

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之聯合地產(香港)有限公司證券，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



聯合地產(香港)有限公司
(ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 56)

**非常重大收購
及
關連交易**

**有條件買賣UAF HOLDINGS LIMITED之
全部已發行股本**

獨立董事委員會之獨立財務顧問

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

聯合地產(香港)有限公司董事會函件載於本通函第5至19頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第20及21頁，當中載列其向聯合地產(香港)有限公司獨立股東提供之推薦建議。獨立財務顧問豐盛融資有限公司之函件載於本通函第22至37頁，當中載列其向聯合地產(香港)有限公司獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

聯合地產(香港)有限公司謹訂於二零零六年八月九日(星期三)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plaza 4舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第306及307頁。無論閣下能否出席大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並交回聯合地產(香港)有限公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零六年六月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	20
豐盛融資函件	22
附錄一 – UAF Holdings集團之會計師報告	38
附錄二 – 本集團之財務資料	74
附錄三 – 本集團之管理層討論及分析	156
附錄四 – UAF Holdings集團之管理層討論及分析	178
附錄五 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	185
附錄六 – 亞洲聯合財務集團之業務估值報告	197
附錄七 – 溢利預測	217
附錄八 – 經擴大集團之物業估值報告	219
附錄九 – 一般資料	296
股東特別大會通告	306

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「AG Capital」	指	AG Capital Holding Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並為聯合集團之一間直接全資附屬公司
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「聯合集團董事」	指	聯合集團之董事
「協議」	指	於二零零六年六月十三日由AG Capital、聯合集團、Swan Islands及新鴻基訂立有關買賣銷售股份之買賣協議
「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，從事證券及期貨條例項下第6類（企業融資顧問）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關協議條款之獨立財務顧問
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「債券」	指	Swan Islands根據協議同意設立及發行之債券
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	聯合地產（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之相同涵義
「加元」	指	加元，加拿大法定貨幣
「董事」	指	本公司之董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零六年八月九日(星期三)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plaza 4舉行之股東特別大會,以考慮及酌情通過協議及據此擬進行之交易
「經擴大集團」	指	完成買賣銷售股份後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	就債券支付利息之有關期間之第一日於上午十一時正(香港時間)或接近時間於德勵資訊機專頁9898,或於香港銀行公會之網頁所示,提供港元存款(適用於有關債券利息支付期之相關期間及相關金額)所收取之香港銀行同業拆息
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「建屋貸款」	指	香港建屋貸款有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生組成之委員會,由董事會根據上市規則委任,以就協議之條款向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上就批准協議及據此擬進行之交易放棄投票之股東(聯合集團及彼等各自之聯繫人士除外)

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月三十日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款」	指	由AG Capital墊支予UAF Holdings之股東貸款，金額為39,590,815港元
「普敦」	指	普敦國際評估有限公司，一間獨立專業估值公司
「銷售股份」	指	UAF Holdings已發行股本中一股面值1.00美元之股份，為UAF Holdings之全部已發行股本
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值2.00港元之普通股股份
「股東」	指	本公司股東
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「新鴻基董事」	指	新鴻基之董事
「新鴻基集團」	指	新鴻基及其附屬公司
「新鴻基股份」	指	新鴻基股本中每股面值0.20港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「Swan Islands」	指	Swan Islands Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之一間直接全資附屬公司

釋 義

「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「亞洲聯合財務」	指	亞洲聯合財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為UAF Holdings之一間直接非全資附屬公司
「亞洲聯合財務集團」	指	亞洲聯合財務及其附屬公司
「UAF Holdings」	指	UAF Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為聯合集團之一間間接全資附屬公司
「UAF Holdings集團」	指	UAF Holdings及其附屬公司
「美元」	指	美元，美國法定貨幣



聯合地產（香港）有限公司
(ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 56)

執行董事:

李成偉 (行政總裁)
李志剛

非執行董事:

賴顯榮
李兆忠

獨立非執行董事:

麥尊德
Steven Samuel Zoellner
Alan Stephen Jones

敬啟者:

註冊辦事處:

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓

非常重大收購
及
關連交易

有條件買賣UAF HOLDINGS LIMITED之
全部已發行股本

緒言

於二零零六年六月十九日，聯合集團董事、董事及新鴻基董事聯合公佈，於二零零六年六月十三日，聯合集團、AG Capital（聯合集團一間直接全資附屬公司）、新鴻基與Swan Islands（新鴻基一間直接全資附屬公司）訂立協議，據此，AG Capital有條件同意出售UAF Holdings之全部已發行股本及轉讓貸款，而Swan Islands有條件同意購買UAF Holdings之全部已發行股本及承擔轉讓貸款，總代價為4,328,000,000港元。

董事會函件

基於計算之代價比率超逾100%，而聯合集團為本公司之主要股東（故為本公司之關連人士），協議項下擬進行之交易構成本公司之非常重大收購及關連交易，因此，須獲獨立股東批准。聯合集團及其聯繫人士將於股東特別大會就批准協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已經成立，以考慮協議之條款及就如何於股東特別大會上批准有關協議之普通決議案投票向獨立股東提供建議及推薦意見。由於獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生及麥尊德先生身兼聯合集團之獨立非執行董事，故彼等並未獲委任為獨立董事委員會成員。餘下之獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生已獲董事會委任組成獨立董事委員會。

豐盛融資已獲委任為獨立財務顧問，以根據上市規則就協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本通函旨在(i)向股東提供協議條款之詳情；(ii)載列獨立財務顧問豐盛融資就協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，以及獨立董事委員會就協議條款作出之推薦意見；及(iii)向股東發出股東特別大會通告及提供上市規則所規定之其他資料。

有條件買賣

於二零零六年六月十三日，聯合集團、AG Capital（聯合集團一間直接全資附屬公司）、新鴻基與Swan Islands（新鴻基一間直接全資附屬公司）訂立協議，據此，AG Capital有條件同意出售UAF Holdings之全部已發行股本及轉讓貸款，而Swan Islands有條件同意購買UAF Holdings之全部已發行股本及承擔轉讓貸款，總代價為4,328,000,000港元。

協議

日期

二零零六年六月十三日

訂約方

(1) AG Capital作為賣方

- (2) 聯合集團作為保證人
- (3) Swan Islands作為買方
- (4) 新鴻基作為擔保人

銷售股份

於最後實際可行日期，銷售股份為UAF Holdings之全部已發行股本。

將予收購之銷售股份及貸款乃不附帶任何產權負擔，附有於協議訂立日期或之後所附帶或應有之所有權利及利益（包括但不限於從UAF Holdings或亞洲聯合財務截至二零零六年十二月三十一日止年度之溢利中或就該溢利將予宣派、派付或作出之任何股息、紅利及分派），惟AG Capital將仍可全面享有以下各項：－

- (i) 從亞洲聯合財務截至一九九五年十二月三十一日止年度經審核賬目所示除稅後溢利（經計及非經常項目及特殊項目）中或就該溢利已宣派、派付或作出或將予宣派、派付或作出之所有股息、紅利及分派；
- (ii) 亞洲聯合財務於截至二零零五年十二月三十一日止年度宣派之末期股息；及
- (iii) 亞洲聯合財務於截至二零零六年十二月三十一日止年度將會宣派之中期股息（如有）。

聯合集團同意就AG Capital及UAF Holdings集團作出若干聲明及保證，並就AG Capital須履行及遵守協議項下之責任及承擔作出擔保。

新鴻基同意擔保Swan Islands根據協議須履行支付現金之責任。

銷售股份於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之應佔純利為：－

- (i) 於截至二零零四年十二月三十一日止財政年度約434,188,000港元（除稅前及未計非經常項目）或約356,413,000港元（除稅後及經計及非經常項目）；及
- (ii) 於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度約551,505,000港元（除稅前及未計非經常項目）或約455,200,000港元（除稅後及經計及非經常項目）。

代價

買賣銷售股份及轉讓貸款之總代價為4,328,000,000港元，其中4,288,409,185港元為銷售股份之代價，而39,590,815港元則為轉讓貸款之代價。

代價乃由AG Capital及Swan Islands經考慮普敦（一間獨立專業估值公司）就亞洲聯合財務集團之整體價值而編製之估值報告，以及就UAF Holdings於亞洲聯合財務所持有之50.91%權益後，按公平基準磋商而釐定。該估值報告（載述估值時採用之方法、基準及假設）載於本通函附錄六。按普敦編製之估值報告，亞洲聯合財務集團之整體市值介乎8,550,000,000港元至8,890,000,000港元之間。普敦於達致亞洲聯合財務集團公平市值時所使用之估值方法為：—

1. 回歸分析—此方法為前瞻性，藉參考於一段長時間所獲得之主要比率達致之最近期預測從而確立公司估值。於確立亞洲聯合財務集團之市值時，普敦須確定適用之市賬率。
2. 貼現現金流量分析—此方法被廣泛應用及採納於釐定業務或公司之市值。此方法以簡單反向計算為基準，以公司股本成本為基本貼現率，重列所有未來現金流量之現值。

回歸分析及貼現現金流量分析之主要基準及假設如下：

- 於亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之所有相關法律批准及營業證書或執照將於到期時自動續期。
- 於所提供之財務資料之預測為合理，能反映市場狀況及經濟基本因素。
- 所提供之財務預測將會實現。
- 亞洲聯合財務集團所經營行業將有充裕之技術人員供應。
- 亞洲聯合財務集團將具備有能力之管理人員、主要人員及技術員工以支援其持續業務及發展。
- 亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之現有稅法並無重大變動及應付稅率將維持不變，並會遵守所有適用法例及規例。

董事會函件

- 亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，以致對亞洲聯合財務集團應佔之收入及盈利能力造成不利影響。
- 亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之利率及匯率將不會與現行利率或匯率有重大不同。

代價將以下列方式支付：—

- (i) 其中1,528,000,000港元於完成時以現金支付；及
- (ii) 餘額由Swan Islands於完成時以設立及發行債券予AG Capital (或其代理人) 之方式支付。

代價中以現金支付之部分將以配售及認購248,000,000股新新鴻基股份所得之款項淨額 (詳情見聯合集團、本公司及新鴻基日期為二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈) 全數撥付。Swan Islands將盡其所能於買賣銷售股份完成當日起計十二個月內贖回未償還本金額最多為500,000,000港元之債券。有關安排並非一項承諾。如贖回債券之任何未償還本金導致本公司須履行上市規則之任何責任，則本公司將遵守上市規則下之適用披露規定。

聯合集團及AG Capital已共同及個別向新鴻基及Swan Islands作出無條件及不可撤回聲明及保證，聲明及保證亞洲聯合財務集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核純利將不少於500,000,000港元。倘若與亞洲聯合財務集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核純利差額低於或超過500,000,000港元之5%，訂約各方概不得向任何其他協議訂約方提出索償。倘若亞洲聯合財務集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核純利低於500,000,000港元，協議項下就買賣銷售股份應付之代價將會調減，而調減幅度將由訂約各方以真誠商討。

債券

債券之主要條款如下：—

發行日期： 完成買賣銷售股份當日

發行人： Swan Islands

年期： 由發行日期起計三年

本金總額： 2,800,000,000港元

董事會函件

- 形式及面值： 金額為 2,800,000,000 港元之記名債券，每張面值為 100,000,000 港元
- 利息： 年息按香港銀行同業拆息加一厘以單息利率計算，由發行日期起每半年派息一次
- 贖回：
- Swan Islands 可向 AG Capital 發出一個月事先書面通知，於債券年期（或經延長之期間）內任何時間選擇提早贖回部份債券，惟每次提早贖回之金額不得少於 100,000,000 港元
 - 根據債券之條款及條件在發生失責事件（包括但不限於 Swan Islands 解散或清盤）時全部贖回，或在債券年期（或經延長之期間）屆滿時（倘債券仍未被贖回）全部贖回
- 續期選擇權： 新鴻基及 Swan Islands 可按合理之市場條款以高於當時之香港銀行同業拆息行使續期權，將債券初步年期之到期日延長三年
- 投票權： 債券持有人無權出席 Swan Islands 之任何股東會議或於會上投票
- 可轉讓性： 在雙方同意下可予轉讓
- 抵押： 以銷售股份之按揭作抵押
- 無追索權： 倘未能贖回任何債券，追索權僅限於銷售股份之按揭
- 上市： 將不會於任何交易所上市

聯合集團已向新鴻基承諾，在新鴻基之要求下，聯合集團將藉著促使本公司行使其於新鴻基之認股權證（按初步認購價每股新鴻基股份 6.00 港元（可予調整），行使之數目將引致須認購 186,839,778 股新新鴻基股份），或為其供股作包銷或安排包銷，或透過聯合集團及本公司全權酌情視為合適且符合彼等最佳利益之其他協定之集資安排，將債券未償還本金額最多為 1,000,000,000 港元撥充資本。如聯合集團及本公司議定之任何集資安排導致彼等須履行上市規則之任何責任，聯合集團及本公司將遵守上市規則下之所有適用披露規定。

董事會函件

條件

買賣銷售股份須待多項條件達成後，方告完成，尤其是以下各項：—

- (i) 協議已根據上市規則之所有適用規定獲聯合集團股東、獨立股東及新鴻基獨立股東批准；
- (ii) 就建屋貸款之股份獲證監會確認因協議項下擬進行之交易不會引致須根據收購守則提出強制性全面收購建議之責任，或獲免除須提出之所有該等強制性全面收購建議之責任；
- (iii) 在聯合集團、本公司及新鴻基於二零零六年五月十七日及十八日作出之聯合公佈中所述，認購248,000,000股之新新鴻基股份已完成；
- (iv) 就協議項下擬進行之交易，AG Capital、Swan Islands及亞洲聯合財務集團成員公司取得及持有與彼等業務相關之執照之一切所需批准；
- (v) 已取得及持有履行協議項下擬進行之交易所需之所有相關政府或監管機關、機構或組織、或任何其他第三方（包括銀行）一切所需之執照、授權、同意及批准；及
- (vi) 概無發生任何事項、事件、情況或變動，以致在以下方面已造成、會造成或可能造成任何重大不利影響：—
 - (a) UAF Holdings集團任何成員公司之業務、經營、前景或財政狀況或物業或資產之重大部份；或
 - (b) AG Capital根據協議履行或遵守其任何責任、承擔或契據之能力。

聯合集團、AG Capital、新鴻基及Swan Islands將盡彼等各自之最大能力達成或促使達成條件（就各訂約方負責達成之條件而言）。倘任何條件於二零零六年九月十一日或之前（或AG Capital及Swan Islands可能以書面協定之該較早或較遲日期）並未達成（或獲Swan Islands豁免，除條件(i)及(ii)不能獲豁免外），或任何訂約方無法完成，則各方均毋須完成買賣銷售股份，而協議就此將不再有效或具任何效力。

董事會函件

由於買賣銷售股份，聯合集團將就收購守則而言被視為收購或鞏固其於建屋貸款（亞洲聯合財務之上市附屬公司）之控制權，須根據收購守則規則26就並未由聯合集團或與其一致行動之人士擁有之建屋貸款已發行股份提出全面收購建議。聯合集團將提出申請，尋求證監會確認，不會因協議項下擬進行之交易而有責任須根據收購守則就建屋貸款之股份提出強制性全面收購建議，或所有該等責任將獲免除。

將不會就建屋貸款股份提出全面收購建議。

買賣銷售股份乃有條件及可能會或可能不會進行。因此，股東及有意投資者在買賣聯合集團、本公司及新鴻基之證券時務請審慎行事。

完成

待協議所載條件達成後，買賣銷售股份將於二零零六年九月十五日或之前（或AG Capital及Swan Islands可能以書面協定之該較早或較遲日期）完成。

有關UAF HOLDINGS及亞洲聯合財務之資料

UAF Holdings及亞洲聯合財務

UAF Holdings為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為聯合集團之一間間接全資附屬公司及AG Capital之一間直接全資附屬公司。

亞洲聯合財務乃UAF Holdings之一間直接非全資附屬公司。於最後實際可行日期：—

- (i) UAF Holdings擁有亞洲聯合財務約50.91%權益；
- (ii) 新鴻基透過Swan Islands間接擁有亞洲聯合財務約7.27%權益；及
- (iii) 四名其他股東擁有亞洲聯合財務之權益，惟彼等均並無於亞洲聯合財務擁有控股權益。

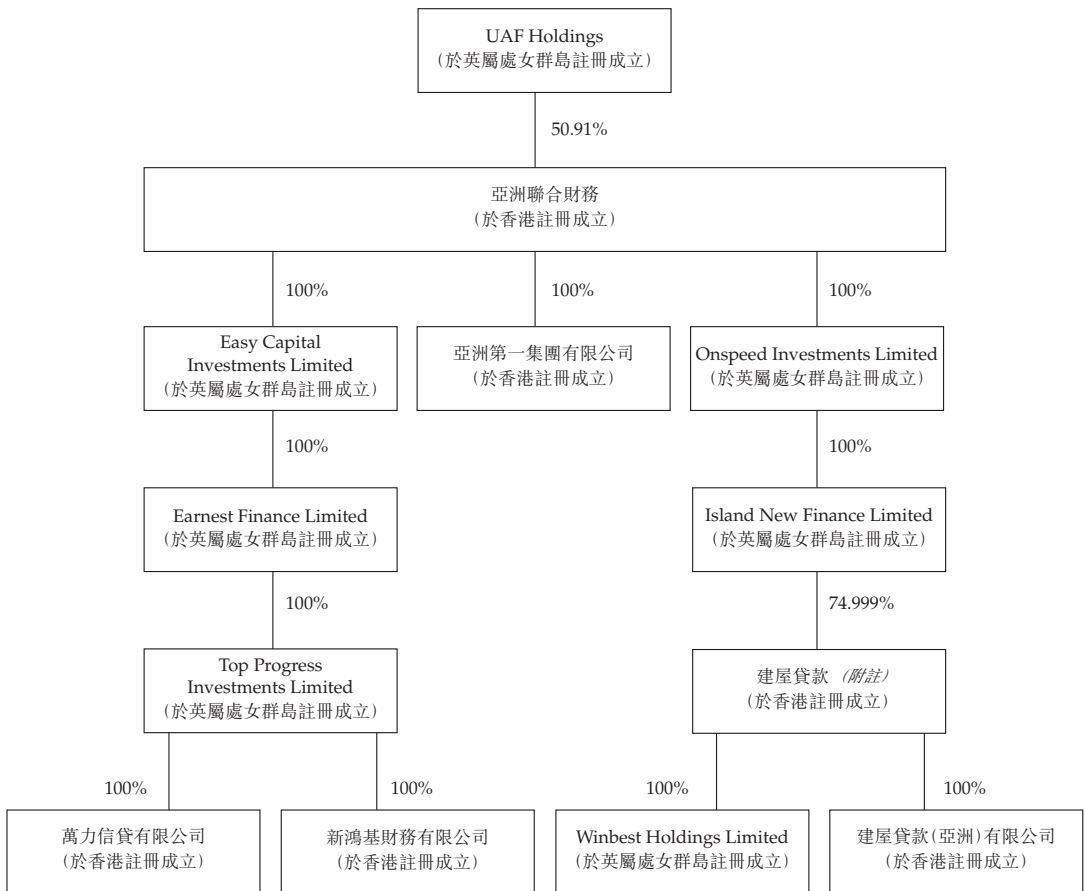
該四名其他股東及彼等各自之最終擁有人均為（在亞洲聯合財務之層面除外）與聯合集團、本公司、新鴻基或任何彼等各自之附屬公司或任何彼等各自之聯繫人士概無關連，並為與聯合集團、本公司、新鴻基或任何彼等各自之附屬公司或任何彼等各自之聯繫人士之任何關連人士概無關連之獨立第三者。

董事會函件

亞洲聯合財務集團之主要業務為於本港進行私人財務業務。亞洲聯合財務乃根據放債人條例（香港法例第163章）之持牌放債人，於最後實際可行日期在香港設有三十五間分行。亞洲聯合財務之上市附屬公司建屋貸款則從事提供按揭貸款、投資控股及資金投資之業務。

集團組織圖

於最後實際可行日期，UAF Holdings集團之企業架構概覽如下：—



附註：於聯交所上市（股份代號：145）

有關聯合集團、AG CAPITAL、本公司、新鴻基及SWAN ISLANDS之資料

聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

董事會函件

聯合集團之主要業務為控股投資。聯合集團主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。

AG Capital

AG Capital為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，並為聯合集團之一間直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，AG Capital為UAF Holdings全部已發行股本之實益擁有人。

本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為控股投資。本公司主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。

於最後實際可行日期，聯合集團實益擁有本公司約74.93%之權益。

新鴻基

新鴻基為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

新鴻基之主要業務為控股投資。新鴻基主要附屬公司之主要業務為證券、槓桿外匯、黃金、商品、期貨及期權經紀、提供網上金融服務及網上財經資訊、證券放款及結構性借款、財務策劃及財富管理、資產管理、企業融資、策略性投資及保險經紀。

於最後實際可行日期，本公司實益擁有新鴻基約61.42%之權益。

Swan Islands

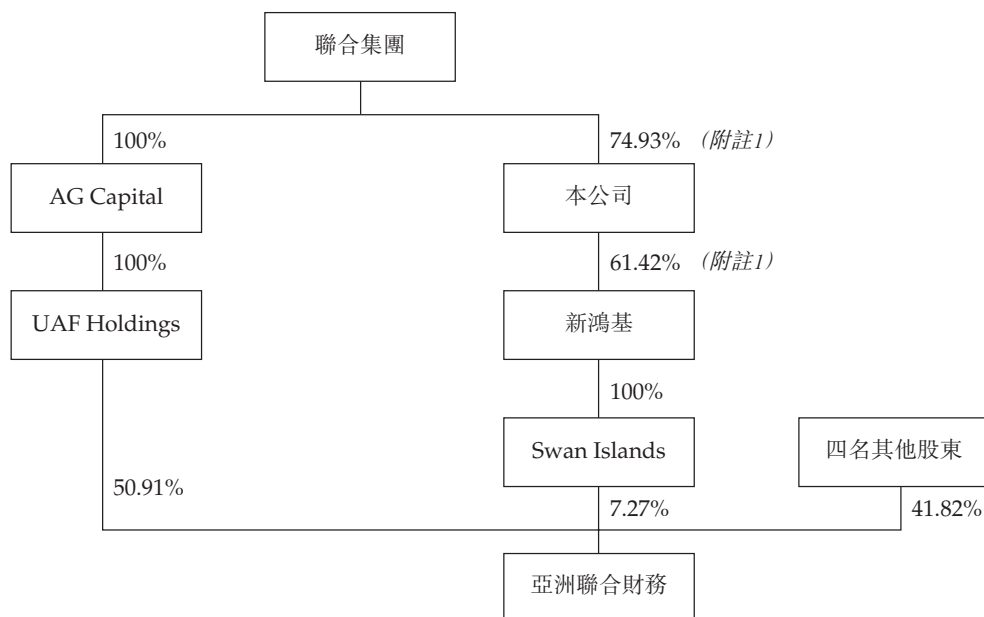
Swan Islands為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之一間直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，Swan Islands乃擁有亞洲聯合財務已發行股本約7.27%權益之實益擁有人。

