

財務報告書附註

截至二零零六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（「聯交所」）上市之公眾有限公司。本公司之註冊辦事處地址及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀梳士巴利道尖沙咀中心12樓。

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48。

財務報告表乃以本公司之功能貨幣港元編製。

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」），惟截至二零零五年六月三十日止年度之財務報告書本集團已提早採納香港會計準則第40號「投資物業」及香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估非折舊資產」。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及股東權益變動表之呈列方式有所變動。而於少數股東權益及應佔聯營公司稅項之呈列方式尤其出現變動。呈列方式之變動已追溯應用。

採納新香港財務報告準則已導致本集團於以下會計政策出現變動，並對本年度及／或以往會計年度之業績編製與呈列方式構成影響：

業務合併

於二零零五年，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則應用於協議訂立日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併。由於協議訂立日期為二零零五年一月一日或之後之收購並無商譽或收購折讓，截至二零零五年六月三十日止年度，應用香港財務報告準則第3號對本集團並無重大之影響。截至二零零六年六月三十日止年度，應用香港財務報告準則第3號對本集團構成之影響概述如下：

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動 (續)

業務合併 (續)

商譽

於過往年度，二零零五年一月一日以前收購聯營公司時所產生之商譽已被資本化及按估計可使用年期攤銷。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。就過往包括於投資聯營公司權益內之商譽，本集團於二零零五年七月一日已抵銷有關累計攤銷賬面值116,589,852港元而商譽之成本值相對減少(見附註23)。本集團已於二零零五年七月一日起不再攤銷有關商譽及不會對包括在有關聯營公司之投資成本內之商譽進行個別減值測試。取而代之，投資聯營公司權益賬面值之減值測試乃比較本集團應佔來自聯營公司預計未來現金流量之現值及其賬面值。任何已識別之減值虧損已確認及首先分配至商譽。於二零零五年一月一日後收購時所產生之商譽會在首次確認後，按成本扣除累積減值虧損(如有)計算，並最少每年對該商譽進行減值測試。由於此會計政策之變動，本年度並無扣除任何商譽攤銷。二零零五年之比較數字並無重列(有關財務影響見附註3)。

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，會在進行收購之期間即時確認於溢利或虧損中。於過往年度，於二零零五年一月一日以前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。根據香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文，於二零零五年七月一日本集團已剔除確認以往呈列為投資聯營公司權益之減值之負商譽84,618,548港元。本集團之保留溢利已相應作出調整84,618,548港元(有關財務影響見附註3)。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動 (續)

金融工具

於本年度，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效，一般不會按追溯基準確認、剔除確認或計算金融資產及負債。採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號產生的主要影響概述如下：

可換股債券

香港會計準則第32號對本集團之主要影響為本集團所發行之可換股債券，當中包括負債及股本部分。以往，可換股債券於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號規定複合金融工具(包括金融負債及股本部分)之發行人須於首次確認時將複合金融工具區分為負債及股本部分，並就此等部分獨立列賬。於往後年度，負債部分按實際利息法攤銷成本列賬。香港會計準則第39號規定當附帶於非衍生主合同之衍生工具之經濟風險及特性與主合同並無密切關係時，該附帶於非衍生主合同之衍生工具與主合同分開列賬及主合同並非按公平值列賬並計入損益中。本集團就香港會計準則第32號有關於可換股債券之負債及股本部分已作追溯應用及就香港會計準則第39號於有關可換股債券之附帶衍生工具已作不追溯應用。

由於採納香港會計準則第32號與可換股債券有關，可換股債券利息支出以實際利息法計算，引致截至二零零六年六月三十日止年度其利息增加41,843,133港元(二零零五年：23,789,202港元)。可換股債券所產之遞延稅項38,746,870港元已計入可換股債券之股本部份。二零零五年之比較數字已重列(有關財務影響見附註3)。採納香港會計準則第39號有關可換股債券之附帶衍生工具對本集團於二零零五年七月一日之財務狀況並無重大影響。

香港會計準則第32號對本公司之主要影響為本公司之全資附屬公司所發行之可換股債券，當中包括負債及股本部分。由於採納香港會計準則第32號本公司已確認其股本部分為182,663,817港元(已扣除遞延稅項為38,746,870港元)，於首次確認時經與該附屬公司之往來賬計入。本公司就採納香港會計準則第32號有關可換股債券之股本部分已作追溯應用。二零零五年之比較數字已重列(有關財務影響見附註3)。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動 (續)

金融工具 (續)

金融資產及金融負債之分類及計算

本集團已就香港會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債範圍內，應用有關分類及計算之過渡條文。

於二零零五年六月三十日之前，本集團根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資的會計處理」之其他選擇處理法將股本證券投資分類及計算。根據會計實務準則第24號，股本證券投資分類為「買賣證券」或「非買賣證券」(按適用)。「買賣證券」及「非買賣證券」兩者均以公平值計算。「買賣證券」之未實現收益或虧損於產生時計入該期的收益或虧損內。「非買賣證券」之未實現收益或虧損列為權益直至該等證券售出或決定有所減值，屆時原先確認為權益之累計收益或虧損將計入該期間之純利或虧損內。由二零零五年七月一日起，本集團已根據香港會計準則第39號之規定分類及計算股本證券投資。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」或「貸款及應收款項」。「按公平值列賬及計入損益之金融資產」及「可供出售金融資產」按公平值列賬，公平值變動分別於損益及權益中確認。可供出售股本投資如無活躍市場報價及其公平值不能可靠地計算，於首次確認後以成本值減虧損計算。「貸款及應收款項」以實際利息法在首次確認後按攤銷成本列賬。

於二零零五年七月一日，本公司及本集團根據香港會計準則第39號有關過渡條文之規定分類及計算股本證券投資。於二零零五年六月三十日分類為非流動資產之非買賣證券及會所債券及分類為流動資產之買賣證券已分別重新分類為「可供出售之投資」及「買賣證券」。根據香港會計準則第39號之有關過渡條文，該重新分類對本公司及本集團之保留溢利並無重大影響。因此，並無任何調整。

股本證券以外之金融資產與金融負債

自二零零五年七月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定將股本證券以外之金融資產與金融負債分類及計算(以往不屬於會計實務準則第24號範圍)。如上述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」或「貸款及應收款項」。金融負債一般分類為「按公平值列賬及計入損益之金融負債」或「其他金融負債」。「按公平值列賬及計入損益之金融負債」以公平值計算，公平值之變動直接確認於損益內。「其他金融負債」以實際利息法在首次確認後按攤銷成本列賬。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

2. 應用香港財務報告準則／會計政策變動 (續)

金融工具 (續)

股本證券以外之金融資產與金融負債 (續)

於應用香港會計準則第39號之前，借予聯營公司之非流動免息款項及聯營公司提供之非流動免息借款乃按其面值列賬。香港會計準則第39號規定，所有金融資產及金融負債於首次確認時按公平值計算。此等免息款項乃使用實際利息法於其後結算日按攤銷成本計算。本集團已應用香港會計準則第39號之有關過渡條文。由於此會計政策之變動，於二零零五年七月一日借予聯營公司款項及聯營公司提供之借款之賬面值分別減少69,506,421港元及26,738,264港元從而根據香港會計準則第39號按攤銷成本列賬。於二零零五年七月一日，本集團投資聯營公司權益增加42,768,157港元。採納香港會計準則第39號對本集團之保留溢利並無重大影響(有關財務影響見附註3)。

酒店物業

於過往年度，本集團及其聯營公司之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。本集團一向對物業保持良好維修及保養狀況。本年度，本集團及其聯營公司已應用香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」。根據香港會計準則第16號，物業、廠房及設備之折舊數額應按一個有系統基準於可使用年限分配。而且，物業、廠房及設備之剩餘價值及可使用年限應最少於每個財政年度作出檢討。

根據應用香港會計準則第16號，本集團及其聯營公司對其酒店物業之剩餘價值及可使用年限已作出檢討，並對酒店物業作出折舊準備，此等變動乃根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及誤差」計算(有關財務影響見附註3)。

業主佔用土地租賃權益

於過往年度，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入酒店物業，並以成本模式計算。於本年度，本集團及其聯營公司已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分乃須分開處理，除非不能於土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項，在此情況下，整項租賃一般被視為融資租賃處理。倘能可在土地及樓宇部分之間可靠分配租賃款項，則租賃土地權益可重新分類為營業租賃下之預付租賃款項，此等款項以成本值入賬及以直線法於租賃期內攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用(有關財務影響見附註3)。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六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及以往年度本集團之業績影響如下：

	採納之影響	二零零六年 港元	二零零五年 港元
應佔聯營公司業績增加(減少)			
— 負商譽撥回至收益表減少	香港財務報告準則第3號	(5,128,398)	—
— 業主經營之酒店物業折舊費用	香港會計準則第16號	(14,891,901)	(15,095,781)
— 有關業主經營之酒店物業折舊 費用之遞延稅項減少	香港會計準則第16號	2,606,083	2,641,761
— 商譽不作攤銷	香港財務報告準則第3號	12,954,428	—
— 本集團提供之非流動免息借款之 估算利息用增加	香港會計準則第39號	(118,976,897)	—
— 借予本集團之非流動免息款項之 估算利息收益增加	香港會計準則第39號	26,738,264	—
業主經營之酒店物業折舊費用	香港會計準則第16號	(8,800,763)	(8,576,926)
預付土地租賃款項攤銷	香港會計準則第17號	(4,370,279)	(4,259,126)
可換股債券負債部分之實際利息增加	香港會計準則第32號	(41,843,133)	(23,789,202)
借予聯營公司之非流動免息款項之 估算利息收益增加	香港會計準則第39號	118,976,897	—
聯營公司提供之非流動免息借款之 估算利息費用增加	香港會計準則第39號	(26,738,264)	—
本年度溢利減少		(59,473,963)	(49,079,274)

