

財務報告書附註

截至二零零五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，一間在香港註冊成立及於香港聯合交易所有限公司上市之公眾有限公司。

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. 最近頒佈之會計準則之潛在影響

自二零零四年起，香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈多項新訂及經修訂之香港會計準則及香港財務報告準則（以下統稱「新香港財務報告準則」），除香港財務報告準則第3號「業務合併」適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併外，其他香港財務報告準則均於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

香港財務報告準則第3號

業務合併

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併。應用香港財務報告準則第3號對本集團構成之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度至二零零五年一月一日以前，收購附屬公司及聯營公司時所產生之商譽已撥充為資產及估計可使用年內攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。就過往已於資產負債表中撥充為資產之商譽，本集團繼續攤銷至二零零五年六月三十日，並由二零零五年七月一日起已不再攤銷該商譽，並最少每年對該商譽進行減值測試。於二零零五年一月一日後收購所產生之商譽會在初步確認後，按成本扣除累積減值虧損計算。

收購折讓（前稱「負商譽」）

根據香港財務報告準則第3號，如本集團應佔被收購者之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之權益超出收購成本之數額（「收購折讓」），會在進行收購之期間即時確認於收益表。

於過往年度至二零零五年一月一日以前，於收購時所產生之負商譽呈列為資產之減值，並根據該結餘產生之情況分析撥回至收入。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。有關以往收購折讓呈列為資產之減值，本集團繼續攤銷此折讓至二零零五年六月三十日及由二零零五年七月一日起不再攤銷並已解除確認於二零零五年七月一日之所有收購折讓，並相應增加保留溢利。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

2. 最近頒佈之會計準則之潛在影響 (續)

本集團有關於協議訂立日期為二零零五年一月一日及其後之收購附屬公司及聯營公司已應用香港財務報告準則第3號。截至二零零五年六月三十日止年度，並無因收購所產生之重大商譽及收購折讓，故香港財務報告準則第3號對本集團無重大影響。

本年度，本集團提早採納以下新訂香港財務報告準則。經修訂之會計政策刊於附註4。

香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－收回經重估非折舊資產

本集團選擇運用公平值模式對投資物業列賬，該模式規定由投資物業之公平值轉變所產生之增加或減少乃直接於其產生期間之損益表內確認。於過往年度，根據會計師公會頒佈之會計實務準則第13號（「投資物業會計」），投資物業乃按公開市值估量，而重估盈餘或虧損則計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備扣除，除非該儲備結餘不足以抵銷重估減值（在該情況下，重估減值超出投資物業重估儲備結餘之部分將於收益表扣除）。倘減值之前已於收益表扣除而後產生之重估增值，則相等於過往已扣除減值之增值部分將計入收益表。由二零零四年七月一日起，本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡性條文及選擇應用香港會計準則第40號。於二零零四年七月一日列入投資物業重估儲備總數6,080,911,290港元已轉入本集團之保留溢利（有關財務影響見附註3）。

於過往年度，根據原先之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回有關物業之賬面值所引致稅務影響之基礎而作出評估。於本年度，本集團已應用香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊資產」，該詮釋解除透過出售而收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現時乃按反映本集團預期收回有關物業之方式所引致之稅務影響之基礎而於各個結算日作出評估。基於香港會計準則詮釋第21號缺乏任何特定過渡性條文，該項會計政策之變動已作出追溯性應用。比較數字經已重列及本集團之物業重估儲備於二零零三年七月一日減少1,246,088,019港元（有關財務影響見附註3）。

有關其他新香港財務報告準則本集團並未提早於截至二零零五年六月三十日止年度之財務報告書採納，本集團已開始考慮該等新香港財務報告準則所造成之潛在影響，惟尚未能就該等新香港財務報告準則對經營業績及財務狀況之編制及呈報是否有重大影響作出評估。此等新香港財務報告準則在日後可能會改變經營業績及財務狀況之編制及呈報方式。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

3. 會計政策變動之影響概要

附註2所述之會計政策變動對本年度業績之影響如下：

截至二零零五年六月三十日止年度	香港會計準則 第40號 港元	香港會計準則 詮釋第21號 港元	總影響 港元
銷售成本增加	(8,975,036)	—	(8,975,036)
投資物業公平值增加	1,828,505,571	—	1,828,505,571
應佔聯營公司業績增加	1,311,145,426	—	1,311,145,426
出售一間附屬公司所得之溢利減少	(43,440,390)	—	(43,440,390)
附屬公司及聯營公司重估投資物業 之遞延稅項增加	—	(312,239,610)	(312,239,610)
少收股東權益(增加)減少	(72,600,000)	367,500	(72,232,500)
本年度純利增加(減少)	<u>3,014,635,571</u>	<u>(311,872,110)</u>	<u>2,702,763,461</u>

提早採納新香港財務報告準則於二零零四年六月三十日及二零零四年七月一日之累計影響概述如下：

資產負債表項目	於二零零四年 六月三十日 (原列) 港元	香港會計準則 詮釋第21號之 追溯性調整 港元	於二零零四年 六月三十日 (重列) 港元	香港會計 準則第40號	於二零零四年 七月一日 (重列) 港元
				二零零四年 七月一日 之調整 港元	
投資聯營公司權益	10,467,487,485	(558,810,606)	9,908,676,879	—	9,908,676,879
遞延稅項	(40,123,952)	(1,372,966,745)	(1,413,090,697)	—	(1,413,090,697)
其他資產及負債	21,266,646,730	—	21,266,646,730	—	21,266,646,730
	<u>31,694,010,263</u>	<u>(1,931,777,351)</u>	<u>29,762,232,912</u>	—	<u>29,762,232,912</u>
投資物業重估儲備	(8,011,870,486)	1,930,959,196	(6,080,911,290)	6,080,911,290	—
保留溢利	(8,395,464,712)	—	(8,395,464,712)	(6,080,911,290)	(14,476,376,002)
資本及其他儲備	(15,286,442,843)	—	(15,286,442,843)	—	(15,286,442,843)
	<u>(31,693,778,041)</u>	<u>1,930,959,196</u>	<u>(29,762,818,845)</u>	—	<u>(29,762,818,845)</u>
少數股東權益	(232,222)	818,155	585,933	—	585,933
	<u>(31,694,010,263)</u>	<u>1,931,777,351</u>	<u>(29,762,232,912)</u>	—	<u>(29,762,232,912)</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

提早採納新香港財務報告準則對本集團之股東權益於二零零三年七月一日之財務影響概述如下：

	於二零零三年 七月一日 (原列) 港元	香港會計準則 詮釋第21號之 追溯性調整 港元	於二零零三年 七月一日 (重列) 港元
投資物業重估儲備	(3,679,917,683)	1,246,088,019	(2,433,829,664)
保留溢利	(7,272,818,196)	—	(7,272,818,196)
資本及其他儲備	(13,280,345,713)	—	(13,280,345,713)
	<u>(24,233,081,592)</u>	<u>1,246,088,019</u>	<u>(22,986,993,573)</u>

4. 主要會計政策

本財務報告書乃按歷史成本並就投資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

於綜合賬目時所產生之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可識別資產及負債之公平價值之差額。於二零零五年一月一日以前訂立之協議，收購時所產生之商譽按其可使用年期以直線法攤銷。

於二零零五年一月一日當日或其後訂立之協議所產生之商譽乃指收購聯營公司時，收購代價高於本集團應佔收購業務當日之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額，會在初步確認後，按成本扣除累積減值虧損計算，並最少每年對該商譽進行減值測試。

收購聯營公司產生之商譽列於聯營公司之賬面值內。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收購折讓 (前稱「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可識別資產及負債之公平價值高出收購代價之差額。於二零零五年一月一日以前訂立之協議，在收購時所產生之負商譽於資產內扣減，並根據出現結存之情況分析撥歸收入。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。

