

# 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45。

## 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

負商譽乃指於收購附屬公司及聯營公司時，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性資產之公平總值，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。於收購附屬公司時所產生之負商譽於資產內扣減並分列於資產負債表內。

#### 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，加尚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純利或虧損內。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。從特定借款以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的溢價。估計溢價乃於票據持有人的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收入並列入流動負債。
- (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包括本年度之純利或虧損內。

在綜合賬目時，於香港以外地區經營之業務的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或支出。

#### 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	857,342,234	857,062,710
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	58,427,125	49,938,568
無牌價投資	10,529,661	11,279,034
出售買賣證券投資	3,399,056	10,749,889
	<u>4,237,394,557</u>	<u>2,765,435,617</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 5. 業務及地域分部

#### 業務分部

作為管理用途，本集團目前為五個經營分區組成 — 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

截至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	857,342,234	—	—	—	—	—	857,342,234
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	—	72,355,842	—	—	—	—	72,355,842
財務	—	—	102,321,162	—	—	—	102,321,162
	3,534,617,031	72,355,842	102,321,162	196,670,559	331,429,963	—	4,237,394,557
其他經營收益	22,509,300	1,770,617	273,909	—	30,520,681	—	55,074,507
內部分部銷售*	—	—	—	—	23,919,078	(23,919,078)	—
<b>總收入</b>	<b>3,557,126,331</b>	<b>74,126,459</b>	<b>102,595,071</b>	<b>196,670,559</b>	<b>385,869,722</b>	<b>(23,919,078)</b>	<b>4,292,469,064</b>
<b>分部業績</b>	<b>989,158,310</b>	<b>71,976,772</b>	<b>102,595,071</b>	<b>77,064,213</b>	<b>177,318,702</b>	<b>—</b>	<b>1,418,113,068</b>
未分配企業支出							(906,942,247)
經營溢利							511,170,821
財務成本淨額							(538,311,757)
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
除稅前虧損							(71,283,761)
稅項							(77,264,671)
未計少數股東權益							
前虧損							(148,548,432)
少數股東權益							(19,101,163)
<b>本年度虧損</b>							<b>(167,649,595)</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. 業務及地域分部 (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	2,015,363,876	1,048,918,082	1,680,301,405	832,973,295	30,241,220,413
投資聯營公司權益	10,368,732,728	36,861,313	(2,644,980)	790,143,568	(41,356,951)	11,151,735,678
負商譽						(850,128,639)
未分配企業資產						31,436,908
綜合資產總額						<u>40,574,264,360</u>
<b>負債</b>						
分部負債	5,550,272,792	31,718,632	402,007,720	264,186,275	120,889,457	6,369,074,876
借貸						
分部	4,861,333,773	5,399,766,353	—	732,319,500	—	10,993,419,626
企業						2,596,330,151
可換股票據						1,489,378,714
未分配企業負債						106,226,695
綜合負債總額						<u>21,554,430,062</u>

##### 其他資料

截至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	5,095	—	2,282,809	5,439,097	8,521,429
折舊	414,895	970,170	—	7,968,960	7,421,572	16,775,597
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	—	281,778,373	—	—	—	281,778,373

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 5. 業務及地域分部 (續)

#### 業務分部 (續)

#### 收益表

截至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	857,062,710	—	—	—	—	—	857,062,710
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	—	71,967,491	—	—	—	—	71,967,491
財務	—	—	5,800,847	—	—	—	5,800,847
	2,150,826,811	71,967,491	5,800,847	201,616,565	335,223,903	—	2,765,435,617
其他經營收益	23,846,900	8,840,063	489,884	2,268,699	26,843,254	—	62,288,800
內部分部銷售*	—	—	—	—	20,656,524	(20,656,524)	—
<b>總收入</b>	<b>2,174,673,711</b>	<b>80,807,554</b>	<b>6,290,731</b>	<b>203,885,264</b>	<b>382,723,681</b>	<b>(20,656,524)</b>	<b>2,827,724,417</b>
<b>分部業績</b>	<b>1,242,483,322</b>	<b>69,423,575</b>	<b>6,290,731</b>	<b>97,393,504</b>	<b>169,681,515</b>	<b>—</b>	<b>1,585,272,647</b>
未分配企業支出							(883,879,302)
經營溢利							701,393,345
財務成本淨額							(504,157,001)
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							174,469,555
稅項							(89,815,320)
未計少數股東權益前溢利							84,654,235
少數股東權益							(118,719,123)
本年度虧損							(34,064,888)