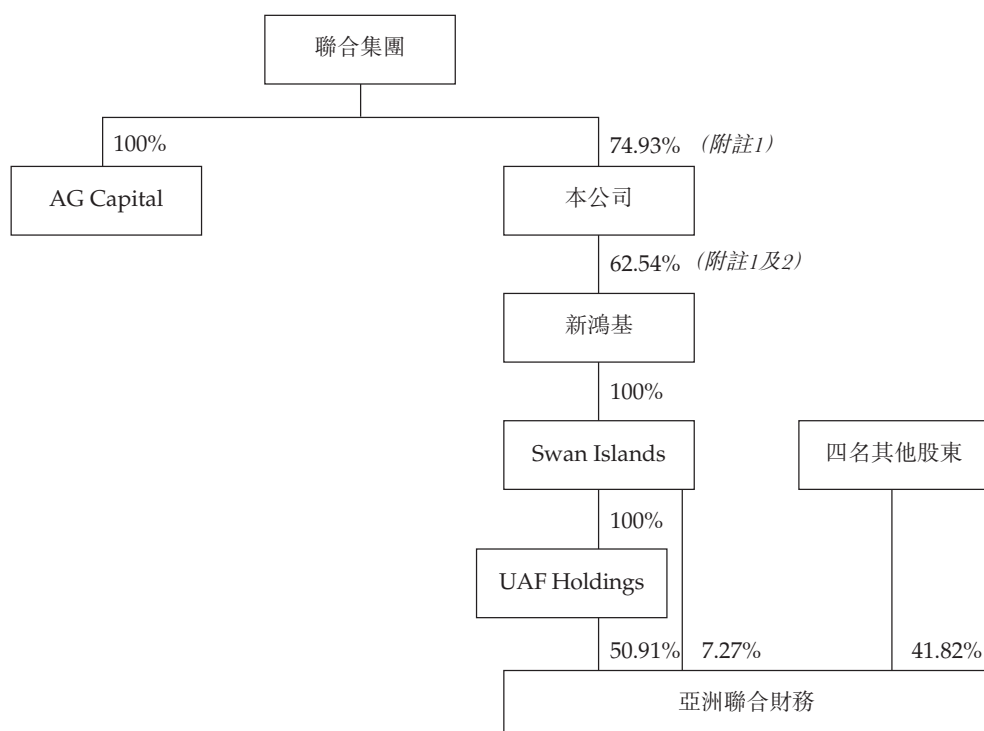
董事會函件

集團組織圖

於最後實際可行日期，聯合集團、AG Capital、本公司、新鴻基、Swan Islands、UAF Holdings及亞洲聯合財務之股權架構概覽如下：—



於完成買賣銷售股份後，聯合集團、AG Capital、本公司、新鴻基、Swan Islands、UAF Holdings及亞洲聯合財務之股權架構概覽如下：—



董事會函件

附註：

1. 此等權益由聯合集團及本公司本身，或透過彼等各自之全資附屬公司或上述兩種方式持有。
2. 此乃聯合集團、本公司及新鴻基於日期為二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈中所述，配售79,000,000股新鴻基股份及認購248,000,000股新新鴻基股份後於新鴻基之股權比例。

買賣銷售股份之理由及益處

就聯合集團旗下各公司之貸款及金融服務業務已制定一項整體集團重組的計劃，其中涉及集團內三間上市公司，即聯合集團、本公司及新鴻基。有關重組將透過買賣銷售股份方式進行，並有意將聯合集團旗下各公司之貸款及金融服務業務併入新鴻基，預期此舉將取得持續經營經濟效益及帶來其他好處。

就貸款及私人財務業務而言，新鴻基集團錄得：一

- (i) 截至二零零四年十二月三十一日止年度營業額約167,930,000港元，佔該年度新鴻基集團總營業額約20.81%；及
- (ii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度營業額約184,888,000港元，佔該年度新鴻基集團總營業額約23.30%。

新鴻基集團有意透過進一步擴充其貸款及私人財務業務，以進一步分享香港經濟持續增長的成果。此目標可藉著提高其於亞洲聯合財務集團之投資而達成。新鴻基目前擁有亞洲聯合財務集團約7.27%權益。

預期隨著買賣銷售股份完成後，新鴻基將可鞏固其貸款及金融服務業務，從而透過提供廣泛財務產品及其他相關服務擴大其整體市場佔有率。UAF Holdings將會由一間聯合集團之間接全資附屬公司轉變為聯合集團之間接非全資附屬公司（透過聯合集團於新鴻基之間接權益）。聯合集團將因此可繼續受惠於亞洲聯合財務集團的成果。

考慮到重組之性質及所帶來的益處，聯合集團董事、董事及新鴻基董事皆相信買賣銷售股份之條款乃公平合理及符合聯合集團、本公司及新鴻基股東之整體利益。

於二零零五年十二月三十一日（即聯合集團最近期公佈之經審核綜合賬目之截數日期），對聯合集團而言，銷售股份及貸款之總賬面值約為1,073,272,000港元。因此，聯合

董事會函件

集團將取得之估計收益約為3,254,728,000港元（未計出售開支）。此筆收益將於聯合集團之綜合賬內與因Swan Islands收購銷售股份而產生之商譽對銷。

聯合集團出售銷售股份所得款項淨額（未扣除開支）將為4,328,000,000港元，其中1,528,000,000港元以現金支付及2,800,000,000港元以發行債券方式支付。代價中之現金部分將可讓聯合集團於有需要時動用約805,000,000港元行使其於本公司之認股權證，及動用餘下款項減低其整體企業負債，並於商機出現時為新投資提供資金，及用作一般營運資金。以發行債券方式支付之代價部分（聯合集團並不即時需要現金）附有年息為香港銀行同業拆息加一厘並每半年支付之利息，將帶來穩定收入。

UAF Holdings於二零零五年十二月三十一日之未經審核綜合資產總值及未經審核綜合資產淨值分別約為2,951,010,000港元及2,074,966,000港元。

過去十二個月曾進行之集資活動

除本公司日期為二零零六年五月十一日之通函所述之發行紅利認股權證外，於緊接最後實際可行日期前十二個月本公司並無透過發行任何股本證券籌集資金。

上市規則含意

基於計算之代價比率超逾100%，而聯合集團為本公司之主要股東（故為本公司之關連人士），協議項下擬進行之交易構成本公司之非常重大收購及關連交易，因此，須獲獨立股東批准。聯合集團及其聯繫人士將於股東特別大會就批准協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已經成立，以考慮協議之條款及就如何於股東特別大會上批准有關協議之普通決議案投票向獨立股東提供意見及建議。由於獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生及麥尊德先生身兼聯合集團之獨立非執行董事，故彼等並未獲委任為獨立董事委員會成員。餘下之獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生已獲董事會委任組成獨立董事委員會。

豐盛融資已獲委任為獨立財務顧問，以根據上市規則就協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

股東特別大會

本通函第306及307頁載有召開股東特別大會之通告。股東特別大會上將提呈有關協議之普通決議案。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並交回本公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

要求以股數投票方式表決之程序

根據本公司之組織章程細則第75條，於任何股東大會上，提呈於會上表決之決議案須以舉手方式表決，除非有以下人士要求（於宣佈舉手投票結果或之前或於撤回任何其他要求以股數投票方式時）以股數投票之方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 至少三名親自出席之股東（或如股東屬法人團體，按其正式獲授權之代表）或任何當時有權在大會上表決之委任代表；或
- (iii) 任何一名或多名親自出席之股東（或如股東屬法人團體，按其正式獲授權之代表）或其委任代表，及擁有於大會表決權之全部股東之總表決權不少於十分之一；或
- (iv) 一名或多名親自出席之股東（或，如股東屬法人團體，按其正式獲授權之代表）或委任代表，但其須持有賦予可於大會表決權之股份，惟該等股份已繳付之股款總額須不少於賦有該權利之所有股份已繳付股款總額之十分之一。

根據上市規則，將於股東特別大會提呈以批准協議及據此擬進行之交易之普通決議案須以股數投票方式表決，而聯合集團及其聯繫人士將就於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。

董事會函件

推薦意見

董事會認為，協議之條款符合本公司及股東之整體利益，就獨立股東而言屬公平合理。因此，董事建議所有獨立股東投票贊成於股東特別大會通告所載之普通決議案。

其他資料

閣下務請垂注載於本通函之獨立董事委員會函件、豐盛融資函件及各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

及僅供本公司認股權證持有人 參照

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
行政總裁
李成偉
謹啟

二零零六年六月三十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就協議致獨立股東函件之全文，以供載入本通函。



聯合地產（香港）有限公司 (ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：56)

敬啟者：

非常重大收購 及 關連交易

有條件買賣UAF HOLDINGS LIMITED之 全部已發行股本

本人已獲委任組成本獨立董事委員會，以考慮協議之條款及就此向閣下提供意見。協議之詳情載於本公司致股東日期為二零零六年六月三十日之通函（「通函」），本函件構成其中部份。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

本人謹請閣下垂注分別載於通函第5至19頁之董事會函件，以及第22至37頁之豐盛融資函件。

經計及豐盛融資所考慮之主要因素及理由，以及所作出之結論及意見後，本人同意豐盛融資之見解，認為協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，本人建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准協議及據此擬進行交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

聯合地產(香港)有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

Steven Samuel Zoellner

二零零六年六月三十日

豐盛融資函件

以下為豐盛融資有限公司就協議所發出意見書之全文，以供載入本通函。

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司
香港
德輔道中135號
華懋廣場二期
9樓B座

敬啟者：

非常重大收購及關連交易

緒言

謹此提述吾等獲 貴公司委聘就有條件買賣UAF Holdings全部已發行股本向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，該項有條件買賣之詳情載於日期為二零零六年六月三十日致股東之通函（「通函」，本函件為其中部份）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所賦予者具相同涵義。

豐盛融資有限公司已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就協議之條款就獨立股東而言是否公平合理提供推薦意見。建議收購銷售股份之詳盡理由載於本通函「董事會函件」（「董事會函件」）內。

於二零零六年六月十九日，聯合集團、 貴公司及新鴻基聯合宣佈，聯合集團、AG Capital（聯合集團一間直接全資附屬公司）、新鴻基與Swan Islands（新鴻基一間直接全資附屬公司）於二零零六年六月十三日（「協議日期」）訂立協議。根據協議，AG Capital（作為賣方）有條件同意出售UAF Holdings之全部已發行股本及轉讓貸款，而Swan Islands（作為買方）有條件同意購買UAF Holdings之全部已發行股本及承擔轉讓貸款，總代價為4,328,000,000港元。

豐盛融資函件

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。聯合集團之主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。

貴公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。於最後實際可行日期，聯合集團實益擁有 貴公司約74.93%之權益。

新鴻基為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。新鴻基主要附屬公司之主要業務為證券、槓桿外匯、黃金、商品、期貨及期權經紀、提供網上金融服務及網上財經資訊、證券放款及結構性借款、財務策劃及財富管理、資產管理、企業融資、策略性投資及保險經紀。於最後實際可行日期， 貴公司實益擁有新鴻基約61.42%之權益。吾等自聯合集團、 貴公司及新鴻基日期為二零零六年六月十九日之聯合公佈得悉，聯合地產及其聯繫人士將於新鴻基舉行之股東特別大會就批准協議之決議案放棄投票。

基於計算之代價比率超逾100%，而聯合集團為 貴公司之主要股東（故為 貴公司之關連人士），協議項下擬進行之交易構成 貴公司之非常重大收購及關連交易，因此，須獲獨立股東批准。聯合集團及其聯繫人士將就批准協議之決議案放棄投票。

於制訂吾等之意見時，吾等依賴本通函所載資料及陳述及 貴集團董事及管理層向吾等所提供資料及陳述之準確性，並假設 貴集團及董事提供之全部資料及陳述，於作出時及直至本通函日期止均屬真實、準確及完備。吾等認為，吾等已從 貴公司獲得所有必需資料，以作為達致吾等意見之合理基礎。吾等亦假設董事於本通函作出之所有想法、意見及意向陳述，均經作出合理查詢後始行發表。吾等並無理由懷疑本通函所載資料或所發表意見遺漏或隱瞞任何重要事實，亦無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完備性。然而，吾等並無獨立深入調查 貴集團之事務，亦無獨立核實所獲提供之資料。

所考慮之主要因素

於達致有關協議之意見時，吾等曾考慮下列因素：

1. 背景資料

誠如上文所述，貴集團主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務及提供金融服務。經審閱貴公司截至二零零五年十二月三十一日止年報（「年報」）後，吾等注意到貴集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得綜合營業額1,144,153,000港元，較截至二零零四年十二月三十一日止年度所錄得綜合營業額約1,128,169,000港元上升約1.42%。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，貴集團之股東應佔溢利亦顯著上升至約935,342,000港元，較截至二零零四年十二月三十一日止年度所錄得之563,023,000港元增長約66.13%。董事將此顯著升幅歸因於貴集團投資物業組合公平值上升。於二零零五年十二月三十一日，貴公司之綜合總資產、總負債及權益總額分別約為11,924,513,000港元、3,372,237,000港元及8,552,276,000港元。

2. 有關亞洲聯合財務集團之資料

誠如董事會函件所述，UAF Holdings為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為聯合集團之間接全資附屬公司及AG Capital之直接全資附屬公司。

亞洲聯合財務乃UAF Holdings之直接非全資附屬公司。於最後實際可行日期：

- (i) UAF Holdings 擁有亞洲聯合財務約50.91%權益；
- (ii) 新鴻基透過Swan Islands間接擁有亞洲聯合財務約7.27%權益；及
- (iii) 四名其他股東擁有亞洲聯合財務之權益，惟彼等均並無於亞洲聯合財務擁有控股權益。

該四名其他股東及彼等各自之最終擁有人均為（在亞洲聯合財務之層面除外）與聯合集團、貴公司、新鴻基或任何彼等各自之附屬公司或任何彼等各自之聯繫人士概無關連，並為與聯合集團、貴公司、新鴻基或任何彼等各自之附屬公司或任何彼等各自之聯繫人士之任何關連人士概無關連之獨立第三者。

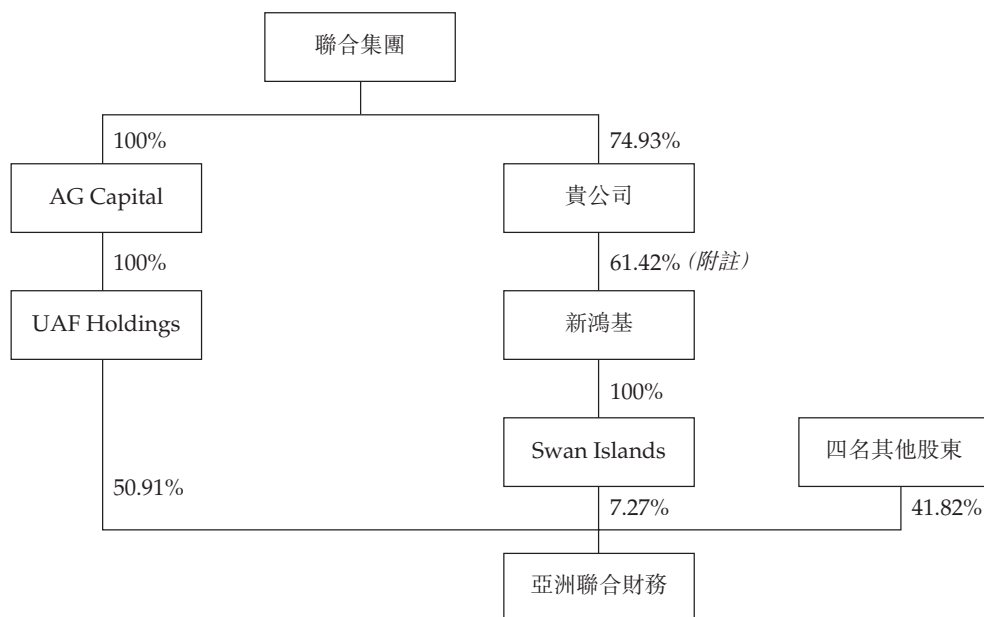
豐盛融資函件

亞洲聯合財務集團之主要業務為於本港進行私人財務業務。亞洲聯合財務乃根據放債人條例（香港法例第163章）之持牌放債人，於最後實際可行日期在香港設有三十五間分行。亞洲聯合財務之上市附屬公司建屋貸款則從事提供按揭融資、投資控股及財務投資之業務。

誠如本通函附錄一之UAF Holdings集團經審核財務報表所示，於截至二零零五年十二月三十一日止年度，UAF Holdings錄得收益及UAF Holdings股東應佔溢利分別約870,275,000港元及231,307,000港元。於二零零五年十二月三十一日，UAF Holdings之總權益（資產淨值）約為2,074,966,000港元。

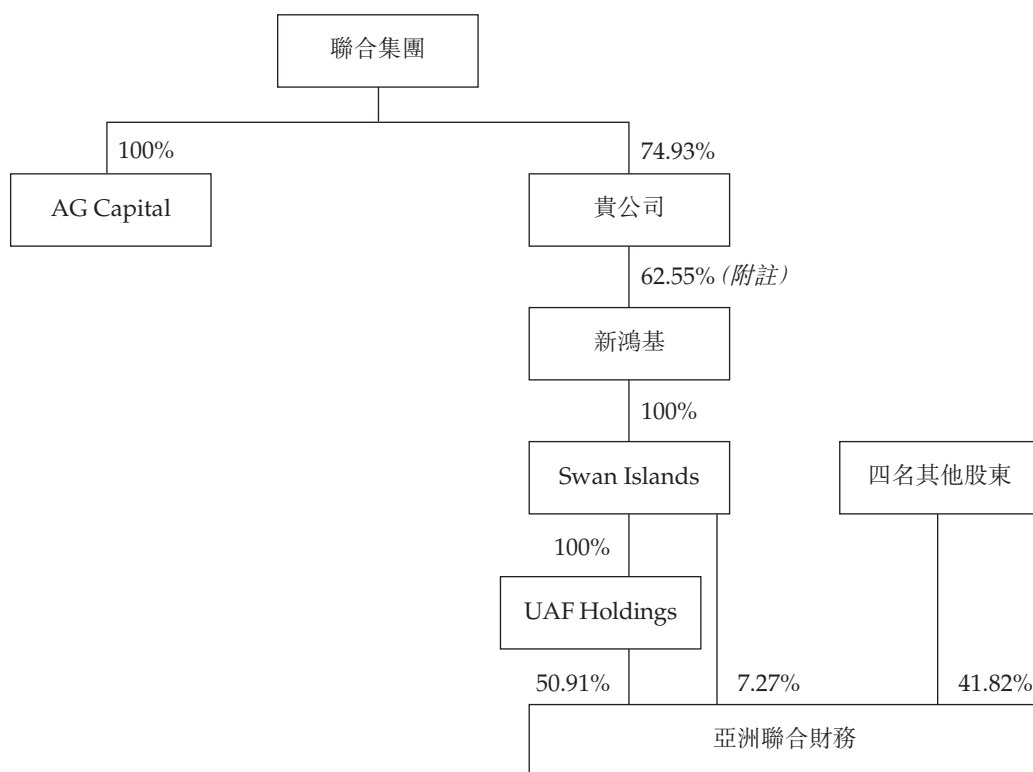
誠如董事會函件所述，由於買賣銷售股份，聯合集團將就收購守則而言被視為收購或鞏固其於建屋貸款（亞洲聯合財務之上市附屬公司）之控制權，須根據收購守則規則26就並未由聯合集團或與其一致行動之人士擁有之建屋貸款已發行股份提出全面收購建議。聯合集團將提出申請，尋求證監會確認，不會因協議項下擬進行之交易而有責任須根據收購守則就建屋貸款之股份提出強制性全面收購建議，或所有該等責任將獲免除。

於最後實際可行日期，聯合集團、貴公司、新鴻基及UAF Holdings之股權關係如下：



豐盛融資函件

於收購銷售股份後，聯合集團、貴公司、新鴻基及UAF Holdings之股權關係如下：



附註：此乃聯合集團、聯合地產及新鴻基於日期為二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈中所述，配售79,000,000股新鴻基股份及認購248,000,000股新新鴻基股份後於新鴻基之股權比例。

3. 收購銷售股份之理由及聯合集團所得款項用途

3.1 收購之理由

誠如董事會函件所述，就聯合集團旗下各公司之貸款及金融服務業務已制定一項整體集團重組的計劃，其中涉及集團內三間上市公司，即聯合集團、貴公司及新鴻基。有關重組將透過買賣銷售股份方式進行，並有意將聯合集團旗下各公司之貸款及金融服務業務併入新鴻基，預期此舉將取得持續經營經濟效益及帶來其他好處，例如避免聯合集團、聯合地產及新鴻基之間因提供私人財務服務而產生利益衝突。

新鴻基集團有意透過進一步擴充其貸款及私人財務業務，以進一步分享香港經濟持續增長的成果。此目標可藉著提高其於亞洲聯合財務集團之投資而達成。新鴻基目前擁有亞洲聯合財務集團約7.27%權益。

董事會函件進一步指出，預期隨著買賣銷售股份完成後，新鴻基將可鞏固其貸款及金融服務業務，從而透過提供廣泛財務產品及其他相關服務擴大其整體市場佔有率。UAF Holdings將會由一間聯合集團之間接全資附屬公司轉變為聯合集團之間接非全資附屬公司（透過聯合集團於新鴻基之間接權益）。因此，聯合集團將可繼續享有UAF集團之成果。完成收購銷售股份後，聯合地產透過其於新鴻基之股本權益，將可增加其分佔UAF Holdings的財務成果。

於與新鴻基管理層討論期間，吾等得悉新鴻基現時並無就將亞洲聯合財務之業務融入新鴻基制訂任何具體計劃。新鴻基管理層進一步指出，緊隨完成收購銷售股份後，兩間公司將繼續其現有經營模式。

吾等從董事會函件注意到，考慮到重組之性質及所帶來的利益，聯合集團董事、董事及新鴻基董事皆相信買賣銷售股份之條款乃公平合理及符合聯合集團、貴公司及新鴻基股東之整體利益。