按其功能項目呈列而對本年度溢利減少之分析：

應佔聯營公司業績減少	(399,487,190)	(289,998,370)
行政費用增加	(13,171,042)	(12,836,052)
財務成本增加	(68,581,397)	(23,789,202)
財務收益增加	118,976,897	—
所得稅項減少	302,788,769	277,544,350
本年度溢利減少	(59,473,963)	(49,079,274)

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

採納新香港財務報告準則於二零零五年六月三十日及二零零五年七月一日之累計影響概述如下：

本集團

資產負債表項目	於二零零五年 六月三十日		香港會計準則			於二零零五年 六月三十日		香港財務 報告準則	於二零零五年 七月一日
	(原列)	重新分類	香港會計準則 第1號之影響	第16及 17號之影響	香港會計準則 第32號之影響	(重列)	香港會計準則 第39號之影響	第3號之影響	(重列)
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
資產負債表項目									
酒店物業	1,179,346,094	—	—	(415,774,870)	—	763,571,224	—	—	763,571,224
預付土地租賃款項	—	—	—	361,325,664	—	361,325,664	—	—	361,325,664
投資聯營公司權益	10,862,541,981	(7,144,920,210)	—	(105,859,166)	—	3,611,762,605	42,768,157	84,618,548	3,739,149,310
證券投資	2,116,085,953	—	—	—	—	2,116,085,953	(2,116,085,953)	—	—
可供出售之投資	—	—	—	—	—	—	1,541,360,100	—	1,541,360,100
借予聯營公司款項	—	7,144,920,210	—	—	—	7,144,920,210	(69,506,421)	—	7,075,413,789
其他非流動資產	300,000	—	—	—	—	300,000	(300,000)	—	—
買賣證券	—	—	—	—	—	—	575,025,853	—	575,025,853
可換股債券	—	—	—	—	(2,258,927,488)	(2,258,927,488)	—	—	(2,258,927,488)
遠期銀行借貸									
— 到期日超過一年	(10,096,297,482)	—	—	—	2,456,548,973	(7,639,748,509)	—	—	(7,639,748,509)
少數股東提供之借款	(368,892,334)	(13,421,105)	—	—	—	(382,313,439)	—	—	(382,313,439)
遞延稅項	(1,666,269,332)	—	—	—	(38,746,870)	(1,705,016,202)	—	—	(1,705,016,202)
聯營公司提供之借款	(1,877,508,835)	—	—	—	—	(1,877,508,835)	26,738,264	—	(1,850,770,571)
其他資產及負債	34,519,890,940	—	—	—	—	34,519,890,940	—	—	34,519,890,940
	34,669,196,985	(13,421,105)	—	(160,308,372)	158,874,615	34,654,342,123	—	84,618,548	34,738,960,671
保留溢利	(18,825,897,063)	—	—	160,308,372	23,789,202	(18,641,799,489)	—	(84,618,548)	(18,726,418,037)
資本儲備—可換股 債券之股本部分	—	—	—	—	(182,663,817)	(182,663,817)	—	—	(182,663,817)
少數股東權益	—	13,421,105	(40,657,133)	—	—	(27,236,028)	—	—	(27,236,028)
資本及其他儲備	(15,802,642,789)	—	—	—	—	(15,802,642,789)	—	—	(15,802,642,789)
股東權益總額	(34,628,539,852)	13,421,105	(40,657,133)	160,308,372	(158,874,615)	(34,654,342,123)	—	(84,618,548)	(34,738,960,671)
少數股東權益	(40,657,133)	—	40,657,133	—	—	—	—	—	—
	(34,669,196,985)	13,421,105	—	160,308,372	(158,874,615)	(34,654,342,123)	—	(84,618,548)	(34,738,960,671)

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

本公司

資產負債表項目	於二零零五年	重新分類	香港會計準則	於二零零五年	香港會計準則	於二零零五年
	六月三十日		第32號之影響	六月三十日	第39號之影響	七月一日
	(原列)	港元	港元	(重列)	港元	(重列)
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
投資聯營公司權益	518,581,342	(2,840,000)	—	515,741,342	—	515,741,342
證券投資	1,520,992,313	—	—	1,520,992,313	(1,520,992,313)	—
可供出售之投資	—	—	—	—	948,538,960	948,538,960
借予聯營公司款項	—	2,840,000	—	2,840,000	—	2,840,000
其他非流動資產	300,000	—	—	300,000	(300,000)	—
應收附屬公司款項	8,702,604,142	—	182,663,817	8,885,267,959	—	8,885,267,959
買賣證券	—	—	—	—	572,753,353	572,753,353
其他資產及負債	17,142,925,034	—	—	17,142,925,034	—	17,142,925,034
	<u>27,885,402,831</u>	<u>—</u>	<u>182,663,817</u>	<u>28,068,066,648</u>	<u>—</u>	<u>28,068,066,648</u>
保留溢利	(11,995,515,022)	—	—	(11,995,515,022)	—	(11,995,515,022)
資本儲備—可換股債券之股本部分	—	—	(182,663,817)	(182,663,817)	—	(182,663,817)
資本及其他儲備	(15,889,887,809)	—	—	(15,889,887,809)	—	(15,889,887,809)
股東權益總額	<u>(27,885,402,831)</u>	<u>—</u>	<u>(182,663,817)</u>	<u>(28,068,066,648)</u>	<u>—</u>	<u>(28,068,066,648)</u>

採納新香港財務報告準則對本集團之股東權益於二零零四年六月三十日之財務影響概述如下：

	於二零零四年	重新分類	香港會計準則	於二零零四年
	六月三十日		第16號及17號	六月三十日
	(原列)	港元	之影響	(重列)
	港元	港元	港元	港元
保留溢利	14,476,376,002	—	(135,018,300)	14,341,357,702
資本及其他儲備	15,286,442,843	—	—	15,286,442,843
少數股東權益	(585,933)	(94,796,404)	—	(95,382,337)
股東權益之總影響	<u>29,762,232,912</u>	<u>(94,796,404)</u>	<u>(135,018,300)</u>	<u>29,532,418,208</u>

採納新香港財務報告準則對本公司於二零零四年六月三十日之股東權益並無重大影響。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

3. 會計政策變動之影響概要 (續)

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂及詮釋。本公司之董事預期應用該等準則、修訂及詮釋對本集團之財務報告書並無重大影響，惟香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)「財務擔保合同」要求所有財務擔保合同最初以其公平值計算。董事會認為此修改導致之影響並不能於結算日作合理估計。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂)	精算收益及虧損、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂)	外幣對換率變動之影響—境外業務投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理 ²
香港會計準則第39號(修訂)	公平值之選擇 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則—詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²
香港財務報告準則—詮釋第5號	終止運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務匯報準則)—詮釋第6號	參與特定市場—廢棄電力及電子設備所產生之負債 ³
香港(國際財務匯報準則)—詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中的財務報告」 採用重列法 ⁴
香港(國際財務匯報準則)—詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇 ⁵
香港(國際財務匯報準則)—詮釋第9號	重新評估附帶衍生工具 ⁶

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

4. 主要會計政策

本財務報告書乃按歷史成本法編製，惟投資物業及金融工具乃按公平值計算，有關之會計政策刊列如下。

本財務報告書乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，財務報告書亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例規定之適當披露。

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。

如需要時，附屬公司之財務報表將予調整，令其會計政策與本集團其他成員公司達成一致。

所有集團內公司間之交易、結餘、收入及支出已於編制綜合賬目時抵銷。

綜合附屬公司資產淨值內之少數股東權益與本集團之股本權益分開呈列。少數股東於資產淨值之權益包括於原有業務合併日該等權益數額，以及自合併日後少數股東應佔之權益變動。倘少數股東應佔之虧損高於少數股東應佔附屬公司之股本權益，除非該少數股東須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損餘額應由本集團承擔。

商譽

於二零零五年一月一日前收購時所產生之商譽

於協議日期為二零零五年一月一日以前，收購聯營公司時所產生之商譽乃指收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產及負債之公平值之數額。

於二零零五年一月一日前收購聯營公司時所產生之商譽已被資本化，本集團已由二零零五年七月一日起終止攤銷，及不會對包括在有關聯營公司投資成本內之商譽進行個別減值測試（見下文之會計政策）。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

商譽 (續)

於二零零五年一月一日或之後收購時所產生之商譽

於協議日期為二零零五年一月一日或之後，收購聯營公司時所產生之商譽乃指收購成本高於本集團在收購當日應佔相關聯營公司可識別資產、負債及或然負債之公平值之數額。該商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購聯營公司所產生之資本化商譽已包括在相關聯營公司之投資成本中。包括在投資聯營公司權益賬面值之商譽不會進行個別減值測試。取而代之，投資聯營公司權益賬面值之減值測試乃比較本集團應佔來自聯營公司預計未來現金流量之現值及其賬面值。任何已識別之減值虧損已確認及首先分配至商譽。

其後出售聯營公司時，釐定出售盈虧時會計入該資本化商譽應佔數額。

收購折讓 (前稱「負商譽」)

於協議日期為二零零五年一月一日或之後，收購聯營公司時所產生之收購折讓乃指收購公司之可識別資產、負債及或然負債公平淨值高於業務合併成本之差額。收購折讓會即時於收益表中確認。收購聯營公司時所產生之收購折讓於收購期間在釐定本集團應佔聯營公司業績時一併計入收益。