\* 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. 業務及地域分部 (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	24,294,240,451	2,153,203,483	1,459,558,713	1,310,025,379	1,245,857,340	30,462,885,366
投資聯營公司權益	11,118,769,849	(1,500,652)	(1,210,607)	767,547,348	(37,319,934)	11,846,286,004
負商譽						(612,494,477)
未分配企業資產						16,273,646
綜合資產總額						<u>41,712,950,539</u>
<b>負債</b>						
分部負債	6,458,462,279	23,491,168	74,909,237	276,384,585	100,753,867	6,934,001,136
借貸						
分部	4,553,491,086	5,413,511,601	—	733,072,600	—	10,700,075,287
企業						1,559,917,630
可換股票據						1,465,155,655
未分配企業負債						50,509,860
綜合負債總額						<u>20,709,659,568</u>

#### 其他資料

截至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	1,123,561	—	9,277,978	7,623,140	18,288,045
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	—	276,725,457	—	—	—	276,725,457

#### 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（虧損）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	407,778,679	411,812,718
退休保障計劃供款	20,078,446	20,924,363
員工成本總值	427,857,125	432,737,081
核數師酬金	2,413,106	2,040,896
酒店存貨成本確認	19,909,539	24,307,804
折舊	16,775,597	18,288,045
出售物業、廠房及設備虧損	31,352	67,954
出售投資物業虧損 (溢利)	17,927,321	(419,515,734)
匯兌虧損淨額	3,715,771	7,442,605
包括在行政費用內之負商譽確認	(33,843,104)	(21,921,860)

### 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	26,876,397	34,391,583
	97,788,765	125,584,425

## 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	186,441,466	215,413,503
須於五年內全數償還之其他貸款	273,747,183	339,877,529
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遞延貸款融資安排	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	6,427,590	5,325,399
	<u>682,773,619</u>	<u>671,280,433</u>
減：已撥充發展中物業成本的利息	(46,673,097)	(41,539,007)
	<u>636,100,522</u>	<u>629,741,426</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	130,000	170,000
獨立非執行董事	240,000	240,000
	<hr/>	<hr/>
	370,000	410,000
其他酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	5,183,800	10,110,502
退休保障計劃供款	24,000	34,000
	<hr/>	<hr/>
	5,577,800	10,554,502
	<hr/>	<hr/>
董事之酬金幅度如下：		
	董事人數	
港元	二零零三年	二零零二年
0 – 1,000,000	2	2
1,000,001 – 1,500,000	1	1
4,000,001 – 4,500,000	1	2
	<hr/>	<hr/>

## 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

集團五位薪酬最高僱員中，一位（二零零二年：二位）為本公司之執行董事，其酬金已於附註10內披露。其他四位（二零零二年：三位）僱員之酬金根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露如下：

	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）	11,640,359	9,275,100
退休保障計劃供款	54,000	48,000
	<u>11,694,359</u>	<u>9,323,100</u>

其酬金幅度如下：

港元	僱員人數	
	二零零三年	二零零二年
2,000,001 – 2,500,000	1	—
2,500,001 – 3,000,000	2	—
3,000,001 – 3,500,000	1	—
3,500,001 – 4,000,000	—	1
4,000,001 – 4,500,000	—	1
5,000,001 – 5,500,000	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

