

# 財務報告書附註

截至二零零三年六月三十日止年度

## 1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之上市公眾有限公司。本公司最終控股公司為尖沙咀置業集團有限公司（「尖沙咀置業」），一間在香港註冊成立之上市公眾有限公司。

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於附註44。

## 2. 採納新增及經修訂之會計實務準則

本年度，本集團首次採納若干由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂之會計準則（「會計準則」）。採納該等會計準則導致現金流量表之呈報方式有所更改及加入股東權益變動表，惟對本期間或以往會計期間的業績並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

### 外幣

會計準則第十一條「外幣折算」的有關修訂取消了於期內以結算日之匯率換算香港以外地區之附屬公司的收益表之選擇。現時規定收益表須以平均匯率換算。因此，於綜合賬目時，本集團該等附屬公司的資產及負債乃按結算日之匯率換算。收支項目則按期內的平均匯率換算。就此產生的匯兌差額（如有）乃分類列為股東權益並轉撥往本集團之匯兌儲備。該等匯兌差額乃於出售有關附屬公司期間確認為收入或支出。此項會計政策之改變對本期間或以往會計期間的業績並無重大影響。

### 現金流量表

本年度，本集團採納會計準則第十五條（經修訂）「現金流量表」。根據會計準則第十五條（經修訂），現金流量乃分為三大項呈列 — 經營、投資及融資，而非過往分五項呈列。以往以個別項目呈列之利息和股息，現列為經營、投資或融資之現金流量。除非因收益上之稅項而產生之現金流量可分開確認為投資或融資業務，否則該現金流量乃列作經營業務。香港以外地區之附屬公司之現金流量已按現金流量當日適用之匯率換算，而非按結算日之匯率換算。

### 員工福利

本年度，本集團採納會計準則第三十四條「員工福利」，引入計算員工福利包括退休保障計劃之條款。因本集團只參與界定供款退休保障計劃，故此項會計政策之改變對本期間或以往會計期間的業績並無重大影響。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策

本財務報告書乃按歷史成本並就若干物業及證券投資之重估作出修訂後編製。

本財務報告書乃按照香港普遍採納之會計原則編製。採納之主要會計政策刊列如下：

#### 綜合賬目基準

本綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司每年截至六月三十日止之財務報告書。

本年度內收購或出售之附屬公司之業績，分別由收購有效日期起或截至出售有效日期止適當地計入綜合收益表內。

集團內各公司間之重要交易及結餘已於編製綜合賬目時抵銷。

#### 商譽

商譽乃指於收購聯營公司時，收購代價高出本集團應佔收購業務當日之個別資產及負債之公平價值之差額。商譽確認為資產並按其可使用年期以直線法攤銷。收購聯營公司產生之商譽列於聯營公司之賬面值內。

#### 負商譽

負商譽乃指於收購聯營公司時，本集團應佔收購業務當日之個別資產及負債之公平價值高出收購代價之差額。負商譽於資產內扣減並根據出現結存之情況之分析撥歸收入。

倘若負商譽因收購當日預期會出現虧損或開支而產生，負商譽將會在該等虧損或開支出現期間內撥歸收入。其餘之負商譽會在收購所得且會計算折舊之資產之餘下平均可用年期內，以直線法確認為收入。倘若負商譽超出收購所得並可識別之非貨幣資產之公平總值，則負商譽會即時確認為收入。

於收購聯營公司時所產生之負商譽於相關之聯營公司賬面值扣減。

#### 投資附屬公司

投資附屬公司在本公司之資產負債表上均以成本值扣除任何可識別之減值虧損入賬。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 投資聯營公司權益

綜合收益表包括本集團本年度應佔聯營公司由收購有效日後之業績；而綜合資產負債表內之投資聯營公司權益則按本集團應佔聯營公司之資產淨值，加上未攤銷之購買商譽減任何可識別之減值虧損入賬。

在本公司之資產負債表內，投資聯營公司以成本值扣除任何可識別減值虧損入賬。

如聯營公司與本集團之結算日期不同，則本集團之財務報告書所列入之聯營公司業績乃根據該聯營公司最後的經審核財務報告書及／或截至每年六月三十日止之管理賬目計算。

#### 證券投資

證券投資乃按交易日期確認，最初以成本值計算。

除持至到期日債務證券外，所有證券均按其後申報日期以公平價值計算。

倘證券乃持作買賣，未實現之收益及虧損將包括在本年度之溢利或虧損內。就其他證券而言，未實現之收益及虧損均於產權處理，直至有關證券出售或有所減值為止，在此情況下累積收益或虧損將計入本年度之溢利或虧損中。

#### 投資物業

投資物業乃已完成興建之物業，並因其投資潛力而持有，而有關租金收益是在公平原則下議定的。

投資物業於資產負債表結算日根據獨立專業估值所得之公開市值入賬。因重估投資物業而產生之任何盈餘或虧損均計入投資物業重估儲備或從該儲備中扣除，惟倘若該儲備之結餘不足以彌補有關虧損，虧損差額則於收益表內扣除。原先於收益表內扣除之虧損及後有重估盈餘出現，此盈餘可轉至收益表內而總額不得大於已於收益表內扣除之虧損。

出售投資物業時，有關該投資物業之重估儲備數額將轉撥至收益表內。

除了租約期（包括可續年期）尚餘二十年或以下之投資物業外，其餘投資物業毋須作折舊準備。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 酒店物業

酒店物業以成本值列出，租期超過二十年之酒店物業不作折舊準備。本集團一向將物業保持於良好維修及保養狀況，因此董事認為由於其剩餘價值高，故毋須折舊。有關之保養開支於產生年度撥入收益表。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減折舊及累積減值虧損入賬。

折舊準備乃按物業、廠房及設備之估計可使用年限，採用直線法以下列年率將其成本撇銷：

電腦系統	20%
傢俬、裝置及設備	10% – 20%
租賃物業裝修	20%
汽車	20%
廠房及機器	10% – 20%

資產出售或棄用所產生之收益或虧損，乃按其出售價值與資產賬面值之差額計算，並於收益表內確認。

#### 減值

本集團會於每個結算日審閱其資產之賬面值，以判斷是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。倘若估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為支出。

凡減值虧損其後出現逆轉，則資產賬面值須調升至經修訂之估計可收回金額，惟該調升之賬面值不得超逾假設以往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損逆轉以收入即時確認。

#### 發展中物業

發展中物業乃指在發展完成後作為銷售用途之物業，並列入流動資產內，以成本值或賬面值及可變現淨值二者之較低值入賬。

#### 未售樓宇存貨

未售樓宇存貨之價值乃按成本值及可變現淨值二者之較低值入賬。成本值按未售樓宇存貨所佔土地及發展成本總額之比例計算。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 酒店存貨

酒店存貨以成本值或可變現淨值兩者中的較低值入賬。成本值按加權平均法計算。

#### 其他非流動資產

其他非流動資產指會所會籍，乃按成本值扣除任何可識別之減值虧損入賬。

#### 借貸成本

與收購、建造或生產合資格之資產直接有關之借貸成本均撥充該等資產之部分成本。當該等資產可作擬定用途或銷售時，有關借貸成本則不再撥充資本。從特定借款待支付符合規定資產之經費前而作出之短暫投資所賺取之投資收益從撥充資本之借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本均在借貸發生之年度內被確認為支出。

#### 遞延貸款融資之安排費用

遞延貸款融資之安排費用會以貸款之還款期以直線法遞延及攤銷至收益表以確保支出穩定。

#### 可換股票據

可換股票據乃按發行所得款項淨額加財務成本準備兩者之總額入賬。

所得款項淨額即發行可換股票據所收取金額扣減直接發行成本後之數額。直接發行成本於發行日期起至票據持有人可行使其贖回權之日期（「票據持有人贖回日」）止期間按直線法基準在收益表內攤銷。倘任何可換股票據於票據持有人贖回日前被購回並註銷、贖回或兌換，則被購回之可換股票據應佔之尚餘未攤銷成本將即時在收益表中撇銷。

財務成本為於票據持有人贖回日或之前就贖回可換股票據而須支付予票據持有人之溢價。估計溢價乃於票據持有人之贖回權尚未行使期間按固定比率撥出準備，並於收益表中扣除。倘任何可換股票據於票據持有人贖回日前被購回並註銷或兌換，則就所購回或兌換之可換股票據於以往年度撥出之贖回溢價準備，將計入收益表內。

購回可換股票據之收益或虧損，即就所購回可換股票據所支付之代價與其面值兩者之差額，並於收益表內確認。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收入及溢利確認