承如上文附註3所闡述，於二零零五年七月一日之所有負商譽已剔除確認，並已相應調整本集團之保留溢利。

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。本公司以已收及應收股息作為基準計算附屬公司之業績。

投資聯營公司權益

聯營公司之業績及資產與負債均採用會計權益法計入財務報告書內。根據權益法，於聯營公司之投資以成本值於資產負債表列賬，並就本集團應佔聯營公司收購後之損益及權益變動(扣減任何已識別之減值虧損)作出調整。倘本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超過其於該聯營公司之權益(包括實質上構成本集團於該聯營公司淨投資之任何長期權益)，則本集團會終止確認其應佔進一步之虧損。如本集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付款項，則就額外應佔之虧損作出撥備及確認負債。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

投資聯營公司權益 (續)

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，則損益會以本集團於有關聯營公司之權益為限而抵銷。

於年度內，本公司以已收及應收股息作基準計算聯營公司之業績。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已識別減值虧損入賬。

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。

投資物業

於首次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔之開支)計算。於初步確認後，投資物業乃按公平值模式計算。投資物業公平值變動所產生之損益會於產生期間計入收益表。

投資物業於出售或其被永久終止使用或預期其出售時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認該資產所產生之任何損益(按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算)將計入終止確認該項目年度之收益表內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備乃按其可使用年期及考慮其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本。

物業、廠房及設備項目於出售或預期繼續使用該資產時將不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認資產而產生之任何損益(按出售該資產所得款項淨額與其賬面值之差額計算)將計入終止確認該項目年度之收益表內。

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，則該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。減值虧損逆轉即時確認為收入。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

發展中物業

發展中物業乃指在發展完成後於日常業務中作為銷售用途之物業並列入流動資產內，以成本值及估計可變現淨值兩者之較低值入賬。

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兩者之較低值入賬。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。

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其產生之年度內被確認為支出。

金融工具

倘集團實體訂立金融工具之合約，該金融資產及金融負債則須於資產負債表中確認。金融資產及金融負債首次按公平值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公平值列賬及計入損益之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本，於首次確認該金融資產或金融負債之公平值時加入或扣除(按適用情況)。因收購按公平值列賬及計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時確認於損益內。

金融資產

本集團之金融資產乃分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「貸款及應收款項」及「可供出售金融資產」。所有金融資產之一般買賣按交易日期確認及剔除確認。一般買賣指須根據市場規則或慣例於所定立之時間內交付買賣之金融資產。就各類金融資產採納之會計政策刊列如下。

按公平值列賬及計入損益之金融資產

本集團按公平值列賬及計入損益之金融資產包括於首次確認以持作買賣之金融資產。於首次確認後每個結算日，按公平值列賬及計入損益之金融資產按公平值計算，而公平值變動則於產生期間直接於損益內確認。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃於活躍市場並無報價而附帶固定或可釐定付款金額之非衍生金融資產。於首次確認後每個結算日，貸款及應收款項(包括應收賬款或其他應收、借予聯營／被投資公司款項、應收貸款、應收附屬／聯營公司款項、借予附屬公司款項、銀行存款及銀行結餘)均以實際利息法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。當有客觀證據顯示資產出現減值時，減值虧損會於損益內確認，並按該資產之賬面值與按原本實際利率貼現估計未來現金流量現值之差額計算。倘於往後期間資產可收回金額增加可客觀地與確認減值後之事件相連，則減值虧損會撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得高於如無確認減值之攤銷成本。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是否劃分為其他類別(載於上文)。於首次確認後每個結算日，可供出售金融資產按公平值計算。公平值之變動於權益中確認，直至該金融資產被出售或釐定被減值，屆時過往於權益賬內確認之累計損益會自權益中剔除，並於收益內確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於收益內確認。可供出售之股本權益投資之虧損將不會於往後期間撥回。就可供出售債務投資而言，倘該投資之公平值增加能客觀地與確認減值虧損後之事件相連，則減值虧損將獲撥回。

可供出售之股本權益投資，於活躍市場並無報價及其公平值未能可靠地計算，於首次確認後每個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算。倘能有客觀證據顯示資產已減值，則減值虧損於收益表確認。減值虧損數額按資產賬面值與按類同之金融資產之現行市場回報率貼現估計未來現金流量現值之差額。該減值虧損將不會於往後期間撥回。

金融負債及股本

由集團實體發行之金融負債及股本權益工具按所訂立合約安排之性質以金融負債及股本工具之定義而分類。

股本權益工具為帶有本集團資產經扣除其所有負債後剩餘權益之任何合約。就金融負債及股本權益工具採納之會計政策刊列如下。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股本 (續)

金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付、應付聯營公司款項、銀行及其他借款、可換股債券及聯營公司及少數股東提供之借貸以公平值首次計算及於其後使用實際利率法按攤銷成本計算。

可換股債券

本集團所發行之可換股債券包括金融負債、股本及嵌入式衍生工具。股本部分乃指持有人擁有認購期權可將債券兌換為股本。嵌入式衍生工具乃指可換股債券可於到期日前贖回。

(a) 應用香港會計準則第32號於可換股債券

本集團應用香港會計準則第32號，可換股債券於首次確認時獨立分類為負債及股本部分。於首次確認時，負債部分之公平值按同類不可換股債務之現行市場利息釐定。發行可換股債券所得款項與轉往負債部分之公平值之差額，按可換股債券之股本部分計入權益中。

於往後期間，可換股債券之負債部份乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。股本部分乃指負債部分兌換為本集團普通股之期權，將保留於可換股債券股本儲備直至附設之期權獲行使為止，在此情況下，可換股債券股本儲備之結餘將轉移至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股債券股本儲備之結餘將撥至保留盈利。期權兌換或到期時將不會於收益表中確認任何盈虧。

與發行可換股債券相關之交易成本乃按所得款項之劃分比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關之交易成本乃直接計入可換股債券股本儲備內。與負債部份相關之交易成本乃計入負債部份之賬面值，並按可換股債券之期限採用實際利率法攤銷。

(b) 應用香港會計準則第39號於可換股債券

本集團應用香港會計準則第39號，嵌入式衍生工具之公平值以不追溯基準確認於財務報告書內，而公平值之變動計入收益中。

股本權益工具

本公司發行之股本權益工具以已收取款項扣減直接發行成本入賬。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

剔除確認

倘自資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則該金融資產將被剔除確認。於剔除確認金融資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於權益確認之累計損益之總和之差額，將於損益賬中確認。

至於金融負債，惟當其已告失效時(即當於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時)才於本集團之資產負債表中移除。剔除確認金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於損益賬確認。

嵌入式衍生工具

當附帶於非衍生主合同之衍生工具之經濟風險及特性與主合同並無密切關係時，該附帶於非衍生主合同之衍生工具與主合同分開列賬及被視作為持有以作買賣，而該組合之合同並非按公平值列賬並計入損益中。於其他情況，衍生工具不能被分開及根據適當準則須與主合同共同列賬。倘本集團認為有需要分開此嵌入式衍生工具但不能計算此嵌入式衍生工具時，此組合合約被列為以持有以作買賣。

租賃

倘租約條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則租約被分類為融資租約。所有其他租約被分類為經營租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入於有關租約年期按直線基準在收益表確認。於磋商及安排一項經營租約引致之初步直接成本乃加至租約資產之賬面值，並按租約年期以直線法確認作開支。

本集團作為承租人

根據經營租約應付租金於有關租約年期按直線基準在收益表扣除。訂立經營租約時已收及應收作為獎勵之利益，於租約年期按直線基準扣減租金開支。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收入確認

營業額乃指銷售物業、投資及提供服務時已收或應收淨款項之公平值。

- (a) 於日常業務過程中銷售物業收入之確認需符合下列之條款：
- 物業擁有權之絕大部分風險及回報已轉讓予買家。
 - 既不能保留與業權相關之持續管理，亦不能保留對物業之實際控制權。
 - 收入之數額能可靠地計算。
 - 交易之經濟利益很可能地將歸入本集團。
 - 交易所產生或將會產生之成本能可靠地計算。
- (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) 經營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) 來自金融資產之利息收益乃按時間比例基準參照未償還本金及按實際利率計入，該利率乃將該金融資產於預計年內估計未來現金收益貼現至該資產賬面淨值之利率。
- (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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

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溢利不同，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。本集團之現行應繳稅項乃根據於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按財務報告書之資產及負債賬面值及計算應課稅溢利相應稅基之差額確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃按可能出現可利用臨時差額扣稅之應課稅溢利時提撥。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因開始確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利，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及聯營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每個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利收回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。

外幣換算

編製集團旗下個別實體之財務報告書時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易，按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體經營業務所在主要經濟環境之貨幣)入賬。於每個結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率重新換算。按公平價值入賬之以外幣列值之非貨幣項目，按釐定其公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本計算之以外幣列值非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生匯兌差額，於該等差額產生期間之損益賬內確認。重新換算按公平價值入賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算及其損益直接於權益確認之非貨幣項目所產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益中確認。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

外幣換算 (續)

就綜合財務報告書之呈列方式而言，本集團海外業務之資產與負債按於結算日適用之匯率換算為本公司之呈列貨幣(即港元)，而其收入及開支則按該年度之平均匯率換算，惟匯率於該期間大幅波動則除外，於此情況下，則按各交易日期適用之匯率換算。產生之匯兌差額(如有)確認為權益之獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務期間之損益賬內確認。

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. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源

應用本集團之會計政策時，管理層根據過往經驗、對未來之期望及其他資料作出各項估計及判斷。可能對財務報告書內確認之數額構成重大影響之估計不確定因素主要來源及重大判斷披露如下：