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)
	<u>61,918,638</u>	<u>73,124,070</u>
海外稅項		
本年度準備	617,320	—
以往年度 (超額準備) 準備不足	(87,756)	39,617
	<u>529,564</u>	<u>39,617</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	62,448,202	73,163,687
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	14,816,469	16,651,633
	<u>77,264,671</u>	<u>89,815,320</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。海外之稅項按照當地有關法例計算。

本年度尚未確認之遞延稅項之詳情刊於附註36。

### 13. 股息

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
截至二零零二年六月三十日止年度		
已派發末期股息：無		
(二零零一年：每股1港仙)	—	13,657,432

截至二零零三年六月三十日止年度，董事會決議不派末期息。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 14. 每股虧損

每股基本虧損乃根據本年度虧損167,649,595港元(二零零二年: 34,064,888港元)及年內已發行普通股1,367,905,827股(二零零二年: 加權平均數1,366,892,628股)普通股計算。

假設兌換一間附屬公司有攤薄潛力之普通股股份並無攤薄影響, 兩年之每股攤薄後虧損並無計算。

### 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
滙兌差額	—	—	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>

本集團位於香港及新加坡之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。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 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
<b>於二零零三年六月三十日</b>	<b><u>1,178,578,081</u></b>

### 17. 物業、廠房及設備

	汽車 港元
<b>本公司</b>	
<b>成本值</b>	
於二零零二年七月一日	5,048,626
出售	(409,603)
<b>於二零零三年六月三十日</b>	<b><u>4,639,023</u></b>
<b>折舊</b>	
於二零零二年七月一日	4,909,818
本年度折舊	72,927
出售撥回	(409,603)
<b>於二零零三年六月三十日</b>	<b><u>4,573,142</u></b>
<b>賬面淨值</b>	
<b>於二零零三年六月三十日</b>	<b><u>65,881</u></b>
<b>於二零零二年六月三十日</b>	<b><u>138,808</u></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 (續)

	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	17,185,476	9,993,027	150,692,947
增添	2,118,485	3,538,142	199,201	1,462,311	1,203,290	8,521,429
出售	(4,440)	(252,318)	—	(923,251)	(814,564)	(1,994,573)
<b>於二零零三年 六月三十日</b>	<b>38,405,487</b>	<b>71,918,757</b>	<b>18,789,270</b>	<b>17,724,536</b>	<b>10,381,753</b>	<b>157,219,803</b>
<b>折舊</b>						
於二零零二年 七月一日	19,512,309	13,417,916	14,862,487	13,912,912	8,588,281	70,293,905
本年度折舊	6,005,648	7,424,547	1,294,206	1,176,912	874,284	16,775,597
出售撥回	(2,738)	(80,023)	—	(923,250)	(758,592)	(1,764,603)
<b>於二零零三年 六月三十日</b>	<b>25,515,219</b>	<b>20,762,440</b>	<b>16,156,693</b>	<b>14,166,574</b>	<b>8,703,973</b>	<b>85,304,899</b>
<b>賬面淨值</b>						
<b>於二零零三年 六月三十日</b>	<b>12,890,268</b>	<b>51,156,317</b>	<b>2,632,577</b>	<b>3,557,962</b>	<b>1,677,780</b>	<b>71,914,904</b>
於二零零二年 六月三十日	16,779,133	55,215,017	3,727,582	3,272,564	1,404,746	80,399,042

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 18. 負商譽

	本集團 港元
<b>總額</b>	
於二零零二年七月一日	723,819,000
來自增購本公司之上市附屬公司 信和置業有限公司 (「信和置業」) 權益	<u>271,477,266</u>
<b>於二零零三年六月三十日</b>	<b><u>995,296,266</u></b>
<b>撥回至收入</b>	
於二零零二年七月一日	111,324,523
本年度撥回	<u>33,843,104</u>
<b>於二零零三年六月三十日</b>	<b><u>145,167,627</u></b>
<b>賬面值</b>	
<b>於二零零三年六月三十日</b>	<b><u>850,128,639</u></b>
於二零零二年六月三十日	<u>612,494,477</u>
負商譽以直線法分二十年撥回至收入。	