- (a) 出售已完成之物業之收益乃在出售協議完成時或在風險及利益之轉移下 (以較前者為準) 確認。
- (b) 發展以供出售之物業之收益乃在具約束力之銷售協議簽訂時或建築當局發出有關入伙紙時 (以較後者為準) 確認。買方在此階段前所付款項乃記錄為樓宇銷售訂金並列入流動負債。
- (c) 出售有牌價投資乃在有關投資之合法擁有權轉移至買方時確認。
- (d) 營業租約之租金收益乃按各個別租約之年期以直線法基準確認。
- (e) 樓宇管理及服務費收益乃按所提供服務之期間以適當之基準予以確認。
- (f) 利息收益乃根據尚餘本金之金額按適用利率以時間比例基準累計。
- (g) 倘樓宇乃按遞延條款出售，則具備與不具備有關條款之售價之差額，將視作遞延利息收益，並按有關銷售協議完成時起計之償還期以直線法基準計入收益表內。
- (h) 來自投資項目之股息收益乃在收取股息之權利已獲肯定之情況下予以確認。
- (i) 酒店收益於提供服務時入賬。

#### 稅項

稅項支出是按本年度之業績，並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。若干收益及支出項目因在稅務上及財務報告書所確認之會計期間不同，因而引致時間差異。該等預期會確定為資產或負債之時間差異的稅務影響，將於財務報告書中以負債法確認為遞延稅項。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 外幣換算

以外幣計算之交易均按交易日之兌換率換算為港元。以外幣計算之貨幣性資產及負債均按資產負債表結算日之兌換率重新換算為港元。因兌換而產生之收益及虧損均撥入收益表內。

在綜合賬目時，於香港以外地區經營之業務之資產及負債均按資產負債表結算日之市場匯率換算為港元，收支項目則按期內的平均匯率換算。因綜合賬目而產生之所有兌換差額（如有）乃分類列為股東權益並轉撥往本集團之匯兌儲備。該等匯兌差額乃於出售有關業務期間確認為收入及支出。

#### 退休保障成本

強制性公積金計劃（「強積金」）之供款已計入為支出。

### 4. 營業額

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
出售持作出售之物業	2,523,490,191	587,750,561
物業租金收益總額	830,293,109	831,481,466
樓宇管理及服務費收益	392,981,569	385,110,443
酒店經營	196,670,559	201,616,565
應收貸款之利息收益	102,321,162	5,800,847
出售投資物業	92,233,000	656,127,000
股息收益		
有牌價投資	34,955,519	27,534,104
無牌價投資	10,529,661	11,279,034
出售買賣證券投資	—	6,724,176
	<b>4,183,474,770</b>	<b>2,713,424,196</b>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 5. 業務及地區分部

#### 業務分部

作為管理用途，本集團目前由五個經營分區組成 — 物業、證券、財務、酒店及物業管理及服務。以本集團申報其主要分部資料為基準之經營分區如下：

#### 收益表

二零零三年六月三十日止年度

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
<b>收入</b>							
營業額							
物業租賃	830,293,109	—	—	—	—	—	830,293,109
物業銷售	2,615,723,191	—	—	—	—	—	2,615,723,191
酒店經營	—	—	—	196,670,559	—	—	196,670,559
管理服務	61,551,606	—	—	—	331,429,963	—	392,981,569
股票投資及買賣	—	45,485,180	—	—	—	—	45,485,180
財務	—	—	102,321,162	—	—	—	102,321,162
	<u>3,507,567,906</u>	<u>45,485,180</u>	<u>102,321,162</u>	<u>196,670,559</u>	<u>331,429,963</u>	<u>—</u>	<u>4,183,474,770</u>
其他經營收益	22,509,300	753,799	273,909	—	32,159,374	—	55,696,382
內部分部銷售*	—	—	—	—	23,919,078	(23,919,078)	—
	<u>3,530,077,206</u>	<u>46,238,979</u>	<u>102,595,071</u>	<u>196,670,559</u>	<u>387,508,415</u>	<u>(23,919,078)</u>	<u>4,239,171,152</u>
<b>總收入</b>							
<b>分部業績</b>	<u>969,201,285</u>	<u>45,989,855</u>	<u>102,595,071</u>	<u>77,064,213</u>	<u>178,957,395</u>	<u>—</u>	<u>1,373,807,819</u>
未分配企業支出							(770,815,151)
經營溢利							602,992,668
財務成本淨額							(432,845,575)
應佔聯營公司業績	(104,642,853)	69,209	(1,434,347)	26,049,520	5,287,586	—	(74,670,885)
出售一間聯營公司 所得之溢利							30,528,060
							<u>126,004,268</u>
除稅前溢利							(76,735,107)
稅項							
未計少數股東 權益前溢利							49,269,161
少數股東權益							1,650,987
							<u>50,920,148</u>
<b>本年度純利</b>							

\* 內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。



# 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

## 5. 業務及地區分部 (續)

### 業務分部 (續)

#### 資產負債表

於二零零三年六月三十日

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
<b>資產</b>						
分部資產	24,663,663,755	1,395,674,936	1,048,918,082	1,680,301,405	832,973,295	29,621,531,473
投資聯營公司權益	10,368,732,728	3,850,761	(2,644,980)	790,143,568	(41,358,269)	11,118,723,808
未分配企業資產						21,620,306
綜合資產總額						<u>40,761,875,587</u>
<b>負債</b>						
分部負債	5,550,272,792	15,249,497	402,007,720	264,186,275	120,889,457	6,352,605,741
借貸						
分部	4,861,333,773	289,463,106	—	732,319,500	—	5,883,116,379
企業						2,596,330,151
可換股票據						1,489,378,714
未分配企業負債						105,609,771
綜合負債總額						<u>16,427,040,756</u>

#### 其他資料

二零零三年六月三十日止年度

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
商譽攤銷	308,611	—	—	8,985,877	—	9,294,488
資本增加	794,428	—	—	2,282,809	5,439,097	8,516,334
折舊	414,895	873,415	—	7,968,960	7,421,572	16,678,842
酒店物業增加	—	—	—	24,349,375	—	24,349,375
其他證券投資減值虧損	—	252,397,016	—	—	—	252,397,016
投資物業增加	27,797,214	—	—	—	—	27,797,214
持有買賣證券投資之 未實現虧損	—	124,091,924	—	—	—	124,091,924

# 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

## 5. 業務及地區分部 (續)

### 業務分部 (續)

#### 收益表

二零零二年六月三十日止年度

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
<b>收入</b>							
營業額							
物業租賃	831,481,466	—	—	—	—	—	831,481,466
物業銷售	1,243,877,561	—	—	—	—	—	1,243,877,561
酒店經營	—	—	—	201,616,565	—	—	201,616,565
管理服務	49,886,540	—	—	—	335,223,903	—	385,110,443
股票投資及買賣	—	45,537,314	—	—	—	—	45,537,314
財務	—	—	5,800,847	—	—	—	5,800,847
	<u>2,125,245,567</u>	<u>45,537,314</u>	<u>5,800,847</u>	<u>201,616,565</u>	<u>335,223,903</u>	<u>—</u>	<u>2,713,424,196</u>
其他經營收益	23,846,900	7,813,949	489,884	2,268,699	26,843,254	—	61,262,686
內部分部銷售*	—	—	—	—	20,656,524	(20,656,524)	—
	<u>2,149,092,467</u>	<u>53,351,263</u>	<u>6,290,731</u>	<u>203,885,264</u>	<u>382,723,681</u>	<u>(20,656,524)</u>	<u>2,774,686,882</u>
<b>總收入</b>							
	<u>2,149,092,467</u>	<u>53,351,263</u>	<u>6,290,731</u>	<u>203,885,264</u>	<u>382,723,681</u>	<u>(20,656,524)</u>	<u>2,774,686,882</u>
<b>分部業績</b>	<u>1,225,463,779</u>	<u>46,849,385</u>	<u>6,290,731</u>	<u>97,393,504</u>	<u>169,681,515</u>	<u>—</u>	<u>1,545,678,914</u>
未分配企業支出							(797,648,216)
經營溢利							748,030,698
財務成本淨額							(380,443,141)
應佔聯營公司業績	(135,195,945)	(2,679,732)	(483,968)	36,461,822	(3,193,023)	—	(105,090,846)
出售附屬公司 所得之溢利							12,712,419
出售聯營公司 所得之溢利							69,611,638
除稅前溢利							344,820,768
稅項							(89,775,703)
未計少數股東 權益前溢利							255,045,065
少數股東權益							7,742,631
本年度純利							<u>262,787,696</u>