發展中物業之估算減值

每當有任何事件或情況轉變而顯示本集團發展中物業之賬面值高於可收回數額時，管理層根據其預期用途及最近市場狀況審閱此等發展中物業之可收回能力。當有客觀證據顯示該資產已減值，則對估計不可收回之數額作出適當之減值並確認於損益表中。

釐定發展中物業是否需要減值，本集團考慮此等物業之預期用途、最近市場狀況、估計此物業之市值及／或其未來可收現金流量之現值。減值之確認乃根據估計未來現金流量及估計市值兩者之較高者。如市場狀況／情況有重大的轉變，而結果令該等物業之可收回款額減少，則須作出額外減值虧損。

未售樓宇之存貨撥備

管理層對未售樓宇之存貨撥備作出判斷乃根據現有市場狀況、以往年度銷售表現及該等物業之估計市值(相同於估計銷售價減估計銷售費用)。如物業之估計市價低於其賬面值，未售樓宇之存貨則須作出特別撥備。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

5. 重大會計判斷及估計不確定因素主要來源 (續)

所得稅項

據附註15及23所詳列，稅務局對本公司及本集團聯營公司之某些全資附屬公司就若干借款之利息及有關費用之扣減作出稅務查詢及發出額外評稅通知單。

董事會認為，聯同本公司稅務顧問之意見，現階段無法準確預測查詢結果，因此，於財務報告書內並無為此而作出撥備。

如向稅務局提出之上訴失敗，此會增加本集團之最終稅務負債及減少投資聯營公司權益中本集團應佔之最終稅務負債。

等候判決之訴訟

據附註44所詳列，本集團有一等候判決之訴訟，此訴訟與恒隆有限公司及其附屬公司就本集團終止一項協議有關，而該協議為收購一間擁有物業之公司而該物業將會發展成為一間酒店。

董事會認為，聯同法律顧問之意見，現階段無法準確預測訴訟結果，因此，於財務報告書內並無為此而作出撥備。

6. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括債務及股本證券投資、借予聯營／被投資公司款項、應收附屬／聯營公司款項、應收賬款及其他應收、應收貸款、應付賬款及其他應付、應付聯營公司款項、借貸、可換股債券、銀行存款及銀行結餘。此等金融工具之詳情於相關附註披露。與此等金融工具相關之風險及就減輕此等風險之政策刊列如下。管理層將管理及監察此等風險以確保及時有效地採取適當措施。

貨幣風險

若干本集團應收賬款及其他應收、應付賬款及其他應付及銀行及其他借貸乃按外幣列值。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層將監察有關外幣風險並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

6. 財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險

本集團就倘交易另一方未能履行其於二零零六年六月三十日之責任所面對最大信貸風險為就各類已確認金融資產於綜合資產負債表內之賬面值。同時，本集團信貸風險集中於超過60%之債務及應收來自多間聯營／被投資公司。就減低及集中該等信貸風險，本集團管理層已委任一支隊伍專責釐定信貸限額、信貸批核及其他監察程序，以確保採取收回逾期債務之跟進措施。此外，本集團於每個結算日會審閱各個別應收賬之可收回數額，以確保就無法收回債務之款額作出足夠減值虧損。就此，本公司之董事會認為本集團之信貸風險已大大減少。

由於交易方均為被國際信貸評級機構評為高信貸質素之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

利率風險

本集團之收入及營運現金流量會受市場利率波動影響，因本集團借予／應收聯營及被投資公司款項、應收貸款、銀行存款及銀行及其他借款須繳付利息。本集團因浮動息率貸款之利率變動而須面對現金流量利率風險。本集團因定息貸款之利率變動而須面對公平值利率風險。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層將監察有關利率風險，並於需要時考慮對沖重大利率風險。

價格風險

本集團所持作可供出售之投資及買賣投資於每個結算日按公平值計算。因此，本集團須承擔股本證券價格風險。管理層以設立不同風險水平之投資組合管理有關風險。

7. 營業額

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
出售持作出售之物業	6,472,869,330	2,483,157,612
物業租金收益總額	998,334,843	868,215,942
樓宇管理及服務費收益	439,011,988	417,884,427
酒店經營	321,495,767	278,708,249
應收貸款之利息收益	16,511,849	24,154,396
出售投資物業	2,285,000	15,717,000
出售有牌價投資	417,186	—
股息收益		
有牌價投資	66,568,871	53,453,837
無牌價投資	10,838,718	9,450,339
	8,328,333,552	4,150,741,802

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

8. 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、證券投資、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：

綜合收益表

截至二零零六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	998,334,843	-	-	-	-	-	998,334,843
物業銷售	6,475,154,330	-	-	-	-	-	6,475,154,330
酒店經營	-	-	-	321,495,767	-	-	321,495,767
管理服務	67,013,448	-	-	-	371,998,540	-	439,011,988
股票投資及買賣	-	77,824,775	-	-	-	-	77,824,775
財務	-	-	16,511,849	-	-	-	16,511,849
	<u>7,540,502,621</u>	<u>77,824,775</u>	<u>16,511,849</u>	<u>321,495,767</u>	<u>371,998,540</u>	<u>-</u>	<u>8,328,333,552</u>
其他收益	17,424,413	7,569,073	2,223,332	256,894	36,727,626	-	64,201,338
內部分部銷售*	-	-	-	-	22,266,605	(22,266,605)	-
	<u>7,557,927,034</u>	<u>85,393,848</u>	<u>18,735,181</u>	<u>321,752,661</u>	<u>430,992,771</u>	<u>(22,266,605)</u>	<u>8,392,534,890</u>
總收入							
分部業績	<u>5,867,088,712</u>	<u>170,436,019</u>	<u>18,735,181</u>	<u>167,604,427</u>	<u>177,341,499</u>	<u>-</u>	<u>6,401,205,838</u>
未分配企業支出							(456,310,491)
財務成本淨額							(201,003,346)
應佔聯營公司業績	1,255,941,400	(43,338)	911,632	34,699,018	(21,420,923)	-	<u>1,270,087,789</u>
除稅前溢利							7,013,979,790
所得稅項							<u>(963,377,068)</u>
本年度溢利							<u>6,050,602,722</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)

截至二零零六年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	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	45,247,685,827	4,282,135,182	1,136,527,605	1,710,747,236	654,580,012	53,031,675,862
投資聯營公司權益	4,135,062,783	3,606,890	(2,743,192)	829,881,604	(63,254,354)	4,902,553,731
借予聯營公司款項	7,129,785,386	—	—	—	992,966,169	8,122,751,555
應收聯營公司款項	787,548,177	11,398,057	29,231,151	—	70,691,863	898,869,248
未分配企業資產						239,375,867
綜合資產總額						<u>67,195,226,263</u>
負債						
分部負債	2,862,149,088	7,382,656	346,107,595	54,794,130	79,177,304	3,349,610,773
應付聯營公司款項	205,400,855	2,929,356	—	—	12,271,759	220,601,970
聯營公司提供之借款	1,691,489,929	—	—	236,676,793	—	1,928,166,722
借貸						19,115,748,187
未分配企業負債						2,795,533,966
綜合負債總額						<u>27,409,661,618</u>

其他資料

截至二零零六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
預付土地租賃款項攤銷	—	—	—	4,370,279	—	4,370,279
資本增加	1,185,036	—	—	27,476,392	9,092,874	37,754,302
折舊	752,443	4,586	—	18,431,282	7,817,505	27,005,816
投資物業增加	395,093,685	—	—	9,979,027	—	405,072,712

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

綜合收益表

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 (重列)
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>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,943,171</u>	<u>(20,943,171)</u>	<u>—</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>3,573,192,778</u>	<u>306,119,309</u>	<u>25,115,690</u>	<u>140,184,789</u>	<u>143,250,154</u>	<u>—</u>	<u>4,187,862,720</u>
未分配企業支出							(396,134,413)
財務成本淨額							(101,637,894)
應佔聯營公司業績	2,116,624,639	(23,340)	426,363	28,728,251	1,052,415	—	2,146,808,328
出售一間附屬公司所得之溢利	57,000,000	—	—	—	—	—	57,000,000
除稅前溢利							5,893,898,741
所得稅項							(429,778,278)
本年度溢利							<u>5,464,120,463</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)

截至二零零六年六月三十日止年度

8. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

綜合資產負債表

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 (重列)
資產						
分部資產	32,007,064,003	2,180,454,921	1,472,716,847	1,600,260,990	1,458,164,290	38,718,661,051
投資聯營公司權益	2,945,684,303	1,150,227	(3,654,521)	710,564,041	(41,981,445)	3,611,762,605
借予聯營公司款項	6,096,128,534	—	—	—	1,048,791,676	7,144,920,210
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>51,117,125,803</u>
負債						
分部負債	1,487,935,878	2,810,706	278,665,892	57,462,871	47,418,195	1,874,293,542
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						10,507,530,778
未分配企業負債						1,939,628,944
綜合負債總額						<u>16,462,783,680</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 (重列)
商譽攤銷	308,611	—	—	12,645,817	—	12,954,428
預付土地租賃款項攤銷	—	—	—	4,259,126	—	4,259,126
資本增加	812,561	—	—	6,002,407	16,552,599	23,367,567
折舊	601,668	698,505	—	17,769,216	8,486,474	27,555,863
投資物業增加	172,685,419	—	—	—	—	172,685,419
負商譽撥回	—	—	—	5,128,398	—	5,128,398