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 19. 投資附屬公司權益

	本公司	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
無牌價股份，成本值減已確認減值虧損	3,640,370	3,640,386
香港有牌價股份	<u>2,659,718,527</u>	<u>2,620,158,545</u>
	<b>2,663,358,897</b>	2,623,798,931
借予附屬公司款項減撥備	<u>2,637,232,544</u>	<u>2,412,063,985</u>
	<b>5,300,591,441</b>	<b>5,035,862,916</b>
香港有牌價投資市值	<u>2,520,231,439</u>	<u>3,016,070,504</u>

借予附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。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。

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45。

### 20. 投資聯營公司權益

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
無牌價股份，成本值	—	—
應佔資產淨值	1,746,841,006	2,596,280,993
商譽 (附註)	120,828,352	130,122,840
負商譽 (附註)	<u>(94,875,344)</u>	<u>(100,003,741)</u>
	<b>1,772,794,014</b>	2,626,400,092
借予聯營公司款項，減撥備	<u>9,378,941,664</u>	<u>9,219,885,912</u>
	<b>11,151,735,678</b>	<b>11,846,286,004</b>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 20. 投資聯營公司權益 (續)

附註：

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

商譽及負商譽採納之攤銷年期為二十年。

本集團主要聯營公司之投資物業之估值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。上述所列出之賬面值包括本集團應佔之重估儲備。

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46。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 20. 投資聯營公司權益 (續)

有關本集團主要聯營公司之經營業績及財務狀況之資料乃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，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
本集團應佔除稅前 日常業務溢利	<b>11,462,894</b>	32,772,498	<b>15,714,065</b>	21,911,882
<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>704,605,548</b>	759,733,158	<b>409,683,161</b>	382,978,999

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 20. 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」)由一九九四年／九五年至二零零一年／零二年之課稅年度及Erleigh Investment Limited之全資附屬公司Murdoch Investments Inc.(「MII」)由一九九四年／九五年至一九九七年／九八年之課稅年度進行稅務查詢，並分別發出合共大約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分別大約55,000,000港元及8,000,000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。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 21. 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 香港有牌價證券 之市值	318,575	475,297	—	—	318,575	475,297
作列報用途而分析 之賬面值：						
流動	318,575	475,297	—	—	318,575	475,297
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	806,145,256	1,088,565,285	1,023,192,860	852,210,002	1,829,338,116	1,940,775,287
無牌價	—	—	66,918,469	99,545,135	66,918,469	99,545,135
	806,145,256	1,088,565,285	1,090,111,329	951,755,137	1,896,256,585	2,040,320,422
合計：						
有牌價	683,580,290	943,962,318	658,249,307	583,201,705	1,341,829,597	1,527,164,023
香港	122,564,966	144,602,967	364,943,553	269,008,297	487,508,519	413,611,264
其他地區	—	—	66,918,469	99,545,135	66,918,469	99,545,135
無牌價	—	—	—	—	—	—
	806,145,256	1,088,565,285	1,090,111,329	951,755,137	1,896,256,585	2,040,320,422
有牌價證券 之市值	806,145,256	1,088,565,285	1,023,192,860	852,210,002	1,829,338,116	1,940,775,287
作列報用途而分析 之賬面值：						
流動	806,145,256	1,088,565,285	—	—	806,145,256	1,088,565,285
非流動	—	—	1,090,111,329	951,755,137	1,090,111,329	951,755,137
	806,145,256	1,088,565,285	1,090,111,329	951,755,137	1,896,256,585	2,040,320,422

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 22. 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。

### 23. 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。

### 24. 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

### 25. 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405,071,031港元（二零零二年：110,910,467港元），此等應收貿易賬款主要為預開租務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	343,724,049	51,258,529
31 – 60日	10,720,029	5,236,417
61 – 90日	8,555,179	4,104,956
超過90日	42,071,774	50,310,565
	<u>405,071,031</u>	<u>110,910,467</u>