\* 內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 5. 業務及地區分部 (續)

#### 業務分部 (續)

#### 資產負債表

於二零零二年六月三十日

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
<b>資產</b>						
分部資產	24,222,340,539	1,410,918,791	1,459,558,713	1,310,025,379	1,245,857,340	29,648,700,762
投資聯營公司權益	11,085,759,297	(1,500,652)	(1,210,607)	767,547,348	(37,321,252)	11,813,274,134
未分配企業資產						8,747,697
綜合資產總額						<u>41,470,722,593</u>
<b>負債</b>						
分部負債	6,458,462,279	7,266,997	74,909,237	276,384,585	100,753,867	6,917,776,965
借貸						
分部	4,553,491,086	469,945,716	—	733,072,600	—	5,756,509,402
企業						1,559,917,630
可換股票據						1,465,155,655
未分配企業負債						50,391,217
綜合負債總額						<u>15,749,750,869</u>

#### 其他資料

二零零二年六月三十日止年度

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
商譽攤銷	308,611	—	—	8,985,877	—	9,294,488
資本增加	393,734	—	—	44,172,750	6,241,812	50,808,296
折舊	263,366	889,083	—	9,277,978	7,623,140	18,053,567
酒店物業增加	—	—	—	21,293,305	—	21,293,305
其他證券投資減值虧損	—	103,107,616	—	—	—	103,107,616
投資物業增加	148,224,049	—	—	—	—	148,224,049
持有買賣證券投資之 未實現虧損	—	180,228,233	—	—	—	180,228,233

#### 地域分部

集團大部份之業務均以香港為基地，集團之營業額、除稅前溢利、資產及負債超過百分之九十源自香港。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 6. 經營溢利

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
經營溢利已扣除 (計入) 下列項目：		
員工成本，包括董事酬金	407,718,679	411,692,718
退休保障計劃供款	20,078,446	20,924,363
員工成本總額	<u>427,797,125</u>	<u>432,617,081</u>
核數師酬金	1,946,193	1,575,611
酒店存貨成本確認	19,909,539	24,307,804
折舊	16,678,842	18,053,567
出售物業、廠房及設備之虧損	31,353	67,954
出售投資物業虧損 (溢利)	17,927,321	(419,515,734)
匯兌虧損淨額	<u>3,715,761</u>	<u>7,300,968</u>

### 7. 財務收益

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
利息收益		
借予聯營公司之款項	63,939,858	84,176,147
借予投資公司之款項	6,972,510	7,016,695
銀行存款	26,759,589	34,278,031
	<u>97,671,957</u>	<u>125,470,873</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 8. 財務成本

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
利息支出：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	158,012,092	179,926,518
須於五年內全數償還之其他貸款	198,506,843	253,821,900
可換股票據	56,250,000	35,139,814
提早償還貸款之財務成本	107,999,777	—
贖回可換股票據之溢價準備	16,710,000	47,927,392
提早償還貸款而撇銷之貸款融資安排費用	7,590,415	—
攤銷可換股票據之發行成本	7,513,059	5,565,066
攤銷貸款融資之安排費用	20,094,129	22,031,730
承諾費用	4,514,314	3,040,601
	<u>577,190,629</u>	<u>547,453,021</u>
減：已撥充發展中物業成本的利息	(46,673,097)	(41,539,007)
	<u>530,517,532</u>	<u>505,914,014</u>

### 9. 應佔聯營公司業績

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司虧損	70,504,794	98,360,557
聯營公司商譽攤銷	9,294,488	9,294,488
聯營公司負商譽撥回	(5,128,397)	(2,564,199)
	<u>74,670,885</u>	<u>105,090,846</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 10. 董事酬金

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
董事袍金：		
執行董事	190,000	170,000
獨立非執行董事	120,000	120,000
	<u>310,000</u>	290,000
其他酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	14,320,948	25,645,602
退休保障計劃供款	112,500	118,000
	<u>14,743,448</u>	<u>26,053,602</u>

董事之酬金幅度如下：

港元	董事人數	
	二零零三年	二零零二年
0 — 1,000,000	5	2
1,000,001 — 1,500,000	2	1
2,000,001 — 2,500,000	1	—
2,500,001 — 3,000,000	—	1
3,000,001 — 3,500,000	1	—
3,500,001 — 4,000,000	—	1
4,000,001 — 4,500,000	1	3
5,000,001 — 5,500,000	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 11. 僱員酬金

本集團五位薪酬最高僱員中，兩位（二零零二年：五位）為本公司之執行董事，其酬金已於附註10內披露。依據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」），餘下三位（二零零二年：無）僱員之酬金如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
薪金及其他酬金（包括基本薪金、 房屋津貼、其他津貼及實物收益）	8,286,889	—
退休保障計劃供款	36,000	—
	<u>8,322,889</u>	<u>—</u>

其酬金幅度如下：

	僱員人數	
港元	二零零三年	二零零二年
2,000,001 — 2,500,000	1	—
2,500,001 — 3,000,000	2	—
	<u>3</u>	<u>—</u>

於截至二零零三年及二零零二年六月三十日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員（包括董事）支付作為吸引其加盟或作為加盟本集團獎勵之酬金，且亦無支付任何酬金作為其失去職位之賠償。此外，董事亦無免收任何酬金。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 12. 稅項

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度準備	60,056,282	73,229,538
以往年度準備不足 (超額準備)	1,862,356	(105,468)
本公司及其附屬公司應佔稅項	61,918,638	73,124,070
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	14,816,469	16,651,633
	<u>76,735,107</u>	<u>89,775,703</u>

香港利得稅乃按照本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算。

本年度未提撥之遞延稅項撥回之詳情列於附註35。

### 13. 股息

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
二零零二年六月三十日止年度 已派發末期股息每股2港仙 (二零零一年：2港仙)	77,288,637	76,821,664
二零零三年六月三十日止年度 已派發中期股息每股2港仙 (二零零二年：2港仙)	77,369,560	77,151,732
	<u>154,658,197</u>	<u>153,973,396</u>



## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 13. 股息 (續)

於本年度，本公司就二零零二年度之末期股息及二零零三年度之中期股息發行代息股份。該等代息股份為大部分股東接納，如下列所示：

	二零零三年 中期 港元	二零零二年 末期 港元
股息：		
現金	13,290,111	21,174,905
代息股份	64,079,449	56,113,732
	<u>77,369,560</u>	<u>77,288,637</u>

董事會擬派發二零零三年六月三十日止年度之末期股息每股2港仙（二零零二年：2港仙），並將於股東週年大會上議決。

### 14. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本年度純利50,920,148港元（二零零二年：262,787,696港元）及年內已發行普通股之加權平均數3,871,889,199股（二零零二年：3,857,495,004股）普通股計算。

行使本集團尚餘之可換股票據將會令每股純利上升，因此，截至二零零三年及二零零二年六月三十日止年度之每股攤薄後盈利並無編製及列出。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 15. 投資物業

	長期契約 之香港 投資物業 港元	中期契約 之香港 投資物業 港元	長期契約 之新加坡 投資物業 港元	合計 港元
<b>本集團</b>				
<b>估值</b>				
於二零零二年七月一日	1,010,000,000	13,091,617,720	346,928,816	14,448,546,536
匯兌差額	—	—	1,744,032	1,744,032
轉撥自發展中物業	—	164,235,090	—	164,235,090
購買一間附屬公司	—	11,000,000	—	11,000,000
增添	—	9,929,442	6,867,772	16,797,214
出售	—	(118,300,163)	—	(118,300,163)
重估虧損	(127,000,000)	(1,083,666,589)	(20,448,970)	(1,231,115,559)
	<u>883,000,000</u>	<u>12,074,815,500</u>	<u>335,091,650</u>	<u>13,292,907,150</u>
於二零零三年六月三十日	<b>883,000,000</b>	<b>12,074,815,500</b>	<b>335,091,650</b>	<b>13,292,907,150</b>

本集團投資物業分別由卓德測計師行有限公司及Knight Frank Pte. Ltd.按二零零三年六月三十日之香港及新加坡之公開市值作出之獨立專業估值入賬，投資物業之重估虧損淨額已於投資物業重估儲備中扣除。

### 16. 酒店物業

	長期契約之 新加坡酒店物業 港元
<b>本集團</b>	
<b>成本值</b>	
於二零零二年七月一日	1,154,228,706
增添	24,349,375
	<u>1,178,578,081</u>
於二零零三年六月三十日	<b>1,178,578,081</b>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 17. 物業、廠房及設備