於二零零五年十二月三十一日（即聯合集團最近期公佈之經審核綜合賬目之截數日期），對聯合集團而言，銷售股份及貸款之總賬面值約為1,073,272,000港元。因此，聯合集團將取得之估計收益約為3,254,728,000港元（未計出售開支）。此筆收益將於聯合集團之綜合賬內與因Swan Islands收購銷售股份而產生之商譽對銷。吾等從新鴻基管理層得悉，擬進行收購所產生之商譽將會按現行會計準則處理，即與商譽之公平市值對照，並於有需要時作出減值。

3.2 聯合集團可能運用所得款項行使 貴公司認股權證

出售銷售股份將為聯合集團帶來所得款項淨額（未扣除開支）4,328,000,000港元，其中1,528,000,000港元以現金支付及2,800,000,000港元以發行債券方式支付。代價中之現金部份將可讓聯合集團於有需要時動用約805,000,000港元行使其於 貴公司之認股權證（「聯合地產認股權證」），及動用餘下款項減低其整體企業負債，並於商機出現時為新投資提供資金，及用作一般營運資金。

4. 協議條款

4.1 代價

買賣銷售股份及轉讓貸款之總代價為4,328,000,000港元，其中4,288,409,185港元為銷售股份之代價，而39,590,815港元則為轉讓貸款之代價。

代價乃由AG Capital及Swan Islands於考慮普敦（一間獨立專業估值公司）就亞洲聯合財務集團之整體價值而編製之估值報告（「估值報告」）以及就UAF Holdings於亞洲聯合財務所持50.91%權益後，經一般商業磋商而釐定。估值報告（載述估值時所採用方法、基準及假設之詳情）載於本通函附錄六。按估值報告，亞洲聯合財務集團之整體市值介乎8,550,000,000港元至8,890,000,000港元之間。

按有關透過UAF Holdings所持亞洲聯合財務實際50.91%權益之銷售股份代價4,288,409,185港元計算，於亞洲聯合財務100%權益之估值約為8,424,000,000港元，稍低於估值報告所示亞洲聯合財務集團估值之較低範圍。

就釐定總代價之公平合理程度，吾等曾評估下列各項。

4.1.1 估值報告

誠如估值報告所示，亞洲聯合財務於二零零六年四月三十日之估值8,710,000,000港元乃按以下各項計算：(1)市場法，包括可供比較公司分析、過往交易分析及回歸分析及(2)收入法，包括使用貼現現金流量。與普敦討論有關採納此兩種方法之基本理由後，吾等一致認為此兩種方法均為評估亞洲聯合財務商業價值之合適方法。

豐盛融資函件

4.1.2 亞洲聯合財務及其他可供比較公司之財務比率

就吾等之分析，吾等已選出兩家可供比較公司AEON信貸財務（亞洲）有限公司（「Aeon」，股份代號：900）及JCG Holdings Limited（「JCG」，股份代號：626，現稱大眾金融控股有限公司）。Aeon主要業務為消費信貸融資服務，包括發行信用卡、提供個人貸款融資、租購融資及工具融資，而JCG主要業務則為個人及消費借貸、存款、按揭融資、股票經紀、出租投資物業、向的士及公共小巴買家提供融資、買賣的士及的士牌照以及出租的士。

公司	估值／市值 (A) 港元	全體股東 應佔除稅 及非經常 項目後純利 (B) 港元	全體股東 應佔資產淨值 (C) 港元	(A)/(B) 倍	(A)/(C) 倍
UAF Holdings	8,710,000,000 (附註1)	455,200,000	2,449,700,000 (附註4)	19.13	3.56
Aeon	2,721,900,000 (附註2)	186,100,000	1,389,800,000 (附註5)	14.62	1.96
JCG	5,761,200,000 (附註3)	446,300,000	2,393,400,000 (附註5)	12.91	2.41

- 附註： 1. 按100%基準。
2. 於協議日期二零零六年六月十三日。
3. 於緊接建議收購亞洲商業銀行公佈前之最後交易日二零零六年二月十四日。
4. 按估值報告第9.1.3節所載於二零零六年十二月三十一日之預測數值。
5. 資料源自最近期年報。

上述分析顯示亞洲聯合財務之(1)「估值／市值」對比「全體股東應佔除稅及非經常項目後純利」之比率及(2)「估值／市值」對比「全體股東應佔資產淨值」之比率均較Aeon及JCG為高。

豐盛融資函件

吾等認為，由於按貸款組合增長、壞賬監控（按逾期超過30天之貸款及墊款對比總貸款及墊款計算）及資產淨值回報而言，亞洲聯合財務之營運表現優於其同業對手，故亞洲聯合財務之估值較高乃屬合理。吾等按此等參數對亞洲聯合財務營運表現之分析如下：

截至二零零四年十二月三十一日止年度對比截至二零零三年十二月三十一日止年度

- 於各財政年度結算日之總貸款及墊款增長22%，主要由於自一名信用卡營辦商收購其信用卡貸款組合以及貸款業務增加。
- 逾期超過30天之貸款及墊款對比總貸款及墊款之比率由3.3%改善至2.1%。

截至二零零五年十二月三十一日止年度對比截至二零零四年十二月三十一日止年度

- 於各財政年度結算日之總貸款及墊款增長23.2%。
- 逾期超過30天之貸款及墊款對比總貸款及墊款之比率由2.1%改善至1.5%。

公司	總貸款及墊款增長		逾期超過30天之貸款及墊款 對比總貸款及墊款之比率	
	最近財政年度		最近財政年度	
	前一年	最近財政年度	前一年	最近財政年度
UAF Holdings集團	22%	23.2%	2.1%	1.5%
Aeon	16.4%	59.1%	8.6%	4.7%
	(附註1)	(附註1)		
JCG	3.7%	10.3%	>5.8%	>5.8%
			(附註2)	(附註2)

資料來源：各年報

- 附註：
1. 包括分期付款及信用卡應收款項
 2. 僅有逾期超過三個月之數字

從以上分析，與其同業對手Aeon及JCG比較，UAF Holdings於過去兩個財政年度之總貸款及墊款錄得約22至23%相對穩定而強勁之增長，而「逾期超過30天之貸款及墊款對比總貸款及墊款」比率為1.5%，相對遠低於Aeon及JCG分別為4.7%及不少於5.8%。

公司	最近財政年度之資產淨值回報 %
UAF Holdings集團	21.94
Aeon	13.39
JCG	18.65

此外，UAF Holdings集團錄得較高資產淨值回報，一般顯示股東資金運用較佳。

4.1.3 貸款

根據協議，AG Capital有條件同意轉讓，而Swan Islands有條件同意接受轉讓為數39,590,815港元之貸款。根據 貴公司管理層之陳述，貸款不計利息及無固定還款期。吾等認為，轉讓貸款純粹基於現行股東AG Capital對UAF Holdings股東貸款轉讓予Swan Islands而產生，為同類公司股本收購之常見業內做法。

4.2 債券

作為支付部分總代價4,328,000,000港元，Swan Islands將發行本金額為2,800,000,000港元之債券，年期為由發行日期起計三年。債券以年息按香港銀行同業拆息加一厘以單息利率計息，由發行日期起每半年派息一次。新鴻基及Swan Islands可選擇由債券初步年期屆滿日起計，按三年進一步延展債務年期。

就評估債券之公平合理程度，吾等決定不與其他聯交所上市公司所發行債券作直接比較，原因為任何特定債券項下派付之利息，極大程度視乎債

券本金額、債券年期、借款人信貸評級、借款人與放款人之關係、債券有否抵押等因素而定。此等參數極為參差不一，且大部分公司之個別狀況亦令直接比較甚為困難。因此，吾等已採用成本利益分析，研究購入銷售股份成本（即新鴻基應佔利息開支）對比所產生利益（即新鴻基應佔UAF Holdings所派股息），繼而分析 貴公司基於債券之成本超出所產生利益之任何差額而可能須對新鴻基作出之財務承擔。

就成本方面，吾等嘗試計算 貴公司根據債券估計應收之年度利息。根據香港金融管理局網站，於二零零六年五月三十日（於最後可行日期之最近期數字）六個月香港銀行同業拆息約為每年4.73厘。假設首年內並無債券獲贖回，而利率年息香港銀行同業拆息加一厘為每年5.73厘，按債券發行後首年結束當日之六個月香港銀行同業拆息，估計新鴻基應付利息之計算方法如下。

$$\begin{aligned} \text{應付利息} &= \text{本金額} \times \text{利率} \\ &= 2,800,000,000 \text{ 港元} \times 5.73 \text{ 厘} \\ &= \underline{\underline{160,440,000 \text{ 港元}}} \end{aligned}$$

就新鴻基購入銷售股份所佔UAF Holdings應派股息方面，吾等先評估按UAF Holdings股權持有人應佔亞洲聯合財務溢利及亞洲聯合財務管理層表示之派息政策40%計算之估計股息。根據估值報告第4.7節，亞洲聯合財務集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之純利估計約為517,407,000港元。按上述派息政策40%計算，新鴻基建議購入銷售股份所佔估計股息約為105,426,000港元。獨立股東務請注意，根據通函附錄一所轉載UAF Holdings集團之財務報表，截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年，按UAF Holdings股權持有人應佔溢利及股息計算之實際派息率分別約為60.25%、66.14%及66.00%。

假設並無贖回債券，估計新鴻基建議收購銷售股份應佔UAF Holdings截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之應派股息不足以支付新鴻基根據債券之應付利息。出現此情況之部份原因乃債券之規模與應付利息有直

接關係。獨立股東請垂注，上述分析乃僅供闡釋用途，誠如董事會函件所述，AG Capital有權收取UAF Holdings就截至二零零六年十二月三十一日止年度宣派之任何中期股息（如有）。

根據與 貴集團管理層所進行討論以及誠如董事會函件所述，聯合集團已向新鴻基承諾，在新鴻基之要求下，聯合集團將促使 貴公司按行使價每股新鴻基股份6.00港元行使其於新鴻基之認股權證（「新鴻基認股權證」）認購186,839,778股新鴻基股份。行使新鴻基認股權證後，新鴻基將收取約1,121,039,000港元之新資金，當中最多1,000,000,000港元可用作償還債券之尚未償還本金額。根據新鴻基日期為二零零六年五月十日之通函，新鴻基認股權證之認購期間預期自二零零六年六月一日起至二零零九年五月三十一日。誠如董事會函件所述，買賣銷售股份將於二零零六年九月十五日或之前（或AG Capital及Swan Islands可能以書面協定之該較早或較遲日期）完成。假設債券將於上述之預期完成日期發行，則債券之三年期限預期於二零零九年九月十四日結束。因此，新鴻基自 貴公司行使新鴻基認股權證之所得款項可用作於期滿後贖回債券。

貴公司管理層表示， 貴公司擬利用本函件第3.2節所述聯合集團按每股聯合地產認股權證10.00港元之行使價行使80,508,000股聯合地產認股權證所得額外款項約805,080,000港元，作為行使新鴻基認股權證之部份資金。誠如 貴公司日期為二零零六年五月十一日之通函所述，聯合地產認股權證之認購期間預期自二零零六年六月七日起至二零零九年六月六日。誠如上文所述，新鴻基認股權證預期將於二零零九年五月三十一日屆滿， 貴公司透過聯合集團行使聯合地產認股權證之所得款項，可用作 貴公司行使新鴻基認股權證之費用。 貴公司管理層擬透過銀行融資取得餘款約315,959,000港元。獨立股東敬請垂注，倘聯合集團行使聯合地產認股權證；或倘彼等不擬或未能參與聯合地產其後因應新鴻基償還債券利息及／或本金額之現金流量需求所進行之任何集資活動，彼等於 貴公司之股權將可能出現攤薄。根據 貴公司所提供資料，聯合集團及其附屬公司於行使聯合地產認股權證前後所持股份數目分別為402,540,059股及483,048,067股，分別相當於 貴公司現有已發行股本及行使聯合地產認股權證後擴大之股本約74.94%及78.21%。聯合集團行使聯合地產認股權證將導致獨立股東之股權攤薄約13.05%。

此外，誠如董事會函件所述，Swan Islands將盡其所能於買賣銷售股份完成當日起計十二個月內贖回最多達500,000,000港元之債券未償還本金額。據新鴻基管理層表示，一旦落實按上述方法贖回債券本金額，部分費用將以認購事項之所得款項淨額約1,685,500,000港元經扣除收購銷售股份之現金代價1,528,000,000港元之餘款約157,500,000港元支付。贖回費用之餘額擬以新鴻基內部資源撥付。

於任何情況下，獨立股東敬請垂注，倘新鴻基及Swan Islands選擇將債券年期額外延長三年，將未能確定Swan Islands於額外年期就債券應付香港銀行同業拆息之息差，原因為利息將按照香港銀行同業拆息加合理市場利率釐定。倘新鴻基及Swan Islands於利率較現時為高之期間延長債券年期，將無可避免導致利息支出增加之潛在風險。

5. 協議之財務影響

5.1 盈利

於本通函附錄二轉載之經審核財務報表內，貴集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得 貴公司股東應佔溢利約935,342,000港元。根據本通函附錄五「經擴大集團未經審核備考財務資料」一節，就收購銷售股份對 貴公司股東應佔溢利所作出之備考調整為負數金額約181,001,000港元。連同將UAF Holdings業績計入 貴集團對 貴公司股東應佔溢利產生之正面影響約231,307,000港元，預期將會錄得正面影響淨額約50,306,000港元。由於債券將由Swan Islands利用其內部資源及／或透過本函件第4.2節最後第二及第三段討論之措施逐步贖回，根據債券應付之利息將會隨著債券數量減少而下降。假設亞洲聯合財務可於日後維持其盈利能力，吾等預期收購銷售股份將為 貴集團之未來盈利帶來正面貢獻。

5.2 資產淨值

貴集團於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值(總權益)約為8,552,276,000港元。誠如本通函附錄五「經擴大集團未經審核備考財務資料」一節所闡釋,有關收購銷售股份之備考調整為淨資產減少約1,379,177,000港元。經計及抵銷UAF Holdings集團之淨資產計入 貴集團所產生之正面貢獻約2,074,966,000港元後,此影響預期對 貴集團之總資產帶來整體正面貢獻約695,789,000港元。根據上文所述, 貴集團之淨資產將於緊隨收購銷售股份完成後有所改善。假設亞洲聯合財務可於未來維持其盈利能力,吾等預期,透過上文5.1節所述自溢利貢獻累積保留盈利,長遠而言收購亞洲聯合財務可為本集團之淨資產帶來正面貢獻。

5.3 資產負債比率

貴集團有綜合經審核總權益約8,552,276,000港元及經審核總負債約1,890,248,000港元,包括於二零零五年十二月三十一日之(i)一年內到期之銀行借款約950,233,000港元;(ii)一年後到期之銀行借款約875,763,000港元;(iii)貸款票據約64,252,000港元,按此計算之資產負債比率(總負債/總權益X 100%)約為22.10%。誠如本通函附錄五「經擴大集團未經審核備考財務資料」一節所示,就收購銷售股份及計入UAF Holdings集團權益而作出之備考調整分別為總權益減少約1,379,177,000港元及增加約2,074,966,000港元,得出之備考總權益約為9,248,065,000港元。就收購銷售股份及計入UAF Holding集團負債而對總負債作出之備考調整為增添2,800,000,000港元之債券以及額外負債約762,000,000港元,包括(i)一年內到期之銀行借款約262,000,000港元及;(ii)一年後到期之銀行借款約500,000,000港元。該等備考調整將導致備考總負債約5,452,248,000港元。由於該等備考調整, 貴集團之權益負債比率預期將於緊隨收購銷售股份完成後上升約58.96%。 貴公司表示, 貴公司資產負債比率之預期增加將不會對 貴公司之借款能力構成任何重大影響,此乃由於(i)債務增加之主要部分將由新鴻基(透過Swan Islands)向聯合集團(透

過AG Capital) 發行債券支付,倘Swan Islands未能贖回任何債券,AG Capital 僅可就銷售股份之抵押追溯;及(ii) 貴公司與新鴻基與彼等各自之往來銀行擁有獨立之信貸融資額。

5.4 流動資金

貴集團於二零零五年十二月三十一日之經審核流動資產及經審核流動負債分別約為3,812,171,000港元及2,198,864,000港元,按此計算之流動比率(流動資產/流動負債)約為1.73。根據本通函附錄五「經擴大集團未經審核備考財務資料」一節,就收購銷售股份及接收UAF Holdings集團流動資產及負債作出之備考調整,分別為流動資產增加淨額約293,292,000港元及流動負債增加淨額約336,453,000港元。該等備考調整導致出現備考流動資產約4,105,463,000港元及備考流動負債約2,535,317,000港元。因此,預期流動比率將於緊隨收購銷售股份完成後下降至約1.62。超過1之流動比率反映公司可於到期時履行其流動負債項下之責任。吾等認為,由於經調整流動比率遠高於1,故 貴公司之流通量狀況仍然穩健。

總結

經考慮上述主要因素,特別是:

- 新鴻基主要從事提供各類金融服務;
- 亞洲聯合財務集團之主要業務為於香港提供私人財務服務;
- 買賣銷售股份旨在將聯合集團旗下公司之貸款及金融服務業務併入新鴻基,以達致持續經營之經濟效益及其他利益;
- 董事會函件進一步指出,新鴻基將於買賣銷售股份完成後合併其貸款及金融服務業務,以透過提供多元化之財務產品及其他相關服務擴展其整體市場佔有率;

豐盛融資函件

- 代價乃AG Capital與Swan Islands經參考估值報告按商業條款磋商釐定，就此吾等同意普敦所採納之估值方法屬合適；
- 根據協議項下代價所產生之亞洲聯合財務估值較其於聯交所上市之同業為高，但基於本函件第4.1.2節所述之良好業務表現，此估值仍被視為合適；
- 新鴻基根據債券估計應付利息高於UAF Holdings之估計應付股息，此乃由於本函件第4.2節所述新鴻基收購銷售股份所致；
- 協議項下擬進行收購預期將會即時改善 貴集團盈利及淨資產，惟誠如本函件第5節所討論將削弱 貴集團之資產負債比率及現金流量狀況；及
- 假設亞洲聯合財務可於未來維持其盈利能力，由於Swan Islands逐步贖回債券將導致債券所產生利息開支及債務減少，吾等預期收購銷售股份長遠而言將帶來長期正面財務影響，

吾等認為，就獨立股東而言，收購銷售股份及發行債券符合 貴集團及股東整體利益，且協議條款屬公平合理。因此，吾等建議(1)獨立董事委員會建議獨立股東；及(2)獨立股東於股東特別大會上按股數投票贊成普通決議案以批准協議。

此致

聯合地產(香港)有限公司
獨立董事委員會
及列位獨立股東 台照

代表
豐盛融資有限公司
董事
鄭志明
謹啟

二零零六年六月三十日

Deloitte.

德勤

敬啟者：

吾等以下報告載列UAF Holdings Limited（「公司」）及其附屬公司（以下統稱「集團」）於截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」），以載入聯合地產（香港）有限公司就有關集團之非常重大收購之建議於二零零六年六月三十日所刊發之通函（「通函」）內。

公司於一九九九年四月八日於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立。公司為投資控股公司。

截至本報告日期，公司於以下附屬公司擁有直接及間接權益，除香港建屋貸款有限公司為公開上市公司外，所有附屬公司均為私人有限公司。

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	繳足已發行 普通股本	公司*/ 附屬公司		主要業務
			直接持有之 已發行股本 面值比例	集團應佔 已發行股本 面值比例	
Easy Capital Investments Limited (附註a)	英屬處女群島 二零零零年 五月十日	1美元	100%	50.91%	投資控股
亞洲第一集團有限公司 (附註b)	香港 二零零四年 一月二十一日	2港元	100%	50.91%	資產管理
Earnest Finance Limited (附註a)	英屬處女群島 二零零零年 四月十二日	100港元	100%	50.91%	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立 地點及日期	繳足已發行 普通股本	公司*/ 附屬公司 直接持有之 已發行股本 面值比例	集團應佔 已發行股本 面值比例	主要業務
Top Progress Investments Limited (附註a)	英屬處女群島 一九九五年 十一月二十日	50,000美元	100%	50.91%	投資控股
新鴻基財務有限公司 (附註b)	香港 一九九零年 五月十一日	150,000,000港元	100%	50.91%	私人財務
萬力信貸有限公司 (附註a)	香港 二零零零年 八月三十日	2港元	100%	50.91%	暫無營業
Onspeed Investments Limited (附註a)	英屬處女群島 二零零五年 四月十二日	1美元	100%	50.91%	投資控股
Island New Finance Limited (附註a)	英屬處女群島 二零零五年 五月十二日	1美元	100%	50.91%	投資控股
香港建屋貸款有限公司 (附註b)	香港 一九六四年 十一月二十八日	225,000,000港元	74.9%	38.13%	財務投資及按揭 貸款融資
亞洲聯合財務有限公司 (附註b)	香港 一九九一年 一月二十九日	137,500,000港元	50.91%*	50.91%	私人財務
Winbest Holdings Limited (附註a)	英屬處女群島 二零零一年 七月十一日	1美元	100%	38.13%	投資控股
建屋貸款(亞洲)有限公司 (附註b)	香港 一九九九年 三月十二日	2港元	100%	38.13%	私人財務

二零零六年一月一日至二零零六年一月十七日，集團進一步購入3,452,475股（約佔已發行股份總數1.5%）香港建屋貸款有限公司股份。於二零零六年一月十八日，集團透過配售安排向獨立第三方出售6,018,000股（約佔已發行股份總數2.7%）香港建屋貸款有限公司股份。配售安排完成後，集團持有香港建屋貸款有限公司及其附屬公司約74.9%已發行股本。

附註：

- (a) 概無就於並無法定審核規定之國家註冊成立，或已暫無營業之該等公司或公司編製經審核財務報表。
- (b) 吾等於各有關期間或自其各自註冊成立日期或收購日期（以較短期間為準）起出任該等公司之核數師。該等公司截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年或自其各自註冊成立日期（以較短期間為準）起計之經審核財務報表，乃根據香港公認會計政策編製。

吾等已審查於各有關期間之亞洲聯合財務有限公司經審核綜合財務報表及公司之管理賬目（「相關財務資料」）。吾等乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）推薦之核數指引3.340號「通函及申報會計師」進行審查。

本報告所載集團於有關期間之財務資料，乃經作出吾等認為就編製吾等之報告以載入通函適用之調整後，按財務資料附註4所載基準根據相關財務資料編製。

編製相關財務報表乃批准其刊發之公司董事之責任。公司董事須對載入本報告之通函內容負責。吾等之責任為根據相關財務資料編製財務資料，並就財務資料作出意見及向閣下匯報。

吾等之意見為，就本報告目的而言，財務資料連同其附註真實與公平地反映集團於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日之財務狀況，以及集團於各有關期間之綜合業績及現金流量。