協議訂立日期為二零零五年一月一日或期後之業務合併，本集團應佔收購業務當日之附屬公司或聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額權益超出於收購代價之差額，於年內即時確認為溢利或虧損。

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。

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及減未撥回之購買負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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

證券投資 (續)

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純利或虧損中。

投資物業

於二零零四年七月一日起，投資物業包括持有物業權益作經營租賃，此等物業持有作為收取租金及／或資本增值，並於資產負債結算日以公平值列賬。投資物業之公平值轉變所產生之增加或減少已包括年內之純利或虧損中。

二零零四年七月一日以前，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。

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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

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。

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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

可換股債券／票據

可換股債券／票據乃按發行所得款項淨額加財務成本撥備兩者之總額入賬。

所得款項淨額即發行可換股債券／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債券持有人／票據持有人可行使其贖回權之日期(「債券持有人／票據持有人贖回日」)止期間按直線法基準在收益表內攤銷。倘任何可換股債券／票據於債券持有人／票據持有人贖回日前被購回並註銷、贖回或兌換，則被購回之可換股債券／票據應佔之尚餘未攤銷成本將即時在收益表中撤銷。

財務成本為於債券持有人／票據持有人贖回日或之前就贖回可換股債券／票據而須支付予債券持有人／票據持有人之溢價。估計溢價乃於債券持有人／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。倘任何可換股債券／票據於債券持有人／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債券／票據於以往年度撥出之贖回溢價撥備，將計入收益表內。

購回可換股債券／票據之收益或虧損，即就所購回可換股債券／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。

收入及溢利確認

- (a) 出售已完成之物業之收益乃在風險及利益之轉移下確認。
- (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) 出售有牌價投資乃按交易日期確認。
- (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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收入及溢利確認 (續)

- (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

所得稅開支指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報純利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之收益表項目。

遞延稅項指就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額預期應付或可收回之稅項，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅之暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。倘暫時差額源自商譽(或負商譽)，或於不影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)初步確認其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接扣除或計入股東權益之項目相關者除外，在此情況下遞延稅項亦於股東權益中處理。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

4. 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本年度之純利或虧損中。

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

退休保障計劃之供款已於到期日以支出扣除。

5. 營業額

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
出售持作出售之物業	2,483,157,612	2,592,400,047
物業租金收益總額	868,215,942	830,446,466
樓宇管理及服務費收益	417,884,427	421,210,100
酒店經營	278,708,249	253,072,006
應收貸款之利息收益	24,154,396	54,277,759
出售投資物業	15,717,000	19,727,900
股息收益		
有牌價投資	53,453,837	49,824,480
無牌價投資	9,450,339	9,282,031
	<u>4,150,741,802</u>	<u>4,230,240,789</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

6. 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

截至二零零五年六月三十日止年度

	物業 港元	證券投資 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
收入							
營業額							
物業租賃	868,215,942	-	-	-	-	-	868,215,942
物業銷售	2,498,874,612	-	-	-	-	-	2,498,874,612
酒店經營	-	-	-	278,708,249	-	-	278,708,249
管理服務	65,498,296	-	-	-	352,386,131	-	417,884,427
股票投資及買賣	-	62,904,176	-	-	-	-	62,904,176
財務	-	-	24,154,396	-	-	-	24,154,396
	<u>3,432,588,850</u>	<u>62,904,176</u>	<u>24,154,396</u>	<u>278,708,249</u>	<u>352,386,131</u>	<u>-</u>	<u>4,150,741,802</u>
其他經營收益	17,397,278	731,174	961,294	-	25,986,667	-	45,076,413
內部分部銷售*	-	-	-	-	20,943,171	(20,943,171)	-
	<u>3,449,986,128</u>	<u>63,635,350</u>	<u>25,115,690</u>	<u>278,708,249</u>	<u>399,315,969</u>	<u>(20,943,171)</u>	<u>4,195,818,215</u>
總收入	<u>3,449,986,128</u>	<u>63,635,350</u>	<u>25,115,690</u>	<u>278,708,249</u>	<u>399,315,969</u>	<u>(20,943,171)</u>	<u>4,195,818,215</u>
分部業績	<u>3,585,192,778</u>	<u>306,119,309</u>	<u>25,115,690</u>	<u>140,184,789</u>	<u>143,250,154</u>	<u>-</u>	<u>4,199,862,720</u>
未分配企業支出							(395,298,361)
經營溢利							3,804,564,359
財務成本淨額							(77,848,692)
應佔聯營公司業績	2,385,511,661	(23,340)	589,587	51,869,381	1,501,170	-	2,439,448,459
出售一間附屬公司所得之溢利	57,000,000	-	-	-	-	-	57,000,000
							<u>6,223,164,126</u>
除稅前溢利							6,223,164,126
所得稅項							(709,964,389)
							<u>5,513,199,737</u>
未計少數股東權益前溢利							5,513,199,737
少數股東權益							(288,169,923)
							<u>5,225,029,814</u>
本年度純利							<u>5,225,029,814</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)

截至二零零五年六月三十日止年度

6. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

資產負債表

於二零零五年六月三十日

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
資產						
分部資產	32,007,064,003	2,180,454,921	1,472,716,847	1,654,710,196	1,458,164,290	38,773,110,257
投資聯營公司權益	9,041,812,837	1,150,227	(3,654,521)	816,423,207	1,006,810,231	10,862,541,981
應收聯營公司款項	1,283,200,495	13,920,021	55,121,983	—	63,838,468	1,416,080,967
未分配企業資產						225,700,970
綜合資產總額						<u>51,277,434,175</u>
負債						
分部負債	1,474,514,773	2,810,706	278,665,892	57,462,871	47,418,195	1,860,872,437
應付聯營公司款項	251,528,752	459,603	300	—	11,832,926	263,821,581
聯營公司提供之借款	1,644,891,359	—	—	232,617,476	—	1,877,508,835
借貸						10,705,152,263
未分配企業負債						1,900,882,074
綜合負債總額						<u>16,608,237,190</u>

其他資料

截至二零零五年六月三十日止年度

	物業 港元	證券投資 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	—	—	12,645,817	—	12,954,428
資本增加	812,561	—	—	6,002,407	16,552,599	23,367,567
折舊	601,668	698,505	—	9,192,290	8,486,474	18,978,937
投資物業增加	172,685,419	—	—	—	—	172,685,419

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

6. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

收益表

截至二零零四年六月三十日止年度

	物業 港元	證券投資 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
收入							
營業額							
物業租賃	830,446,466	—	—	—	—	—	830,446,466
物業銷售	2,612,127,947	—	—	—	—	—	2,612,127,947
酒店經營	—	—	—	253,072,006	—	—	253,072,006
管理服務	66,054,225	—	—	—	355,155,875	—	421,210,100
股票投資及買賣	—	59,106,511	—	—	—	—	59,106,511
財務	—	—	54,277,759	—	—	—	54,277,759
	<u>3,508,628,638</u>	<u>59,106,511</u>	<u>54,277,759</u>	<u>253,072,006</u>	<u>355,155,875</u>	<u>—</u>	<u>4,230,240,789</u>
其他經營收益	12,278,730	3,768,818	481,324	—	19,167,511	—	35,696,383
內部分部銷售*	—	—	—	—	24,693,618	(24,693,618)	—
	<u>3,520,907,368</u>	<u>62,875,329</u>	<u>54,759,083</u>	<u>253,072,006</u>	<u>399,017,004</u>	<u>(24,693,618)</u>	<u>4,265,937,172</u>
總收入	<u>3,520,907,368</u>	<u>62,875,329</u>	<u>54,759,083</u>	<u>253,072,006</u>	<u>399,017,004</u>	<u>(24,693,618)</u>	<u>4,265,937,172</u>
分部業績	<u>1,123,056,933</u>	<u>124,502,009</u>	<u>54,759,083</u>	<u>120,590,142</u>	<u>145,681,172</u>	<u>—</u>	<u>1,568,589,339</u>
未分配企業支出							(344,679,005)
經營溢利							1,223,910,334
財務成本淨額							(74,626,117)
應佔聯營公司業績	465,822,625	(22,195)	(1,151,350)	43,365,281	2,124,794	—	510,139,155
出售聯營公司所得之虧損	—	—	—	—	(7,558,625)	—	(7,558,625)
							<u>1,651,864,747</u>
除稅前溢利							1,651,864,747
所得稅項							(235,781,904)
							<u>1,416,082,843</u>
未計少數股東權益前溢利							1,416,082,843
少數股東權益							(7,256,218)
							<u>1,408,826,625</u>
本年度純利							<u>1,408,826,625</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)