	電腦系統 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	租賃物業 裝修 港元	汽車 港元	廠房 及機器 港元	合計 港元
<b>本集團</b>						
<b>成本值</b>						
於二零零二年七月一日	36,291,442	68,632,933	18,590,069	12,136,851	5,998,708	141,650,003
增添	2,118,485	3,533,047	199,201	1,462,311	1,203,290	8,516,334
出售	(4,440)	(252,318)	—	(513,648)	(814,564)	(1,584,970)
於二零零三年六月三十日	<b>38,405,487</b>	<b>71,913,662</b>	<b>18,789,270</b>	<b>13,085,514</b>	<b>6,387,434</b>	<b>148,581,367</b>
<b>折舊</b>						
於二零零二年七月一日	19,512,309	13,417,916	14,862,487	9,003,095	4,632,934	61,428,741
本年度支出	6,005,648	7,423,952	1,294,206	1,103,985	851,051	16,678,842
出售時撥回	(2,738)	(80,023)	—	(513,647)	(758,592)	(1,355,000)
於二零零三年六月三十日	<b>25,515,219</b>	<b>20,761,845</b>	<b>16,156,693</b>	<b>9,593,433</b>	<b>4,725,393</b>	<b>76,752,583</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零零三年六月三十日	<b>12,890,268</b>	<b>51,151,817</b>	<b>2,632,577</b>	<b>3,492,081</b>	<b>1,662,041</b>	<b>71,828,784</b>
於二零零二年六月三十日	16,779,133	55,215,017	3,727,582	3,133,756	1,365,774	80,221,262

### 18. 投資附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
成本值減已確認減值虧損	90,612,522	41,698,663
借予附屬公司款項減撥備	22,116,970,480	21,770,448,440
	<b>22,207,583,002</b>	<b>21,812,147,103</b>

借予附屬公司款項乃無抵押及無固定還款期。其中12,426,176,217港元（二零零二年：10,455,597,001港元）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。董事認為，本公司於資產負債表結算日起計十二個月內將不會要求還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

借予附屬公司款項之賬面值已根據相關附屬公司之資產之公平值調低至可收回金額。

於二零零三年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註44。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 19. 投資聯營公司權益

	本公司		本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
無牌價股份，成本值	516,687,714	516,687,715	—	—
應佔資產淨值	—	—	1,713,830,454	2,563,270,441
商譽 (附註)	—	—	120,828,352	130,122,840
負商譽 (附註)	—	—	(94,875,344)	(100,003,741)
	<u>516,687,714</u>	<u>516,687,715</u>	<u>1,739,783,462</u>	<u>2,593,389,540</u>
借予聯營公司款項， 減撥備	76,520,443	74,713,506	9,378,940,346	9,219,884,594
	<u>593,208,157</u>	<u>591,401,221</u>	<u>11,118,723,808</u>	<u>11,813,274,134</u>

附註：

	本集團	
	商譽 港元	負商譽 港元
總額		
於二零零二年七月一日及二零零三年六月三十日	<u>185,889,768</u>	<u>(102,567,940)</u>
攤銷		
於二零零二年七月一日	55,766,928	(2,564,199)
本年度支出	9,294,488	—
本年度確認	—	(5,128,397)
於二零零三年六月三十日	<u>65,061,416</u>	<u>(7,692,596)</u>
賬面值		
於二零零三年六月三十日	<u>120,828,352</u>	<u>(94,875,344)</u>
於二零零二年六月三十日	<u>130,122,840</u>	<u>(100,003,741)</u>

商譽及負商譽之攤銷年期為二十年。

本集團主要聯營公司之投資物業由卓德測計師行有限公司及戴德梁行按二零零三年六月三十日之公開市值作出之獨立專業估值入賬，上述所列之賬面值已包括本集團應佔之重估儲備。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 19. 投資聯營公司權益 (續)

借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。其中1,924,961,754港元（二零零二年：1,659,828,988港元）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。董事認為，本集團於資產負債表結算日起計十二個月內將不會要求償還借款。因此，有關借款已列作非流動性質。

於二零零三年六月三十日之本公司主要聯營公司詳情刊於附註45。

有關本集團主要聯營公司之經營業績及財務狀況之資料摘錄自坤貿有限公司經審核綜合財務報告書及Greenroll Limited經審核財務報告書，並已作出調整以符合本集團之會計政策，撮要如下：

	坤貿有限公司		Greenroll Limited	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
<b>本年度業績</b>				
營業額	<b>209,303,037</b>	229,543,271	<b>370,144,000</b>	425,228,000
除稅前之日常業務溢利	<b>87,264,694</b>	256,554,765	<b>99,690,000</b>	142,945,000
本集團佔除稅前 日常業務溢利	<b>21,816,174</b>	64,138,691	<b>29,907,000</b>	42,883,500
<b>財務狀況</b>				
非流動資產	<b>10,938,919,541</b>	11,615,399,768	<b>3,380,422,000</b>	3,370,582,000
流動資產	<b>301,628,135</b>	321,675,267	<b>93,864,000</b>	133,890,000
流動負債	<b>(215,747,054)</b>	(262,972,636)	<b>(126,511,000)</b>	(139,872,000)
	<b>85,881,081</b>	58,702,631	<b>(32,647,000)</b>	(5,982,000)
非流動負債	<b>(5,739,938,620)</b>	(5,788,336,755)	<b>(787,100,000)</b>	(892,104,000)
資產淨額	<b>5,284,862,002</b>	5,885,765,644	<b>2,560,675,000</b>	2,472,496,000
本集團應佔之資產淨額	<b>1,321,215,501</b>	1,471,441,411	<b>768,202,500</b>	741,748,800

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 19. 投資聯營公司權益 (續)

稅務局就本集團之聯營公司坤貿有限公司(「坤貿」)之全資附屬公司廣滔投資有限公司(「廣滔」)由一九九四/九五至二零零一/零二之課稅年度及Erleigh Investments Inc.之全資附屬公司Murdoch Investments Inc.(「MII」)由一九九四/九五至一九九七/九八之課稅年度進行稅務查詢，並分別發出大約406,000,000港元及33,000,000港元額外評稅通知單予廣滔及MII，廣滔及MII已向稅務局提出反對。於二零零三年六月三十日本集團應佔數額估計大約分別為102,000,000港元及15,000,000港元。鑑於此稅務查詢仍處於資料搜集階段。廣滔及MII管理層認為現階段無法準確預測需要數年才能得出的查詢結果，因此，廣滔及MII之財務報告書並無為此而作出撥備。

本公司之董事已知悉上述事件及提出查詢。董事局認為上述事件並無重大進展及改變。

### 20. 證券投資

#### 本公司

	買賣證券		其他證券		合計	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
產權證券：						
有牌價	360,227,955	483,776,879	669,987,264	594,678,630	1,030,215,219	1,078,455,509
無牌價	—	—	19,949,305	19,949,305	19,949,305	19,949,305
	<u>360,227,955</u>	<u>483,776,879</u>	<u>689,936,569</u>	<u>614,627,935</u>	<u>1,050,164,524</u>	<u>1,098,404,814</u>
合計：						
有牌價						
香港	360,205,485	483,754,214	366,050,980	378,371,637	726,256,465	862,125,851
其他地區	22,470	22,665	303,936,284	216,306,993	303,958,754	216,329,658
無牌價	—	—	19,949,305	19,949,305	19,949,305	19,949,305
	<u>360,227,955</u>	<u>483,776,879</u>	<u>689,936,569</u>	<u>614,627,935</u>	<u>1,050,164,524</u>	<u>1,098,404,814</u>
有牌價證券之市值	<u>360,227,955</u>	<u>483,776,879</u>	<u>669,987,264</u>	<u>594,678,630</u>	<u>1,030,215,219</u>	<u>1,078,455,509</u>
作列報用途而 分析之賬面值：						
流動	360,227,955	483,776,879	—	—	360,227,955	483,776,879
非流動	—	—	689,936,569	614,627,935	689,936,569	614,627,935
	<u>360,227,955</u>	<u>483,776,879</u>	<u>689,936,569</u>	<u>614,627,935</u>	<u>1,050,164,524</u>	<u>1,098,404,814</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 20. 證券投資 (續)