綜合收益賬

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
收益	7	754,835,933	790,692,164	870,275,339
融資成本	9	(4,817,758)	(5,936,489)	(21,733,582)
其他收入	10	750,018,175 3,312,129	784,755,675 5,297,901	848,541,757 6,508,230
經營收入		753,330,304	790,053,576	855,049,987
經營開支		(173,401,289)	(206,513,868)	(223,590,032)
重組成本	11	(5,776,874)	—	—
減值撥備前之經營溢利／貸款及 墊款之呆壞賬撥備以及出售 附屬公司部分權益之虧損前之 經營溢利		574,152,141	583,539,708	631,459,955
減值撥備／貸款及墊款之 呆壞賬撥備	12	(246,568,221)	(149,351,499)	(78,531,121)
出售附屬公司部分權益之虧損	33	—	—	(1,423,572)
撤銷商譽		(155,087)	—	—
應佔聯營公司業績		555,483	—	—
除稅前溢利	14	327,984,316	434,188,209	551,505,262
稅項	15	(56,352,626)	(77,775,534)	(96,305,143)
本年度溢利		<u>271,631,690</u>	<u>356,412,675</u>	<u>455,200,119</u>
應佔方：				
公司股東		138,014,701	181,444,346	231,306,573
少數股東權益		133,616,989	174,968,329	223,893,546
		<u>271,631,690</u>	<u>356,412,675</u>	<u>455,200,119</u>
股息：				
已派中期股息		<u>83,160,000</u>	<u>120,000,000</u>	<u>152,670,000</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
非流動資產				
物業及設備	16	7,874,362	7,876,781	10,199,208
商譽	17	—	—	27,632,567
可供出售金融資產	19	—	—	2,000
投資證券	19	756,806	756,806	—
一年後到期之私人財務客戶 貸款及墊款	20	569,206,326	804,304,553	1,055,690,902
遞延稅項資產	28	25,889,674	32,835,086	36,192,861
		<u>603,727,168</u>	<u>845,773,226</u>	<u>1,129,717,538</u>
流動資產				
私人財務客戶貸款及墊款	20	1,098,364,139	1,221,501,847	1,485,498,800
持作買賣投資	22	—	—	41,494,700
預付款項、按金及其他應收款項	23	37,649,456	38,133,796	46,013,933
可收回稅項		—	213,257	—
現金及銀行結餘	24	132,147,121	165,281,251	248,285,098
		<u>1,268,160,716</u>	<u>1,425,130,151</u>	<u>1,821,292,531</u>
流動負債				
應付款項及應計費用	23	19,856,948	31,232,217	43,734,185
銀行貸款及其他借貸	26	15,000,000	211,000,000	262,000,000
欠直接控股公司款項	25	47,467,165	39,581,455	39,586,135
稅項		30,638,441	42,074,200	30,724,119
		<u>112,962,554</u>	<u>323,887,872</u>	<u>376,044,439</u>
流動資產淨值		<u>1,155,198,162</u>	<u>1,101,242,279</u>	<u>1,445,248,092</u>
		<u>1,758,925,330</u>	<u>1,947,015,505</u>	<u>2,574,965,630</u>

		二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
	附註			
股本及儲備				
股本	27	8	8	8
儲備		895,722,119	957,166,465	1,033,686,195
<hr/>				
公司股東應佔權益		895,722,127	957,166,473	1,033,686,203
少數股東權益		863,203,203	914,849,032	1,041,279,427
<hr/>				
權益總額		1,758,925,330	1,872,015,505	2,074,965,630
<hr/>				
非流動負債				
一年後到期之銀行貸款及其他借貸	26	—	75,000,000	500,000,000
<hr/>				
		1,758,925,330	1,947,015,505	2,574,965,630
<hr/> <hr/>				

綜合權益變動表

	公司股東應佔						
	股本 港元	非供派發 儲備 (附註) 港元	綜合賬目 產生之商譽 港元	保留溢利 港元	總計 港元	少數 股東權益 港元	權益總額 港元
於二零零三年							
一月一日	8	28,000,000	(9,316,181)	822,183,599	840,867,426	809,776,214	1,650,643,640
已派中期股息	—	—	—	(83,160,000)	(83,160,000)	—	(83,160,000)
已分派予少數股東 權益之股息	—	—	—	—	—	(80,190,000)	(80,190,000)
本年度溢利	—	—	—	138,014,701	138,014,701	133,616,989	271,631,690
於二零零四年							
一月一日	8	28,000,000	(9,316,181)	877,038,300	895,722,127	863,203,203	1,758,925,330
已派中期股息	—	—	—	(120,000,000)	(120,000,000)	—	(120,000,000)
已分派予少數股東 權益之股息	—	—	—	—	—	(123,322,500)	(123,322,500)
本年度溢利	—	—	—	181,444,346	181,444,346	174,968,329	356,412,675
於二零零四年							
十二月三十一日	8	28,000,000	(9,316,181)	938,482,646	957,166,473	914,849,032	1,872,015,505
會計政策變動產生 之期初結餘調整	—	—	9,316,181	(11,433,024)	(2,116,843)	(2,041,242)	(4,158,085)
於二零零五年							
一月一日，經重列	8	28,000,000	—	927,049,622	955,049,630	912,807,790	1,867,857,420
收購附屬公司	—	—	—	—	—	14,159,680	14,159,680
出售附屬公司部分權益	—	—	—	—	—	37,635,911	37,635,911
已派中期股息	—	—	—	(152,670,000)	(152,670,000)	—	(152,670,000)
已分派予少數股東 權益之股息	—	—	—	—	—	(147,217,500)	(147,217,500)
本年度溢利	—	—	—	231,306,573	231,306,573	223,893,546	455,200,119
於二零零五年							
十二月三十一日	8	28,000,000	—	1,005,686,195	1,033,686,203	1,041,279,427	2,074,965,630

附註：非供派發儲備指轉撥自一家附屬公司之保留溢利撥充資本時所產生之保留溢利。

綜合現金流量表

	二零零三年 附註 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
經營業務			
除稅前溢利	327,984,316	434,188,209	551,505,262
調整：			
撇銷商譽	155,087	—	—
攤銷預付款項	4,285,717	4,285,716	—
收購私人財務客戶應收貸款之溢價	—	12,015,816	—
折舊	5,958,617	5,061,128	6,075,369
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額	—	—	(726,009)
出售物業及設備虧損	2,638,060	63,728	12,691
出售附屬公司部分權益虧損	—	—	1,423,572
持作買賣投資未變現溢利	—	—	(315,264)
投資證券之減值虧損撥備	188,701	—	—
應佔聯營公司業績	(555,483)	—	—
撥回貸款及墊款之減值撥備	—	—	(7,724,154)
利息開支	2,142,338	3,299,604	17,454,733
撇銷貸款及墊款	274,982,981	146,480,777	127,725,419
(撥回) 呆壞賬撥備	(2,617,554)	40,062,944	—
營運資金變動前之經營現金流量	615,162,780	645,457,922	695,431,619
私人財務客戶之貸款及墊款增加	(240,607,576)	(404,012,594)	(639,075,069)
持作買賣投資減少	—	—	1,555,964
預付款項、按金及其他應收款項減少(增加)	10,028,594	(4,770,056)	(7,319,340)
應付款項及應計費用增加	8,010,255	11,375,269	11,192,645
欠直接控股公司款項增加(減少)	4,290	(7,885,710)	4,680
經營產生之現金淨額	392,598,343	240,164,831	61,790,499
已付香港利得稅	(36,770,458)	(73,498,444)	(106,521,335)
已付利息	(2,142,338)	(3,299,604)	(17,454,733)
經營業務所產生(所用)之現金淨額	353,685,547	163,366,783	(62,185,569)

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
投資業務				
購買物業及設備		(5,378,715)	(5,131,975)	(8,463,625)
收購附屬公司	32	(65,510,153)	—	(65,272,191)
收購私人財務客戶之應收貸款		—	(152,782,878)	—
購買證券投資		(2,000)	—	—
出售附屬公司部分權益所得款項	33	—	—	41,278,779
出售物業及設備所得款項		97,888	4,700	53,138
出售可供出售金融資產所得款項		—	—	1,480,815
投資業務所用現金淨額		(70,792,980)	(157,910,153)	(30,923,084)
融資活動				
新籌措銀行貸款及其他借貸		130,000,000	474,000,000	816,000,000
償還銀行貸款及其他借貸		(245,000,000)	(203,000,000)	(340,000,000)
已派股息		(83,160,000)	(120,000,000)	(152,670,000)
一間附屬公司向少數股東權益 派付股息		(80,190,000)	(123,322,500)	(147,217,500)
融資活動(所用)產生之現金淨額		(278,350,000)	27,677,500	176,112,500
現金及現金等價物增加		4,542,567	33,134,130	83,003,847
於一月一日之現金及現金等價物		127,604,554	132,147,121	165,281,251
於十二月三十一日之現金及現金等價物		132,147,121	165,281,251	248,285,098
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘		132,147,121	165,281,251	248,285,098

財務資料附註

1. 一般資料

公司為一間在英屬處女群島註冊成立之私人有限公司，其直接控股公司為於開曼群島註冊成立之有限公司AG Capital Holding Limited，而最終控股公司則為於香港註冊成立之有限公司聯合集團有限公司，該公司之股份於香港聯合交易所有限公司上市。公司之註冊辦事處為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，主要營業地點則為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。財務資料以港元呈列，與公司之功能貨幣相同。

公司為一間投資控股公司。其於二零零五年十二月三十一日，附屬公司之主要業務為投資控股、資產管理、私人財務及財務投資。

2. 採用香港財務報告準則

於二零零五年，集團首次採用香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈於二零零五年一月一日或其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（以下統稱「新香港財務報告準則」）。採用新香港財務報告準則導致綜合收益賬、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式變更，尤其是少數股東權益及應佔聯營公司稅項之呈列方式有所變動。以下列示採納新香港財務報告準則導致集團於下列範疇之會計政策變更，對二零零五年或過去會計年度之業績的編製及呈列方式之影響：

業務合併

於二零零五年，集團已採納香港財務報告準則第3號「業務合併」，該準則對於協議日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併生效。採納香港財務報告準則第3號對集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，因於二零零一年一月一日前進行收購所產生之商譽乃列作儲備，而於二零零一年一月一日後進行收購所產生之商譽則加以資本化，並按其估計可使用年期進行攤銷。集團已應用香港財務報告準則第3號之相關過渡性條文。過往在儲備內確認之商譽9,316,181港元已轉撥至集團於二零零五年一月一日之保留溢利。因於二零零五年一月一日後進行收購所產生之商譽，於初步確認後按成本減累計減值虧損（如有）計算。

金融工具

於二零零五年，集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列方式」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號規定須追溯應用。應用香港會計準則第32號並無對在財務資料中呈列金融工具之方式構成重大影響。於二零零五年一月一日或其後開始之年度期間生效之香港會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行追溯性確認、不再確認或計量。因實行香港會計準則第39號產生之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

集團已應用香港會計準則第39號之相關過渡條文，對屬於香港會計準則第39號範圍內之金融資產及金融負債，進行分類及計量。

以往根據會計實務準則（「會計實務準則」）第24號之其他處理方法計量之債務及股本證券

截至二零零四年十二月三十一日，集團乃根據會計實務準則第24號之其他處理方法進行債務及股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，股本證券投資乃按適當情況分類為「買賣證券」或「投資證券」。「買賣證券」及「投資證券」乃按公平價值計算。「買賣證券」之未變現損益於損益產生期間列為收益或虧損。「投資證券」之未變現損益於權益記賬，直至證券售出或確定出現減值，屆時原先在權益內確認之累積損益將列入該期間之損益。二零零五年一月一日以後，集團根據香港會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產乃分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持至到期金融資產」。「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平價值列賬，其公平價值變動分別確認為損益及權益；於活躍市場並無市價及其公平價值不能可靠計量之可供銷售股本投資，於初步確認後按成本減值計量。「貸款及應收賬款」及「持至到期金融資產」於初步確認後以實際利息法按攤銷成本計算。

自應用會計準則第39號後，集團於二零零五年一月一日將過往於「投資證券」分類之756,806港元非買賣非上市股本證券投資，重新分類為「可供出售金融資產」。由於計量集團於二零零四年十二月三十一日之投資證券會計政策與可供出售金融資產所用者相同，因而並無對重新計量構成任何重大影響。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年一月一日起，集團根據香港會計準則第39號之規定進行債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（過往不在會計實務準則第24號涵蓋之範圍內）分類及計量。誠如上文所述，香港會計準則第39號下之金融資產乃分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持至到期金融資產」。金融負債普遍分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融負債」或「其他金融負債」。「透過損益賬按公平價值處理之金融負債」按公平價值計量，公平價值變動則於損益直接確認。「其他金融負債」乃於初次確認後以實際利率法按攤銷成本列賬。

呆壞賬

於二零零五年之前，呆壞賬撥備乃經計及雖未獲認定，但從經驗中得知在集團借貸及墊款組合中存在之虧損而提撥。在確定所需撥備數額時，管理階層考慮多項因素如（包括但不限於）本地及國際經濟環境、貸款組合之組成及以往貸款之虧損經驗。

於二零零五年採納香港會計準則第39號後，按個別評估之墊款減值撥備按原先實際利率之現金流量折現分析計算。按組合評估單一類別小額墊款或未有減值跡象之墊款之減值撥備，乃採用方程式或統計方法計提。按個別評估及組合評估之墊款減值撥備將取代指定及一般撥備。

會計政策變動之影響

集團之會計政策因新香港財務報告準則而產生之上述變動，對集團於有關年度財務業績之影響於附註3概述。

尚未生效之新會計準則之潛在影響

集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。公司董事預期，應用此等新準則及詮釋對財務資料並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	境外業務之投資淨額 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理法 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	公平價值選擇 ²
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 ²
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 ²
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第4號	確定安排是否包含租賃 ²
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第5號	解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利 ²
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第6號	參與特定市場產生之負債－廢棄電力及電子設備 ³
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟下之財務報告採用重列法 ⁴
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 ⁵
香港(國際財務報告準則 詮釋委員會)－詮釋第9號	重估嵌入衍生工具 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。

3. 會計政策變動之影響概要

上文附註2所述會計政策變動對集團有關年度業績按其功能之影響呈列如下：

	二零零三年 港元	本集團 二零零四年 港元	二零零五年 港元
呆壞賬減少	—	—	33,486,990
因呆壞賬減少而產生之 遞延稅項抵免減少	—	—	(6,107,723)
應佔聯營公司業績增加	142,081	—	—
稅項增加	(142,081)	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
本年度溢利淨額增加	—	—	27,379,267
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
應佔			
公司股東	—	—	13,938,536
少數股東權益	—	—	13,440,731
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	—	—	27,379,267
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

應用新香港財務報告準則對二零零三年一月一日及二零零四年一月一日綜合資產負債表造成之影響為少數股東權益分別809,776,214港元及863,203,023港元重新分類及於權益計入。除此之外，對二零零三年一月一日及二零零四年一月一日之資產、負債及儲備並無其他影響。應用新香港財務報告準則對二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之綜合資產負債表造成之累積影響概述如下：

資產負債表項目	二零零四年 十二月三十一日 原先呈列 港元	調整 港元	於二零零五年 一月一日重列 港元
香港會計準則第39號之影響			
投資證券	756,806	(756,806)	—
可供出售金融資產	—	756,806	756,806
私人財務客戶貸款及墊款	2,025,806,400	(5,040,104)	2,020,766,296
遞延稅項資產	32,835,086	882,019	33,717,105
其他負債淨額	(187,382,787)	—	(187,382,787)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
對資產及負債之總影響	1,872,015,505	(4,158,085)	1,867,857,420
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
股本	8	—	8
非供派發儲備	28,000,000	—	28,000,000
香港財務報告準則第3號之影響			
綜合賬目產生之商譽	(9,316,181)	9,316,181	—
保留溢利	938,482,646	(11,433,024)	927,049,622
少數股東權益	—	912,807,790	912,807,790
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
權益總額	957,166,473	910,690,947	1,867,857,420
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
少數股東權益	914,849,032	(914,849,032)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

4. 主要會計政策

除若干金融工具按公平價值計量外，財務資料乃按歷史成本基準編製，如下列所載之會計政策所解釋。

財務資料乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

綜合基準

財務資料包括公司及其附屬公司之財務報表。

於年內所收購的附屬公司，其業績均自收購生效日期起計入綜合收益賬內。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司資產淨值之少數股東權益與集團所佔之權益分開呈列。資產淨值之少數股東權益包括於原業務合併日期之數額及自該合併日期以來少數股東應佔之權益變動之該等權益。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司權益之少數股東權益之數額撥入集團之權益計算，惟少數股東具約束力責任及可透過額外投資彌補虧損除外。

商譽

收購一間附屬公司（協議日期為於二零零五年一月一日或之後）產生之商譽，指收購成本超逾集團於收購當日應佔相關附屬公司之可識別資產、負債及或然負債之公平價值之權益之差額。該等商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之已資本化商譽於資產負債表內分開列賬。

就減值測試而言，收購所產生之商譽乃分配到各預期可從收購之協同效應中受惠之有關產生現金單位或產生現金單位組別。已獲撥入商譽之產生現金單位每年及有跡象顯示該單位有可能出現減值時進行減值測試。就其一財政年度收購產生之商譽而言，已獲撥入商譽之產生現金單位於該財政年度結束前進行減值測試。當產生現金單位之可收回金額低於該單位之賬面值，則減值虧損首先被分配至削減任何商譽之賬面值，其後以每單位內每一資產為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於收益賬確認。商譽之任何減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售附屬公司已資本化之商譽之應佔金額，計入釐定出售之損益。

收入確認

當經濟利益極有可能歸集團所有及收益能可靠地計算時方被確認，所按基準如下：

- (i) 金融資產之利息收入按時間基準，並參照未償還本金及適用之實際利率累計，而實際利率為按金融資產之預計年期將估計日後現金收入實際折算至該資產之賬面淨值之比率。
- (ii) 證券交易及出售投資，於有關合約票據交換時之交易日確認。
- (iii) 投資之股息收入，於股東收取股息之權利確立之時確認。

物業及設備

物業及設備乃按成本值減其後累積折舊及累積減值虧損列賬。

物業及設備之折舊，按其估計可使用年期並計及其估計剩餘價值，以直線法撇銷其成本。

物業及設備項目乃於出售時或當預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認該資產時產生之任何收益或虧損（以出售所得款項淨額與該項目之賬面值之差額計算）乃計入於該項目終止確認年度之收益賬內。

外幣

於編製每間個別集團實體的財務資料時，該實體的功能貨幣以外的交易貨幣（外幣），以功能貨幣（即實體經營業務的主要經濟環境的貨幣）按交易日期的現行匯率換算入賬。於每個結算日，以外幣列值的貨幣項目，按結算日的現行匯率重新換算。外幣列值以公平價值入賬的非貨幣項目，按釐定公平價值日期的現行匯率重新換算。惟以外幣列值以歷史成本入賬的非貨幣項目則不予重新換算。

於結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差額，於其產生期間在損益賬內確認。經重新換算後以公平價值入賬的非貨幣項目經重新換算後產生的匯兌差額則計入該期間的損益賬內，惟因換算直接於權益內確認之收益及虧損之非貨幣項目產生之差額除外，於此情況下，匯兌差額亦直接於權益確認。

退休福利計劃供款

定額供款福利計劃及強制性公積金計劃供款在到期支付時列作開支。

稅項

稅項開支指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益賬中所報溢利不同，因為其不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，並且不包括毋須課稅或不得扣稅之項目。集團之即期稅項負債乃按結算日已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額而確認，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暫時差額確認，而遞延稅項資產則於有可能可以扣稅暫時差額抵銷之應課稅溢利之情況下予以確認。若因商譽或初步確認一項交易（不包括業務合併）其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，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權益產生之應課稅暫時差額而確認，惟若集團有能力控制暫時差額之沖回及暫時差額不會於可預見將來沖回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在不再有可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產之期間已適用之稅率計算。遞延稅項於損益扣除或計入，惟於遞延稅項與直接在權益中扣除或計入之項目有關則例外，在此情況下遞延稅項亦於權益中處理。

金融工具

當集團實體成為文據之合約條文之訂約方時，則於資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債（透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外）而直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債之公平價值。因收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益賬確認。

金融資產

集團之金融資產歸類為三個類別之一，即透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產。所有透過一般方式購買或出售金融資產按交易日期基準確認及終止確認。一般方式進行之購買或出售為按照市場規則或慣例所訂

定之時限內須交付資產之金融資產購買或銷售。就每種類別之金融資產採納之會計政策載列如下：

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產包括持作買賣之投資。於初步確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，公平價值之變動於變動產生期間直接於損益賬內確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為並非於活躍市場報價而具有固定或待定付款之非衍生金融資產。初步確認後之每個結算日，貸款及應收賬款（包括私人財務客戶貸款及墊款、按金及其他應收款）乃以實際利率法按攤銷成本扣除任何已確定減值虧損列賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產出現減值時在損益賬確認，並按該項資產賬面值及以原有實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額計算。當該項資產之可收回數額增加可客觀地與該項減值獲確認後出現之事件關連，則減值虧損可於其後期間撥回，惟於減值撥回日期該項資產之賬面值不得超出倘該項減值未獲確認而應有之攤銷成本。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為或非歸類為其他任何類別（載於上列）之非衍生工具。於首次確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平價值計量。公平價值之變動於權益中確認，直至金融資產被出售或確定為減值，此時，先前於權益中確認之累積盈虧從權益中移除及於損益賬內確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬內確認。可供出售股權投資之減值虧損將不會於其後期間撥回。對於可供出售債務投資，倘投資之公平價值之增加可與減值虧損確認後產生之事件客觀地聯繫，則減值虧損其後被撥回。

對並無於活躍市場報價及其公平價值不能可靠地計量之可供出售股權投資及與該等股權工具關連且必須透過交付這類非上市股權工具作結算之衍生工具，於初步確認後之每個結算日，按成本減已識別之減值虧損計量。倘有客觀證據證明資產減值，則減值虧損於損益賬中確認。減值虧損之金額按資產之賬面值及就相似之金融資產之現時市場回報率折讓其預期未來現金流量之現值之差額計量。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

金融負債及權益

集團發行之金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之實際內容及金融負債與權益工具之釋義分類。

權益工具乃任何可證明扣除所有負債後於集團及公司資產擁有剩餘權益之合約。公司發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