超過90日之應收貿易賬款42,071,774港元（二零零二年：50,310,565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。

### 26. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其應付包括應付貿易賬款100,730,647港元（二零零二年：102,672,456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	36,608,482	56,882,751
31 – 60日	9,701,886	27,070,575
61 – 90日	1,217,255	2,311,995
超過90日	53,203,024	16,407,135
	<u>100,730,647</u>	<u>102,672,456</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 27. 遠期借貸

	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	—
	—	—	109,172,000	218,391,600
減：流動負債所示之 流動部分	—	—	(13,100,640)	(31,198,800)
	—	—	96,071,360	187,192,800
有抵押銀行貸款				
一年內到期	—	—	337,753,200	302,664,400
一年以上至兩年	—	—	2,125,547,765	515,164,400
兩年以上至五年	—	—	4,088,906,300	2,984,531,565
	—	—	6,552,207,265	3,802,360,365
減：流動負債所示之 流動部分	—	—	(337,753,200)	(302,664,400)
	—	—	6,214,454,065	3,499,695,965

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 27. 遠期借貸 (續)

	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
其他有抵押貸款				
一年以上至兩年	—	—	—	37,536,850
兩年以上至五年	—	—	<b>186,408,600</b>	1,973,868,600
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u><b>186,408,600</b></u>	<u>2,011,405,450</u>
其他無抵押貸款				
一年內到期	—	—	<b>300,000,000</b>	—
一年以上至兩年	<b>1,337,931,300</b>	1,173,294,136	<b>3,204,836,681</b>	2,718,916,652
兩年以上至五年	—	—	<b>750,000,000</b>	1,000,000,000
	<u><b>1,337,931,300</b></u>	<u>1,173,294,136</u>	<u><b>4,254,836,681</b></u>	<u>3,718,916,652</u>
減：流動負債所示之 流動部份	—	—	<b>(300,000,000)</b>	—
	<u><b>1,337,931,300</b></u>	<u>1,173,294,136</u>	<u><b>3,954,836,681</b></u>	<u>3,718,916,652</u>
銀行及其他貸款總數	<b>1,337,931,300</b>	1,173,294,136	<b>10,451,770,706</b>	9,417,210,867
減：遞延貸款融資之安排 費用 (附註28)	—	—	<b>(18,695,841)</b>	(36,758,718)
	<u><b>1,337,931,300</b></u>	<u>1,173,294,136</u>	<u><b>10,433,074,865</b></u>	<u>9,380,452,149</u>
可換股票據 (附註29)	—	—	<b>1,489,378,714</b>	1,465,155,655
	<u><b>1,337,931,300</b></u>	<u>1,173,294,136</u>	<u><b>11,922,453,579</b></u>	<u>10,845,607,804</u>

於二零零三年六月三十日，本集團為數1,536,408,600港元（二零零二年：3,011,405,450港元）之其他有抵押及無抵押貸款須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 28. 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
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日遞延貸款融資之安排費用	18,695,841	36,758,718
	<hr/>	<hr/>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 29. 可換股票據

	本集團	
	二零零三年 港元	二零零二年 港元
<b>本金</b>		
於七月一日	<b>1,500,000,000</b>	891,909,900
發行	—	1,500,000,000
贖回	—	(891,909,900)
<b>於六月三十日</b>	<b>1,500,000,000</b>	1,500,000,000
<b>加：贖回溢價準備</b>		
於七月一日	<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	—	(276,492,069)
<b>於六月三十日</b>	<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)
<b>於六月三十日</b>	<b>29,208,300</b>	36,721,359
<b>於六月三十日之賬面值</b>	<b>1,489,378,714</b>	1,465,155,655