截至二零零五年六月三十日止年度

6. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

資產負債表

於二零零四年六月三十日

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元 (重列)
資產						
分部資產	27,989,360,009	1,907,545,388	1,006,759,542	1,653,660,691	1,329,689,338	33,887,014,968
投資聯營公司權益	9,176,437,121	3,873,567	(3,840,887)	775,240,936	(43,033,858)	9,908,676,879
應收聯營公司款項	1,468,531,290	14,906,467	99,707,228	—	46,381,954	1,629,526,939
未分配企業資產						180,398,723
綜合資產總額						<u>45,605,617,509</u>
負債						
分部負債	5,322,108,241	20,058,772	52,810,654	40,900,127	57,003,826	5,492,881,620
應付聯營公司款項	208,053,416	2,959,323	—	—	15,935,936	226,948,675
聯營公司提供之借款	1,711,014,623	—	—	230,653,990	—	1,941,668,613
借貸						6,651,252,792
未分配企業負債						1,530,632,897
綜合負債總額						<u>15,843,384,597</u>

其他資料

截至二零零四年六月三十日止年度

	物業 港元	證券投資 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	—	—	12,645,817	—	12,954,428
資本增加	867,430	—	—	763,328	5,316,171	6,946,929
折舊	471,566	855,441	—	6,379,174	6,907,014	14,613,195
酒店物業增加	—	—	—	768,013	—	768,013
其他證券投資減值虧損	—	17,621,750	—	—	—	17,621,750
投資物業增加	3,375,364	—	—	—	—	3,375,364

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

6. 業務及地區分部 (續)

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。

7. 經營溢利

	二零零五年 港元	二零零四年 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	469,093,533	432,861,515
退休保障計劃供款	21,758,893	20,074,613
員工成本總額	490,852,426	452,936,128
核數師酬金		
— 核數服務	1,800,176	1,570,454
— 非核數服務	765,000	245,000
酒店存貨成本確認	29,634,804	34,060,821
折舊	18,978,937	14,613,195
出售投資物業(溢利)虧損	(467,207)	4,152,457
出售物業、廠房及設備之虧損	609,209	1,495,281
匯兌收益淨額	(228,163)	(296,621)

8. 財務收益

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
利息收益：		
借予聯營公司之款項	45,398,751	61,243,187
借予投資公司之款項	6,808,773	6,861,545
銀行存款	17,460,972	14,524,911
	69,668,496	82,629,643

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

9. 財務成本

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
利息支出：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	126,864,853	105,429,514
須於五年內全數償還之其他貸款	35,828,529	46,854,001
可換股債券／票據	23,810,764	21,718,750
攤銷可換股債券／票據之發行成本	5,712,253	3,787,405
攤銷貸款融資之安排費用	3,758,197	9,081,698
承諾費用	9,328,730	19,615,465
贖回可換股票據之溢價撥備	—	8,423,671
因兌換而撥回之贖回可換股票據之溢價撥備	—	(27,010,685)
因兌換而撤銷之未攤銷可換股票據之發行成本	—	25,420,895
提早償還貸款而撤銷之貸款融資安排費用	—	1,240,556
	<u>205,303,326</u>	<u>214,561,270</u>
減：已撥充發展中物業成本的利息	(57,786,138)	(57,305,510)
	<u>147,517,188</u>	<u>157,255,760</u>

10. 應佔聯營公司業績

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	2,447,274,489	517,965,185
收購聯營公司時產生之商譽攤銷	(12,954,428)	(12,954,428)
收購一間聯營公司時產生之負商譽撥回	5,128,398	5,128,398
	<u>2,439,448,459</u>	<u>510,139,155</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

11. 董事酬金

已付或應付十一位(二零零四年：八位)董事之酬金如下：

二零零五年

	黃志祥 先生 港元	楊柏軒 先生 港元	唐國通 先生 港元	余惠偉 先生 港元	鄧永鏞 先生* 港元	黃永光 先生 港元	夏佳理 先生 港元	鄭明訓 先生 港元	盛智文 博士 港元	李民橋 先生 港元	傅育寧 博士 港元	合共 港元
袍金	30,000	-	40,000	20,000	5,000	5,000	180,000	165,000	150,000	45,000	15,000	655,000
其他酬金												
薪金及其他福利	1,208,880	2,285,075	3,681,360	2,340,292	892,243	117,549	-	-	-	-	-	10,525,399
退休保障計劃供款	12,000	26,691	12,000	36,000	4,500	2,100	-	-	-	-	-	93,291
酌情花紅(附註)	-	360,000	302,245	255,000	2,300,000	-	-	-	-	-	-	3,217,245
總酬金	1,250,880	2,671,766	4,035,605	2,651,292	3,201,743	124,649	180,000	165,000	150,000	45,000	15,000	14,490,935

二零零四年

	黃志祥先生 港元	楊柏軒先生 港元	唐國通先生 港元	余惠偉先生 港元	李泓熙先生 港元	林裕兒先生 港元	夏佳理先生 港元	鄭明訓先生 港元	合共 港元
袍金		30,000	20,000	40,000	20,000	20,000	-	180,000	490,000
其他酬金									
薪金及其他福利	1,191,000	2,160,000	3,682,864	1,800,000	2,084,385	518,424	-	-	11,436,673
退休保障計劃供款	12,000	36,000	12,000	36,000	18,000	1,500	-	-	115,500
酌情花紅(附註)	-	360,000	210,000	280,000	140,800	-	-	-	990,800
總酬金	1,233,000	2,576,000	3,944,864	2,136,000	2,263,185	519,924	180,000	180,000	13,032,973

* 自二零零五年四月一日，鄧永鏞先生出任本公司之執行董事，於截至二零零五年六月三十日止年度內，本公司支付給鄧永鏞先生之僱員及董事酬金合共5,387,649港元。

附註：酌情花紅乃根據每位董事之表現和本集團盈利水平釐定。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

12. 僱員酬金

本集團五位薪酬最高僱員中，二位(二零零四年：三位)為本公司之執行董事，其酬金已於附註11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(二零零四年：二位)僱員之酬金如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 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)	8,605,002	5,113,060
退休保障計劃供款	30,000	18,000
酌情花紅	167,365	—
	<u>8,802,367</u>	<u>5,131,060</u>

其酬金幅度如下：

	僱員人數	
港元	二零零五年	二零零四年
2,000,001—2,500,000	—	1
2,500,001—3,000,000	<u>3</u>	<u>1</u>

於截至二零零五年及二零零四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)