金融負債一般歸類為透過損益賬按公平價值處理之金融負債及其他金融負債。就金融負債採納之會計政策如下：

透過損益賬按公平價值處理之金融負債

透過損益賬按公平價值處理之金融負債有兩個子類別，包括持作買賣金融負債及於首次確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融負債。於初次確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融負債按公平價值計量，公平價值之變動於變動產生期間直接於損益賬內確認。

其他金融負債

其他金融負債包括銀行貸款及其他借貸及應付賬款及應計費用，乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

減值虧損

集團於每個結算日審閱其資產（不包括商譽）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。

凡減值虧損其後撥回，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。減值虧損撥回即時確認為收入。

營業租約

該等營業租約之應付租金按有關租期以直線法自損益賬扣除。作為訂立一項營業租約獎勵之已收及應收利益，乃以直線法按租約年期確認為租金支出之扣減。

5. 估計不確定因素之主要來源

於編製此等財務資料時，管理層需就會計政策之選擇及應用作出重大判斷，包括作出估計及假設。下文概覽受判斷及不確定因素影響之重大會計政策及就該等判斷及估計而可能導致呈報金額在不同條件下或採用不同假設可能出現之不同。

估計商譽減值

於確定商譽是否減值時，須就已分配商譽之現金產生單位之使用價值進行評估。使用價值須由集團就現金產生單位預期產生之日後現金流量及計算現值之合適實際利率作出估計。於二零零五年十二月三十一日，商譽賬面值為27,632,567港元。計算可收回金額之詳情於附註18披露。

稅項

於二零零五年十二月三十一日，有關應課稅暫時差額及未使用稅務虧損之遞延稅項資產36,192,861港元已於集團之資產負債表內確認。遞延稅項資產之可變現性主要視乎日後是否具有足夠日後溢利或應課稅暫時差額。倘若未來產生之實際溢利低於或高於預期，可能產生遞延稅項資產撥回或增加之確認，該項確認將於出現撥回或增加發生之期間內在收益賬內確認。

私人財務客戶貸款及墊款減值撥備

集團私人財務客戶貸款及墊款減值撥備政策乃根據對可收回程度之評估及賬目之賬齡分析和**管理層之判斷而定**。評估該等借貸及墊款之最終變現額時，需要作出大量判斷，包括目前之信譽及每項貸款之過往收賬歷史。倘若集團客戶之財政狀況惡化導致其還款能力降低，則可能須作進一步撥備。

6. 財務風險管理目標與政策

集團之主要金融工具包括借貸及墊款、上市股本證券、銀行存款、銀行貸款及其他借貸。該等金融工具之詳情於各附註披露。該等金融工具附帶之風險及有關如何降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保能以有效方式及時實施適當之措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

於結算日，集團所有資產及負債均以港元定值，故此毋須承受匯率風險。集團目前並無對沖外幣之政策。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮為重大外幣風險進行對沖。

(ii) 公平價值及現金流量利率風險

公平價值利率風險乃指由於市場利率變動，導致金融工具價值出現波動之風險。現金流量利率風險乃指由於市場利率變動，導致金融工具之未來現金流量出現波動之風險。由於集團大部分定息借貸及墊款之年期較短，故集團毋須承受重大公平價值利率風險。集團承受現金流量利率風險之源頭為借貸及墊款以及銀行存款。其利息收入將會因市場利率變動而波動。集團管理層相信，集團之現金流量利率風險並不重大，原因是大部分定息借貸及墊款以及銀行存款年期相對較短期，加上所有銀行借貸利率均不同。

(iii) 股本價格風險

集團之持作買賣投資按每個結算日之公平價值計量。因此，集團承受股本證券價格風險。管理層透過持有具不同風險狀況之投資組合管理此項風險。

信貸風險

倘若交易對手無法履行彼等於二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日有關每類已確認金融資產之責任，集團承受之最大信貸風險為綜合資產負債表所列示之該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，集團管理層已指派一組人員負責釐定信貸額度、信貸批核及其他監管程序，確保能採取跟進行動追收逾期貸款。此外，於每個結算日，集團檢討每宗個別借貸及墊款之可收回金額，確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，集團管理層認為集團之信貸風險已大幅降低。

7. 收益

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
借貸利息 (附註)	754,522,298	790,644,125	867,439,165
銀行利息	313,635	48,039	2,836,174
	<u>754,835,933</u>	<u>790,692,164</u>	<u>870,275,339</u>

附註：金額包括借貸及墊款之有效利息，其減值撥備以集體方式評估。由於借貸及墊款已全數減值，該等個別均有減值之借貸及墊款並無應計之實際利息。

8. 以業務及地域分類

以業務分類

於有關年度，以收益、分類業績及資產計算，集團從事消費融資以外之業務少於10%。因此，本報告並無顯示以業務分類之資料。

以地域分類

於有關年度，以收益、分類業績及資產計算，集團於香港境外從事之業務少於10%。因此，本報告並無顯示以地域分類之資料。

9. 融資成本

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
於五年內全數償還借款之利息開支			
— 銀行貸款	1,491,868	2,612,604	16,652,733
— 其他借貸	650,470	687,000	802,000
其他融資成本	2,675,420	2,636,885	4,278,849
	<u>4,817,758</u>	<u>5,936,489</u>	<u>21,733,582</u>

10. 其他收入

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
出售持作買賣投資之已變現 收益淨額	—	—	650,162
出售可供出售金融資產之已 變現收益淨額	—	—	726,009
持作買賣投資之未變現溢利	—	—	315,264
股息收入	—	—	404,773
其他收入	3,312,129	5,297,901	4,412,022
	<u>3,312,129</u>	<u>5,297,901</u>	<u>6,508,230</u>

11. 重組成本

於二零零三年三月，新鴻基財務有限公司結束其分行網絡，並同時設立一營運中心，處理所有已終止經營分行的現有借貸業務，因而出售若干物業及設備。此外，租金付款及有關成本已支付，以退回辦公室物業經營租賃，亦已支付未能調職員工之解聘成本。

	二零零三年 港元
出售物業及設備虧損	2,605,040
租金付款及有關成本	2,820,263
員工解聘成本	351,571
	<u>5,776,874</u>

12. 減值撥備／貸款及墊款呆壞賬撥備

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
貸款及墊款撇銷金額	274,982,891	146,480,777	127,725,419
貸款及墊款壞賬收回	(25,797,116)	(37,192,222)	(41,470,144)
減值撥備撥回			
— 個別	—	—	(63,341)
— 集體	—	—	(7,660,813)
呆壞賬(撥回)撥備	(2,617,554)	40,062,944	—
	<u>246,568,221</u>	<u>149,351,499</u>	<u>78,531,121</u>

13. 有關僱員酬金之資料

五名最高酬金人士之酬金合計如下：

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
薪金及其他福利	9,418,061	9,614,733	6,085,206
與表現相關之獎金	6,297,704	9,805,961	11,347,798
退休福利計劃供款	490,678	558,375	567,648
	<u>16,206,443</u>	<u>19,979,069</u>	<u>18,000,652</u>

上述僱員之酬金介乎以下範疇：

	二零零三年 僱員數目	二零零四年 僱員數目	二零零五年 僱員數目
零至1,000,000港元	2	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2	3
12,000,001港元至12,500,000港元	1	—	—
13,000,001港元至13,500,000港元	—	—	1
15,000,001港元至15,500,000港元	—	1	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

14. 除稅前溢利

除稅前溢利於扣除（計入）以下項目後得出：

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
核數師酬金			
— 本年度	520,355	520,000	866,842
— 過往年度（超額撥備）撥備不足	(9,320)	12,285	182,211
支付予最終控股公司之公司服務費	3,600,000	4,500,000	4,500,000
折舊	5,958,617	5,061,128	6,075,369
董事酬金	—	—	2,219
出售物業及設備虧損	33,020	63,728	12,691
經營租賃付款	21,465,315	18,734,745	21,781,750
收購私人財務客戶應收貸款之溢價	—	12,015,816	—
員工成本	79,830,226	87,720,908	96,471,260
僱員退休福利計劃供款	3,840,054	4,303,485	5,077,367
	<u>57,872,735</u>	<u>84,720,946</u>	<u>95,384,511</u>

15. 稅項

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
本年度稅項：			
香港利得稅			
— 本年度	57,854,629	85,125,337	94,501,444
— 過往年度撥備不足（超額撥備）	18,106	(404,391)	883,067
	<u>57,872,735</u>	<u>84,720,946</u>	<u>95,384,511</u>
遞延稅項（附註28）：			
— 本年度	529,443	(6,945,412)	1,795,632
— 過往年度超額撥備	—	—	(875,000)
— 香港稅率變動產生	(2,049,552)	—	—
	<u>(1,520,109)</u>	<u>(6,945,412)</u>	<u>920,632</u>
公司及其附屬公司應佔稅項	<u>56,352,626</u>	<u>77,775,534</u>	<u>96,305,143</u>

本年度香港利得稅按預計應課稅溢利以17.5%（二零零四年及二零零三年：17.5%）計算。

本年度稅項開支與收益賬之除稅前溢利對賬如下：

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
除稅前溢利	327,984,316	434,188,209	551,505,262
減：應佔聯營公司業績	(555,483)	—	—
公司及其附屬公司應佔溢利	<u>327,428,833</u>	<u>434,188,209</u>	<u>551,505,262</u>
以適用稅率17.5%計算之稅項 (二零零四年及 二零零三年：17.5%)	57,300,046	75,982,937	96,513,420
不可扣稅開支之稅務影響	1,138,912	2,205,394	155,674
毋須課稅收入之稅務影響	(54,886)	(8,406)	(372,018)
過往年度撥備不足(超額撥備)	18,106	(404,391)	8,067
香港利得稅率增加令年初 遞延稅項資產增加	(2,049,552)	—	—
本年度稅務開支	<u>56,352,626</u>	<u>77,775,534</u>	<u>96,305,143</u>

16. 物業及設備

	租賃 樓宇裝修 港元	傢具、裝置 及設備 港元	汽車 港元	總計 港元
成本				
於二零零三年一月一日	34,006,432	17,023,236	1,417,738	52,447,406
收購附屬公司	9,764,399	3,948,876	—	13,713,275
增加	1,634,695	3,744,020	—	5,378,715
出售	(10,467,989)	(3,566,158)	—	(14,034,147)
於二零零三年十二月三十一日	34,937,537	21,149,974	1,417,738	57,505,249
增加	3,079,845	2,052,130	—	5,131,975
出售	—	(1,346,695)	—	(1,346,695)
於二零零四年十二月三十一日	38,017,382	21,855,409	1,417,738	61,290,529
增加	3,850,469	4,613,156	—	8,463,625
出售	—	(2,603,499)	—	(2,603,499)
於二零零五年十二月三十一日	41,867,851	23,865,066	1,417,738	67,150,655
折舊				
於二零零三年一月一日	31,439,032	13,344,450	1,039,675	45,823,157
收購附屬公司	6,814,393	2,332,919	—	9,147,312
本年度撥備	3,049,400	2,625,669	283,548	5,958,617
於出售時撇銷	(8,017,027)	(3,281,172)	—	(11,298,199)
於二零零三年十二月三十一日	33,285,798	15,021,866	1,323,223	49,630,887
本年度撥備	2,156,087	2,810,526	94,515	5,061,128
於出售時撇銷	—	(1,278,267)	—	(1,278,267)
於二零零四年十二月三十一日	35,441,885	16,554,125	1,417,738	53,413,748
本年度撥備	3,157,529	2,917,840	—	6,075,369
於出售時撇銷	—	(2,537,670)	—	(2,537,670)
於二零零五年十二月三十一日	38,599,414	16,934,295	1,417,738	56,951,447
賬面值				
於二零零五年十二月三十一日	<u>3,268,437</u>	<u>6,930,771</u>	<u>—</u>	<u>10,199,208</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>2,575,497</u>	<u>5,301,284</u>	<u>—</u>	<u>7,876,781</u>
於二零零三年十二月三十一日	<u>1,651,739</u>	<u>6,128,108</u>	<u>94,515</u>	<u>7,874,362</u>

上述物業及設備項目以直線法按以下每年折舊率折舊：

租賃樓宇裝修	於租賃期內
傢具、裝置及設備	20%至33 ¹ / ₃ %
汽車	20%

17. 商譽

港元

成本

於二零零三年一月一日、二零零四年一月一日及

二零零五年一月一日

—

收購附屬公司產生 (附註32)

32,699,007

於出售附屬公司部分權益時撇銷 (附註33)

(5,066,440)

於二零零五年十二月三十一日

27,632,567

18. 具無限可用年期商譽之減值測試

於二零零五年度，集團收購香港建屋貸款有限公司之集團公司，該集團主要從事按揭融資及庫務投資之業務。於二零零五年十二月三十一日為數27,632,567港元具無限可用年期之商譽已就減值檢測分配至私人財務分部。

私人財務分部之可收回金額按使用價值釐定，以管理層批准之三年財政預算為基礎以現金流量預測以及實際利率4.3%計算。集團管理層相信，上述任何假設的任何合理變動應不會令私人財務分部之合計賬面值超逾該私人財務分部之合計可收回金額。

於二零零五年十二月三十一日，集團管理層決定並無商譽減值。

19. 可供出售金融資產／投資證券

自二零零五年一月一日採用香港會計準則第39號，於二零零四年十二月三十一日的所有投資證券均已重新分類為可供出售金融資產。

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
可供出售金融資產	—	—	2,000
投資證券	<u>756,806</u>	<u>756,806</u>	<u>—</u>
	<u>756,806</u>	<u>756,806</u>	<u>2,000</u>

上述投資為私人實體發行的非上市股本證券投資，於各個結算日以成本減減值計量，因預期合理公平值之範圍甚大，公司董事認為公平值難以可靠地計量。

於二零零五年度，集團出售賬面值754,806港元的若干非上市股本證券，其於出售前按成本減減值列賬，為數726,009港元之出售收益已於二零零五年度損益中確認。

20. 私人財務客戶貸款及墊款

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
定息應收貸款	1,640,235,479	1,964,939,075	2,392,566,929
不定息應收貸款	27,334,986	60,867,325	148,622,773
	<u>1,667,570,465</u>	<u>2,025,806,400</u>	<u>2,541,189,702</u>
就報告分析之賬面值：			
流動資產（於結算日起 十二個月內之應收款）	1,098,364,139	1,221,501,847	1,485,498,800
非流動資產（於結算日起 十二個月後之應收款）	569,206,326	804,304,553	1,055,690,902
	<u>1,667,570,465</u>	<u>2,025,806,400</u>	<u>2,541,189,702</u>

上述貸款及墊款賬面值為總結餘，扣除附註21之撥備之金額。

貸款及墊款扣除撥備金額後按付款到期日之賬齡分析如下：

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
0至30日	1,612,522,465	1,982,728,400	2,502,403,702
31至180日	55,048,000	43,078,000	38,786,000
	<u>1,667,570,465</u>	<u>2,025,806,400</u>	<u>2,541,189,702</u>

21. 減值撥備／私人財務客戶貸款及墊款之呆壞賬撥備

	減值撥備		呆壞賬撥備		總數 港元
	個別 港元	集體 港元	指定 港元	一般 港元	
於二零零三年一月一日	—	—	—	123,707,124	123,707,124
收購附屬公司	—	—	—	22,769,070	22,769,070
本年度撥回	—	—	—	(2,617,554)	(2,617,554)
於二零零四年一月一日	—	—	—	143,858,640	143,858,640
本年度撥備	—	—	5,000,000	35,062,944	40,062,944
於二零零四年十二月三十一日，原先呈列	—	—	5,000,000	178,921,584	183,921,584
採用香港會計準則第39號之影響	5,000,000	183,961,688	(5,000,000)	(178,921,584)	5,040,104
於二零零五年一月一日，經重列	5,000,000	183,961,688	—	—	188,961,688
收購附屬公司	146,366	28,750	—	—	175,116
本年度撥回	(63,341)	(7,660,813)	—	—	(7,724,154)
於二零零五年十二月三十一日	<u>5,083,025</u>	<u>176,329,625</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>181,412,650</u>

22. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
香港上市股本證券	—	—	41,494,700

上述持作買賣投資之公平值，乃根據相關交易所所報市場買入價釐定。

23. 預付款項、按金及其他應收款項／應付賬款及應計款項

二零零五年十二月三十一日之預付款項、按金及其他應收款項以及應付賬款及應計款項之賬面值與其各自之公平值相若。

24. 現金及銀行結餘

該金額包括現金及按市場息率計算原於三個月或以內到期之短期銀行存款。該等資產於二零零五年十二月三十一日之賬面值與各自之公平值相若。

25. 欠直接控股公司款項

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
欠直接控股公司款項	47,467,165	39,581,455	39,586,135

欠直接控股公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

26. 銀行貸款及其他借貸

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
無抵押貸款			
— 銀行貸款	10,000,000	280,000,000	755,000,000
— 其他借貸	5,000,000	6,000,000	7,000,000
	<u>15,000,000</u>	<u>286,000,000</u>	<u>762,000,000</u>
須償還款項賬面值如下：			
— 一年內	15,000,000	211,000,000	262,000,000
— 一年以上但不超過兩年	—	20,000,000	20,000,000
— 兩年以上但不超過五年	—	55,000,000	480,000,000
	<u>15,000,000</u>	<u>286,000,000</u>	<u>762,000,000</u>
減：一年內到期及於流動 負債項下顯示之金額	<u>(15,000,000)</u>	<u>(211,000,000)</u>	<u>(262,000,000)</u>
一年後到期銀行貸款及其他借貸	<u>—</u>	<u>75,000,000</u>	<u>500,000,000</u>

於二零零五年十二月三十一日銀行貸款及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

集團之銀行貸款及其他借貸以港元列值，而大部分銀行貸款均以實際市場利率計息。

27. 股本

	二零零三年、 二零零四年及 二零零五年 港元
法定：	
50,000股每股1美元之普通股	<u>390,000</u>
已發行及繳足：	
1股每股1美元之普通股	<u>8</u>

28. 遞延稅項

下列為集團於有關年度確認的主要遞延稅項及當中變動：

	稅務折舊 少於賬面 折舊之差額 港元	呆壞賬 撥備 港元	貸款及墊款 減值撥備 港元	其他 稅務虧損 港元	暫時差額 港元	總計 港元
於二零零三年一月一日	(1,452,266)	(19,793,140)	—	—	1,371,430	(19,873,976)
稅率變動影響	(155,178)	(2,022,945)	—	—	128,571	(2,049,552)
收購附屬公司	(511,002)	(3,984,587)	—	—	—	(4,495,589)
於本年度收入扣除 (計入)	654,034	625,410	—	—	(750,001)	529,443
於二零零三年十二月三十一日	(1,464,412)	(25,175,262)	—	—	750,000	(25,889,674)
於本年度收入計入	(59,396)	(6,136,016)	—	—	(750,000)	(6,945,412)
於二零零四年十二月三十一日， 原先呈列	(1,523,808)	(31,311,278)	—	—	—	(32,835,086)
會計政策變動導致期 初結餘調整 (附註3)	—	31,311,278	(32,193,297)	—	—	(882,019)
於二零零五年一月一日， 經重列	(1,523,808)	—	(32,193,297)	—	—	(33,717,105)
收購附屬公司	—	—	—	(3,396,388)	—	(3,396,388)
於本年度收入扣除	170,585	—	750,047	—	—	920,632
於二零零五年十二月三十一日	<u>(1,353,223)</u>	<u>—</u>	<u>(31,443,250)</u>	<u>(3,396,388)</u>	<u>—</u>	<u>(36,192,861)</u>

29. 資本承擔

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
就收購物業及設備訂約 但未於財務資料 撥備之承擔	<u>289,752</u>	<u>2,148,960</u>	<u>2,171,962</u>

30. 經營租賃承擔

於結算日，集團不可撤銷經營租賃下未支付承擔之到期日如下：

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
一年內	14,370,277	13,387,169	23,470,741
於第二年至第五年內	5,534,645	4,746,859	17,124,581
超過五年	—	—	83,616
	<u>19,904,922</u>	<u>18,134,028</u>	<u>40,678,938</u>

經營租賃款項為集團就其若干辦公室物業及廣告板支付的租金。經營租賃議定為期一至五年不等。

31. 退休福利計劃

集團參與認可職業退休計劃（「職業退休計劃」）及於二零零零年十二月根據強制性公積金計劃條例設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）下的註冊指定供款計劃。計劃的資產由受託人控制的基金持有，與集團資產分開持有。

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
就集團向職業退休計劃及強積金計劃支付／應付之供款而於收益賬扣除之總成本	<u>3,840,054</u>	<u>4,303,485</u>	<u>5,077,367</u>

32. 收購附屬公司

於二零零二年十二月十九日，於 Earnest Finance Limited（「Earnest Finance」）持有50%權益的公司間接非全資附屬公司 Easy Capital Investments Limited 與同系附屬公司 Upper Selection Investments Limited（「Upper Selection」）訂立買賣協議，據此，Upper Selection 同意以總代價87,500,000港元出售其於 Earnest Finance 的全部50%權益。Earnest Finance 直接或間接持有 Top Progress Investments Limited、新鴻基財務有限公司及萬力信貸有限公司的100%已發行股本。買賣協議於二零零三年一月二十四日完成以後，Earnest Finance、Top Progress Investments Limited、新鴻基財務有限公司及萬力信貸有限公司由原為 Earnest Finance 的聯繫人士變為其全資附屬公司。

Earnest Finance 及 Top Progress Investments Limited 的主要業務為投資控股，新鴻基財務有限公司的主要業務為私人貸款，而萬力信貸有限公司則暫無營業。

收購影響計賬如下：

	港元	港元
收購代價		87,500,000
收購成本		106,250
		<u>87,606,250</u>

於二零零三年一月二十四日收購的附屬公司的資產淨值如下：

物業及設備	4,565,963
遞延稅項資產	4,495,589
私人財務客戶貸款及墊款	263,403,609
應收賬款、按金及預付款項	9,681,075
現金及銀行結餘	22,096,097
銀行貸款及其他借貸	(125,000,000)
應付款項及應計款項	(3,636,070)
稅項	(703,938)
	<u>174,902,325</u>

當中50%	87,451,163
收購產生之商譽	155,087

以現金支付之總代價	<u>87,606,250</u>
-----------	-------------------

收購產生之現金流出淨額：

現金代價	(87,606,250)
購入之現金及銀行結餘	22,096,097
	<u>(65,510,153)</u>

集團於二零零五年購入以下附屬公司：

名稱	主要業務	收購日期	所收購 已發行股本 概約百分比	成本的構成	包括資本化 開支的成本 港元
香港建屋貸款 有限公司	財務投資及 按揭貸款融資	由二零零五年九月十二日 至二零零五年十二月二十九日	93.5%	現金	236,507,809
Winbest Holdings Limited	投資控股	由二零零五年九月十二日 至二零零五年十二月二十九日	93.5%	—	—
					<u>236,507,809</u>