#### 本集團

	買賣證券		其他證券		合計	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
產權證券：						
有牌價	361,634,955	485,726,879	936,495,675	735,659,096	1,298,130,630	1,221,385,975
無牌價	—	—	66,918,469	99,545,135	66,918,469	99,545,135
	<u>361,634,955</u>	<u>485,726,879</u>	<u>1,003,414,144</u>	<u>835,204,231</u>	<u>1,365,049,099</u>	<u>1,320,931,110</u>
合計：						
有牌價						
香港	361,612,485	485,704,214	571,552,122	466,650,799	933,164,607	952,355,013
其他地區	22,470	22,665	364,943,553	269,008,297	364,966,023	269,030,962
無牌價	—	—	66,918,469	99,545,135	66,918,469	99,545,135
	<u>361,634,955</u>	<u>485,726,879</u>	<u>1,003,414,144</u>	<u>835,204,231</u>	<u>1,365,049,099</u>	<u>1,320,931,110</u>
有牌價證券之市值	<u>361,634,955</u>	<u>485,726,879</u>	<u>936,495,675</u>	<u>735,659,096</u>	<u>1,298,130,630</u>	<u>1,221,385,975</u>
作列報用途而 分析之賬面值：						
流動	361,634,955	485,726,879	—	—	361,634,955	485,726,879
非流動	—	—	1,003,414,144	835,204,231	1,003,414,144	835,204,231
	<u>361,634,955</u>	<u>485,726,879</u>	<u>1,003,414,144</u>	<u>835,204,231</u>	<u>1,365,049,099</u>	<u>1,320,931,110</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 21. 借予投資公司款項

本集團借予投資公司款項乃無抵押及無固定還款期。其中22,175,697港元（二零零二年：18,209,914港元）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。董事認為，本集團於資產負債表結算日起計十二個月內將不會要求還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

### 22. 應收遠期貸款

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
應收貸款總額	595,682,276	718,173,792
減：流動資產所示之本期部分	(22,097,946)	(25,558,437)
	<u>573,584,330</u>	<u>692,615,355</u>

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於貸款合約內定明。

### 23. 未售樓宇存貨

本集團按可變現淨值入賬之未售樓宇存貨之數額為263,338,168港元（二零零二年：51,914,313港元）。



## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 24. 應收賬款及其他應收

應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款404,488,915港元(二零零二年:110,246,363港元)，此等應收貿易賬款主要為預開發票及預期見票兌付之應收銷售收入及應收租金。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
0 – 30日	343,569,680	51,044,761
31 – 60日	10,672,402	5,175,369
61 – 90日	8,474,451	4,053,142
超過 90日	41,772,382	49,973,091
	<u>404,488,915</u>	<u>110,246,363</u>

超過90日之應收貿易賬款41,772,382港元(二零零二年:49,973,091港元)足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

### 25. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款97,654,470港元(二零零二年:102,519,775港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
0 – 30日	35,316,475	56,781,885
31 – 60日	9,028,714	27,050,075
61 – 90日	799,531	2,287,755
超過 90日	52,509,750	16,400,060
	<u>97,654,470</u>	<u>102,519,775</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 26. 遠期借貸

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
無抵押銀行貸款		
一年內到期	13,100,640	31,198,800
一年以上至兩年	13,100,640	187,192,800
兩年以上至五年	82,970,720	—
	<u>109,172,000</u>	<u>218,391,600</u>
減：流動負債所示之流動部分	(13,100,640)	(31,198,800)
	<u>96,071,360</u>	<u>187,192,800</u>
有抵押銀行貸款		
一年內到期	277,753,200	237,664,400
一年以上至兩年	1,858,747,765	492,664,400
兩年以上至五年	3,854,966,300	2,984,531,565
	<u>5,991,467,265</u>	<u>3,714,860,365</u>
減：流動負債所示之流動部分	(277,753,200)	(237,664,400)
	<u>5,713,714,065</u>	<u>3,477,195,965</u>
其他有抵押貸款		
兩年以上至五年	—	1,814,889,000
其他無抵押貸款		
一年內到期	300,000,000	—
一年以上至兩年	300,000,000	—
兩年以上至五年	750,000,000	1,000,000,000
	<u>1,350,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>
減：流動負債所示之流動部分	(300,000,000)	—
	<u>1,050,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>
銀行及其他貸款總額	6,859,785,425	6,479,277,765
減：遞延貸款融資之安排費用 (附註27)	(18,695,841)	(36,758,718)
	<u>6,841,089,584</u>	<u>6,442,519,047</u>
可換股票據 (附註28)	1,489,378,714	1,465,155,655
	<u>8,330,468,298</u>	<u>7,907,674,702</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 26. 遠期借貸 (續)

於資產負債表結算日，本公司並無遠期借貸。

於二零零三年六月三十日，本集團為數1,350,000,000港元之其他無抵押貸款須繳付以市場利率計算之利息並分三年攤還（二零零二年：為數1,000,000,000港元之其他無抵押貸款須繳付以市場利率計算之利息，其還款期為兩年以上至五年）。

於二零零二年六月三十日，本集團為數1,814,889,000港元之其他有抵押貸款須繳付以市場利率計算之利息，該貸款已於年內全數償還。

### 27. 遞延貸款融資之安排費用

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
<b>成本值</b>		
於七月一日	90,311,612	79,474,348
新增	9,621,667	10,837,264
提早償還貸款撇銷	(42,232,017)	—
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	57,701,262	90,311,612
<b>攤銷</b>		
於七月一日	53,552,894	31,521,164
本年度支出	20,094,129	22,031,730
提早償還貸款抵銷	(34,641,602)	—
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	39,005,421	53,552,894
於六月三十日之遞延貸款融資之安排費用	<hr/> <b>18,695,841</b>	<hr/> <b>36,758,718</b>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 28. 可換股票據

	本公司		本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
<b>本金</b>				
於七月一日	—	891,909,900	<b>1,500,000,000</b>	891,909,900
發行	—	—	—	1,500,000,000
贖回	—	(891,909,900)	—	(891,909,900)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	—	—	<b>1,500,000,000</b>	1,500,000,000
<b>加：贖回溢價準備</b>				
於七月一日	—	230,441,691	<b>1,877,014</b>	230,441,691
本年度準備	—	—	<b>16,710,000</b>	47,927,392
贖回時撥回之數額	—	(230,441,691)	—	(276,492,069)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	—	—	<b>18,587,014</b>	1,877,014
<b>減：發行成本</b>				
於七月一日	—	—	<b>36,721,359</b>	4,721,134
本年度增加	—	—	—	37,565,291
本年度攤銷， 包括於贖回 時撥回之數額	—	—	<b>(7,513,059)</b>	(5,565,066)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	—	—	<b>29,208,300</b>	36,721,359
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之賬面值	—	—	<b>1,489,378,714</b>	1,465,155,655

本公司之全資附屬公司，Golden Million Finance Corporation (「Golden Million」) 於二零零二年發行面值1,500,000,000港元於二零零七年五月到期之三厘七五定息可換股票據 (「二零零七票據」)。二零零七票據持有人有權於二零零二年六月二十日至二零零七年五月十四日止期間內，隨時按每股4港元之發行兌換價 (可予調整) 兌換本公司之普通股股份。於二零零五年五月二十一日，所有或部分二零零七票據持有人可選擇以面值百分之三點一八四之溢價贖回尚餘之面值。倘若Golden Million合符若干要求，可於二零零四年五月二十一日至二零零七年五月二十一日止期間內，首尾兩天包括在內，贖回所有或部分二零零七票據。尚餘之票據可於二零零七年五月二十一日以面值百分之五點五七之溢價被贖回。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 29. 股本

	二零零三年		二零零二年	
	每股面值 1.00港元 之普通股 股份數目	面值 港元	每股面值 1.00港元 之普通股 股份數目	面值 港元
法定股本：				
於七月一日及六月三十日	<b>6,000,000,000</b>	<b>6,000,000,000</b>	6,000,000,000	6,000,000,000
已發行及繳足股本：				
於七月一日	<b>3,874,211,830</b>	<b>3,874,211,830</b>	3,860,583,211	3,860,583,211
代替現金股息 所發行之股份	<b>51,548,450</b>	<b>51,548,450</b>	37,928,619	37,928,619
購回並註銷股份	<b>(39,426,000)</b>	<b>(39,426,000)</b>	(24,300,000)	(24,300,000)
於六月三十日	<b>3,886,334,280</b>	<b>3,886,334,280</b>	3,874,211,830	3,874,211,830

本年度內，本公司以總代價90,262,382港元於聯交所購回本公司39,426,000股每股面值1.00港元之普通股。該等股份其後已註銷。註銷股份之面值已撥入資本贖回儲備，而代價總額則自保留溢利支付。

於二零零二年十二月十六日及二零零三年五月二十日，本公司根據分別於二零零二年十一月十四日及二零零三年四月十七日派發予股東之以股代息通函，按每股發行價2.725港元及2.07港元，合共發行及配發20,592,195股及30,956,255股每股面值1.00港元之股份，以代替現金股息，作為二零零二年度之末期息及二零零三年度之中期息。此等股份與其他已發行股份在各方面均享有同等權益。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 30. 股份溢價及儲備