截至二零零五年六月三十日止年度

13. 所得稅項

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備	187,226,230	97,458,759
以往年度不足撥備(超額)	489,378	(415,276)
	<u>187,715,608</u>	<u>97,043,483</u>
海外稅項		
本年度撥備	7,715,124	13,473,449
以往年度超額撥備	(18,432,357)	—
	<u>176,998,375</u>	<u>110,516,932</u>
遞延稅項(附註32)	<u>252,779,903</u>	<u>7,770,860</u>
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	150,146,205	109,842,267
遞延稅項	130,039,906	7,651,845
	<u>280,186,111</u>	<u>117,494,112</u>
	<u>709,964,389</u>	<u>235,781,904</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%(二零零四年：17.5%)計算。海外之稅項按照當地有關法例計算。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

13. 所得稅項 (續)

本年度稅項支出與收益表所示之溢利之對賬如下：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
除稅前溢利	<u>6,223,164,126</u>	<u>1,651,864,747</u>
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	1,089,053,722	289,076,331
應佔聯營公司業績之稅務影響	(148,086,924)	26,850,204
不可扣稅開支之稅務影響	12,069,549	8,946,405
毋須課稅收入之稅務影響	(44,112,329)	(12,771,646)
以往年度超額撥備	(17,942,979)	(415,276)
未確認之稅項虧損之稅務影響	83,421,704	65,771,859
未確認之遞延稅項資產之稅務影響	3,994,465	272,624
動用先前未確認之稅項虧損	(151,667,160)	(112,644,917)
動用先前未確認之遞延稅項資產	(153,571,257)	(31,551,231)
海外附屬公司稅率差異之影響	<u>36,805,598</u>	<u>2,247,551</u>
本年度稅項支出	<u>709,964,389</u>	<u>235,781,904</u>

遞延稅項之詳情列於附註32。

稅務局就一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)一九九五／九六至一九九八／九九之課稅年度進行稅務查詢，並發出大約270,507,000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。稅務局又就一間全資附屬公司城邦有限公司(「城邦」)一九九八／九九至二零零一／零二之課稅年度進行稅務查詢，並發出大約263,438,000港元額外評稅通知單予城邦，城邦已向稅務局提出反對。董事會認為鑑於此等稅務查詢仍處於資料搜集階段，現階段無法準確預測查詢結果，因此，並無為此而作出撥備。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

14. 股息

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
二零零四年六月三十日止年度已派發末期股息 每股7港仙(二零零三年：2港仙)	301,421,608	77,726,686
二零零五年六月三十日止年度已派發中期股息 每股8.5港仙(二零零四年：5港仙)	368,206,098	208,453,423
	<u>669,627,706</u>	<u>286,180,109</u>

於本年度，本公司就二零零四年度之末期股息及二零零五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：

	二零零五年 中期 港元	二零零四年 末期 港元
股息：		
現金	68,032,772	90,430,426
代息股份	300,173,326	210,991,182
	<u>368,206,098</u>	<u>301,421,608</u>

董事會擬派發二零零五年六月三十日止年度之末期股息每股11.5港仙，並將於股東週年大會上議決。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

15. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據下列數據計算：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
用以計算每股基本盈利之盈利	5,225,029,814	1,408,826,625
可能有攤薄影響之普通股： 除稅後之財務成本減少	<u>19,643,880</u>	<u>24,867,498</u>
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>5,244,673,694</u>	<u>1,433,694,123</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利之普通股之加權平均數	4,322,903,984	3,988,279,742
可能有攤薄影響之普通股： 可換股債券／票據	<u>158,146,787</u>	<u>285,386,856</u>
用以計算每股攤薄後盈利之普通股之加權平均數	<u>4,481,050,771</u>	<u>4,273,666,598</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

16. 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
本集團				
估值／公平值				
於二零零三年七月一日	883,000,000	12,074,815,500	335,091,650	13,292,907,150
匯兌差額	—	—	9,339,350	9,339,350
增添	—	3,167,506	207,858	3,375,364
轉撥自發展中物業	—	71,340,167	72,862,859	144,203,026
出售	—	(22,432,617)	—	(22,432,617)
重估盈餘(虧損)	124,000,000	3,359,249,564	(34,978,017)	3,448,271,547
於二零零四年六月三十日及				
於二零零四年七月一日	1,007,000,000	15,486,140,120	382,523,700	16,875,663,820
匯兌差額	—	—	4,190,741	4,190,741
購買附屬公司	—	70,600,000	—	70,600,000
增添	410,000	100,916,934	758,485	102,085,419
轉撥自發展中物業	—	99,384,779	—	99,384,779
出售	—	(15,249,793)	—	(15,249,793)
出售一間附屬公司	(83,000,000)	—	—	(83,000,000)
公平值增加(減少)	147,590,000	1,726,007,320	(45,091,749)	1,828,505,571
於二零零五年六月三十日	1,072,000,000	17,467,799,360	342,381,177	18,882,180,537

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.按二零零五年六月三十日之公開市值作出之獨立專業估值入賬，於二零零四年七月一日以前，投資物業之重估盈餘淨額已計入投資物業重估儲備。自二零零四年七月一日之後，公平值增加之淨額已計入收益表內。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

17. 酒店物業

長期契約之
新加坡酒店物業
港元

本集團
成本值

於二零零四年七月一日及二零零五年六月三十日

1,179,346,094

18. 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
本集團						
成本值						
於二零零四年七月一日	31,342,566	73,722,026	19,467,507	13,296,150	7,059,970	144,888,219
增添	5,672,870	6,855,850	7,732,588	2,458,565	647,694	23,367,567
出售	(219,376)	(656,223)	(1,487,414)	(2,299,610)	—	(4,662,623)
於二零零五年六月三十日	<u>36,796,060</u>	<u>79,921,653</u>	<u>25,712,681</u>	<u>13,455,105</u>	<u>7,707,664</u>	<u>163,593,163</u>
折舊						
於二零零四年七月一日	22,010,008	28,107,208	17,584,871	8,787,892	5,751,954	82,241,933
本年度撥備	5,819,453	8,501,595	2,479,941	1,286,367	891,581	18,978,937
出售時撥回	(185,959)	(341,746)	(1,116,988)	(1,814,440)	—	(3,459,133)
於二零零五年六月三十日	<u>27,643,502</u>	<u>36,267,057</u>	<u>18,947,824</u>	<u>8,259,819</u>	<u>6,643,535</u>	<u>97,761,737</u>
賬面淨值						
於二零零五年六月三十日	<u>9,152,558</u>	<u>43,654,596</u>	<u>6,764,857</u>	<u>5,195,286</u>	<u>1,064,129</u>	<u>65,831,426</u>
於二零零四年六月三十日	9,332,558	45,614,818	1,882,636	4,508,258	1,308,016	62,646,286

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

19. 投資附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
成本值減已確認減值虧損	49,716,776	80,137,850
借予附屬公司款項減撥備	25,832,602,713	23,694,005,740
	25,882,319,489	23,774,143,590

借予附屬公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零零五年六月三十日，其中17,129,998,571港元之借款(二零零四年：15,530,371,016港元)須繳付按資金成本加邊際利潤基準計算之利息，其餘為免息。董事會認為，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。

投資附屬公司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。

於二零零五年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註44。

20. 投資聯營公司權益

	本公司		本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (重列)
無牌價股份成本值	515,741,342	516,687,714	—	—
應佔資產淨值	—	—	3,659,741,603	1,959,159,136
商譽(附註)	—	—	142,498,716	155,453,144
負商譽(附註)	—	—	(84,618,548)	(89,746,946)
	515,741,342	516,687,714	3,717,621,771	2,024,865,334
借予聯營公司款項減撥備	2,840,000	2,840,000	7,144,920,210	7,883,811,545
	518,581,342	519,527,714	10,862,541,981	9,908,676,879