信和置業之全資附屬公司，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

### 30. 股本

	二零零三年		二零零二年	
	每股面值 0.2港元之 普通股 股份數目	面值 港元	每股面值 0.2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>2,500,000,000</b>	<b>500,000,000</b>	2,500,000,000	500,000,000
已發行及繳足股本：				
於七月一日	<b>1,367,905,827</b>	<b>273,581,165</b>	1,365,743,151	273,148,630
代替現金股息所發行 之股份	—	—	2,162,676	432,535
於六月三十日	<b>1,367,905,827</b>	<b>273,581,165</b>	1,367,905,827	273,581,165

### 31. 股份溢價及儲備

	股份溢價 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	2,438,803,366	224,000	222,764,753	2,661,792,119
以股代息所發行股份之溢價	12,846,299	—	—	12,846,299
發行股份費用	(12,897)	—	—	(12,897)
本年度純利	—	—	85,044,910	85,044,910
二零零一年 — 末期股息	—	—	(13,657,432)	(13,657,432)
於二零零二年六月三十日 及二零零二年七月一日	2,451,636,768	224,000	294,152,231	2,746,012,999
本年度純利	—	—	28,598,667	28,598,667
於二零零三年六月三十日	<b>2,451,636,768</b>	<b>224,000</b>	<b>322,750,898</b>	<b>2,774,611,666</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322,750,898港元（二零零二年：294,152,231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

### 32. 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。該借款於資產負債表結算日起計十二個月內將不會還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

### 33. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押及無固定還款期。在有關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。本公司之聯營公司提供之借款為免息。該借款於資產負債表結算日起計十二個月內將不會還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

### 34. 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。該借款於資產負債表結算日起計十二個月內不會還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

### 35. 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，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。該借款於資產負債表結算日起計十二個月內不會還款。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

### 36. 遞延稅項

於資產負債表結算日，尚未確認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	1,249,000	1,351,000	542,911,000	461,612,000
折舊免稅額與折舊之 差異影響	(1,000)	(9,000)	(1,565,000)	(1,745,000)
其他時差	—	—	(890,000)	(11,757,000)
	<u>1,248,000</u>	<u>1,342,000</u>	<u>540,456,000</u>	<u>448,110,000</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。

本年度尚未確認之遞延稅項撥回（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：				
承擔之稅項虧損	354,000	311,000	39,333,000	76,737,000
前年度超額準備	(583,000)	(10,275,000)	(1,310,000)	(10,275,000)
折舊免稅額與折舊 之差異影響	9,000	27,000	344,000	547,000
其他時差	—	—	11,969,000	(3,329,000)
稅率變動之影響	126,000	—	42,010,000	—
	<u>(94,000)</u>	<u>(9,937,000)</u>	<u>92,346,000</u>	<u>63,680,000</u>

因為出售香港及新加坡之投資物業之將來溢利毋須繳付稅項，故並未就該等物業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

### 37. 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。

此收購以收購會計方法入賬，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)
	<b>100,000</b>	<b>1</b>
<b>支付方式</b>		
現金	<b>100,000</b>	<b>1</b>
<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	222,321	1,658,545
	<b>122,321</b>	<b>1,658,544</b>

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

### 38. 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)
	—	45,401,177
出售時撥回之投資物業重估儲備	—	(12,712,419)
出售附屬公司所得之溢利	—	12,712,419
	—	45,401,177
<b>收取方式</b>		
現金	—	45,401,177
<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)
	—	43,054,537

截至二零零二年六月三十日止年度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。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 39. 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。

於二零零一年十二月十八日，本公司根據以股代息通函按每股6.14港元合共發行及配發2,162,676股本公司之股份派發予股東，代替其二零零一年度之現金末期息。

### 40. 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、銀行存款及信和置業之股票作為抵押，所取得銀行貸款、透支及其他貸款融資合共14,675,879,838港元（二零零二年：10,078,233,065港元）。於上述結算日已被動用之貸款為8,794,601,238港元（二零零二年：8,156,230,165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）已被動用並由信和置業擔保。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 41. 承擔及或然負債