	股份溢價 港元	其他證券 重估儲備 港元	資本 贖回儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
<b>本公司</b>					
於二零零一年七月一日	9,211,395,816	(54,178,664)	100,520,000	10,409,418,204	19,667,155,356
以股代息所發行股份之溢價	71,842,692	—	—	—	71,842,692
發行股份費用	(60,100)	—	—	—	(60,100)
購回並註銷股份	—	—	24,300,000	(57,599,045)	(33,299,045)
重估盈餘	—	19,469,449	—	—	19,469,449
本年度純利	—	—	—	142,855,800	142,855,800
二零零一年末期息	—	—	—	(76,821,664)	(76,821,664)
二零零二年中期息	—	—	—	(77,151,732)	(77,151,732)
於二零零二年六月三十日及 二零零二年七月一日	9,283,178,408	(34,709,215)	124,820,000	10,340,701,563	19,713,990,756
以股代息所發行股份之溢價	68,644,731	—	—	—	68,644,731
發行股份費用	(260,100)	—	—	—	(260,100)
購回並註銷股份	—	—	39,426,000	(90,262,382)	(50,836,382)
於收益表扣除之減值虧損	—	13,500,000	—	—	13,500,000
重估盈餘	—	62,883,155	—	—	62,883,155
本年度純利	—	—	—	97,406,425	97,406,425
二零零二年末期息	—	—	—	(77,288,637)	(77,288,637)
二零零三年中期息	—	—	—	(77,369,560)	(77,369,560)
<b>於二零零三年六月三十日</b>	<b>9,351,563,039</b>	<b>41,673,940</b>	<b>164,246,000</b>	<b>10,193,187,409</b>	<b>19,750,670,388</b>

附註：於二零零三年六月三十日，本公司可分派予股東之儲備為10,193,187,409港元（二零零二年：10,340,701,563港元）。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 31. 附屬公司提供之借款

本公司之附屬公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。附屬公司已同意於資產負債表結算日起計十二個月內將不會要求還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

### 32. 聯營公司提供之借款

本集團及本公司之聯營公司提供之借款乃無抵押及無固定還款期。於本集團之聯營公司所提供之借款當中，383,086,114港元（二零零二年：244,909,786港元）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。聯營公司已同意於資產負債表結算日起計十二個月內不會要求還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

本公司之聯營公司提供之借款為免息並於年內已全數償還。

### 33. 投資公司提供之借款

本集團之投資公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。投資公司已同意於資產負債表結算日起計十二個月內不會要求還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

### 34. 少數股東提供之借款

本集團之少數股東提供之借款乃無抵押及無固定還款期，須繳付以資金成本加邊際利潤計算之利息。少數股東已同意於資產負債表結算日起計十二個月內不會要求還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 35. 遞延稅項

於資產負債表結算日，尚未提撥之遞延稅項資產包括之主要項目如下：

	本公司		本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
因下列各項所造成之 時差影響：				
未使用之稅項虧損	179,929,000	181,038,000	416,481,000	381,309,000
折舊免稅額與折舊之 差異影響	—	—	(1,564,000)	(1,737,000)
其他時差	—	—	(890,000)	(11,757,000)
	<u>179,929,000</u>	<u>181,038,000</u>	<u>414,027,000</u>	<u>367,815,000</u>

因為未能肯定遞延稅項資產會否於可見未來實現，故無遞延稅項資產於財務報告書中確認。

本年度尚未提撥之遞延稅項撥回（支出）如下：

	本公司		本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
因下列各項所造成之 時差影響：				
（所用）所得稅項虧損	(18,081,000)	(4,612,000)	(576,000)	51,819,000
折舊免稅額與折舊 之差異影響	—	—	336,000	518,000
其他時差	—	—	11,969,000	(3,330,000)
稅率變動之影響	16,972,000	—	34,483,000	—
	<u>(1,109,000)</u>	<u>(4,612,000)</u>	<u>46,212,000</u>	<u>49,007,000</u>

因為出售香港之投資物業之將來溢利毋須繳付稅項，故並未就該等物業之重估盈餘作出遞延稅項準備。因此，此等重估盈餘並不構成稅項上之時差。



## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 36. 收購一間附屬公司

於二零零三年六月二十六日，本集團以100,000港元之作價收購翠飛發展有限公司之全部權益。

此收購以收購會計法入賬，詳情如下：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
<b>收購資產淨值</b>		
投資物業	11,000,000	97,000,000
未售樓宇存貨	84,000,000	—
應收賬款及其他應收	988,249	1,669,892
銀行存款及現金	222,321	1,658,545
應付賬款及其他應付	(3,345,160)	(3,769,660)
應付無抵押貸款	(92,765,410)	(96,558,776)
	<u>100,000</u>	<u>1</u>
<b>支付方式</b>		
現金	<u>100,000</u>	<u>1</u>
<b>收購時產生之現金流入淨額</b>		
現金作價	(100,000)	(1)
所收購銀行存款及現金	<u>222,321</u>	<u>1,658,545</u>
	<u>122,321</u>	<u>1,658,544</u>

年度內收購之附屬公司對本集團之營業額、經營業績及現金流動並無重大影響。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 37. 出售附屬公司

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
<b>出售資產淨值</b>		
投資物業	—	28,000,000
投資聯營公司權益	—	32,599,728
應收賬款及其他應收	—	656,446
銀行存款及現金	—	2,346,640
應付賬款及其他應付	—	(9,377,809)
應付稅項	—	(296,839)
少數股東權益	—	(8,526,989)
	<hr/>	<hr/>
	—	45,401,177
出售時撥回之投資物業重估儲備	—	(12,712,419)
出售附屬公司溢利	—	12,712,419
	<hr/>	<hr/>
	—	45,401,177
	<hr/>	<hr/>
<b>收取方式</b>		
現金	—	45,401,177
	<hr/>	<hr/>
<b>出售時產生之現金流入淨額</b>		
收取現金	—	45,401,177
所出售銀行存款及現金	—	(2,346,640)
	<hr/>	<hr/>
	—	43,054,537
	<hr/>	<hr/>

截至二零零二年六月三十日止年度內出售之附屬公司對本集團之營業額、經營業績及現金流動並無重大影響。

### 38. 主要非現金交易

本年度內，164,235,090港元（二零零二年：493,574,677港元）及2,526,157,276港元（二零零二年：無）之發展中物業分別轉撥至投資物業及未售樓宇存貨。

於二零零二年十二月十六日及二零零三年五月二十日，本公司根據以股代息通函，分別按每股發行價2.725港元及2.07港元，合共發行及配發20,592,195股及30,956,255股股份，以代替現金股息，作為二零零二年度之末期息及二零零三年度之中期息。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 39. 資產按揭

- (a) 於二零零三年六月三十日，本集團以有牌價投資、物業、定期存款及銀行存款作為抵押，所取得之銀行貸款、透支及其他貸款融資合共12,616,308,971港元（二零零二年：7,986,797,050港元）。於上述結算日已被動用之貸款為6,805,030,371港元（二零零二年：6,134,794,150港元）。
- (b) 於二零零三年六月三十日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項之利益已抵押或轉讓，以取得銀行或財務機構提供予該等公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額達3,952,733,333港元（二零零二年：3,246,286,070港元），其中2,894,146,090港元（二零零二年：2,290,321,403港元）已被動用並由本公司擔保。

### 40. 承擔及或然負債

於資產負債表結算日，本公司及本集團尚未於財務報告書內提撥準備之承擔及或然負債如下：

	本公司		本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元	二零零三年 港元	二零零二年 港元
(a) 資本承擔：				
物業發展費用				
已批准但未簽約	—	—	1,184,813,547	101,831,529
已簽約但未撥備	—	—	973,447,137	2,582,818,009
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,158,260,684</u>	<u>2,684,649,538</u>
(b) 就銀行貸款及其他 負債作出之擔保：				
附屬公司				
已動用	9,572,286,964	6,628,977,786	—	—
未動用	6,299,842,600	2,374,365,100	—	—
	<u>15,872,129,564</u>	<u>9,003,342,886</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
聯營公司				
已動用	2,894,146,090	2,293,486,403	2,894,146,090	2,293,486,403
未動用	1,061,092,243	955,964,667	1,061,092,243	955,964,667
	<u>3,955,238,333</u>	<u>3,249,451,070</u>	<u>3,955,238,333</u>	<u>3,249,451,070</u>
	<u>19,827,367,897</u>	<u>12,252,793,956</u>	<u>3,955,238,333</u>	<u>3,249,451,070</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 40. 承擔及或然負債 (續)