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

20. 投資聯營公司權益 (續)

附註：

	商譽 港元	本集團 負商譽 港元
總額		
於二零零四年七月一日及二零零五年六月三十日	259,088,568	(102,567,940)
攤銷		
於二零零四年七月一日	103,635,424	(12,820,994)
本年度支出(確認)	12,954,428	(5,128,398)
於二零零五年六月三十日	116,589,852	(17,949,392)
賬面值		
於二零零五年六月三十日	142,498,716	(84,618,548)
於二零零四年六月三十日	155,453,144	(89,746,946)

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二零零五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盈餘。

借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零零五年六月三十日，本集團借予聯營公司之借款中，1,828,701,732港元(二零零四年：1,787,233,502港元)須繳付按資金成本加邊際利潤基準計算之利息，其餘為免息。本公司借予聯營公司之借款為免息。董事會認為，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。

本集團及本公司列為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押及還款期少於一年。於二零零五年六月三十日，其中246,881,224港元之本集團應收聯營公司款項(二零零四年：451,511,280港元)須繳付按資金成本加邊際利潤基準計算之利息，其餘為免息。

本集團及本公司列為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押及還款期少於一年。於二零零五年六月三十日，此款項為免息而於二零零四年六月三十日，其中204,500,000港元之本集團應付聯營公司款項須繳付按資金成本加邊際利潤基準計算之利息，其餘為免息。

於二零零五年六月三十日之本公司主要聯營公司詳情刊於附註45。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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摘錄自坤貿有限公司經審核綜合財務報告書及Greenroll Limited及佳誌有限公司經審核財務報告書，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		佳誌有限公司	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元 (重列)	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
本年度業績						
營業額	191,055,174	195,263,792	544,877,000	480,127,000	1,625,610,800	4,599,470,380
除稅前之日常業務溢利	968,046,896	106,273,741	197,956,000	169,609,000	850,317,752	1,684,537,325
本集團應佔除稅前之 日常業務溢利	242,011,724	26,568,435	59,386,800	50,882,700	255,095,326	505,361,198
財務狀況						
非流動資產	11,816,825,956	10,962,243,344	3,392,776,000	3,375,862,000	-	-
流動資產	296,027,134	307,432,628	216,907,000	177,175,000	1,385,162,118	2,228,382,721
流動負債	(223,010,004)	(219,176,404)	(204,807,000)	(158,400,000)	(553,655,163)	(479,644,806)
	73,017,130	88,256,224	12,100,000	18,775,000	831,506,955	1,748,737,915
非流動負債	(6,417,713,101)	(6,656,792,791)	(865,083,480)	(1,017,176,780)	-	(359,205,636)
資產淨額	5,472,129,985	4,393,706,777	2,539,792,520	2,377,460,220	831,506,955	1,389,532,279
本集團應佔之資產淨額	1,368,032,496	1,098,426,694	761,937,756	713,238,066	249,452,087	416,859,684

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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」)由一九九四／九五至二零零二／零三之課稅年度及Erleigh Investment Limited之全資附屬公司Murdoch Investments Inc.(「MII」)由一九九四／九五至一九九八／九九之課稅年度進行稅務查詢，並分別發出大約396,088,000港元及54,397,000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。於二零零五年六月三十日本集團應佔數額估計大約分別為99,022,000港元及24,479,000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。

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

21. 證券投資

本公司

	買賣證券		其他證券		合計	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
產權證券：						
有牌價	572,753,353	439,365,162	928,289,655	857,926,311	1,501,043,008	1,297,291,473
無牌價	—	—	19,949,305	19,949,305	19,949,305	19,949,305
	572,753,353	439,365,162	948,238,960	877,875,616	1,520,992,313	1,317,240,778
合計：						
有牌價	572,674,360	439,323,176	558,397,286	499,563,742	1,131,071,646	938,886,918
香港	78,993	41,986	369,892,369	358,362,569	369,971,362	358,404,555
其他地區	—	—	19,949,305	19,949,305	19,949,305	19,949,305
無牌價	—	—	—	—	—	—
	572,753,353	439,365,162	948,238,960	877,875,616	1,520,992,313	1,317,240,778
有牌價證券之市值	572,753,353	439,365,162	928,289,655	857,926,311	1,501,043,008	1,297,291,473
作列報用途而分析之賬面值：						
流動	572,753,353	439,365,162	—	—	572,753,353	439,365,162
非流動	—	—	948,238,960	877,875,616	948,238,960	877,875,616
	572,753,353	439,365,162	948,238,960	877,875,616	1,520,992,313	1,317,240,778

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

21. 證券投資 (續)

本集團

	買賣證券		其他證券		合計	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
產權證券：						
有牌價	575,025,853	441,090,161	1,500,534,271	1,366,968,602	2,075,560,124	1,808,058,763
無牌價	—	—	40,525,829	40,663,618	40,525,829	40,663,618
	<u>575,025,853</u>	<u>441,090,161</u>	<u>1,541,060,100</u>	<u>1,407,632,220</u>	<u>2,116,085,953</u>	<u>1,848,722,381</u>
合計：						
有牌價						
香港	574,946,860	441,048,176	1,047,237,349	923,142,642	1,622,184,209	1,364,190,818
其他地區	78,993	41,985	453,296,922	443,825,960	453,375,915	443,867,945
無牌價	—	—	40,525,829	40,663,618	40,525,829	40,663,618
	<u>575,025,853</u>	<u>441,090,161</u>	<u>1,541,060,100</u>	<u>1,407,632,220</u>	<u>2,116,085,953</u>	<u>1,848,722,381</u>
有牌價證券之市值	<u>575,025,853</u>	<u>441,090,161</u>	<u>1,500,534,271</u>	<u>1,366,968,602</u>	<u>2,075,560,124</u>	<u>1,808,058,763</u>
作列報用途而分析之賬面值：						
流動	575,025,853	441,090,161	—	—	575,025,853	441,090,161
非流動	—	—	1,541,060,100	1,407,632,220	1,541,060,100	1,407,632,220
	<u>575,025,853</u>	<u>441,090,161</u>	<u>1,541,060,100</u>	<u>1,407,632,220</u>	<u>2,116,085,953</u>	<u>1,848,722,381</u>

22. 借予被投資公司款項

本集團借予被投資公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零零五年六月三十日，其中18,097,668港元之借款(二零零四年：19,592,325港元)須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。董事會認為，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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

23. 應收遠期貸款

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
應收貸款總額	438,797,997	698,390,620
減：流動資產所示之本期部分	(21,243,879)	(126,700,514)
	<u>417,554,118</u>	<u>571,690,106</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

於二零零五年六月三十日，本集團按可變現淨值入賬之未售樓宇存貨之數額為128,408,832港元(二零零四年：156,108,032港元)。

25. 應收賬款及其他應收

於二零零五年六月三十日，本集團之應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款114,463,104港元(二零零四年：97,659,576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	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
0 - 30日	69,922,128	46,899,315
31 - 60日	7,667,044	5,607,267
61 - 90日	3,966,394	5,531,392
超過90日	32,907,538	39,621,602
	<u>114,463,104</u>	<u>97,659,576</u>

超過90日之應收貿易賬款32,907,538港元(二零零四年：39,621,602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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

26. 應付賬款及其他應付

於二零零五年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款46,362,783港元(二零零四年：54,121,726港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
0-30日	36,261,254	48,246,869
31-60日	5,203,756	1,419,455
61-90日	887,878	336,045
超過90日	4,009,895	4,119,357
	<u>46,362,783</u>	<u>54,121,726</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

