零二年
91	O	已完成	現存
91	C	已完成	現存

## 集團所擁有之主要物業一覽表 (續)

物業名稱及地點	地段編號	集團所佔權益	地盤面積 (平方米)
<b>海外</b>			
37. 澳洲昆士蘭省，滑浪者天堂之Dolphin Arcade	不適用	80%	7,240
38. 美國德薩斯州達拉斯Commerce Street 1954號	不適用	100%	2,322
39. 中國廣州市東風東路836號東峻廣場第三座26樓03室	不適用	100%	—
40. 中國廣州市東風東路836號東峻廣場第三座26樓04室	不適用	100%	—

# 股東週年大會通告

茲通告Far East Consortium International Limited(「本公司」)定於二零零一年八月二十七日(星期一)下午三時正假座香港德輔道中121號遠東發展大廈頂樓召開股東週年大會，藉以商討下列事項：

1. 省覽截至二零零一年三月三十一日止年度之經審核財務報告、董事會及核數師報告書。
2. 宣佈派發末期股息。
3. 重選董事及釐定董事袍金。
4. 續聘核數師及授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過(不論是否作出修訂)下列普通決議案：

## 普通決議案

### A. 「動議：

- (i) 在下文(iii)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間(定義見下文)內行使本公司所有權力以配發、發行及處理本公司股本中每股面值港幣0.10元之額外股份，以及作出或授出需要或可能需要行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之公司債券及信用債券)；
- (ii) 上文(i)段所述之批准授權本公司董事會於有關期間(定義見下文)內作出或授出需要或可能需要於有關期間結束後行使該等權力之售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之公司債券及信用債券)；
- (iii) 本公司董事會依據上文(i)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發(不論是否依據購股權或其他原因配發)及發行之股本面值總額(但不包括(a)配售新股(定義見下文)、(b)依據本公司任何認股權證或任何可轉換為本公司股份之證券之條款而行使認購權或換股權而發行股份、(c)依據本公司不時之公司組織章程細則就以股代息計劃發行股份、或(d)依據任何經已採納向本公司及／或其任何附屬公司之僱員授予或發行本公司股份或可購買本公司股份之任何購股權計劃或類似安排而發行股份)，不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股本面值總額之20%，而上述批准亦須受此數額限制；及

# 股東週年大會通告 (續)

(iv) 就本決議案而言，

「有關期間」乃指由本決議案獲通過當日起至下列三者中較早之日期止之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (c) 股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案所述之授權之日。

「配售新股」乃指本公司董事會於所定期內根據於某一指定記錄日期名列股東名冊之股東於該日之持股比例向彼等提出之股份配售建議（惟本公司董事會有權就零碎股權或香港以外任何地區適用於本公司之法律限制或責任或任何認可管制機構或任何證券交易所之規定，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排。）

## B. 「動議：

- (i) 在下文(ii)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間（定義見下文）內行使本公司所有權力，於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），按照所有適用法例及聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所不時修訂之規定，購回本公司股本中每股面值港幣0.10元之股份；
- (ii) 本公司根據上文(i)段之批准購回之本公司股份面值總額不得超過於本決議案獲通過當日本公司之已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (iii) 就本決議案而言，「有關期間」乃指由本決議案獲通過當日起至下列三者中較早之日期止之期間：
  - (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (b) 法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
  - (c) 股東於股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案所述之授權之日。」

# 股東週年大會通告 (續)

- C. 「**動議**待召開本大會通告所載之第5A及第5B項決議案獲通過後，藉加入相當於本公司根據召開本大會通告所載之第5B項決議案獲授權而購回本公司股本中之股份面值總額之數額，以擴大根據召開本大會通告所載之第5A項決議案授予本公司董事會配發及處理額外股份之一般授權，惟該購回股份之數額不得超過於上述決議案獲通過當日本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命  
公司秘書  
周國和

香港，二零零一年七月十八日

附註：

1. 本公司將由二零零一年八月二十三日(星期四)至二零零一年八月二十七日(星期一)(首尾兩天包括在內)止暫停辦理股份過戶登記手續。如欲享有建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零零一年八月二十二日(星期三)下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處標準證券登記有限公司，地址為香港干諾道中111號永安中心5樓辦理過戶登記手續，方為有效。
2. 凡有權出席上述大會及投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席大會及於投票表決時代其投票，受委代表毋須為本公司之股東。
3. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件之副本，必須在大會或其續會指定舉行時間不少於48小時前送達香港德輔道中121號遠東發展大廈16樓本公司之主要辦事處，方為有效。
4. 一份載有關於上述第5A至5C項決議案進一步詳情之通函將連同二零零一年年報一併寄予各股東。