- (c) 於一九九八年六月三十日，本公司及其全資附屬公司Mariner International Hotels Limited (「Mariner」) 終止與恒隆有限公司 (「恒隆」) 及Atlas Limited (「Atlas」) 於一九九六年十二月十九日所訂立之買賣協議 (該「協議」)，並進行訴訟。該協議是關於購入一間公司，而該公司則擁有一項位於新界荃灣油柑頭之物業，該物業已發展為一間酒店。Mariner就該收購應支付之總代價為1,070,000,000港元，其中已支付訂金及部分付款合共321,000,000港元。

於Mariner及本公司終止該協議當日，Mariner隨即於終止該協議後向恒隆及Atlas發出傳票，以追討 (其中包括) 退還已付之訂金及部分付款合共321,000,000港元以及違約之損失。Mariner繼續積極追討索償。與此同時，Atlas亦已就Mariner及本公司終止該協議進行法律訴訟，並就此作出反索償，(其中包括) 可能沒收Mariner根據該協議已支付之訂金及部分付款合共321,000,000港元。

訴訟程序經已結束，而雙方正要求取得有關訴訟之進一步及更清晰詳情。雙方亦正向對方要求取得更詳盡清楚之特定文件。截至二零零三年六月三十日止年度內，有關案件並無重大進展。董事會認為於現訴訟階段有關案件可在短期內結束之機會不大，因此，於截至二零零三年六月三十日止年度並無就或然負債作出撥備。

- (d) 稅務局就一間全資附屬公司信和財務有限公司 (「信和財務」) 一九九五／九六及一九九六／九七之課稅年度進行稅務查詢，並發出大約60,000,000港元額外評稅通知單予信和財務，信和財務已向稅務局提出反對。董事認為鑑於此稅務查詢仍處於資料搜集階段，同時將持續一段時間。信和財務管理層認為現階段無法準確預測需要數年才能得出的查詢結果，因此，信和財務之財務報告書並無為此而作出撥備。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 41. 經營租賃安排

#### 本集團作為出租人

本年度扣除100,367,039港元開支(二零零二年:100,463,602港元)後之租金收入為729,926,070港元(二零零二年:731,017,864港元)。所持大部份物業,均於未來兩年擁有承擔租戶。

於資產負債表結算日,本集團已簽約之租戶之最少租賃收入分析如下:

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
一年內	583,954,180	578,491,531
兩年至五年	576,630,421	739,804,481
五年後	60,000	21,655,730
	<u>1,160,644,601</u>	<u>1,339,951,742</u>

### 42. 退休保障計劃

本集團於香港為所有合資格僱員參與一強積金。本強積金已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。本強積金之資產與本集團之資產分開並存於由託管人控制之基金內。根據強積金之條款,僱主及其僱員均須根據條款內列明之年率而作出供款。根據該計劃而作出所需的供款為本集團唯一的責任。沒有沒收供款用以減低將來的供款。

於收益表內扣除之退休保障計劃之供款乃本集團根據該計劃條款內列明之年率而作出之供款。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 43. 關連人士交易

在日常業務中，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
(a) 關連公司		
服務費收益 (附註i)	1,505,789	1,656,000
管理費收益 (附註i)	640,914	698,630

本公司之董事黃志祥先生亦為上述關連人士之董事，故於上述交易佔有權益。

#### (b) 聯營公司

管理費收益 (附註i)	17,679,215	15,128,093
管理費用 (附註i)	7,488,675	9,451,249
利息收益 (附註ii)	63,939,858	84,176,147
利息費用 (附註ii)	7,068,668	27,788,136

#### (c) 收購股份及接受轉讓貸款

於二零零三年六月二十六日，本公司全資附屬公司會連發展有限公司（「會連」）及信和財務有限公司（「信和財務」）與Millwood Limited（「Millwood」）及健泰財務有限公司（「健泰財務」）分別訂立有關協議。根據當中協議：(a)會連同意以100,000港元之代價向Millwood購入擁有工業大廈劍橋廣場100%權益之翠飛發展有限公司（「翠飛」）100,000股股份（佔其已發行股份100%）；及(b)信和財務同意以代價92,568,458港元接受由健泰財務轉讓有關翠飛欠負健泰財務為數104,817,784港元之貸款。收購股份及接受轉讓貸款已於二零零三年六月二十六日完成。

Millwood及健泰財務均為Boswell Holdings Limited（「Boswell」）之間接全資附屬公司。本公司主席兼執行董事黃志祥先生擁有Boswell 50%權益，根據上市規則之規定，Boswell為黃先生之聯繫人士，同時為本公司之關連人士。

本公司於管理工業大廈方面擁有豐富經驗與專業知識。收購股份及接受轉讓貸款令本公司擁有劍橋廣場全部權益，可為本公司提供機會，以將該物業之價值推呈最高及撥充資本。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 43. 關連人士交易 (續)

#### (d) 出售股份及轉讓貸款

於二零零三年六月二十六日，本公司及信和財務與Erleigh Property Limited (「Erleigh」) 及凱信財務有限公司 (「凱信財務」) 分別訂立有關協議。根據當中協議：(a)本公司同意以代價30,755,779港元向Erleigh出售擁有工業大廈太平洋貿易中心之100%權益Kotachi Limited (「Kotachi」) 1股股份 (佔其已發行股份50%)；及(b)信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關Kotachi欠信和財務為數61,921,021港元之貸款。出售股份及轉讓貸款已於二零零三年六月二十六日完成。

凱信財務及Erleigh均為Boswell之間接全資附屬公司。

由於本公司並無擁有太平洋貿易中心操控權，將此物業之價值進一步撥充資本將會受到限制，故此出售上述股份及轉讓貸款事可讓本公司出售該等物業之權益。

董事認為上述收購與出售股份及接受轉讓與轉讓貸款將加強本公司工業物業投資組合之控制。

(e) 本年度內，本集團共借40,329,706港元予本公司佔70%之附屬公司健惠投資有限公司 (「健惠」)，用以營運中央廣場。該筆借款為無抵押，須繳付以資金成本加邊際利潤計算之利息及無固定還款期。所借款項乃按本集團所佔健惠之權益比例發放，其餘權益為一獨立第三者所持有，該獨立第三者因佔有健惠主要權益而被視為與本集團有關連。

(f) 本年度內，本集團共借529,761,006港元予本公司佔60%之附屬公司Grand Creator Investment (BVI) Limited (「Grand Creator」)，用以貸款予其全資附屬公司進宏投資有限公司。該筆貸款用以發展地鐵坑口站發展項目。該筆借款為無抵押，須繳付以資金成本加邊際利潤計算之利息及無固定還款期。所借款項乃按本集團所佔Grand Creator之權益比例發放，其餘權益為一獨立第三者所持有，該獨立第三者因佔有Grand Creator主要權益而被視為與本集團有關連。

於資產負債表結算日，聯營公司之結餘詳情列於附註19及32。

附註：

- (i) 服務及管理費乃按本集團與關連人士協定之成本加邊際利潤基準計算。
- (ii) 利息收益及費用乃按資金成本加邊際利潤基準計算。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零零三年六月三十日對本集團之業績或資產及負債有重要影響之附屬公司列出。

全部附屬公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

附屬公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本之比率 %	主要業務
<b>直接控股：</b>					
恒毅清潔服務有限公司	香港	普通股	2港元	100	清潔服務
富景置業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	投資控股
Glorypark Limited	香港	普通股	1,000港元	100	地產投資
Golden Million Finance Corporation	英屬處女群島／香港	普通股	1美元	100	財務
會連發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	投資控股
Landscape Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	地產發展
柏健財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	財務
太湖花園物業管理有限公司	香港	普通股	10港元	60	物業管理
銳昇有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣
信和財務有限公司	香港	普通股	30,000,000港元	100	財務
信和護衛有限公司	香港	普通股	2港元	100	保安服務



## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本之比率 %	主要業務
<b>直接控股 (續) :</b>					
信和行政服務有限公司	香港	普通股	3港元	100	行政服務
信和物業管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	物業管理
信和物業服務有限公司	香港	普通股	20港元	100	物業管理
<b>間接控股 :</b>					
Ackerley Estates Limited	香港	普通股	20,000,000港元	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
盈丰有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
Alfaso Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	地產投資
時信財務有限公司	香港	普通股	10港元	60	按揭貸款
明快有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣及投資
Beauty Plaza Limited	香港	普通股	20,000港元	100	地產投資
裕麒有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
佳育有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
世晉有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
喜鴻有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣及投資
e.Sino Company Limited	香港	普通股	2港元	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本之比率 %	主要業務
<b>間接控股 (續) :</b>					
娛樂天地有限公司	香港	普通股	4,500,000港元	100	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣
譽將有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
譽殿置業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	地產投資
健惠投資有限公司	香港	普通股	10港元	70	地產投資
火炭建築顧問有限公司	香港	普通股	2港元	100	項目管理
科連有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
Fortune Garden Inc.	利比亞 共和國／ 香港	記名／ 不記名股	1美元	100	股票投資
Free Champion Limited	香港	普通股	2港元	100	地產投資
富輝建業有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
逢源建築有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	建築業務
Glenery Limited	英屬處女 群島／香港	普通股	1美元	100	股票投資
環域發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
萬誠財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	按揭貸款

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本之比率 %	主要業務
<b>間接控股 (續) :</b>					
Golden Leaf Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	地產投資
Grand Creator Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	普通股	10美元	60	投資控股
進宏投資有限公司	香港	普通股	2港元	60	地產發展
Grand Idea Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	地產投資
暢嘉有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
匡倫 (香港) 有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	地產買賣及投資
Handsome Lift Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	地產投資
坑口站 (項目策劃) 有限公司	香港	普通股	2港元	60	項目管理
坑口站建築有限公司	香港	普通股	2港元	60	建築業務
彩銳投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	地產買賣及投資
Hickson Limited	香港	普通股	20港元	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	普通股	2港元	100	按揭貸款
High Elite Limited	香港	普通股	2港元	100	地產投資
翠飛發展有限公司	香港	普通股	100,000港元	100	地產買賣及投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本之比率 %	主要業務
<b>間接控股 (續) :</b>					
碧松有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	地產投資
翡后置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
君煌投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
陸勝發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣及投資
Lucky Fortress Inc.	利比亞 共和國／ 香港	記名／ 不記名股	1美元	100	股票投資
Mackey Limited	香港	普通股	100港元	100	地產發展
Mander Investment Limited	英屬處女 群島／香港	普通股	1美元	100	股票投資
敏成有限公司	香港	普通股	1,000港元	55	地產買賣
Morbest Profits Limited	英屬處女 群島／香港	普通股	1美元	100	股票投資
Multipurpose Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	100	地產買賣及投資
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	地產投資
太智有限公司	香港	普通股	2港元	100	財務
Parason Limited	英屬處女 群島／香港	普通股	1美元	100	股票投資
Peace Success Development Limited	香港	普通股	2港元	100	地產買賣

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本之比率 %	主要業務
<i>間接控股 (續) :</i>					
彩日置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
新領域停車場管理有限公司	香港	普通股	2港元	100	停車場經營
88港有限公司	香港	普通股	2港元	100	互聯網服務 供應商
Precious Land Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	100	地產發展
Precious Treasure Pte Ltd	新加坡	普通股	20,000,000 新加坡元	100	酒店經營及 地產投資
Pridegate (CI) Limited	開曼群島／ 香港	普通股	1美元	100	地產投資
迎豐 (行政服務) 有限公司	香港	普通股	2港元	100	顧問服務
迎豐發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
寶勝置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
Rankchief Company Limited	香港	普通股	200港元	100	地產買賣
允傑發展有限公司	香港	普通股	200,000港元	90	地產投資
勵盛投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣及 投資
一域投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／ 香港	普通股	1美元	100	地產投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本之比率 %	主要業務
<i>間接控股 (續) :</i>					
Richtune Investment Limited	英屬處女群島／香港	普通股	1美元	100	股票投資
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	地產投資
Salia Limited	香港	普通股	2港元	100	地產發展
通富投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	地產買賣及投資
Silver Palm Limited	香港	普通股	2港元	100	地產買賣及投資
信和寬頻科技有限公司	香港	普通股	2港元	100	寬頻建設
信和物業管理 (中國) 有限公司	香港／中華人民共和國	普通股	2港元	100	物業管理
信和置業財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	定期存放
Sino Land Investment (Holdings) Ltd.	開曼群島／香港	普通股	6,000,000美元	100	投資控股
Sino Technology Corporation Limited	香港	普通股	2港元	100	高科技業務
均盟投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	股票投資
盛霸投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
Sunair Investment Company Limited	香港	普通股	2港元	100	地產發展
暉權有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本之比率 %	主要業務
<b>間接控股 (續) :</b>					
新一範投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
耀澤投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣及投資
勤珍有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
千廣發展有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	地產投資
中鐵發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
Triple Reach International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	地產投資
大聯發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
Vasilon Pte Ltd	新加坡	普通股	2新加坡元	100	投資控股
Weiland Development Company Limited	香港	普通股	33,140,000港元	100	地產投資
Wendia Limited	香港	普通股	20港元	100	地產投資
偉格發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣
Will Glory Company (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	地產投資
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	地產投資

除附註28內所披露一間附屬公司之可換股票據外，其他附屬公司於年結日並無持有任何尚餘債務證券。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要聯營公司

董事會認為將本集團全部聯營公司資料列出則過於冗長，故此只將於二零零三年六月三十日對本集團之業績或資產有重要影響之聯營公司列出。

全部聯營公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

聯營公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	控股比率			主要業務
			直接%	間接%	合共%	
亞冠投資有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	地產發展
雅士花園物業管理有限公司	香港	普通股	—	50	50	物業管理
益燦有限公司	香港	普通股	—	42.5	42.5	地產買賣及投資
駿商有限公司	香港	普通股	50	—	50	地產投資
Beverhill Limited	香港	普通股	—	20	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	普通股	—	20	20	地產投資
Brisbane Trading Company Limited	香港	普通股及無投票權遞延股	—	50	50	地產發展
喜怡置業有限公司	香港	普通股	—	20	20	地產投資
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	普通股	—	25	25	物業管理
國多有限公司	香港	普通股	—	50	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	普通股	—	20	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	地產發展
Dramstar Company Limited	香港	普通股	—	22	22	地產買賣
霸滔有限公司	香港	普通股	—	50	50	地產買賣
長誠財務有限公司	香港	普通股	—	50	50	按揭貸款



## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	控股比率			主要業務
			直接 %	間接 %	合共 %	
霸都財務有限公司	香港	普通股	—	40	40	按揭貸款
霸都置業有限公司	香港	普通股	—	40	40	地產買賣及投資
廣坤實業有限公司	香港	普通股	—	33.3	33.3	地產投資
Gloryland Limited	香港	普通股	—	33.3	33.3	地產投資
金輝美國際有限公司	香港	普通股	—	25	25	地產發展
佳誌有限公司	香港	普通股	—	30	30	地產發展
大埔寶馬山財務有限公司	香港	普通股	—	20	20	按揭貸款
Greenroll Limited	香港	普通股	—	30	30	地產投資
殷日有限公司	香港	普通股	—	30	30	地產買賣及投資
華慶控股私人有限公司	新加坡	普通股	—	20	20	投資控股
藍灣半島物業管理有限公司	香港	普通股	—	40	40	物業管理
導輝財務有限公司	香港	普通股	—	20	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	普通股	—	20	20	地產買賣
坤貿有限公司	香港	普通股	—	25	25	地產投資
添隆有限公司	香港	普通股	—	25	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	巴拿馬 共和國／ 香港	普通股	—	45	45	地產投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／營業地點	所持股份類別	控股比率			主要業務
			直接 %	間接 %	合共 %	
奧海城一期 (項目策劃) 有限公司	香港	普通股	—	30	30	項目管理
奧海城二期財務有限公司	香港	普通股	—	50	50	按揭貸款
奧海城二期 (項目策劃) 有限公司	香港	普通股	—	42.5	42.5	項目管理
集利財務有限公司	香港	普通股	—	50	50	按揭貸款
弘雄有限公司	香港	普通股	—	50	50	地產發展
培熙企業有限公司	香港	普通股	—	50	50	地產買賣
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	50	—	50	地產發展
銀寧投資有限公司	香港	普通股	—	40	40	地產買賣及投資
信和停車場管理有限公司	香港	普通股	50	—	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	普通股	50	—	50	地產代理
達利建築有限公司	香港	普通股	25	—	25	建築業務
凱旋世界財務有限公司	香港	普通股	—	50	50	按揭貸款
凱旋世界有限公司	香港	普通股	—	50	50	地產買賣及投資
廣滔投資有限公司	香港	普通股	—	25	25	地產投資
永全發企業有限公司	香港	普通股	5	45	50	地產投資