27. 遠期借貸

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
無抵押銀行貸款		
一年內到期	—	13,102,740
一年以上至兩年	500,000,000	82,984,020
	500,000,000	96,086,760
減：流動負債所示之流動部分	—	(13,102,740)
	500,000,000	82,984,020
有抵押銀行貸款		
一年內到期	386,447,000	212,000,000
一年以上至兩年	2,535,991,600	1,848,728,000
兩年以上至五年	4,631,935,265	2,488,307,765
	7,554,373,865	4,549,035,765
減：流動負債所示之流動部分	(386,447,000)	(212,000,000)
	7,167,926,865	4,337,035,765
其他無抵押貸款		
兩年以上至五年	—	500,000,000
銀行及其他遠期貸款總額	7,667,926,865	4,920,019,785
減：遞延貸款融資之安排費用 (附註28)	(28,178,356)	(12,686,553)
	7,639,748,509	4,907,333,232
可換股債券／票據 (附註29)	2,456,548,973	—
	10,096,297,482	4,907,333,232

於資產負債表結算日，本公司並無遠期借貸。

於二零零四年六月三十日，本集團之其他無抵押貸款須繳付以市場利率計算之利息及於本年度內全部償還。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

28. 遞延貸款融資之安排費用

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
成本值		
於七月一日	45,739,228	57,701,262
增添	19,250,000	4,312,966
提早償還貸款撇銷	—	(16,275,000)
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	64,989,228	45,739,228
攤銷		
於七月一日	33,052,675	39,005,421
本年度撥備	3,758,197	9,081,698
提早償還貸款抵銷	—	(15,034,444)
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	36,810,872	33,052,675
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日之遞延貸款融資之安排費用	28,178,356	12,686,553

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

29. 可換股債券／票據

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
本金		
於七月一日	—	1,500,000,000
新發行	2,500,000,000	—
兌換	—	(1,500,000,000)
於六月三十日	2,500,000,000	—
加：贖回溢價撥備		
於七月一日	—	18,587,014
本年度撥備	—	8,423,671
兌換時撥回之數額	—	(27,010,685)
於六月三十日	—	—
減：發行成本		
於七月一日	—	29,208,300
增加	49,163,280	—
本年度攤銷	(5,712,253)	(3,787,405)
兌換時撇銷	—	(25,420,895)
於六月三十日	43,451,027	—
於六月三十日之賬面值	2,456,548,973	—

本年度內，本公司新註冊之全資附屬公司，Getsmart Finance Limited (「Getsmart」) 發行面值 2,500,000,000 港元於二零零九年十一月到期之一厘六二五定息可換股債券(「二零零九債券」)。該債券可於二零零四年十二月三十日至二零零九年十月三十日止期間內，隨時按每股 9.225 港元之發行兌換價(可予調整) 兌換本公司之普通股股份。

於二零零七年十一月三十日，所有或部分二零零九債券持有人可選擇以面值加應計利息贖回債券。假設於任何時間二零零九債券之尚餘合共面值少於原先發行之合共面值的百分之十，Getsmart 可選擇以應計利息之面值贖回尚餘全部但非部份債券。而且，倘若 Getsmart 符合若干要求可於二零零七年十一月三十日當日或期後任何時間至二零零九年十一月三十日以前不可少於七個營業日，有權兌換全部但非部份之債券為股份。

年內債券持有人並無兌換任何二零零九債券為本公司之普通股股份。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

30. 股本

	二零零五年		二零零四年	
	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	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000	6,000,000,000
已發行及繳足股本：				
於七月一日	4,306,022,975	4,306,022,975	3,886,334,280	3,886,334,280
代替現金股息所發行之股份	69,838,687	69,838,687	44,688,695	44,688,695
兌換可換股票據所發行之股份	—	—	375,000,000	375,000,000
購回並註銷股份	(27,804,000)	(27,804,000)	—	—
於六月三十日	4,348,057,662	4,348,057,662	4,306,022,975	4,306,022,975

二零零五年六月三十日止年度內，本公司以總代價205,881,047港元於聯交所購回本公司27,804,000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。

於二零零四年十二月二十日及二零零五年五月十八日，本公司分別按每股發行價7.42港元及7.25港元，合共發行及配發28,435,469股及41,403,218股每股面值1.00港元之股份，以代替現金股息，作為二零零四年度之末期息及二零零五年度之中期息。此等股份與其他已發行股份在各方面均享有同等權益。

於截至二零零四年六月三十日止年度內，本集團總數1,500,000,000港元之可換股票據以每股4.00港元之發行兌換價被兌換為375,000,000股本公司每股面值1.00港元之股份。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

31. 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
本公司					
於二零零三年七月一日	9,351,563,039	41,673,940	164,246,000	10,193,187,409	19,750,670,388
代替現金股息					
所發行股份之溢價	163,200,881	—	—	—	163,200,881
兌換可換股票據					
所發行股份之溢價	1,125,000,000	—	—	—	1,125,000,000
發行股份費用	(482,065)	—	—	—	(482,065)
重估盈餘	—	173,681,583	—	—	173,681,583
本年度純利	—	—	—	442,774,566	442,774,566
二零零三年度末期息	—	—	—	(77,726,686)	(77,726,686)
二零零四年度中期息	—	—	—	(208,453,423)	(208,453,423)
於二零零四年六月三十日及 二零零四年七月一日	10,639,281,855	215,355,523	164,246,000	10,349,781,866	21,368,665,244
代替現金股息所發行股份 之溢價	441,325,821	—	—	—	441,325,821
發行股份費用	(60,000)	—	—	—	(60,000)
購回並註銷股份	—	—	27,804,000	(205,881,047)	(178,077,047)
重估盈餘	—	53,876,948	—	—	53,876,948
本年度純利	—	—	—	2,521,241,909	2,521,241,909
二零零四年度末期息	—	—	—	(301,421,608)	(301,421,608)
二零零五年度中期息	—	—	—	(368,206,098)	(368,206,098)
於二零零五年六月三十日	11,080,547,676	269,232,471	192,050,000	11,995,515,022	23,537,345,169

附註：於二零零五年六月三十日，本公司可分派予股東之儲備為11,995,515,022港元（二零零四年：10,349,781,866港元）。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

32. 遞延稅項

本申報期間及以往申報期間已確認之主要遞延稅項負債及資產及相關變動如下：

	加速 稅項折舊 港元	物業重估 港元	稅項虧損 港元	其他 港元	合計 港元
於二零零三年七月一日					
— 原列	38,135,501	—	(5,891,018)	—	32,244,483
— 前期調整	(12,319,999)	868,599,812	(34,196,187)	—	822,083,626
— 重列	25,815,502	868,599,812	(40,087,205)	—	854,328,109
匯兌差額	—	—	—	108,609	108,609
年度內於收入內扣除(計入)	13,128,167	—	(4,970,835)	(386,472)	7,770,860
年度內於股東權益內扣除	4,477,280	544,847,275	1,558,564	—	550,883,119
於二零零四年六月三十日及 二零零四年七月一日	43,420,949	1,413,447,087	(43,499,476)	(277,863)	1,413,090,697
匯兌差額	—	—	—	379,741	379,741
購入附屬公司	18,991	—	—	—	18,991
年度內於收入內扣除(計入)	103,286,577	188,165,588	(34,517,279)	(4,154,983)	252,779,903
於二零零五年六月三十日	146,726,517	1,601,612,675	(78,016,755)	(4,053,105)	1,666,269,332

作為資產負債表呈報用途，部份遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零零五年六月三十日，本集團有為數約2,105,523,000港元(二零零四年：2,298,217,000港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中445,810,000港元(二零零四年：248,529,000港元重列)已確認為遞延稅項資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就其餘為數1,659,713,000港元(二零零四年：2,049,687,000港元重列)之虧損確認為遞延稅項資產。此等虧損可能會無限期地結轉。