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

	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) 承擔物業發展費用：				
已批准但未簽約	—	—	<b>1,184,813,547</b>	101,831,530
已簽約但未撥備	—	—	<b>973,447,137</b>	2,582,818,009
	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>2,158,260,684</b>	2,684,649,539
(b) 就銀行貸款及其他 負債作出之擔保：				
附屬公司				
已動用	<b>797,040,000</b>	844,284,750	—	—
未動用	<b>70,000,000</b>	70,000,000	—	—
	<b>867,040,000</b>	914,284,750	—	—
聯營公司				
已動用	—	—	<b>2,894,146,090</b>	2,293,486,403
未動用	—	—	<b>1,061,092,243</b>	955,964,667
	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,955,238,333</b>	3,249,451,070
	<b>867,040,000</b>	914,284,750	<b>3,955,238,333</b>	3,249,451,070

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 41. 承擔及或然負債 (續)

- (c) 於一九九八年六月三十日，信和置業及其全資附屬公司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及信和置業終止該協議當日，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及信和置業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) 稅務局就信和集團之一間全資附屬公司信和財務有限公司 (「信和財務」) 一九九五年／九六年及一九九六年／九七年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

### 42. 經營租賃安排

#### 本集團作為出租人

本年度扣除107,459,139港元開支（二零零二年：109,025,303港元）後之租金收入為749,883,095港元（二零零二年：748,037,407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	605,883,274	600,033,039
兩年至五年	586,654,547	746,524,242
五年後	60,000	21,655,730
	<u>1,192,597,821</u>	<u>1,368,213,011</u>

### 43. 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。沒有沒收供款可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

### 44. 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
<b>(a) 關連公司</b>		
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

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
管理費收益 (附註i)	17,679,215	15,128,093
管理費費用 (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，本公司上市附屬公司信和置業有限公司（「信和置業」）之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。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 44. 關連人士交易 (續)

#### (c) 收購股份及接受轉讓貸款 (續)

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。

本公司與信和置業於管理工業大廈方面均擁有豐富經驗與專業知識。收購股份及接受轉讓貸款令信和置業擁有劍橋廣場全部權益，可為本公司及信和置業提供機會，以將該物業之價值推呈最高及撥充資本。

#### (d) 出售股份及轉讓貸款

於二零零三年六月二十六日，信和置業及信和財務與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)信和置業同意以代價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。

由於信和置業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與信和置業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，信和置業之全資附屬公司共借40,329,706港元予其佔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。所借款項乃按信和置業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信和置業有關連。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 44. 關連人士交易 (續)

- (f) 本年度內，信和置業之全資附屬公司共借529,761,006港元予其佔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。所借款項乃按信和置業所佔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信和置業有關連。

於資產負債表結算日，聯營公司之結餘詳情列於附註20及33。

附註：

- (i) 服務及管理費乃按本集團與另一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

### 45. 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	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Acclaim Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
Accomplishment Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
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
Allbright Global Investments, S.A.	巴拿馬 共和國/ 香港	不記名股	200美元	100	—	股票投資
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
毅將有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	財務

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
裕麒有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
恒毅清潔服務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	清潔服務
佳育有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
明煌投資有限公司	香港	普通股	400,000港元	100	—	股票投資
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
Crenshaw Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
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
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
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
富景置業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	100	投資控股
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
Glorypark Limited	香港	普通股	1,000港元	—	100	地產投資
Golden Leaf Investment Limited	香港	普通股	20,000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