自收購產生的資產及負債總額如下：

	合併前被收購者 之賬面金額 港元	公平值 港元
現金及現金等價物	171,235,618	171,235,618
遞延稅項資產	3,396,388	3,396,388
私人財務客戶貸款及墊款	1,349,602	1,349,602
持作買賣用途之投資	42,735,400	42,735,400
預付款項、按金及其他應收款項	560,797	560,797
應付款項及應計費用	(1,309,323)	(1,309,323)
少數股東權益	(14,159,680)	(14,159,680)
	<u>203,808,802</u>	<u>203,808,802</u>
商譽		<u>32,699,007</u>
以現金支付之總代價		<u>236,507,809</u>
收購附屬公司產生之現金流出淨額：		
所付現金代價		(236,507,809)
購入現金及現金等價物		<u>171,235,618</u>
		<u>(65,272,191)</u>

商譽乃因預期集團收購附屬公司後產生協同效應而產生。

所收購附屬公司本年度之收益及溢利總額如下：

	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 港元	集團應佔 收購後金額 港元
總收益	<u>4,289,271</u>	<u>1,737,541</u>
本年度溢利	<u>1,234,663</u>	<u>2,641,640</u>

倘收購已於二零零五年一月一日完成，年內集團總收益應約為872,827,000港元及本年度溢利應約為453,793,000港元。

二零零五年之資料僅供說明用途，不一定可顯示計入集團綜合收益賬內所收購附屬公司之營運收益及業績，亦不意圖預測日後業績。

33. 出售附屬公司部分權益

於二零零五年十月十九日，集團透過配售安排向獨立第三方以現金代價41,278,779港元成本淨額，出售香港建屋貸款有限公司39,070,000股股份（約佔已發行股份總數17.4%）。配售安排完成後，集團持有香港建屋貸款有限公司及其附屬公司已發行股本76.1%。香港建屋貸款有限公司集團公司於出售日期之應佔資產淨值如下：

	港元
售出資產淨值	37,635,911
應佔商譽	5,066,440
	<hr/>
出售部分權益之虧損	42,702,351 (1,423,572)
	<hr/>
以現金支付之總代價	<u>41,278,779</u>

34. 關連方交易

集團與關連方於本年度訂立之交易如下：

A) 收入及開支項目：

	附註	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
支付一間同系附屬公司之 借貸安排費	(a)	1,050,000	1,050,000	1,050,000
支付一間最終控股公司之 行政開支	(b)	3,665,367	4,561,147	4,532,626
支付同系附屬公司的共同 控制實體之一間附屬公司之 行政開支	(c)	1,550,758	1,452,914	1,127,392
支付一名股東之行政開支	(c)	360,000	480,000	510,000
支付同系附屬公司一名 聯繫人士之行政開支	(c)	—	95,962	91,574
就買賣上市證券支付一間 同系附屬公司之佣金	(d)	—	—	5,919
支付一間同系附屬公司之 財務顧問費	(e)	—	—	375,000
支付最終控股公司之租金	(f)	112,450	103,316	129,669
支付同系附屬公司共同控制 實體之一間附屬公司之租金	(f)	4,607,542	2,881,697	3,584,361
支付一間同系附屬公司之 廣告服務費	(g)	400,000	400,000	400,000
支付股東一間同系附屬公司之 業務轉介費	(h)	—	62,625	21,300
支付一間同系附屬公司之 業務介紹費	(i)	—	—	5,000,000
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

B) 主要管理人員之補償

	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
短期福利	13,955,044	16,442,965	14,666,239
退休福利	344,963	322,296	364,850
	<u>14,300,007</u>	<u>16,765,261</u>	<u>15,031,089</u>

C) 於二零零四年度，集團以代價152,782,878港元自股東一間同系附屬公司收購私人財務客戶的應收借貸組合。

D) 於二零零五年度，集團以代價30,000港元自最終控股公司一間同系附屬公司收購一間間接非全資附屬公司。

附註：

- (a) 借貸安排費為就一間同系附屬公司提供之借貸融資安排服務而支付。
- (b) 行政開支參考最終控股公司所提供若干行政服務產生的成本分配。
- (c) 行政開支根據市場收費計算。
- (d) 買賣上市證券支付之佣金根據市場收費計算。
- (e) 財務顧問費根據市場收費計算。
- (f) 租金根據市場收費計算。
- (g) 廣告服務費參考一間同系附屬公司所提供公共關係及廣告服務產生的成本分配。
- (h) 業務轉介費根據市場收費計算。
- (i) 業務介紹費經公平磋商釐定。

除以上所述，與關連方之結餘資料載於綜合資產負債表及有關附註。

35. 有期資產及負債之到期資料

下表列出具到期日之集團資產及負債。過期資產以按要求償還分類。

	二零零三年十二月三十一日					
	即時償還 港元	三個月內 港元	三個月至一年 港元	一年至五年 港元	五年後 港元	總計 港元
資產						
於銀行之定期存款	—	—	—	—	—	—
未計呆壞賬撥備之 私人財務客戶貸 款及墊款	135,889,174	325,765,978	731,818,132	609,120,259	8,835,562	1,811,429,105
負債						
銀行貸款及其他借貸	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000
	二零零四年十二月三十一日					
	即時償還 港元	三個月內 港元	三個月至一年 港元	一年至五年 港元	五年後 港元	總計 港元
資產						
於銀行之定期存款	—	10,004,459	—	—	—	10,004,459
未計呆壞賬撥備之 私人財務客戶貸 款及墊款	149,860,633	391,753,270	788,265,626	851,269,588	28,578,867	2,209,727,984
負債						
銀行貸款及其他借貸	11,000,000	185,000,000	15,000,000	75,000,000	—	286,000,000
	二零零五年十二月三十一日					
	即時償還 港元	三個月內 港元	三個月至一年 港元	一年至五年 港元	五年後 港元	總計 港元
資產						
於銀行之定期存款	—	170,562,566	—	—	—	170,562,566
未計減值撥備之 私人財務客戶貸 款及墊款	182,606,752	387,773,811	1,019,601,253	1,060,669,862	71,950,674	2,722,602,352
負債						
銀行貸款及其他借貸	7,000,000	240,000,000	15,000,000	500,000,000	—	762,000,000

36. 結算日後事項

二零零六年一月一日至二零零六年一月十七日，集團進一步收購香港建屋貸款有限公司另外3,452,475股股份（約佔已發行股份總數1.5%）。於二零零六年一月十八日，集團透過配售安排向獨立第三方出售香港建屋貸款有限公司6,018,000股股份（約佔已發行股份總數2.7%）。配售安排完成後，集團持有香港建屋貸款有限公司及其附屬公司已發行股本約74.9%。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓
聯合地產（香港）有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零六年六月三十日

1. 本集團之已審核綜合財務資料

下表概括本集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之綜合收益賬及綜合資產負債表（摘錄自本公司二零零四年及二零零五年所公布之年報）。因於二零零五年採納新香港財務報告準則，二零零四年及二零零三年之財務資料已予以重列以符合本集團於二零零五年所採納之新會計政策。

綜合收益賬

截至十二月三十一日止三個年度

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)
收益	1,144,153	1,128,169	862,783
其他收入	95,029	19,564	43,257
總收入	1,239,182	1,147,733	906,040
銷售成本	(219,524)	(201,927)	(97,229)
經紀費及佣金開支	(141,463)	(161,553)	(99,639)
銷售及市場推廣開支	(5,491)	(292)	(2,737)
行政開支	(363,062)	(348,176)	(326,018)
物業價值變動	608,686	121,957	(93,633)
呆壞賬(準備)撥回	(12,042)	902	19,339
其他經營開支	(149,446)	(130,054)	(204,835)
融資成本	(96,778)	(47,208)	(60,016)
撥回負商譽	—	156,741	140,282
資本儲備攤銷	—	17,267	17,267
應佔聯營公司業績	150,388	165,856	83,373
應佔共同控制企業業績	105,298	19,090	11,216
除稅前溢利	1,115,748	740,336	293,410
稅項	(79,306)	(80,108)	(24,295)
本年度溢利	1,036,442	660,228	269,115
應佔方：			
本公司股東	935,342	563,023	217,625
少數股東權益	101,100	97,205	51,490
	1,036,442	660,228	269,115
股息	53,715	26,858	—
每股盈利			
基本	1.74港元	1.14港元	0.44港元
攤薄	不適用	1.12港元	0.44港元

綜合資產負債表

於十二月三十一日

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	2,784,100	2,215,668	1,955,055
物業、廠房及設備	209,419	197,956	164,922
待發展／發展中物業	—	97,377	111,974
預繳地價	287,367	271,505	275,606
負商譽	—	(389,264)	(529,403)
無形資產	22,586	10,375	7,081
於聯營公司之權益	2,710,057	2,463,020	2,186,591
於共同控制企業之權益	866,394	817,798	845,969
可供出售金融資產	993,139	—	—
法定按金	32,831	—	—
投資	—	911,480	702,353
貸款及應收賬款	202,306	3,200	—
遞延稅項資產	4,143	10,279	10,230
	<u>8,112,342</u>	<u>6,609,394</u>	<u>5,730,378</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨	520,950	401,721	447,890
透過損益賬按公平價值 處理之金融資產	179,204	—	—
投資	—	48,263	35,563
預繳地價	4,420	4,101	3,275
應收賬款、按金及預付款項	2,612,044	2,330,938	2,861,392
聯營公司欠款	7,384	231	266,303
一間共同控制企業欠款	2,159	2,040	2,056
可收回稅項	3,842	1,464	5,281
短期銀行抵押存款	972	1,220	1,487
銀行存款、銀行結存及現金	481,196	598,254	629,201
	<u>3,812,171</u>	<u>3,388,232</u>	<u>4,252,448</u>

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)
流動負債			
應付賬款及應計費用	1,031,946	1,120,797	1,646,394
透過損益賬按公平價值 處理之金融負債	17,756	—	—
欠聯合集團有限公司款項	8,183	6,094	29,813
欠聯營公司款項	62,828	49,260	38,081
欠一間共同控制企業款項	81,063	141,063	171,658
應付稅項	13,489	24,726	29,523
一年內到期之銀行借貸	950,233	603,180	1,059,908
一年內到期之其他負債	33,366	42,122	35,096
	<u>2,198,864</u>	<u>1,987,242</u>	<u>3,010,473</u>
流動資產淨值	<u>1,613,307</u>	<u>1,400,990</u>	<u>1,241,975</u>
總資產減流動負債	<u><u>9,725,649</u></u>	<u><u>8,010,384</u></u>	<u><u>6,972,353</u></u>
股本及儲備			
股本	1,074,303	1,074,303	978,768
儲備	5,996,232	4,302,155	3,536,314
本公司股東應佔權益	<u>7,070,535</u>	<u>5,376,458</u>	<u>4,515,082</u>
少數股東權益	<u>1,481,741</u>	<u>1,270,428</u>	<u>1,144,764</u>
權益總額	<u><u>8,552,276</u></u>	<u><u>6,646,886</u></u>	<u><u>5,659,846</u></u>
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸	875,763	1,046,569	941,435
貸款票據	64,252	129,637	231,637
遞延稅項負債	230,615	183,653	134,527
一年後到期之其他負債	2,743	3,639	4,908
	<u>1,173,373</u>	<u>1,363,498</u>	<u>1,312,507</u>
	<u><u>9,725,649</u></u>	<u><u>8,010,384</u></u>	<u><u>6,972,353</u></u>

2. 本集團於截至二零零五年十二月三十一日之已審核綜合財務報表

以下為摘錄自本公司二零零五年年報之本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度已審核綜合財務報表及財務報表附註。

綜合收益賬

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
收益	7及8	1,144,153	1,128,169
其他收入		95,029	19,564
總收入		1,239,182	1,147,733
銷售成本		(219,524)	(201,927)
經紀費及佣金開支		(141,463)	(161,553)
銷售及市場推廣開支		(5,491)	(292)
行政開支		(363,062)	(348,176)
物業價值變動	9	608,686	121,957
呆壞賬(準備)撥回		(12,042)	902
其他經營開支		(149,446)	(130,054)
融資成本	11	(96,778)	(47,208)
撥回負商譽		—	156,741
資本儲備攤銷		—	17,267
應佔聯營公司業績		150,388	165,856
應佔共同控制企業業績		105,298	19,090
除稅前溢利	12	1,115,748	740,336
稅項	13	(79,306)	(80,108)
本年度溢利		<u>1,036,442</u>	<u>660,228</u>
應佔方：			
本公司股東		935,342	563,023
少數股東權益		101,100	97,205
		<u>1,036,442</u>	<u>660,228</u>
股息	14	<u>53,715</u>	<u>26,858</u>
每股盈利	15		
基本		<u>1.74港元</u>	<u>1.14港元</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>1.12港元</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	16	2,784,100	2,215,668
物業、廠房及設備	17	209,419	197,956
待發展物業	18	—	97,377
預繳地價	19	287,367	271,505
商譽	20	—	—
負商譽	21	—	(389,264)
無形資產	22	22,586	10,375
於聯營公司之權益	24	2,710,057	2,463,020
於共同控制企業之權益	25	866,394	817,798
可供出售金融資產	26	993,139	—
法定按金		32,831	—
投資	27	—	911,480
貸款及應收賬款	28	202,306	3,200
遞延稅項資產	29	4,143	10,279
		<u>8,112,342</u>	<u>6,609,394</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨	30	520,950	401,721
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	31	179,204	—
投資	27	—	48,263
預繳地價	19	4,420	4,101
應收賬款、按金及預付款項	32	2,612,044	2,330,938
聯營公司欠款		7,384	231
一間共同控制企業欠款		2,159	2,040
可收回稅項		3,842	1,464
短期銀行抵押存款		972	1,220
銀行存款、銀行結存及現金		481,196	598,254
		<u>3,812,171</u>	<u>3,388,232</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	33	1,031,946	1,120,797
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	38	17,756	—
欠聯合集團有限公司款項		8,183	6,094
欠聯營公司款項		62,828	49,260
欠一間共同控制企業款項		81,063	141,063
應付稅項		13,489	24,726
一年內到期之銀行借貸	39	950,233	603,180
一年內到期之其他負債	41	33,366	42,122
		<u>2,198,864</u>	<u>1,987,242</u>
流動資產淨值		<u>1,613,307</u>	<u>1,400,990</u>
總資產減流動負債		<u>9,725,649</u>	<u>8,010,384</u>

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
股本及儲備			
股本	35	1,074,303	1,074,303
儲備	36	5,996,232	4,302,155
本公司股東應佔權益		7,070,535	5,376,458
少數股東權益		1,481,741	1,270,428
權益總額		8,552,276	6,646,886
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸	39	875,763	1,046,569
貸款票據	40	64,252	129,637
遞延稅項負債	29	230,615	183,653
一年後到期之其他負債	41	2,743	3,639
		1,173,373	1,363,498
		9,725,649	8,010,384

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產			
無形資產	22	510	—
於附屬公司之權益	23	3,231,983	2,696,497
投資	27	—	510
		<u>3,232,493</u>	<u>2,697,007</u>
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項		475	1,473
銀行存款、銀行結存及現金		159	53,327
		<u>634</u>	<u>54,800</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用		780	1,931
欠聯合集團有限公司款項		8,184	6,094
一年內到期之銀行借貸	39	3,115	—
		<u>12,079</u>	<u>8,025</u>
流動(負債)資產淨額		<u>(11,445)</u>	<u>46,775</u>
總資產減流動負債		<u><u>3,221,048</u></u>	<u><u>2,743,782</u></u>
股本及儲備			
股本	35	1,074,303	1,074,303
儲備	36	1,771,589	1,225,870
		<u>2,845,892</u>	<u>2,300,173</u>
權益總額			
非流動負債			
欠附屬公司款項	37	375,156	443,609
		<u>3,221,048</u>	<u>2,743,782</u>

綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	本公司股東應佔						累計溢利 千港元	股息儲備 千港元	少數股東			
			物業重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	特別資本 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	資本(商譽) 儲備 千港元			總計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元	
於二零零四年一月一日														
按原先列示	978,768	492,784	245,739	69,379	2,320,430	72,044	(205,761)	(24,027)	939,958	-	4,889,314	1,148,929	6,038,243	
因會計政策變動而產生 之前期調整	-	-	(114,085)	-	-	-	95,488	-	(355,635)	-	(374,232)	(4,165)	(378,397)	
重列	978,768	492,784	131,654	69,379	2,320,430	72,044	(110,273)	(24,027)	584,323	-	4,515,082	1,144,764	5,659,846	
分派一間聯營公司權益 予少數股東	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	1	
重估產生之盈餘	-	-	-	156,090	-	-	-	-	-	-	156,090	52,082	208,172	
重估資產產生之遞延 稅項負債	-	-	-	(166)	-	-	-	-	-	-	(166)	(56)	(222)	
折算香港以外地區 業務賬項而產生 之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	31	-	-	-	31	(12)	19	
應佔聯營公司收購後 儲備變動	-	-	9,819	4,067	-	-	244	-	-	-	14,130	4,713	18,843	
應佔共同控制企業 收購後儲備變動	-	-	8,840	-	-	-	14	-	-	-	8,854	-	8,854	
直接於權益確認 之收入淨額	-	-	18,659	159,992	-	-	289	-	-	-	178,940	56,727	235,667	
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	563,023	-	563,023	97,205	660,228	
於非買賣證券減值時 轉撥	-	-	-	12,672	-	-	-	-	-	-	12,672	4,226	16,898	
於出售非買賣證券時 轉撥	-	-	-	4,985	-	-	-	-	-	-	4,985	1,663	6,648	
於一間聯營公司之權益 攤薄時轉撥	-	-	(400)	31	-	-	-	(3)	-	-	(372)	(124)	(496)	
資本儲備攤銷	-	-	-	-	-	-	-	(17,267)	-	-	(17,267)	-	(17,267)	
年內已確認收支總額	-	-	18,259	177,680	-	-	289	(17,270)	563,023	-	741,981	159,697	901,678	
分派予少數股東權益 收購一間附屬公司 之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,389)	(2,389)	
轉撥自特別資本儲備 至累計溢利	-	-	-	-	(2,320,430)	-	-	-	2,320,430	-	-	-	-	
轉撥自累計溢利 至資本儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,120	(2,120)	-	-	-	-	
分派予少數股東 權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,788)	(29,788)	
行使認股權證之認購權 發行股份開支	95,535	23,884	-	-	-	-	-	-	-	-	119,419	-	119,419	
末期股息	-	(24)	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	-	(24)	
於二零零四年 十二月三十一日	1,074,303	516,644	149,913	247,059	-	72,044	(109,984)	(39,177)	3,438,798	26,858	5,376,458	1,270,428	6,646,886	

	股本 千港元	股份溢價 千港元	物業重估 儲備 千港元	本公司股東應佔				資本(商譽) 儲備 千港元	累計溢利 千港元	股息儲備 千港元	少數股東		權益 千港元	權益總額 千港元
				投資重估 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	總計				權益			
於二零零五年一月一日														
按原先列示	1,074,303	516,644	226,488	247,059	72,044	(205,496)	(39,177)	3,899,912	26,858	5,818,635	1,275,939	7,094,574		
因會計政策變動而產生之前期調整	—	—	(76,575)	—	—	95,512	—	(461,114)	—	(442,177)	(5,511)	(447,688)		
期初結餘調整前重列	1,074,303	516,644	149,913	247,059	72,044	(109,984)	(39,177)	3,438,798	26,858	5,376,458	1,270,428	6,646,886		
因會計政策變動而產生之期初 餘額調整	—	—	(149,913)	(1,572)	—	—	41,987	623,558	—	514,060	49,010	563,070		
前期及期初結餘調整後重列	1,074,303	516,644	—	245,487	72,044	(109,984)	2,810	4,062,356	26,858	5,890,518	1,319,438	7,209,956		
可供出售金融資產														
公平價值變更之盈利	—	—	—	255,662	—	—	—	—	—	255,662	85,266	340,928		
重估資產產生之遞延稅項	—	—	—	61	—	(124)	—	—	—	(63)	(21)	(84)		
折算香港以外地區業務賬項 而產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	246	—	—	—	246	143	389		
應佔聯營公司收購後儲備變動	—	—	—	7,723	—	19,551	1,754	—	—	29,028	9,681	38,709		
應佔共同控制企業收購後儲備變動	—	—	—	—	—	3,566	—	—	—	3,566	—	3,566		
直接於權益確認之收入淨額	—	—	—	263,446	—	23,239	1,754	—	—	288,439	95,069	383,508		
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	935,342	—	935,342	101,100	1,036,442		
於出售可供出售金融資產時轉撥	—	—	—	(29,101)	—	—	—	—	—	(29,101)	(9,705)	(38,806)		
可供出售金融資產減值虧損 轉撥至收益賬	—	—	—	10,807	—	—	—	—	—	10,807	3,604	14,411		
於出售共同控制企業時轉撥	—	—	—	—	—	(8)	—	—	—	(8)	(3)	(11)		
年內已確認收支總額	—	—	—	245,152	—	23,231	1,754	935,342	—	1,205,479	190,065	1,395,544		
未領取之股息	—	—	—	—	—	—	—	1,396	—	1,396	466	1,862		
轉撥自累計溢利至資本儲備	—	—	—	—	—	—	263	(263)	—	—	—	—		
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,858)	(26,858)	—	(26,858)		
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(53,715)	53,715	—	—		
分派予少數股東權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,228)	(28,228)		
於二零零五年十二月三十一日	1,074,303	516,644	—	490,639	72,044	(86,753)	4,827	4,945,116	53,715	7,070,535	1,481,741	8,552,276		

綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
經營業務		
本年度溢利	1,036,442	660,228
調整項目：		
融資成本	96,778	47,208
撥回負商譽	—	(156,741)
資本儲備攤銷	—	(17,267)
呆壞賬(準備)撥回	12,042	(902)
應佔聯營公司業績	(150,388)	(165,856)
應佔共同控制企業業績	(105,298)	(19,090)
稅項	79,306	80,108
物業、廠房及設備折舊	24,479	21,603
可供出售金融資產已確認之減值虧損	14,411	—
聯營公司商譽已確認之減值虧損	13,323	—
一間聯營公司已確認之減值虧損	4,981	—
預繳地價攤銷	4,401	3,275
物業、廠房及設備已確認之減值虧損	3,680	—
無形資產攤銷	3,662	2,701
無形資產已確認之減值虧損	980	—
出售物業、廠房及設備之虧損	671	579
一間附屬公司商譽已確認之減值虧損	267	—
投資物業公平價值增加	(522,250)	(91,719)
出售可供出售金融資產之溢利	(56,748)	—
撥回待出售物業之撇減	(47,452)	(22,924)
撥回待發展物業之減值	(34,700)	(3,000)
撥回樓宇之減值	(4,284)	(4,314)
出售投資物業之溢利	(2,061)	—
出售／視作出售一間共同控制企業之溢利	(1,219)	(942)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產 之未變現溢利淨額	(590)	—
買賣證券之未變現虧損淨額	—	2,109
撥回無形資產減值虧損	(320)	—
因收購附屬公司產生公平價值淨額高 於代價之差額	(199)	—
非買賣證券已確認之減值虧損	—	16,418
攤薄於一間聯營公司權益之虧損	—	4,492
撇銷無形資產之虧損	—	96
出售非買賣證券溢利	—	(2,483)
出售一間附屬公司部份權益溢利	—	(789)
未計營運資金變動之經營業務現金流量	369,914	352,790

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
待出售物業及其他存貨減少		7	20,741
透過損益賬按公平價值處理 之金融資產增加		(127,651)	—
買賣證券增加		—	(14,634)
應收賬款、按金及預付款項(增加)減少		(277,130)	557,084
貸款及應收賬款增加		—	(3,200)
應付賬款及應計費用減少		(82,591)	(499,683)
透過損益賬按公平價值處理 之金融負債增加		17,756	—
其他負債減少		(9,606)	(3,046)
欠聯合集團有限公司款項增加(減少)		2,089	(23,719)
經營(所用)產生之現金		(107,212)	386,333
已付利息		(85,689)	(47,193)
已付香港利得稅		(39,752)	(32,809)
已付香港以外稅項		(341)	(248)
經營業務(所用)產生之現金淨額		(232,994)	306,083
投資業務			
出售可供出售金融資產所得款項		113,923	—
出售投資物業所得款項		14,661	—
聯營公司還款		13,063	254,750
來自聯營公司之股息		8,162	6,182
可供出售金融資產減少		5,620	—
一間共同控制企業還款		2,751	2,770
銀行抵押存款減少		248	267
出售物業、廠房及設備所得款項		142	56
收購附屬公司(扣除已購入之現金 及現金等價物)	42	(62,416)	(125,239)
購入物業、廠房及設備		(19,472)	(18,265)
添置無形資產		(5,962)	(6,091)
收購聯營公司		(5,592)	(102,350)
法定按金支付淨額		(4,472)	—
墊款予一間共同控制企業		(2,870)	(3,772)
添置投資物業		(2,605)	(110)
購入可供出售金融資產		(705)	—
墊款予一間聯營公司		(6)	(2)
出售非買賣證券所得款項		—	40,510
購入非買賣證券		—	(32,285)
添置待發展物業		—	(14,186)
收購一間共同控制企業		—	(2,294)
墊款予所投資公司		—	(1,950)
收購一間附屬公司之額外權益		—	(954)
投資業務產生(所用)之現金淨額		54,470	(2,963)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
融資業務		
籌集所得新造銀行貸款	359,000	86,500
聯營公司墊款	426	—
償還銀行貸款	(207,883)	(346,126)
購回貸款票據	(60,000)	(100,426)
附屬公司向少數股東權益派付之股息	(28,228)	(29,788)
已付股息	(26,858)	—
予少數股東權益之分派淨額	(48)	(33)
發行股份所得款項淨額	—	119,395
一間共同控制企業墊款	—	29,500
償還融資租約下之債務	—	(890)
償還聯營公司款項	—	(148)
償還一間共同控制企業款項	—	(95)
	<hr/>	<hr/>
融資業務產生(所用)之現金淨額	36,409	(242,111)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(142,115)	61,009
	<hr/>	<hr/>
滙率變動之影響	(78)	12
	<hr/>	<hr/>
於年初之現金及現金等價物	540,349	479,328
	<hr/>	<hr/>
於年末之現金及現金等價物	<u>398,156</u>	<u>540,349</u>
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物結存之分析		
銀行存款、銀行結存及現金	481,196	598,254
銀行透支	(83,040)	(57,905)
	<hr/>	<hr/>
	<u>398,156</u>	<u>540,349</u>
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

1. 簡介

本公司為一間在香港特別行政區（「香港」）註冊成立之公眾上市有限公司，其最終控股公司為聯合集團有限公司（「聯合集團」），聯合集團亦為一間在香港註冊成立之公眾上市有限公司。

本公司註冊辦事處之地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。

財務報表以港元列示，港元亦為本公司之功能貨幣。

本公司乃一間控股投資公司，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務分別列於附註第52、53及54項。

2. 採用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈對於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之多項新制定香港財務報告準則（「財務報告準則」）、香港會計準則（「會計準則」）及詮釋（以下統稱「新財務報告準則」）。採用新財務報告準則已導致收益賬、資產負債表及權益變動表之呈列方式變更，尤其是少數股東權益及應佔聯營公司或共同控制企業稅項之呈列方式已出現變化。呈列方式之變更已追溯應用。採納新財務報告準則已導致本集團於下列範疇之會計政策變更，對現時或過去會計年度之業績的編製及呈列方式造成影響。

業務合併

於本年度，本集團已採納財務報告準則第3號「業務合併」，該準則對於協議日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併生效。採納財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，因於二零零一年一月一日前進行收購所產生之商譽乃列作儲備，而因於二零零一年一月一日後進行收購所產生之商譽則作資本化，並按其估計可使用年期進行攤銷。本集團已應用財務報告準則第3號之相關過渡性條文。過往在儲備內確認之商譽已轉撥至本集團於二零零五年一月一日之累計溢利。有關過往在資產負債表內作資本化之商譽方面，於二零零五年一月一日起，本集團已終止對該商譽進行攤銷，並將對商譽最少每年及於進行收購之財政年度進行減值測試。因於二零零五年一月一日後進行收購所產生之商譽，於初步確認後按成本減累計減值虧損（如有）計算。因此會計政策變動，本期間並無商譽攤銷。亦並無重列二零零四年之比較數字。

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平價值淨額高於成本之差額（前稱「負商譽」）

根據財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平價值淨額高於收購成本之差額（「收購折讓」），乃於進行收購之期間即時確認為損益。於過往年度，於二零零一年一月一日前收購所產生之負商譽乃列作儲備，於二

零零一年一月一日後收購所產生之負商譽則作資產扣減，並視乎構成差額之因素撥至收入。根據財務報告準則第3號之相關過渡性條文，本集團已不再確認所有於二零零五年一月一日之負商譽。

於共同控制企業之權益

於過往年度，於共同控制企業之權益乃以權益法列賬。於本年度，本集團已應用會計準則第31號「於共同控制企業之權益」，該準則允許企業使用比例合併或權益法將其於共同控制企業之權益列賬。採用會計準則第31號後，本集團選擇繼續應用權益法將其於共同控制企業之權益列賬。因此，有關本集團於共同控制企業之權益之會計政策並無出現變更。

金融工具

於本年度，本集團已應用會計準則第32號「金融工具：披露及呈列方式」及會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。會計準則第32號規定須追溯應用。應用會計準則第32號並無對在財務報表中呈列金融工具之方式構成重大影響。於二零零五年一月一日或其後開始之年度期間生效之會計準則第39號，基本上不容許企業對金融資產及負債進行追溯性確認、不再確認或計量。因實行會計準則第39號產生之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已應用會計準則第39號之相關過渡性條文，對屬於會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債，進行分類及計量。

以往根據會計實務準則（「會計實務準則」）第24號之其他處理方法計量之債務及股本證券

於二零零四年十二月三十一日，本集團乃根據會計實務準則第24號之其他處理方法進行債務及股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資乃按適當情況分類為「買賣證券」、「非買賣證券」或「持至到期投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」乃按公平價值計算。「買賣證券」之未變現損益於損益產生時列為收益或虧損。「非買賣證券」之未變現損益作權益入賬，直至證券被售出或釐定為出現減值，屆時原先在權益內確認為累積損益將列入該會計期間之損益。二零零五年一月一日以後，本集團根據會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據會計準則第39號，金融資產乃分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持至到期金融資產」。「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平價值列賬，其公平價值變動分別確認為損益及權益；「貸款及應收賬款」及「持至到期金融資產」以實際利息法按攤銷成本計算。

採納會計準則第39號於二零零五年一月一日對再劃定投資連同其重新分類之影響概述於下表：

	採納 於		於二零零五年一月一日新劃定								
	於二零零四年	會計準則	二零零五年	可供出售 無形資產	可供出售 金融資產	法定按金	貸款及 應收賬款	透過			
	十二月三十一日	第39號 之影響	一月一日 重列					公平價值	應收賬款、 按金及 預付款項	處理之 金融資產	應付賬款 及應計費用
按原先列示	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
本集團											
證券投資											
非買賣證券	784,778	(2,096)	782,682	-	747,363	-	35,319	-	-	-	-
買賣證券	48,263	22	48,285	-	-	-	-	48,285	-	-	-
其他投資											
會所債券及交易所參與權*	9,195	-	9,195	9,195	-	-	-	-	-	-	-
於交易所及結算公司之 法定按金及其他按金	26,624	-	26,624	-	-	26,624	-	-	-	-	-
所投資公司欠款扣除 減值虧損	92,774	(1,447)	91,327	-	-	-	87,921	250	3,156	-	-
欠所投資公司款項	(1,891)	-	(1,891)	-	-	-	-	-	-	-	(1,891)
				<u>9,195</u>	<u>747,363</u>	<u>26,624</u>	<u>123,240</u>	<u>48,535</u>	<u>3,156</u>	<u>(1,891)</u>	
本公司											
其他投資											
會所債券*	510	-	510	<u>510</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

* 繼採納會計準則第39號後，本集團已將其交易所參與權及會所債券由「其他投資」重新分類為「無形資產」。

此外，以往歸類在「於聯營公司之權益」項下之一間上市聯營公司之認股權證及應收聯營公司款項，連同其因採納會計準則第39號而於二零零五年一月一日之重新分類如下：

	賬面值 千港元	應收款項 千港元	總額 千港元
於聯營公司之權益			
於二零零四年十二月三十一日			
按原先列示	2,340,530	142,583	2,483,113
應佔聯營公司往年調整	(20,093)	—	(20,093)
重列	2,320,437	142,583	2,463,020
於二零零五年一月一日作出之調整			
— 採納會計準則第39號#	2,469	—	2,469
— 採納財務報告準則第3號、 會計準則第36號及第38號	153,481	—	153,481
— 應佔聯營公司	7,298	—	7,298
	2,483,685	142,583	2,626,268
減：重新分類			
— 認股權證重新分類為透過損益賬 按公平價值處理之金融資產#	(2,469)	—	(2,469)
— 借貸票據重新分類為貸款 及應收賬款	—	(78,000)	(78,000)
— 聯營公司欠款重新分類為 應收賬款、按金及預付款項	—	(282)	(282)
	<u>2,481,216</u>	<u>64,301</u>	<u>2,545,517</u>

之前分類在「於聯營公司之權益」項下之一間上市聯營公司之認股權證，根據會計準則第39號之條文規定分類於「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」項下，並按公平價值列賬。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年一月一日起，本集團根據會計準則第39號之規定進行債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（過往不在會計實務準則第24號之涵蓋範圍內）分類及計量。誠如上文所述，會計準則第39號下之金融資產乃分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持至到期金融資產」。金融負債普遍分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融負債」或「透過損益賬按公平價值處理之金融負債以外之金融負債（其他金融負債）」。「其他金融負債」乃以實際利息法按攤銷成本持有。

呆壞賬

於過往年度，呆壞賬撥備乃經計及雖未獲認定，但從經驗中已得知本集團貸款及墊款組合及應收賬款中存在之虧損而提撥。在確定所需之撥備數額時，管理階層考慮多項因素如（包括但不限於）本地及國際經濟環境、貸款組合及應收賬款之組成及以往貸款及墊款及應收賬款之虧損經驗。

採納會計準則第39號後，按個別評估之墊款減值撥備按以減值墊款之現金流量折現分析計算。按組合評估之墊款減值撥備，適用於單一類別之小額墊款或未有減值跡象之正常貸款，乃採用方程式或統計方法計提。按個別評估及組合評估之墊款減值撥備將取代一般撥備。

業主自用土地租賃權益

於過往年度，業主自用租賃土地及樓宇乃計入物業、廠房及設備，並按適當情況以成本模式計算。於本年度，本集團應用會計準則第17號「租賃」。根據會計準則第17號，租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非租賃付款不能可靠地分配為土地或樓宇部份。在此情況下，整項租賃通常被視作融資租約。倘租賃付款得以可靠地分配為土地或樓宇部份，則土地租賃權益會重新分類為營業租約之預繳地價，該款項按成本入賬，並以直線法於租期攤銷。此會計政策之變更已追溯應用。另外，倘不能可靠地於土地與樓宇部份之間作出分配，則土地租賃權益繼續作物業、廠房及設備入賬。

投資物業

本集團在本年度首次應用會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平價值模式入賬，此模式規定將投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在過往年度，根據會計實務準則第13號之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧絀撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益賬扣除。若減值已於早前自收益賬扣除而其後之重估出現升值，此升值則予撥入收益賬。惟數額以先前所扣除減幅為限。本集團已應用會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用會計準則第40號。於二零零五年一月一日，計入物業重估儲備之數額已撥作本集團累計溢利。

採納會計準則第40號導致一些以往根據會計實務準則第13號之規定分類為「投資物業」之物業分類產生變更。在過往年度，投資物業中相等或少於15%之面積之部份為本公司或本集團內之其他公司佔用，佔用部份亦歸類為「投資物業」。如部份物業可以分開出售（或作為融資租約分開出租），會計準則第40號要求該部份應分開入賬。如該部份不能分開出售，該物業只會非主要部份用作生產或提供貨物或服務或作行政用途之下而分類為投資物業。在本年度，本集團已應用會計準則第40號，將一些可以分開出售（或作為融資租約分開出租）之自用物業從投資物業重新分類至物業、廠房及設備。二零零四年之比較數字已予重列。

酒店物業

於過往年度，本集團自行經營之酒店物業乃按重估值列賬，且毋須予以折舊。香港詮釋第2號「酒店物業適用之會計政策」（「香港詮釋第2號」）規定，自行經營酒店物業須根據會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，故以成本模式或重估模式列賬。本集團議決以成本模式對此等酒店物業列賬。在香港詮釋第2號並無任何具體過渡性條文之情況下，此會計政策之變動已追溯應用。二零零四年之比較數字已予重列。

無形資產

採納香港會計準則第38號導致根據香港會計準則第38號之條文令無形資產之可使用年期出現變動。若干於二零零五年一月一日前按估計使用年期為五年按直線法攤銷之交易所參與權已於該日改為無限使用年期。於二零零四年十二月三十一日之累積攤銷已予撇銷，並於此等無形資產之成本作相應削減。

有關投資物業之遞延稅項

於過往年度，根據先前之詮釋（會計實務準則詮釋第20號），有關重估投資物業之遞延稅務影響乃透過出售而收回物業賬面值所引致之稅務影響而作出評估。於本年度，本集團已應用會計準則詮釋第21號（「會計準則詮釋第21號」）「所得稅－收回經重估不計折舊資產」，該詮釋剔除透過出售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乃反映本集團預期於各結算日收回物業之價值方式所引致之遞延稅務影響作出評估。在會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文之情況下，此會計政策之變更已追溯應用。二零零四年之比較數字已予重列。

會計政策變動之影響

因採納新香港財務報告準則而導致之上述本集團會計政策變動對本集團於本年度之財務業績之影響概述於附註3。

尚未生效之新會計準則產生之潛在影響

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效而對本集團之業務適用之新準則及詮釋。董事預測，應用該等新準則及詮釋將不會對本集團之財務報表造成重大影響。

會計準則第1號（修訂本）	資本披露 ¹
會計準則第19號（修訂本）	精算盈虧、集團計劃及披露 ²
會計準則第21號（修訂本）	於外國業務之投資淨額 ²
會計準則第39號（修訂本）	公平價值選擇權 ²
會計準則第39號及財務報告準則第4號（修訂本）	財務擔保合約 ²
財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告準則）－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間開始生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 會計政策變更之影響概要

上文附註2所述會計政策變更對本年度及過往年度之業績構成之影響如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
無形資產攤銷減少	846	—
撥回負商譽及資本儲備及商譽攤銷減少	(201,751)	—
因投資物業重新分類為物業、廠房及設備 而產生之投資物業公平價值減少	(28,992)	(39,087)
與投資物業有關之遞延稅項支出增加	(34,178)	(42,960)
因投資物業重新分類為物業、廠房及設備而產生 之折舊增加	(3,064)	(2,176)
預繳地價攤銷增加	(2,733)	(2,636)
因透過損益賬按公平價值處理之金融負債 之公平價值變動而產生之虧損	(1,914)	—
因透過損益賬按公平價值處理之金融資產及 負債之公平價值變動而產生之虧損之稅項	2	—
融資成本增加	(8,692)	—
因物業按成本值重列而產生之遞延稅項 支出(增加)減少	(18)	5
因物業按成本值重列而產生之折舊增加	(449)	(31)
因重列成本產生之折舊增加	(260)	(204)
因地價重新分類為預繳地價而產生之遞延稅項 支出增加	(155)	(90)
應佔聯營公司業績增加(減少)	117,210	(5,492)
應佔共同控制企業業績增加(減少)	60,553	(14,323)
	<u>(103,595)</u>	<u>(106,994)</u>
本年度溢利減少		
應佔方：		
本公司股東	(125,306)	(105,479)
少數股東權益	21,711	(1,515)
	<u>(103,595)</u>	<u>(106,994)</u>

按損益賬內之分類分析本年度溢利減少如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他收入減少	(1,914)	—
其他經營開支增加	(5,400)	(4,880)
行政開支增加	(260)	(204)
投資物業公平價值減少	(28,992)	(22,669)
重新分類就非買賣證券確認之減值虧損	—	(16,418)
負商譽之撥回減少	(155,219)	—
資本儲備攤銷減少	(17,267)	—
應佔聯營公司業績增加(減少)	87,945	(5,455)
應佔共同控制企業業績增加(減少)	60,553	(14,323)
融資成本增加	(8,692)	—
稅項增加	(34,349)	(43,045)
	<u>(103,595)</u>	<u>(106,994)</u>

應用新財務報告準則對於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之資產負債表之累積影響概述如下：

	於 二零零四年 十二月 三十一日 (原先列示) 千港元	調整 千港元 (附註)	於 二零零四年 十二月 三十一日 (重列) 千港元	調整 千港元	於 二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
投資物業	2,611,336	(395,668)	2,215,668	—	2,215,668
物業、廠房及設備	130,199	67,757	197,956	—	197,956
於聯營公司之權益	2,483,113	(20,093)	2,463,020	82,497	2,545,517
於共同控制企業之權益	1,036,507	(218,709)	817,798	—	817,798
預繳地價	—	275,606	275,606	—	275,606
負商譽	(389,264)	—	(389,264)	389,264	—
遞延稅項資產	10,170	109	10,279	—	10,279
遞延稅項負債	(25,029)	(158,624)	(183,653)	—	(183,653)
其他資產/負債	1,237,542	1,934	1,239,476	91,309	1,330,785
淨資產	<u>7,094,574</u>	<u>(447,688)</u>	<u>6,646,886</u>	<u>563,070</u>	<u>7,209,956</u>
股本	1,074,303	—	1,074,303	—	1,074,303
物業重估儲備	226,488	(76,575)	149,913	(149,913)	—
匯兌儲備	(205,496)	95,512	(109,984)	—	(109,984)
資本(商譽)儲備	(39,177)	—	(39,177)	41,987	2,810
累計溢利	3,899,912	(461,114)	3,438,798	623,558	4,062,356
其他儲備	862,605	—	862,605	(1,572)	861,033
少數股東權益	—	1,270,428	1,270,428	49,010	1,319,438
權益總額	<u>5,818,635</u>	<u>828,251</u>	<u>6,646,886</u>	<u>563,070</u>	<u>7,209,956</u>
少數股東權益	<u>1,275,939</u>	<u>(1,275,939)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

採納新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之權益之財務影響概述如下：

	於二零零四年 一月一日 (原先列示) 千港元	調整 千港元 (附註)	於二零零四年 一月一日 (重列) 千港元
股本	978,768	—	978,768
物業重估儲備	245,739	(114,085)	131,654
滙兌儲備	(205,761)	95,488	(110,273)
累計溢利	939,958	(355,635)	584,323
其他儲備	2,930,610	—	2,930,610
少數股東權益	1,148,929	(4,165)	1,144,764
權益總額	<u>6,038,243</u>	<u>(378,397)</u>	<u>5,659,846</u>

附註：該等數額指因應用會計準則第3、16、17及40號而將本集團若干投資物業重新分類為物業、廠房及設備以及預繳地價、根據會計準則詮釋第21號就重估投資物業確認遞延稅項負債、應佔聯營公司及共同控制企業之調整，以及根據會計準則第1號呈列資產負債表項目之改變而產生之比較數字調整。此等會計政策更已追溯應用。

繼採納會計準則第39號後，本公司已於二零零五年一月一日將其會所債券由「其他投資」重新分類為「無形資產」。

4. 主要會計政策

編製基準

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表載列香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）及公司條例規定之適用披露。

除若干物業及金融工具按公平價值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，如下列所載之主要會計政策所解釋。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。於年內所收購或出售的附屬公司，其業績均自收購生效日期起或截至出售生效日期止（如適用）計入綜合收益賬內。

如有需要，本集團會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

綜合附屬公司淨資產內之少數股東權益與本集團所佔之權益分開。少數股東權益包括於原業務合併日期之數額（見下）及自該合併日期以來少數股東應佔之股本變動之該等權益。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司權益之少數股東權益之數額撥入本集團之權益計算，惟少數股東具約束力責任及可透過額外投資彌補虧損除外。

業務合併（於二零零五年一月一日之後）

本集團採用收購會計法為其所收購附屬公司列賬。收購成本乃按為換取獲收購公司控制權而於交換日期所給予資產、所產生或所承擔之責任及本集團發行之股本工具之公平價值總額，加上業務合併之直接應佔成本計算。獲收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號之確認條件，則按收購當日之公平價值確認。