於二零零五年六月三十日，本集團有為數約2,314,715,000港元(二零零四年：3,169,440,000港元重列)之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣減暫時差額會否被未來應課稅溢利所動用，故並無就此等可扣減暫時差額確認為遞延稅項資產。

33. 附屬公司提供之借款

截至二零零四年六月三十日止年度，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。該借款已於本年度內全部償還。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

34. 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。於二零零五年六月三十日，其中307,436,420港元之借款(二零零四年：368,749,611港元)須繳付按資金成本加邊際利潤基準計算之利息，其餘為免息。該借款於資產負債表結算日起計十二個月內將不需償還，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將不需償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

36. 出售一間附屬公司

於二零零五年五月三十日，本集團出售Grand Idea Investment (CI) Limited (「Grand Idea」)，一間附屬公司之全部權益。Grand Idea於出售日之資產淨值如下：

	港元
出售資產淨值：	
投資物業	83,000,000
應收賬款及其他應收	23,601
銀行存款及現金	35,914
應付賬款及其他應付	(27,223)
應付無抵押貸款	(96,581,192)
	<hr/>
	(13,548,900)
轉讓應付無抵押貸款	96,581,192
	<hr/>
	83,032,292
出售一間附屬公司溢利	57,000,000
	<hr/>
	140,032,292
	<hr/>
收取方式：	
收取現金	140,032,292
	<hr/>
出售時產生之現金流入淨額	
收取現金	140,032,292
所出售銀行存款及現金	(35,914)
	<hr/>
	139,996,378
	<hr/>

本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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

37. 收購附屬公司

於二零零五年五月三十日，本集團以133,732,561港元現金作價收購盈方有限公司及嶄旋有限公司之全部權益。

收購資產淨值之交易詳情如下：

	被收購者 合併前之 賬面值 港元	公平值 調整 港元	公平值 港元
收購資產淨值			
投資物業	70,600,000	—	70,600,000
未售樓宇存貨	62,843,298	4,556,702	67,400,000
應收賬款及其他應收	512,004	—	512,004
銀行存款及現金	645,375	—	645,375
應付賬款及其他應付	(2,656,284)	—	(2,656,284)
應付稅項	(2,749,543)	—	(2,749,543)
應付無抵押貸款	(135,201,227)	16,424,640	(118,776,587)
遞延稅項	(18,991)	—	(18,991)
	<u>(6,025,368)</u>	<u>20,981,342</u>	<u>14,955,974</u>
轉讓應付無抵押貸款			<u>118,776,587</u>
			<u>133,732,561</u>
支付方式：			
現金作價			<u>(133,732,561)</u>
收購時產生之現金流出淨額：			
現金作價			(133,732,561)
所收購銀行存款及現金			<u>645,375</u>
			<u>(133,087,186)</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

37. 收購附屬公司 (續)

於收購日至資產負債表結算日之期間，對本集團之營業額及純利之貢獻分別嶄旋有限公司為435,048港元及318,692港元及盈方有限公司為173,755港元及94,895港元。

如二零零四年七月一日對嶄旋有限公司之收購經已完成，本年度內對本集團之營業額及純利分別增加4,760,520港元及20,791,533港元。

如二零零四年七月一日對盈方有限公司之收購經已完成，本年度內對本集團之營業額及純利分別增加1,962,811港元及4,066,261港元。

以上估計資料只作參考用途及並不代表若於二零零四年七月一日收購完成後本集團之營業額及業績能實際達到此指標，亦不能用作預測將來之業績。

38. 主要非現金交易

本年度內，99,384,779港元(二零零四年：144,203,026港元)及1,588,445,591港元(二零零四年：1,899,072,383港元)之發展中物業分別轉撥至投資物業及未售樓宇存貨。

於二零零四年十二月二十日及二零零五年五月十八日，本公司分別按每股7.42港元及7.25港元，合共發行及配發28,435,469股及41,403,218股每股面值1.00港元之普通股份，以代替現金股息，作為二零零四年度之末期息及二零零五年度之中期息。

39. 資產按揭

- (a) 於二零零五年六月三十日，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16,671,721,396港元(二零零四年：11,918,419,585港元)。於上述結算日已被動用之貸款為7,776,781,646港元(二零零四年：5,849,473,585港元)。
- (b) 於二零零五年六月三十日，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2,782,133,937港元(二零零四年：2,699,860,049港元)，其中2,534,581,538港元(二零零四年：2,537,624,606港元)已被動用並由本公司擔保。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

40. 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如下：

	本公司		本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元	二零零四年 港元
(a) 資本承擔：				
物業發展費用				
已批准但未簽約	—	—	19,012,414	46,056,752
已簽約但未撥備	—	—	2,089,453,770	2,760,051,382
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,108,466,184</u>	<u>2,806,108,134</u>
(b) 就銀行貸款及其他 負債作出之擔保：				
附屬公司				
已動用	8,127,032,238	6,514,053,016	—	—
未動用	10,009,670,182	6,603,510,000	—	—
	<u>18,136,702,420</u>	<u>13,117,563,016</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
聯營公司				
已動用	2,534,581,538	2,537,624,606	2,534,581,538	2,537,624,606
未動用	250,057,399	164,740,443	250,057,399	164,740,443
	<u>2,784,638,937</u>	<u>2,702,365,049</u>	<u>2,784,638,937</u>	<u>2,702,365,049</u>
	<u>20,921,341,357</u>	<u>15,819,928,065</u>	<u>2,784,638,937</u>	<u>2,702,365,049</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

40. 承擔及或然負債 (續)

- (c) 於一九九六年十二月十九日，本公司及其全資附屬公司Mariner International Hotels Limited (合稱「Mariner」) 與恒隆有限公司及其附屬公司Atlas Lintied (合稱「恒隆」) 訂立協議(「該協議」)，收購一間擁有新界荃灣油柑頭物業之公司，該物業原定會發展成為一間酒店。根據該協議，Mariner應付之總代價為1,070,000,000港元，其中Mariner已向恒隆支付按金及部份付款合共321,000,000港元。於一九九八年六月三十日，Mariner終止該協議。就此項終止協議Mariner與恒隆展開訴訟，並已就何方未履行協議此爭論點進行審訊。於二零零四年八月二日，法官就此爭論點裁定恒隆勝訴。

Mariner已按法律顧問的意見就有關裁決作出上訴。有關上訴將於二零零五年十一月展開聆訊。鑑於未能預測有關上訴之結果，董事會認為無需於截至二零零五年六月三十日止年度就有關之按金及其他負債作出撥備。

41. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除90,627,201港元開支(二零零四年：104,574,547港元)後之租金收入為777,588,741港元(二零零四年：725,871,919港元)。所持大部份物業，平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：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
一年內	753,150,541	586,523,233
兩年至五年	938,340,753	484,163,674
五年後	30,652,356	2,672,936
	<u>1,722,143,650</u>	<u>1,073,359,843</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

41. 經營租賃安排 (續)

本集團作承租人

本年度內就經營租賃應付之最少租賃約23,373,000港元(二零零四年:19,400,000港元)。

於資產負債表結算日,本集團就不可撤銷經營租賃之未來租金最低款額承擔分析如下:

	本集團	
	二零零五年 港元	二零零四年 港元
一年內	22,413,020	23,372,842
兩年至五年內	11,324,190	33,737,210
	<u>33,737,210</u>	<u>57,110,052</u>

經營租賃租金指本集團就其若干辦公室物業應付之租金。租賃平均兩年商議一次及平均兩年釐定租金一次。

於資產負債表結算日,本公司作為出租人或承租人並無重大經營租賃承擔。

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制性公積金計劃(「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。