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

8. 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。

9. 財務收益

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
利息收益：		
借予聯營公司之款項	61,515,841	45,398,751
借予被投資公司之款項	7,036,527	6,808,773
銀行存款	45,766,651	17,460,972
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	118,976,897	—
	<u>233,295,916</u>	<u>69,668,496</u>

10. 財務成本

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
利息及其他財務成本支出：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	537,980,665	139,951,780
須於五年內全數償還之其他貸款	20,277,186	35,828,529
可換股債券之實際利息費用	91,376,659	53,312,219
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	26,738,264	—
	<u>676,372,774</u>	<u>229,092,528</u>
減：已撥充發展中物業成本的利息	(242,073,512)	(57,786,138)
	<u>434,299,262</u>	<u>171,306,390</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

11. 應佔聯營公司業績

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利	1,572,876,558	2,432,178,708
應佔聯營公司稅項	(302,788,769)	(277,544,350)
收購聯營公司時所產生之商譽攤銷	—	(12,954,428)
收購一間聯營公司時所產生之負商譽撥回	—	5,128,398
	<u>1,270,087,789</u>	<u>2,146,808,328</u>

應佔聯營公司溢利包括聯營公司投資物業公平值增加349,605,942港元(二零零五年：1,311,145,426港元)已於聯營公司之收益表內確認。

12. 除稅前溢利

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
除稅前溢利已扣除(計入)下列項目：		
員工成本，包括董事酬金	569,065,882	469,093,533
退休保障計劃供款	22,209,758	21,758,893
員工成本總額	<u>591,275,640</u>	<u>490,852,426</u>
預付土地租賃款項攤銷(包括在行政費用內)	4,370,279	4,259,126
核數師酬金		
— 核數服務	3,117,924	1,800,176
— 非核數服務	354,170	765,000
酒店存貨成本確認	32,364,280	29,634,804
出售物業成本確認	2,423,767,927	1,383,923,401
折舊	27,005,816	27,555,863
出售物業、廠房及設備之虧損	241,226	609,209
匯兌收益淨額	(5,183,639)	(228,163)
出售投資物業溢利	<u>(240,026)</u>	<u>(467,207)</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

13. 董事酬金

已付或應付九位(二零零五年：十一位)董事之酬金如下：

二零零六年

	黃志祥 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 議員 港元 (附註ii)	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	20,000	30,000	60,000	190,000	190,000	180,000	760,000
其他酬金										
薪金及其他福利	1,226,760	3,791,820	4,326,397	5,521,102	674,913	-	-	-	-	15,540,992
退休保障計劃供款	12,000	12,000	36,000	18,000	12,000	-	-	-	-	90,000
酌情花紅(附註i)	-	466,973	687,550	3,626,333	99,000	-	-	-	-	4,879,856
總酬金	1,268,760	4,310,793	5,069,947	9,185,435	815,913	60,000	190,000	190,000	180,000	21,270,848

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 議員 港元 (附註ii)	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i)	-	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

附註i： 酌情花紅乃根據每位董事之表現和本集團盈利水平釐定。

附註ii： 於二零零五年七月至十二月期間已支付予Arculli and Associates及自二零零六年一月一日起已支付予Ronald Arculli and Associates之顧問費為1,666,664港元(二零零五年：無)，夏佳理議員，GBS,CVO,OBE,JP為Ronald Arculli and Associates之獨資經營者。

* 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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

14. 僱員酬金

本集團五位薪酬最高僱員中，三位(二零零五年：二位)為本公司之執行董事，其酬金已於附註13內披露。餘下二位(二零零五年：三位)僱員之酬金根據上市規則披露如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 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)	5,747,408	8,605,002
退休保障計劃供款	—	30,000
酌情花紅	501,333	167,365
	<u>6,248,741</u>	<u>8,802,367</u>

其酬金幅度如下：

	僱員人數	
港元	二零零六年	二零零五年
2,500,001—3,000,000	—	3
3,000,001—3,500,000	2	—
	<u>2</u>	<u>—</u>

截至二零零六年及二零零五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)

截至二零零六年六月三十日止年度

15. 所得稅項

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
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	771,014,989	187,226,230
以往年度不足撥備	154,500	489,378
	771,169,489	187,715,608
海外稅項		
本年度撥備	15,015,513	7,715,124
以往年度超額撥備	—	(18,432,357)
	786,185,002	176,998,375
遞延稅項 (附註37)	177,192,066	252,779,903
	963,377,068	429,778,278

香港利得稅乃按照本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零五年：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)

截至二零零六年六月三十日止年度

15. 所得稅項 (續)

本年度稅項支出與收益表所示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
除稅前溢利	7,013,979,790	5,893,898,741
按香港利得稅稅率17.5%計算之稅項	1,227,446,463	1,031,432,280
應佔聯營公司業績之稅務影響	(222,265,363)	(377,061,013)
不可扣稅開支之稅務影響	26,062,818	16,232,659
毋須課稅收入之稅務影響	(43,918,606)	(44,112,329)
以往年度不足(超額)撥備	154,500	(17,942,979)
未確認之稅項虧損之稅務影響	75,340,156	83,421,704
未確認之遞延稅項資產之稅務影響	167,064,124	3,994,465
動用先前未確認之稅項虧損	(107,331,515)	(151,667,160)
動用先前未確認之遞延稅項資產	(162,904,872)	(153,571,257)
海外附屬公司稅率差異之影響	3,729,363	39,051,908
本年度稅項支出	963,377,068	429,778,278

遞延稅項之詳情列於附註37。

稅務局就一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)一九九五/九六至一九九九/二零零零之課稅年度進行稅務查詢，並發出合共大約326,160,000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。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約109,940,000港元儲稅券，本集團已購買有關之儲稅券。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。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。稅務局同意暫緩此稅務徵稅但須為該課稅年度購買約131,719,000港元之儲稅券，本集團已購買有關之儲稅券。聯同稅務顧問之意見，董事會相信城邦有足夠理據對稅務局發出之評稅提出異議，因此，並無為此而作出撥備。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

16. 股息

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
二零零五年六月三十日止年度已派發末期股息 每股11.5港仙(二零零四年：7港仙)	491,050,421	301,421,608
二零零六年六月三十日止年度已派發中期股息 每股8.5港仙(二零零五年：8.5港仙)	365,390,456	368,206,098
	856,440,877	669,627,706

於本年度，本公司就二零零五年度之末期股息及二零零六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：

	中期 港元	末期 港元
股息：		
現金	44,007,418	65,785,398
代息股份	<u>321,383,038</u>	<u>425,265,023</u>
	365,390,456	491,050,421

董事會擬派發二零零六年六月三十日止年度之末期股息每股30港仙，並將於股東週年大會上議決。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

17. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據下列數據計算：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	6,017,327,254	5,175,950,540
可能有攤薄影響之普通股： 除稅後財務成本減少淨額	75,385,744	43,982,581
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	6,092,712,998	5,219,933,121
	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	4,309,967,680	4,322,903,984
可能有攤薄影響之普通股： 可換股債券	269,398,445	158,146,787
用以計算每股攤薄後盈利之普通股之加權平均數	4,579,366,125	4,481,050,771

對每股基本及攤薄後盈利之影響概述於下表：

	每股基本盈利之影響		每股攤薄後盈利之影響	
	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙	二零零六年 港仙	二零零五年 港仙
調整前申報數字	140.99	120.87	133.41	117.04
會計政策之變動而引致之調整 (見附註3)	(1.38)	(1.14)	(0.36)	(0.55)
已調整／重列	139.61	119.73	133.05	116.49

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

18. 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				
公平值				
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
於二零零五年七月一日	1,072,000,000	17,467,799,360	342,381,177	18,882,180,537
匯兌差額	—	—	20,204,292	20,204,292
增添	333,550,672	61,543,013	9,979,027	405,072,712
轉撥自發展中物業	—	160,400,589	—	160,400,589
出售	—	(2,044,974)	—	(2,044,974)
公平值增加	24,449,328	1,172,554,538	1,023,254	1,198,027,120
於二零零六年六月三十日	1,430,000,000	18,860,252,526	373,587,750	20,663,840,276

於二零零六年六月三十日，與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師Knight Frank Petty Ltd.為本集團投資物業之公平值於該日進行估值計算。Knight Frank Petty Ltd.擁有合適資格及最近亦有評估相關地點之同類物業之經驗。此估值乃根據相若物業市場交易價格作參考，並與國際估值基準同屬一致。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

19. 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－原列
會計政策變動之影響 (見附註3) 1,179,346,094
(379,791,295)

於二零零四年七月一日及二零零五年六月三十日－重列
匯兌差額 799,554,799
48,982,883
增添 20,770,775

於二零零六年六月三十日 **869,308,457**

折舊

於二零零四年七月一日－原列 —
會計政策變動之影響 (見附註3) 27,406,649

於二零零四年七月一日－重列 27,406,649
本年度撥備 8,576,926

於二零零五年六月三十日 35,983,575
匯兌差額 3,662,889
本年度撥備 8,800,763

於二零零六年六月三十日 **48,447,227**

賬面值

於二零零六年六月三十日 **820,861,230**

於二零零五年六月三十日－重列 763,571,224

酒店物業乃按有關租約年期96年以直線法折舊。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

20. 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	36,796,060	79,921,653	25,712,681	13,455,105	7,707,664	163,593,163
匯兌差額	887,034	5,231,927	—	796,474	—	6,915,435
增添	4,937,146	8,292,426	2,395,979	249,499	1,108,477	16,983,527
出售	(1,239,219)	(1,492,140)	(55,650)	(436,680)	(533,290)	(3,756,979)
於二零零六年六月三十日	41,381,021	91,953,866	28,053,010	14,064,398	8,282,851	183,735,146
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	27,643,502	36,267,057	18,947,824	8,259,819	6,643,535	97,761,737
匯兌差額	2,057,411	955,442	—	446,201	—	3,459,054
本年度撥備	4,971,173	9,107,175	1,994,858	1,397,298	734,549	18,205,053
出售時撥回	(1,229,424)	(1,078,245)	(55,650)	(82,481)	(533,290)	(2,979,090)
於二零零六年六月三十日	33,442,662	45,251,429	20,887,032	10,020,837	6,844,794	116,446,754
賬面值						
於二零零六年六月三十日	7,938,359	46,702,437	7,165,978	4,043,561	1,438,057	67,288,392
於二零零五年六月三十日	9,152,558	43,654,596	6,764,857	5,195,286	1,064,129	65,831,426