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Golden Million Finance Corporation	英屬處女群島／香港	普通股	1美元	—	100	財務
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
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
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
嘉輝地產發展有限公司	香港	普通股	500,000港元	100	—	股票投資
會連發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	投資控股
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
Landscape Investment Limited	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Mailcoach Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
銘毅有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	財務
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
Nam Lung (Singapore) Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	100	—	股票買賣
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資
Orchard Centre Holdings (Pte.) Limited	新加坡	普通股	8,400,000新加坡元	—	95	地產及股票買賣
Orchard Place (Pte.) Limited	新加坡	普通股	1,000,000新加坡元	—	95	地產買賣
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Peace Success Development Limited	香港	普通股	2港元	—	100	地產買賣
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	互聯網絡服務供應商
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
Prime Reward Finance Limited	香港	普通股	2港元	—	100	財務
培志企業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	—	股票投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Ramage Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
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
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
Santander Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
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
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
信和物業管理有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	物業管理
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
信和物業服務有限公司	香港	普通股	20港元	—	100	物業管理
信和置業有限公司 (香港上市)	香港	普通股	3,886,334,280 港元	26.74	26.59	投資控股
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Sino Technology Corporation Limited	香港	普通股	2港元	—	100	高科技業務
Spangle Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
輝煌投資有限公司	香港	普通股	200港元	100	—	股票投資
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
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 45. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
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29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

### 46. 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淨額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	註冊及 經營地點	股本類別	本公司間接 所佔已發行 股本面值 之比率 %	主要業務
亞冠投資有限公司	香港	普通股	33.3	地產發展
雅士花園物業管理 有限公司	香港	普通股	50	物業管理
益燦有限公司	香港	普通股	42.5	地產買賣及 投資
駿商有限公司	香港	普通股	50	地產投資
Beverhill Limited	香港	普通股	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	普通股	20	地產投資
Brisbane Trading Company Limited	香港	普通股及 無投票權 遞延股	50	地產發展
喜怡置業有限公司	香港	普通股	20	地產投資
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	普通股	25	物業管理
國多有限公司	香港	普通股	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	普通股	20	地產買賣
勝榮發展有限公司	香港	普通股	33.3	地產發展

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 46. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊及 經營地點	股本類別	本公司間接 所佔已發行 股本面值 之比率 %	主要業務
Dramstar Company Limited	香港	普通股	22	地產買賣
霸滔有限公司	香港	普通股	50	地產買賣
長誠財務有限公司	香港	普通股	50	按揭貸款
霸都財務有限公司	香港	普通股	40	按揭貸款
霸都置業有限公司	香港	普通股	40	地產買賣及 投資
廣坤實業有限公司	香港	普通股	33.3	地產投資
Gloryland Limited	香港	普通股	33.3	地產投資
金輝美國際有限公司	香港	普通股	25	地產發展
佳誌有限公司	香港	普通股	30	地產發展
大埔寶馬山財務有限公司	香港	普通股	20	按揭貸款
Greenroll Limited	香港	普通股	30	地產投資
殷日有限公司	香港	普通股	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	投資控股
藍灣半島物業管理有限公司	香港	普通股	40	物業管理

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零三年六月三十日止年度

### 46. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊及 經營地點	股本類別	本公司間接 所佔已發行 股本面值 之比率 %	主要業務
導輝財務有限公司	香港	普通股	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	普通股	20	地產買賣
坤貿有限公司	香港	普通股	25	地產投資
添隆有限公司	香港	普通股	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	巴拿馬 共和國/ 香港	普通股	45	地產投資
奧海城一期 (項目策劃) 有限公司	香港	普通股	30	項目管理
奧海城二期財務有限公司	香港	普通股	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	項目管理
集利財務有限公司	香港	普通股	50	按揭貸款
弘雄有限公司	香港	普通股	50	地產發展
培熙企業有限公司	香港	普通股	50	地產買賣
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	50	地產發展
銀寧投資有限公司	香港	普通股	40	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

### 46. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊及 經營地點	股本類別	本公司間接 所佔已發行 股本面值 之比率 %	主要業務
信和停車場管理有限公司	香港	普通股	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	普通股	50	地產代理
達利建築有限公司	香港	普通股	25	建築業務
凱旋世界財務有限公司	香港	普通股	50	按揭貸款
凱旋世界有限公司	香港	普通股	50	地產買賣及 投資
廣滔投資有限公司	香港	普通股	25	地產投資
永全發企業有限公司	香港	普通股	50	地產投資