本集團同時需要就於新加坡營業之附屬公司之員工以其月薪之相當百分比供款予國家退休計劃—中央公積金。本集團除此國家退休計劃之供款外,並無其他供款責任。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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：

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
(a) 關連公司		
服務費收益 (附註i)	56,219,159	46,037,604
租金支出 (附註ii)	<u>23,373,000</u>	<u>19,400,000</u>

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		
服務費用 (附註i)	10,752,436	11,129,240
管理費收益 (附註i)	11,090,804	12,009,900
利息收益 (附註iii)	45,398,751	61,243,187
利息費用 (附註iii)	<u>3,833,254</u>	<u>3,964,958</u>

(c) 建築合約之給予

二零零四年六月三十日止年度內，一間聯營公司向本公司之全資附屬公司給予一項建築合約。此建築合約乃經過激烈之投標程序，於二零零三年八月二十二日，以轉接式基準及以與最低之出價相同之價格給予。此建築合約為位於九龍九龍灣啟信道12號新九龍內地段5846號之租賃用地進行內部裝修工程，合約金額為約58,300,000港元。截至二零零五年六月三十日止年度內，並無聯營公司給予本集團此等合約。

(d) 收購股份及接受轉讓貸款

(i) 於二零零五年五月三十日，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」)，分別與Millwood Limited(「Millwood」)及健泰財務有限公司(「健泰財務」)訂立協議。根據該等協議，(a)會連同意向Millwood以代價14,589,523港元收購10,000股嶄旋有限公司(「嶄旋」)之全部已發行股本。嶄旋持有工業大廈泛亞中心之全部權益；及(b)信和財務同意以代價51,553,785港元接受由健泰財務轉讓有關嶄旋欠負健泰財務為數51,553,785港元之貸款。該等代價可根據截至二零零五年五月三十日止之經審核完成賬目予以調整。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

43. 關連人士交易 (續)

(d) 收購股份及接受轉讓貸款 (續)

- (ii) 於二零零五年五月三十日，會連及信和財務分別與Carollton Limited (「Carollton」) 及健泰財務訂立協議。根據該等協議，(a)會連同意向Carollton以象徵式代價1港元收購10,000股盈方有限公司(「盈方」)之全部已發行股本。盈方持有商業及住宅物業玫瑰花園商用部份之全部權益；及(b)信和財務同意以代價67,824,430港元接受由健泰財務轉讓有關盈方欠負健泰財務為數84,461,831港元之貸款。該等代價可根據截至二零零五年五月三十日止之經審核完成賬目予以調整。

Millwood，Carollton及健泰財務乃Boswell Holdings Limited (「Boswell」) 之間接全資附屬公司。本公司主席及執行董事黃志祥先生及其胞弟黃志達先生各佔Boswell 50%權益。

本公司於管理工業及商業大廈方面擁有豐富經驗及專業知識。收購股份及接受轉讓貸款令本公司擁有泛亞中心及玫瑰花園商用部份全部權益，可為本公司提供機會，以將該等物業之價值推呈最高及撥充資本。

(e) 出售股份及轉讓貸款

於二零零五年五月三十日，本公司全資附屬公司Sino Land Investment (Holdings) Limited (「Sino Land Investment」) 及信和財務分別與Maxfield Limited (「Maxfield」) 及凱信財務有限公司(「凱信財務」) 訂立協議。根據該等協議，(a) Sino Land Investment同意向Maxfield以代價43,685,364港元出售1股Grand Idea Investment (CI) Limited (「Grand Idea」) 之全部已發行股本。Grand Idea持有住宅物業金馬麟山道8號之全部權益；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Grand Idea欠負信和財務為數96,339,087港元之貸款。該等代價可根據截至二零零五年五月三十日止經審核完成賬目予以調整。

出售之金馬麟山道8號物業自二零零四年八月以來一直空置而且並無產生收入。該等股份出售及貸款轉讓有助本公司出售該物業之權益。

Maxfield及凱信財務乃Boswell Holdings Limited (「Boswell」) 之間接全資附屬公司。

於資產負債表結算日，聯營公司之結餘詳情列於資產負債表及於附註20及34。

財務報告書附註 (續)

截至二零零五年六月三十日止年度

43. 關連人士交易 (續)

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或參考該物業之大小及類別而釐定。
- (ii) 租金支出乃按一般商業條款並參考該物業之市場租值而釐定。
- (iii) 利息收益及費用乃按資金成本加邊際利潤基準計算。

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，故此只將於二零零五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
直接控股：					
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
Getsmart Finance Limited	英屬處女群島／ 香港	普通股	1美元	100	財務
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／中華人民共和國， 除香港外 〔中國〕	普通股	2港元	100	地產發展

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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
直接控股： (續)					
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	100	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
信和護衛有限公司	香港	普通股	2港元	100	保安服務
間接控股：					
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	地產買賣及投資
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	100	按揭貸款
怡通興業有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
明快有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣及投資

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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>					
Beauty Plaza Limited	香港	普通股	20,000港元	100	地產投資
佳賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
裕麟有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
佳育有限公司	香港/中國	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
龍都(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
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
羚城有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
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
盈方有限公司	香港	普通股	10,000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

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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>					
Fortune Garden Inc.	利比利亞 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
富運投資有限公司	英屬處女群島/ 中國	普通股	1美元	100	地產發展
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	地產買賣及投資
萬誠財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	按揭貸款
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	地產買賣
暢嘉有限公司	香港/中國	普通股	2港元	100	地產買賣
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

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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>					
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
麗賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
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
君煌投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣及投資
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	地產買賣

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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>					
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	100	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
海寶(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	100	地產投資
恒丰國際有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
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
彩日置業有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣及投資
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

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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>					
Precious Land Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	100	地產投資
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
蔚藍灣畔財務有限公司	香港	普通股	2港元	60	按揭貸款
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

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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>					
Salia Limited	香港／中國	普通股	2港元	100	地產發展
時信投資有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣
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
銀詠有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
信和寬頻科技有限公司	香港	普通股	2港元	100	寬頻建設
信和置業財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	定期存放
廣州尖置房地產開發 有限公司 (附註i)	中國	記名股	480,034美元	100	地產發展
信和置業(漳州)有限公司 (附註i)	中國	記名股	94,150,000港元	100	地產發展
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
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)

截至二零零五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>					
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／中國	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
嶄旋有限公司	香港	普通股	10,000港元	100	地產買賣及投資
大聯發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣
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／中國	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
永丰(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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>					
南紀有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
詠誼有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	100	地產投資

附註：

- (i) 廣州尖置房地產開發有限公司及信和置業(漳州)有限公司乃成立於中國之全資海外企業。
- (ii) 除披露於附註29可換股債券／票據，其他附屬公司於年結日並無持有任何尚餘債務證券。

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，故此只將於二零零五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	地產買賣
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

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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		合共%	主要業務
			直接%	間接%		
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	地產買賣
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
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	地產買賣
佳誌有限公司	香港	普通股	—	30	30	地產買賣
大埔寶馬山財務有限公司	香港	普通股	—	20	20	按揭貸款

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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 %	
Greenroll Limited	香港	普通股	—	30	30	酒店經營
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
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(項目策劃)有限公司	香港	普通股	—	42.5	42.5	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
弘雄有限公司	香港	普通股	—	50	50	地產買賣
培熙企業有限公司	香港	普通股	—	50	50	地產買賣

財務報告書附註 (續)

截至二零零五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		合共 %	主要業務
			直接 %	間接 %		
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	50	—	50	地產投資
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
深圳中海信和地產開發有限公司(前稱：深圳盛輝物業發展有限公司)	中國	記名股	—	50	50	地產發展
中海信和(成都)物業發展有限公司	中國	記名股	—	20	20	地產發展