以上之物業、廠房及設備按下列年率以直線法折舊：

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

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

21. 預付土地租賃款項

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
本集團之預付土地租賃款項包括：		
於香港以外長期租約持有之租賃土地	406,829,456	361,325,664
就呈報用途之分析：		
流動資產	4,495,355	4,295,942
非流動資產	402,334,101	357,029,722
	406,829,456	361,325,664

22. 投資附屬公司／借予附屬公司之款項／應收附屬公司賬款

	本公司	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
投資附屬公司：		
無牌價股份成本值減已確認減值虧損	42,861,795	49,716,776

借予附屬公司款項乃無抵押，按資金成本加邊際利潤基準而釐定之實際年利息計算之利息及無固定還款期。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。

於二零零六年六月三十日，借予附屬公司款項之公平值乃根據於結算日之市場利率貼現預計未來現金流量之現值與其賬面值相若。

列為流動資產之應收附屬公司賬款乃無抵押、免息及無固定還款期。董事會認為，應收附屬公司賬款於二零零六年六月三十日之公平值與其賬面值相若。

投資附屬公司之賬面值已減至可收回款項，此款項乃參照來自該附屬公司預計未來現金流量。

於二零零六年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註48。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

23. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

如附註2之闡述，由二零零五年七月一日起不再攤銷商譽及不會對此商譽進行個別減值測試。取而代之，投資聯營公司權益賬面值之減值測試乃比較本集團應佔來自聯營公司預計未來現金流量之現值及其賬面值，並無減值虧損識別。因應用香港財務報告準則第3號，已剔除確認以往呈列為投資聯營公司權益之所有負商譽。

本公司及集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零零六年六月三十日，本集團借予聯營公司之借款中1,627,245,600港元(二零零五年：1,828,701,732港元)須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，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，本公司及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。

董事會認為，於二零零六年六月三十日本公司及本集團借予聯營公司之公平值乃根據於結算日之市場借貸利率貼現未來現金流量之現值與其賬面值相若。

本公司及本集團列為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零零六年六月三十日，本集團應收聯營公司款項中267,953,569港元(二零零五年：246,881,224港元)須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘為免息。本公司應收聯營公司款項為免息。

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無固定還款期。於二零零六年六月三十日，本集團應付聯營公司款項中130,993,049港元(二零零五年：無)須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘為免息。本公司應付聯營公司款項為免息。

董事會認為，於二零零六年六月三十日本公司及本集團應收及應付聯營公司款項之公平值與其賬面值相若。

於二零零六年六月三十日之本公司主要聯營公司詳情刊於附註49。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

23. 投資聯營公司權益／借予聯營公司款項／應收／應付聯營公司款項 (續)

本集團之聯營公司之財務資料撮要如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
總資產	62,185,797,177	53,749,178,985
總負債	(47,097,527,844)	(41,107,205,234)
資產淨值	15,088,269,333	12,641,973,751
本集團應佔聯營公司之資產淨值	4,760,055,015	3,553,882,437
營業額	6,587,935,534	9,888,016,817
本年度溢利	5,167,440,174	6,914,539,463
本集團應佔聯營公司本年度業績	1,270,087,789	2,154,634,358

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」)就其若干貸款利息及相關費用之扣減由一九九四／九五至一九九九／二零零零之課稅年度進行稅務查詢，並分別發出合共大約396,088,000港元及71,109,000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。稅務局同意暫緩此稅務微稅但須為該課稅年度購買分別約為212,061,000及18,212,000港元之儲稅卷，本集團已購買有關儲稅券。於二零零六年六月三十日本集團應佔數額估計分別大約為99,022,000港元及31,999,000港元。聯同稅務顧問意見，廣滔及MII管理層確定其堅決反對稅務局發出之有關評稅及已向稅務局呈交有關融資貸款之資料及文件。鑑於稅務局仍未能就有關之回覆作出回應，廣滔及MII管理層認為現階段無法準確預測此課稅／上訴之結果，因此，廣滔及MII之財務報告書並無為此作出撥備。

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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

24. 可供出售之投資

於二零零六年六月三十日可供出售之投資包括：

	本公司 港元	本集團 港元
有牌價投資：		
於香港上市之產權證券	619,332,845	2,641,232,973
於其他地區上市之產權證券	325,692,695	417,054,295
	<u>945,025,540</u>	<u>3,058,287,268</u>
無牌價投資：		
產權證券	19,949,305	30,908,952
會所債券	300,000	300,000
	<u>20,249,305</u>	<u>31,208,952</u>
合計	<u>965,274,845</u>	<u>3,089,496,220</u>

於結算日，除無牌價產權投資及會所債券之公平值不能可靠地計算外，所有可供出售之投資均按公平值列賬。該等投資之公平值乃參考於活躍市場買入報價釐定。

以上無牌價投資乃於香港註冊之私人公司發行之無牌價產權證券及會所債券，由於估計該等投資之合理公平值時所需考慮之假設因素範圍甚廣，使本公司之董事會認為其公平值不能可靠地計算，故此該等投資於結算日以成本扣除減值入賬。

25. 買賣證券

於二零零六年六月三十日之買賣證券包括：

	本公司 港元	本集團 港元
有牌價投資：		
於香港上市之產權證券	658,744,328	661,268,828
於其他地區上市之產權證券	85,222	85,222
	<u>658,829,550</u>	<u>661,354,050</u>
合計	<u>658,829,550</u>	<u>661,354,050</u>

以上買賣投資之公平值乃根據相關證券交易之市場買入報價而釐定。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

26. 證券投資／其他非流動資產

於二零零五年六月三十日之證券投資呈列如下。於二零零五年七月一日，證券投資已按香港會計準則第39號重新分類至適當類別（詳情見附註3）。

本公司

	買賣證券 港元	其他證券 港元	合計 港元
產權證券：			
有牌價	572,753,353	928,289,655	1,501,043,008
無牌價	—	19,949,305	19,949,305
	<u>572,753,353</u>	<u>948,238,960</u>	<u>1,520,992,313</u>
合計：			
有牌價			
香港	572,674,360	558,397,286	1,131,071,646
其他地區	78,993	369,892,369	369,971,362
無牌價	—	19,949,305	19,949,305
	<u>572,753,353</u>	<u>948,238,960</u>	<u>1,520,992,313</u>
有牌價證券之市值	<u>572,753,353</u>	<u>928,289,655</u>	<u>1,501,043,008</u>
作列報用途而分析之賬面值：			
流動	572,753,353	—	572,753,353
非流動	—	948,238,960	948,238,960
	<u>572,753,353</u>	<u>948,238,960</u>	<u>1,520,992,313</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

26. 證券投資／其他非流動資產 (續)

本集團

	買賣證券 港元	其他證券 港元	合計 港元
股本證券：			
有牌價	575,025,853	1,500,534,271	2,075,560,124
無牌價	—	40,525,829	40,525,829
	<u>575,025,853</u>	<u>1,541,060,100</u>	<u>2,116,085,953</u>
合計：			
有牌價			
香港	574,946,860	1,047,237,349	1,622,184,209
其他地區	78,993	453,296,922	453,375,915
無牌價	—	40,525,829	40,525,829
	<u>575,025,853</u>	<u>1,541,060,100</u>	<u>2,116,085,953</u>
有牌價證券之市值	<u>575,025,853</u>	<u>1,500,534,271</u>	<u>2,075,560,124</u>
作列報用途而分析之賬面值：			
流動	575,025,853	—	575,025,853
非流動	—	1,541,060,100	1,541,060,100
	<u>575,025,853</u>	<u>1,541,060,100</u>	<u>2,116,085,953</u>

於二零零五年六月三十日，本公司及本集團之其他非流動資產為會所債券300,000港元。於二零零五年七月一日，會所債券已按香港會計準則第39號重新分類至適當類別(詳情見附註3)。

27. 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。於二零零六年六月三十日，其中15,572,781港元之借款(二零零五年：18,097,668港元)須繳付以資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，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。

董事會認為，於二零零六年六月三十日本集團借予被投資公司款項之公平值乃根據結算日之市場借貸利率貼現未來現金流量之現值與其賬面值相若。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

28. 應收遠期貸款

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
應收遠期浮息貸款總額	189,918,695	438,797,997
減：列於流動資產之本期部分	(8,474,210)	(21,243,879)
	<u>181,444,485</u>	<u>417,554,118</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。

於二零零六年六月三十日應收貸款之賬面值已包括累計減值虧損12,699,270港元(二零零五年：20,113,428港元)。

本集團之浮息應收貸款利率風險及其約定到期日如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
浮息應收貸款：		
一年內到期	8,474,210	21,243,879
一年以上但不多於五年	29,742,261	103,517,370
五年以上到期	151,702,224	314,036,748
	<u>189,918,695</u>	<u>438,797,997</u>

本集團之應收遠期貸款乃以實際利率(亦相等於約定利率)按最優惠年利率加邊際利潤計算。

董事會認為，於二零零六年六月三十日本集團之應收遠期貸款之公平值乃根據結算日之市場借貸利率貼現未來現金流動之現值與其賬面值相若。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

29. 應收賬款及其他應收

於二零零六年六月三十日，本集團之應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款5,436,281,700港元(二零零五年：114,463,104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租金收入及應收物業銷售收入。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
0-30日	5,386,330,566	69,922,128
31-60日	8,295,315	7,667,044
61-90日	5,225,874	3,966,394
超過90日	36,429,945	32,907,538
	<u>5,436,281,700</u>	<u>114,463,104</u>

超過90日之應收貿易賬款36,429,945港元(二零零五年：32,907,538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。

董事會認為，本集團於二零零六年六月三十日之應收賬款及其他應收之公平值與其賬面值相若。

30. 有限制銀行存款／定期存款、銀行結餘及現金

本集團之有限制銀行存款乃指若干物業之租金收入，而該存款首先償還其有抵押之銀行貸款。有限制銀行存款及定期存款以浮動年息率計算，介乎3.100厘至4.825厘(二零零五年：0.001厘至3.300厘)。董事會認為，於二零零六年六月三十日該等存款之公平值與其賬面值相若。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

31. 應付賬款及其他應付

於二零零六年六月三十日，本集團之應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款67,235,719港元(二零零五年：46,362,783港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
0-30日	28,235,978	36,261,254
31-60日	13,355,250	5,203,756
61-90日	6,314,353	887,878
超過90日	19,330,138	4,009,895
	67,235,719	46,362,783

董事會認為，本集團於二零零六年六月三十日之應付賬款及其他應付之公平值與其賬面值相若。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

32. 銀行借貸

	本公司		本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
短期銀行貸款				
有抵押	4,564,000	4,564,000	1,998,942,600	193,964,000
無抵押	—	—	1,100,000,000	—
短期銀行貸款總額	4,564,000	4,564,000	3,098,942,600	193,964,000
遠期無抵押銀行貸款				
按通知或一年內	—	—	62,792,470	—
一年以上但不多於兩年	—	—	807,792,470	500,000,000
兩年以上但不多於三年	—	—	224,415,060	—
	—	—	1,095,000,000	500,000,000
減：列於流動負債之流動部分	—	—	(62,792,470)	—
	—	—	1,032,207,530	500,000,000
遠期有抵押銀行貸款				
按通知或一年內	—	—	349,034,000	386,447,000
一年以上但不多於兩年	—	—	3,334,534,000	2,535,991,600
兩年以上但不多於三年	—	—	1,593,634,000	1,986,447,000
三年以上但不多於四年	—	—	6,076,583,000	1,562,854,765
四年以上但不多於五年	—	—	1,328,861,340	1,054,455,144
	—	—	12,682,646,340	7,526,195,509
減：列於流動負債之流動部分	—	—	(349,034,000)	(386,447,000)
	—	—	12,333,612,340	7,139,748,509
遠期銀行貸款總額	—	—	13,365,819,870	7,639,748,509
銀行貸款總額	4,564,000	4,564,000	16,876,588,940	8,220,159,509

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

32. 銀行借貸 (續)

於結算日，本公司並無任何遠期貸款。

所有銀行借貸以實際年利率(亦相等於約定利率)按香港銀行同業/新加坡銀行同業折息加邊際利潤計算。

本集團銀行借貸以集團相關公司之功能貨幣以外之貨幣呈列如下：

	美元相等於港元 港元
於二零零六年六月三十日	300,000,000
於二零零五年六月三十日	—

董事會認為，本集團之銀行借貸之公平值與其賬面值相若。

33. 有抵押其他貸款

本集團之有抵押其他貸款以實際年利率(亦相等於約定利率)按最優惠利率加邊際利潤計算。

本集團之有抵押其他貸款以集團相關公司的功能貨幣以外之貨幣呈列如下：

	美元相等於港元 港元
於二零零六年六月三十日	17,413,760
於二零零五年六月三十日	16,280,702

董事會認為，於二零零六年六月三十日有抵押其他貸款之公平值與其賬面值相若。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

34. 可換股債券

於二零零四年十一月三十日，本公司之全資附屬公司，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分債券。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分之債券為股份。

根據應用香港會計準則第32號，可換股債券按追溯基準分為負債及股本部分(有關財務影響見附註3)。股本部分呈列於股東權益標題為「確認可換股債券之股本部分」。負債部分之實際利率為4.05%。

根據香港會計準則第39號，債券持有人之可換股債券贖回權部分乃附帶衍生工具，並與債券無關，故須分開處理。董事會已評估債券持有人之可換股債券贖回權於二零零五年一月一日、兌換日及結算日之公平值及考慮此公平值並不重要。

本年度，可換股債券之負債部分之變動呈列如下：

	本集團	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元
於七月一日之負債部分	2,258,927,488	—
發行可換股債券	—	2,229,426,033
年內兌換	(88,852,374)	—
扣除利息	91,376,659	53,312,219
已付利息	(39,706,286)	(23,810,764)
	<u>2,221,745,487</u>	<u>2,258,927,488</u>
於六月三十日之負債部分	2,221,745,487	2,258,927,488

本年度內面值為96,460,000港元之可換股債券已兌換及尚餘面值於二零零六年六月三十日為2,403,540,000港元。

董事會認為，於二零零六年六月三十日可換股債券負債部份之公平值與賬面值相若。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

35. 股本

	二零零六年		二零零五年	
	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	4,348,057,662	4,348,057,662	4,306,022,975	4,306,022,975
代替現金股息所發行之股份	77,073,444	77,073,444	69,838,687	69,838,687
兌換可換股債券所發行之股份	10,456,367	10,456,367	—	—
購回並註銷股份	(131,888,000)	(131,888,000)	(27,804,000)	(27,804,000)
於六月三十日	4,303,699,473	4,303,699,473	4,348,057,662	4,348,057,662

本年度內，本公司以總代價1,330,323,360港元於聯交所購回本公司131,888,000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。

於二零零五年十二月十五日及二零零六年五月十七日，本公司分別按每股發行價8.32港元及12.38港元，合共發行及配發51,113,586股及25,959,858股每股面值1.00港元之普通股股份，以代替現金股息，作為二零零五年度之末期息及二零零六年度之中期息。

於本年度內，面值為96,460,000港元之可換股債券以每股9.225港元之發行兌換價被兌換為10,456,367股本公司每股面值1.00港元之普通股股份。

於本年度內發行之股份在各方面與現時股份均享有同等權益。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

36. 股份溢價及儲備

	股份溢價 港元	投資 重估儲備 港元	確認可換股 債券之股本部分 港元	資本 贖回儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元 (重列)
本公司						
於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
重估盈餘於權益中直接確認	—	53,876,948	—	—	—	53,876,948
本年度溢利	—	—	—	—	2,521,241,909	2,521,241,909
本年度確認之收入總額	—	53,876,948	—	—	2,521,241,909	2,575,118,857
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)
確認可換股債券之股本部分	—	—	221,410,687	—	—	221,410,687
可換股債券之股本部分之遞延稅項	—	—	(38,746,870)	—	—	(38,746,870)
二零零四年度末期股息	—	—	—	—	(301,421,608)	(301,421,608)
二零零五年度中期股息	—	—	—	—	(368,206,098)	(368,206,098)
於二零零五年六月三十日及 二零零五年七月一日	11,080,547,676	269,232,471	182,663,817	192,050,000	11,995,515,022	23,720,008,986
重估虧損於權益中直接確認	—	(2,229,506)	—	—	—	(2,229,506)
本年度溢利	—	—	—	—	2,069,159,724	2,069,159,724
本年度確認之收入總額	—	(2,229,506)	—	—	14,064,674,746	25,786,939,204
代替現金股息所發行股份之溢價	669,574,617	—	—	—	—	669,574,617
發行股份費用	(90,000)	—	—	—	—	(90,000)
購回並註銷股份	—	—	—	131,888,000	(1,330,323,360)	(1,198,435,360)
兌換可換股債券所發行之股份	86,938,917	—	(8,542,910)	—	—	78,396,007
二零零五年度末期股息	—	—	—	—	(491,050,421)	(491,050,421)
二零零六年度中期股息	—	—	—	—	(365,390,456)	(365,390,456)
於二零零六年六月三十日	11,836,971,210	267,002,965	174,120,907	323,938,000	11,877,910,509	24,479,943,591

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

37. 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	確認可換股債券 之股本部分 港元	稅項虧損 港元	其他 港元	合計 港元 (重列)
於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
購買附屬公司	18,991	—	—	—	—	18,991
年度內於權益中扣除	—	—	38,746,870	—	—	38,746,870
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及 二零零五年七月一日	146,726,517	1,601,612,675	38,746,870	(78,016,755)	(4,053,105)	1,705,016,202
匯兌差額	—	—	—	—	3,411,987	3,411,987
年度內於收入內扣除	45,096,090	130,288,158	—	1,517,437	290,381	177,192,066
於二零零六年六月三十日	191,822,607	1,731,900,833	38,746,870	(76,499,318)	(350,737)	1,885,620,255

作為資產負債表呈報用途，部分遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零零六年六月三十日，本集團有為數約1,914,045,000港元(二零零五年：2,105,523,000港元)之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利，其中437,139,000港元(二零零五年：445,810,000港元)已確認為遞延稅項資產。由於未能預測未來溢利趨向，故並無就其餘為數1,476,906,000港元(二零零五年：1,659,713,000港元)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。

於二零零六年六月三十日，本集團有為數約2,338,482,000港元(二零零五年：2,314,715,000港元)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。

於結算日，有關附屬公司未分配盈利之暫時差額而未被確認為遞延稅項負債之數額合共26,429,630港元(二零零五年：17,065,096港元)。由於本集團有能力控制撥回此暫時差額之時間及確定此等差額於可見之未來不會撥回，故並無就此等差額之負債作出確認。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

38. 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。於二零零六年六月三十日，其中419,667,556港元之借款(二零零五年：307,436,420港元)須繳付按資金成本加邊際利潤而釐定之實際年利率計算之利息，其餘為免息。該等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。

董事會認為，於二零零六年六月三十日本集團聯營公司提供之借款之公平值，乃根據結算日之市場借貸利率貼現未來現金流量之現值，與其賬面值相若。

39. 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而釐定之實際年利率計算之利息及無固定還款期。該等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。

董事會認為，於二零零六年六月三十日本集團少數股東提供之借款之公平值，乃根據結算日之市場借貸年利率貼現未來現金流量之現值，與其賬面值相若。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

40. 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	<u>(96,581,192)</u>
	(13,548,900)
轉讓應付無抵押貸款	<u>96,581,192</u>
	83,032,292
出售一間附屬公司所得之溢利	<u>57,000,000</u>
	<u>140,032,292</u>
收取方式：	
現金	<u>140,032,292</u>
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	<u>(35,914)</u>
	<u>139,996,378</u>

於二零零五年六月三十日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)

截至二零零六年六月三十日止年度

41. 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蕪旋有限公司之全部權益。該收購以收購會計法入賬。

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			<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>

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溢利之貢獻分別蕪旋有限公司為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。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

41. 收購附屬公司 (續)

如於二零零四年七月一日對嶺旋有限公司之收購經已完成，截至二零零五年六月三十日止年度本集團之營業額及溢利將會分別重列為4,155,502,322港元及5,484,911,996港元。

如於二零零四年七月一日對盈方有限公司之收購經已完成，截至二零零五年六月三十日止年度本集團之營業額及溢利將會分別重列為4,152,704,613港元及5,468,186,724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。

42. 主要非現金交易

於二零零五年十二月十五日及二零零六年五月十七日，本公司分別按每股8.32港元及12.38港元，合共發行及配發51,113,586股及25,959,858股每股面值1.00港元之普通股份，以代替現金股息，作為二零零五年度之末期息及二零零六年度之中期息。

43. 資產按揭

- (a) 於二零零六年六月三十日，本集團以若干有牌價投資、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20,990,850,860港元(二零零五年：16,671,721,396港元)。於上述結算日已被動用之貸款為14,726,141,360港元(二零零五年：7,776,781,646港元)。
- (b) 於二零零六年六月三十日，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4,836,383,781港元(二零零五年：2,782,133,937港元)，其中4,067,383,781港元(二零零五年：2,534,581,538港元)已被動用並由本公司擔保。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

44. 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	
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	二零零六年 港元	二零零五年 港元
(a) 物業發展費用之承擔：				
已批准但未簽約	—	—	62,054,172	19,012,414
已簽約但未撥備	—	—	2,800,447,836	2,089,453,770
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,862,502,008</u>	<u>2,108,466,184</u>
應佔聯營公司物業發展費用之承擔：				
已簽約但未撥備	—	—	152,273,820	210,399,472
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>152,273,820</u>	<u>210,399,472</u>
(b) 就銀行貸款及其他負債作出之擔保：				
附屬公司				
— 已動用	15,964,127,360	8,127,032,238	—	—
— 未動用	6,404,134,750	10,009,670,182	—	—
	<u>22,368,262,110</u>	<u>18,136,702,420</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
聯營公司				
— 已動用	4,067,383,781	2,534,581,538	4,067,383,781	2,534,581,538
— 未動用	771,505,000	250,057,399	771,505,000	250,057,399
	<u>4,838,888,781</u>	<u>2,784,638,937</u>	<u>4,838,888,781</u>	<u>2,784,638,937</u>
	<u>27,207,150,891</u>	<u>20,921,341,357</u>	<u>4,838,888,781</u>	<u>2,784,638,937</u>
應佔聯營公司之或然負債 (附註23)	—	—	131,021,000	123,501,000

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

44. 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(「該裁決」)。

Mariner已按法律顧問的意見就該裁決作出上訴，有關上訴已於二零零五年十一月展開聆訊。上訴法庭於二零零五年十二月三十日宣判決決，駁回Mariner於原訟法庭之上訴，並裁定恒隆勝訴。按法律顧問的意見，Mariner已向終審法院就上訴庭之裁決作出上訴。有關終審法院之上訴聆訊已定於二零零七年年初展開。鑑於未能預測有關上訴之結果，董事會認為無需於截至二零零六年六月三十日止年度就有關之按金及其他負債作出撥備。

45. 經營租賃安排

本集團作為出租人

本年度扣除122,543,692港元(二零零五年：90,627,201港元)開支後之物業租金收入為875,791,151港元(二零零五年：777,588,741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：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
一年內	831,690,809	753,150,541
兩年至五年內	955,920,695	938,340,753
五年後	13,820,364	30,652,356
	<u>1,801,431,868</u>	<u>1,722,143,650</u>

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

45. 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26,034,000港元(二零零五年：23,373,000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：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
一年內	11,874,196	22,413,020
兩年至五年內	4,688,801	11,324,190
	16,562,997	33,737,210

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。

46. 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比率而作出供款。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)

截至二零零六年六月三十日止年度

47. 關連人士披露

在日常業務中，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
(a) 關連公司		
服務費收益 (附註i)	40,829,084	56,219,159
租金支出 (附註i)	26,033,699	23,373,000
顧問費用支出 (附註ii)	1,666,664	—
附註i： 本公司之董事黃志祥先生亦為此等之關連公司之董事，故於此等交易佔有權益。		
附註ii： 本公司之非執行董事夏佳理議員GBS, CVO, OBE, JP，亦為此交易之關連公司之獨資經營者，故於此交易佔有權益。		
(b) 聯營公司		
服務費用	10,521,671	10,752,436
管理費收益	12,848,644	11,090,804
利息收益	61,515,841	45,398,751
利息費用	9,572,393	3,833,254
借予聯營公司之非流動免息款項之估算利息收益	118,976,897	—
聯營公司提供之非流動免息借款之估算利息費用	26,738,264	—

上述若干關連人士交易同時構成根據上市規則附錄14A所界定之持續關連交易及其詳情刊於第37頁至第42頁之董事會報告書內。

於結算日，與聯營公司未償還結餘詳情刊列於資產負債表及附註23及38。

此外，本公司及本集團已承諾擔保及抵押若干資產予銀行及財務機構以提供聯營公司之融資，詳情刊列於附註43及44。

主要行政人員報酬

年度內董事酬金如下：

	二零零六年 港元	二零零五年 港元
短期福利	21,180,848	14,397,644
退休保障計劃供款	90,000	93,291
	21,270,848	14,490,935

董事之酬金乃由薪酬委員會考慮個別表現及市場趨勢釐定。

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

48. 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，故此只將於二零零六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／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 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
港貿有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
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
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

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率 %	主要業務
直接控股：(續)					
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
世霖有限公司	香港	普通股	2港元	100	物業投資
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	地產買賣及投資
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	地產投資
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
佳賢有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率 %	主要業務
間接控股：(續)					
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／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
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

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率 %	主要業務
<i>間接控股：(續)</i>					
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
Fullerton Hotels & Resorts Pte. Limited	新加坡	普通股	10,000新加坡元	100	管理服務
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
萬誠財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	按揭貸款
環域發展有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產買賣及投資
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
Grand Empire Investment Ltd (前稱：「火炭建築 顧問有限公司」)	香港	普通股	2港元	100	項目管理
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)

截至二零零六年六月三十日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率 %	主要業務
間接控股：(續)					
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
翠航有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產投資
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
世聯有限公司	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

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率 %	主要業務
間接控股：(續)					
Lucky Fortress Inc.	利比利亞 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
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

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 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
Premium Living Limited	香港	普通股	2港元	100	優質家居服務
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

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率 %	主要業務
間接控股：(續)					
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／中國	普通股	2港元	100	地產發展
順丰國際有限公司	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
銀詠有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展
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	3,200,000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
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
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

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率 %	主要業務
間接控股：(續)					
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
Wingreat International Ltd	英國處女 群島／香港	普通股	1美元	100	股票投資
南紀有限公司	香港	普通股	2港元	100	地產發展

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

48. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	已發行股本／ 註冊資本	本公司所佔 已發行股本／ 註冊資本面值 之比率		主要業務
					%	

間接控股：(續)

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) 除附註34內所披露之可換股債券外，其他附屬公司於年結日並無持有任何尚餘債務證券。

49. 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，故此只將於二零零六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／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			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
丰佳有限公司	香港	普通股	—	50	50	地產發展
駿商有限公司	香港	普通股	50	—	50	地產投資

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

49. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			主要業務
			直接 %	間接 %	合共 %	
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	地產買賣
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)

截至二零零六年六月三十日止年度

49. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			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
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	50	—	50	地產投資

財務報告書附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

49. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	註冊／ 成立／ 營業地點	所持 股份類別	本公司所佔已發行股本／ 註冊資本面值之比率			主要業務
			直接 %	間接 %	合共 %	
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
協國有限公司	香港	普通股	—	50	50	地產發展
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	中國	記名股	—	50	50	地產發展及買賣
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