收購產生之商譽乃確認為資產並初步按成本（即業務合併成本超出本集團於可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益之部份）釐定。於重新評估後，倘本集團於獲收購公司之已確認可識別資產、負債及或然負債之公平淨值所佔權益高於業務合併之成本，則該等超出之部份即時於損益賬內確認。

獲收購公司之少數股東權益初步按少數股東應佔已確認資產、負債及或然負債之公平淨值之部份計算。

附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何已識別減值虧損於本公司之資產負債表內列賬。本公司按年內已收或應收之股息為基準計算附屬公司之業績。

於聯營公司之權益

聯營公司是指本集團可對其發揮重大影響之實體，該種實體既非附屬公司又不是於合營企業之權益。重大影響乃指參與所投資公司之財務及經營政策決策但非控制或共同控制該等政策之權力。

聯營公司之業績、資產及負債乃以權益會計法減任何已確定之減值虧損綜合入財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合資產負債表中列賬，並就本集團分佔該聯營公司之淨資產之收購後變動作出調整及減去任何個別投資之減值。超出本集團於該聯營公司之權益（包括實際上構成本集團於該聯營公司之淨投資之任何長期權益）之聯營公司虧損不被確認。

收購成本超出本集團分佔收購當日在聯營公司之可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並就減值進行評估。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額在重新評估後即時在損益賬內確認。

倘集團實體與本集團之聯營公司交易，盈虧於本集團於有關聯營公司之權益中撇銷。

於共同控制企業之權益

合營企業乃一項合約性安排，根據安排，本集團與其他各方共同經營一項各方共同控制之商業活動，而有關該業務之策略性財務及經營政策決策需要共同控制之各方一致同意。

涉及另外建立各合營方均擁有權益之單獨實體之合營企業安排乃列為共同控制企業。本集團採用權益會計法減任何已確定之減值虧損呈列其於共同控制企業之權益。根據權益法，於共同控制企業之投資乃按成本在綜合資產負債表內列賬，並就本集團分佔該共同控制企業之淨資產之收購後變動作出調整及減去任何於個別投資之減值。超出本集團於該共同控制企業之權益（包括任何實際上構成本集團於該共同控制企業之淨投資之任何長期權益）之共同控制企業虧損不被確認。

收購成本超出本集團分佔收購當日在共同控制企業之可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並就減值進行評估。本集團分佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額在重新評估後即時在損益賬內確認。

倘本集團與其共同控制企業交易，未變現盈虧於本集團在該合營企業之權益中撤銷。

商譽及負商譽（資本儲備）

於二零零五年一月一日之前因收購產生之商譽

收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制企業（協議日期為於二零零五年一月一日之前）產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產及負債公平價值之權益之差額。

對於二零零一年一月一日前之收購原先已資本化之商譽，本集團自二零零五年一月一日起不再繼續攤銷，而有關商譽每年及有跡象顯示商譽有關之產生現金單位有可能出現減值時進行減值測試。

於二零零五年一月一日或之後因收購產生之商譽

收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制企業（協議日期為於二零零五年一月一日或之後）產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產、負債及或然負債之公平價值之權益之差額。該等商譽乃按成本減任何累積減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之已資本化商譽於資產負債表內分開列賬。收購聯營公司或共同控制企業產生之已資本化商譽列入有關聯營公司或共同控制企業之投資之成本。

已資本化商譽減值測試

就減值測試而言，收購所產生之商譽乃被分配到各預期可從收購之協同效應中受惠之有關產生現金單位或產生現金單位組別。已獲撥入商譽之產生現金單位每年及有跡象顯示該單位有可能出現減值時進行減值測試。就其一財政年度收購產生之商譽而言，已獲撥入商譽之產生現金單位於該財政年度結束前進行減值測試。當產生現金單位之可收回金額低於該單位之賬面值，則減值虧損首先被分配至削減任何商譽之賬面值，其後以每單位內每一資產為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於收益賬確認。商譽之任何減值虧損於其後期間不予撥回。

其後出售附屬公司、聯營公司或共同控制企業，已資本化之商譽之應佔金額乃計入釐定出售之損益。

收購公司於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超出成本之部份（「收購折讓」）

收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業（協議日期為二零零五年一月一日或之後）產生之收購折讓，指被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併成本之部份。收購折讓即時於損益賬內確認。收購聯營公司或共同控制企業產生之收購折讓，於收購投資之期間在釐定投資者應佔聯營公司或共同控制企業之業績時列作收入。

如上述所解釋，於二零零五年一月一日之所有負商譽已解除確認，並已在本集團之累計溢利中作出相應調整。

收入確認

收入按已收及應收代價之公平價值計算。

倘物業為出售而發展時，收入於執行其具約束力之銷售協議或於樓宇管理當局簽發相關建築物佔用許可時（以較遲者為準）獲確認。於該階段前從買方收取之付款記錄為已收取按金，列為流動負債。倘代價為現金或現金等價物時，並且遞延收取代價，代價之公平價值透過採用估算之利率折現所有未來收入釐定。

租金收入（包括根據營業租約項下之物業提前開出發票之租金）乃以直線基準於相關租賃期內確認。

銷售投資之收入按交易日期或合約日期基準（倘適合）確認。

服務收入於提供服務時確認。

經營酒店收入於提供服務時確認。

利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率孳生，而實際利率為於金融資產之預期可用年期將估計日後現金收入折現至該資產之賬面淨值之實際比率。

來自投資之股息收入於股東收取付款之權利建立時確認。

佣金收入乃按交易日期基準確認為收入。

包銷佣金、分包銷收益、配售佣金及分配售佣金於有關重大活動完成時，根據相關協議或交易授權之條款確認為收入。

基金之管理及顧問費於提供有關服務時確認。

來自透過損益賬按公平價值處理之金融資產及衍生合約之可變現盈虧，以交易日期基準確認，而未變現盈虧則於結算日按估值確認。

外幣交易之盈虧包括已變現及未變現盈利減虧損、平倉費用減溢價及手頭外幣倉盤於結算日之估值。

租約

倘租約之條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉向給承租人時，租約歸類為融資租約。所有其他租約歸類為營業租約。

本集團作為出租人

融資租約項下應收承租人之款項按本集團於租約之淨投資列作應收款項。融資租約收入分配至列入各會計期間，以按固定期間比率反映本集團就租約之未償還投資之回報。來自經營租約之租金收入以直線法於在相關租約年期內確認。於商談及安排營業租約產生之初步直接成本，按直線基準於租約年期內增加至租賃資產之賬面金額。

本集團作為承租人

融資租約項下持有之資產以其公平價值於租約期初或以最低租約付款之現值（倘更低）確認為本集團之資產。承租人之相應負債在資產負債表內列為融資租約承擔。租約付款在融資費用及租約責任減少之間按比例分配，以就責任之餘額達致固定利率。融資費用直接於損益賬內扣除，除非其為合資格資產直接應佔之費用，在這種情況下，該等費用根據本集團就借款成本之一般政策予以資本化（見下文）。

根據經營租約應付之租金乃按相關租約年期以直線法於損益賬扣除。因訂立一項經營租約作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法於租約年期攤分列賬。

外幣

各個集團實體之個別財務報表乃以有關實體營運之主要經濟環境之貨幣（其功能貨幣）呈列。就綜合財務報表而言，各實體之業績及財務狀況以本公司之功能貨幣港元呈列，而港元亦為綜合財務報表之呈列貨幣。

在編製個別實體之財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易乃以交易當日之匯率記錄。於各結算日，以外幣計值之貨幣項目以結算日之匯率換算。以

外幣計值以公平價值列賬之非貨幣項目按釐定公平價值之日期使用之匯率重新換算。以外幣之歷史成本計值之非貨幣項目不會進行換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之滙兌差額計入本期間之損益賬。重新換算非貨幣性項目產生之滙兌差額以公平價值列賬計入該期間之損益賬內，惟重新換算非貨幣性項目產生之滙兌差額，其盈虧直接於權益中確認。對於該等非貨幣性項目，盈虧之任何滙兌成分亦直接於權益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債（包括比較數字）乃按於結算日之適用匯率換算為港元，而收入及支出（包括比較數字）乃按該期間之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之匯率換算。所產生之滙兌差額（如有）乃分類為權益，並轉投至本集團之滙兌儲備。該等滙兌差額乃於海外業務被出售之期間於損益賬內確認。

因收購外國業務產生之商譽及公平價值調整，乃視作外國業務之資產及負債處理及按收市匯率換算。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產（該等合資格資產需用較長期間才可供擬定用途或銷售）直接有關之借貸成本加入至該等資產之成本，直至該等資產絕大部份已達致可供擬定用途或銷售為止。擬投資於合資格資產之特定借貸在用於特定投資前所作暫時投資賺取之投資收入，從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之期間列入損益賬內。

僱員福利

僱員應享之年假之權益於僱員應享有時確認。就因僱員提供服務而計至結算日之年假之估計負債作出撥備。

應向本集團之退休福利計劃及強制性公積金計劃支付之供款於其產生時在收益表內扣除。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益賬中所報溢利不同，因為其不包括在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，並且不包括收益賬內非課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按結算日已實行或大致上已實行之稅率計算。

遞延稅項乃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間之差額而確認，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暫時差額確認，而遞延稅項資產則於有可以可扣稅暫時差額抵銷之應課稅溢利之情況下予以確

認。若於一項交易中，因商譽或初步確認（不包括業務合併）其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，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及聯營公司及共同控制企業之權益產生之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團作為母公司或合營方有能力控制暫時差額之沖回及暫時差額不會於可預見之未來沖回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日作檢討，並在不再有可能會有足夠應課稅溢利恢復全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產之期間於結算日已實行或基本已實行之稅率計算。遞延稅項於收益賬中扣除或計入，惟於遞延稅項與直接在權益中扣除或計入權益之項目有關則例外，在此情況下遞延稅項亦於權益中處理。

投資物業

投資物業為持作用以賺取租金及／或資本增值之物業，按其於結算日之公平價值列賬。因投資物業公平價值變動產生之盈虧計入其產生之期間之損益賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備之重大檢查及檢修之開支乃作為相關資產之單獨組成部份資本化。

物業、廠房及設備之項目之折舊按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷其成本：

土地及樓宇	2%至3%或於租約之剩餘期限
租賃裝修	20%
設備、傢俬及裝置	10%至50%
汽車及貨船	16 ² / ₃ %至20%

出售或廢棄物業、廠房及設備產生之盈虧按資產之銷售所得款項及賬面值之差額釐定及於損益賬內確認。

待發展物業

用於生產、出租或行政目的或尚未釐定目的之發展中永久持有土地及樓宇按成本減董事認為必要之任何減值虧損列賬。成本包括永久持有土地成本、發展成本、借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本，扣除任何賺取之租金及利息收入，直至相關物業達致可出售狀況為止。該等資產按其他物業資產相同之基準自資產開始投入使用時開始計算折舊。

預繳地價

租賃土地及土地使用權之前期預付款按直線基準在租約期間在收益賬內扣除。

無形資產

於初次確認時，獨立收購及來自業務合併之無形資產分別按成本及公平價值確認。

取消確認無形資產之損益以出售所得款項淨額與資產之賬面值之間之差額計量，並在取消確認資產時在收益賬中確認。

交易所參與權及會所債券

包括：

- 透過聯交所、香港期貨交易所有限公司及其他交易所交易之權利資格，及
- 使用不同會所設施之權利資格。

本集團管理層認為交易所參與權乃為具有無限期使用年期，因為預計該等權利將無限期帶來淨現金流。管理層亦認為，會所債券並不具有固定使用年期。該等債券按成本減任何減值虧損列賬，並每年進行減值測試，透過將其賬面值與其可收回款項進行比較。可使用年期亦按年度基準審閱及按預期基準作出調整（倘適合）。

電腦軟件

購進之電腦軟件許可權按購進軟件及使其投入使用所涉及之成本進行資本化，並按其估計可用年數以直線攤分法分三至五年攤銷。

開發或保養電腦軟件之成本於產生時支銷。對於可認定為集團所控制，且有可能帶來高於成本之效益超過一年之獨特軟件，將直接與其製造有關之成本入賬列為無形資產。直接成本包括軟件開發人員費用及適當之一部份管理費用。

電腦軟件開發成本入賬列為資產，並由軟件可供使用之日起按其不超過十年之估計可用年數以直線攤分法攤銷。

有形及無形資產（不包括無限可使用年期之商譽及無形資產）之減值

於各結算日，本集團審閱其有形及無形資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示有關資產出現減值虧損。倘資產之可收回金額預計低於其賬面值，則該資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支。

倘一項減值虧損其後獲撥回，有關資產之賬面值乃增至其重新估計之可收回數額，但經增加之賬面值不得超過有關資產在過往年度倘未確認任何減值虧損所應釐定之賬面值。

金融工具

當本集團成為文據之合約條文之訂約方時，則於綜合資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步按公平價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債（透過損益賬按公平價值處理之金融資產及金融負債除外）而直接應佔之交易成本，於初步確認時按適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債之公平價值。因收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益賬確認。

金融資產

金融資產歸類為四個類別之一，即透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收賬款、持至到期投資及可供出售金融資產。所有透過正常方式購買或出售金融資產按交易日期基準確認及取消確認。正常方式進行之購買或出售為按照市場規則或慣例所制定之時限內須交付資產之金融資產購買或銷售。就每種類別之金融資產採納之會計政策載列如下。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產分為兩個類別，包括持作交易用途之金融資產及於初步確認時指定透過損益賬按公平價值處理之金融資產。於初步確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，公平價值之變動於變動產生期間直接於損益賬內確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後之每個結算日，貸款及應收賬款（包括貿易應收賬款、應收貸款及其他應收賬款）乃利用實際利率法按攤銷成本扣除任何已確定減值虧損列賬。減值虧損於有客觀證據顯示資產出現減值時在損益賬確認，並按該項資產賬面值及以原有實際利率折現估計未來現金流量現值間之差額計算。當該項資產之可收回數額增加可客觀地與該項減值獲確認後出現之事件關連，則減值虧損可於其後期間撥回，惟於減值撥回日期該項資產之賬面值不得超出倘該項減值未獲確認而應有之攤銷成本。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為或非歸類為其他任何類別（載於上列）之非衍生工具。於首次確認後之每個結算日，可供出售金融資產按公平價值計量。公平價值之變動於權益中確認，直至非金融資產被出售或釐定為減值，此時，先前於權益中確認之累積盈虧從權益中移除及於損益賬內確認。可供出售金融資產之任何減值虧損於損益賬內確認。可供出售股權投資之減值虧損將不會於其後期間透過損益賬撥回。對於可供出售債務投資，倘投資之公平價值之增加可與減值虧損確認後產生之事件客觀地聯系，則減值虧損其後被撥回。

對活躍市場沒有所報之市價及公平價值不能可靠計量之可供出售股權投資及與該等股權工具關連且必須透過交付這類股權投資作結算之衍生工具，於初步確認後之每個結算日，按成本減已識別之減值虧損計量。倘有客觀證據證明資產減值，則減值虧損於損益賬中確認。減值虧損之金額按資產之賬面值及就相似金融資產之現時市場回報率折讓之預期未來現金流量之現值之差額計量。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

金融負債及權益

金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排之實際內容及金融負債與權益工具之釋義分類。

權益工具乃任何可證明扣除本集團所有負債後於本集團資產擁有剩餘權益之合約。金融負債一般歸類為透過損益賬按公平價值處理之金融負債及其他金融負債。採納之有關金融負債及權益工具之會計政策載列如下。

透過損益賬按公平價值處理之金融負債

透過損益賬按公平價值處理之金融負債有兩個子類別，包括持作交易用途之金融負債及於首次確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融負債。於初次確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融負債按公平價值計量，公平價值之變動於變動產生期間直接於損益賬內確認。

其他金融負債

其他金融負債包括應付賬款及應計費用，欠聯合集團有限公司款項，欠聯營公司款項，欠一間共同控制企業款項及銀行及其他借貸，乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

公平價值計算原則

有價投資之公平價值按買入價釐定。對於沒有活躍市場之非上市證券或金融資產，本集團使用估值技巧，包括使用最近期之公平交易，參考其他大致相同之投資、折現現金流量分析及期權定價模式，確立其公平價值。

權益工具

由本公司發行之權益工具於收取所得款項時記錄，扣除直接發行成本。

待出售物業

待出售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括永久持有及租賃土地成本、發展成本、借貸成本及其他該等物業應佔之直接成本，直至相關物業達到可供出售狀態。可變現淨值根據現行市場條件減所有預期完成成本及將於推廣及銷售時產生之成本，參考管理層對售價之估計。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃採用加權平均法計算。

5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於編製該等財務報表時，管理層需就會計政策之選擇及應用作出重大判斷，包括作出估計及假設。下列為受判斷及不確定因素影響之重大會計政策及就該等判斷及估計而可能導致呈報金額在不同之條件或採用之不同假設可能出現不同之概覽。

投資物業之公平價值之估計

投資物業由獨立專業估值師按現有之市值基準於結算日重估。該等估值乃根據若干假設，該若干假設受不確定因素影響及可能與實際結果相差很遠。於作出該等判斷時，本集團考慮類似物業在活躍市場之現時價格之資訊及採用主要根據於每個結算日存在之市況作出之假設。

貸款及應收賬款之減值撥備

本集團定期審核其貸款組合，以評估是否存在減值撥備。於是否應於收益賬記錄釐定減值撥備時，本集團在考慮各個個別客戶之相關抵押及拖欠之貸款人最近期之財務狀況後，就個別貸款賬項進行減值評估。

可供出售金融資產減值

對於上市可供出售股權投資，公平價值之重大或長期下降至低於成本被視為減值之客觀證據。於釐定公平價值之下降是否重大或為長期時需要作出判斷。在作出該等判斷時，市場波動之歷史資料以及專項投資之價格亦被考慮在內。

對於非上市股權投資來說，本集團透過採用適當估值方法及根據於每個結算日現有之市場條件作出之假設釐定其公平價值。本集團亦考慮及其他因素，例如行業及業界表現及所投資公司之財務資料。

商譽之估計減值

本集團根據相關會計準則，每年進行商譽減值測試。在釐定商譽是否減值時，要求根據本集團可得到之資料基準對使用價值作出估計。倘未來現金流量低於預期，則可能產生減值虧損。

遞延稅項

估計因稅項虧損產生之遞延稅項資產之金額需要經過涉及就稅項、預測未來年度之應課稅收入及評估本集團透過未來盈利利用稅項利益之能力釐定適當撥備之過程。倘產生之實際未來溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產之撥回，撥回將於該等撥回發生之期間之收益賬中確認。因稅項虧損產生之本集團之遞延稅項資產主要來自於有期貸款業務。倘現有財務模式表明稅項虧損可於未來動用，任何假設、估計及稅務規例之變動可能影響該遞延稅項資產之可收回性。

撥備及或然負債

當本集團因已發生的事件而須承擔法律性或推定性責任，且可能導致資源流失以履行該責任及其有關數額能可靠地估計時，則會為其確認撥備。倘若本集團預期某些或全部撥備將獲償付，則有關償付金僅會於實質上能確定時確認為一項獨立資產。與任何撥備有關之開支於收益賬，扣除任何償付金額後呈列。

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

折舊及攤銷

於二零零五年十二月三十一日，本集團之物業、廠房及設備之淨賬面值為209,419,000港元。本集團以直線法由物業、廠房及設備開始生產使用日期起，於預期之三至十五年年內考慮物業、廠房及設備之估計剩餘價值一後對物業、廠房及設備折舊。本集團用於生產之物業、廠房及設備之預期使用年期及將之達致使用狀況之日期反映董事估計本集團擬從使用本集團之物業、廠房及設備得到之經濟利益之期間之估計。

訴訟

間接非全資附屬公司新鴻基証券有限公司（「新鴻基証券」）已獲授最終許可，就有關涉及新鴻基証券、新世界發展有限公司（「新世界發展」）及Stapleton Development Limited（「SDL」）之訴訟於二零零五年六月二十九日作出之上訴法庭裁決（「上訴法庭裁決」）向終審法院提出上訴（「最終上訴」）。該訴訟乃關於新世界發展及／或SDL及IGB Corporation Bhd.之間就於一間為購買位於吉隆坡市中心之土地以及興建兩幢酒店而成立之合營公司中之權益之糾紛。本集團目前對上訴庭裁決之理解為，新鴻基証券現時實際擁有新世界發展於合營公司之全部權益中擁有25%（「新鴻基証券權益」）。最終上訴將於二零零六年六月十九日及二零零六年六月二十一日展開聆訊。本集團認為現時無法以任何準確程度決定最終結果之情況。

於二零零五年十二月三十一日，新鴻基証券權益總額118,003,000港元以所投資公司欠款方式入賬並列於貸款及應收賬款。此外，已就新世界發展聲稱新世界發展代表新鴻基証券墊付按比例之股東貸款而要求支付之款項，披露一項或然負債約37,500,000港元。此外，於二零零四年之收益賬內列入之一筆為數2,934,000港元之款項，為新鴻基証券根據香港高等法院於二零零四年四月一日作出之裁決（「該等裁決」），就新世界發展代表新鴻基証券墊付之股東注資，由新鴻基証券支付予新世界發展之利息開支。鑑於權益之性質及最終上訴下之不明朗因素，導致未能以任何準確程度決定最終結果之情況。因而影響上述應收款項或利息付款之可收回性以及上述或然負債可能實現或解除之可能性。因此，本集團現時不適宜就上述應收款項作出任何減值撥備、就上述或然負債作出任何撥備，或就上述利息開支作出任何收回款項。有關該等應收款項、或然負債及利息開支之詳情分別於附註第28、44及12項作披露。

6. 金融風險管理目標及政策

本集團之業務使其面臨多種金融風險：市場風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場之不可預見性及尋求盡量減低對本集團之財務表現產生之潛在不利影響。

本集團已建立風險管理之政策及程序，該等政策及程序由管理層及信貸及風險管理委員會（「信貸及風險管理委員會」）定期按時，並向有關集團公司之執行委員會報告，以確保適當監控及控制本集團於業務不時產生之所有重大風險。有關內部審核及合規部（「內部審核及合規部」，其獨立地分別向主席及審核委員會報告）亦定期審核以補充由管理層及本集團內多個部門採納之各種內部控制措施，以確保符合政策及程序。

市場風險

(i) 交易風險

交易活動產生之市場風險，包括市場莊家活動及坐盤交易。涉及本集團上下之交易活動受管理層批准之限額所規限。本集團下相關集團公司之交易風險控制單位（「交易風險控制單位」）獨立地監控及報告與衍生工具、外匯交易及黃金有關之坐盤交易活動之持倉量、風險及盈虧。除交易風險控制單位外，本集團之坐盤交易風險由信貸部嚴格監控。坐盤交易風險以「按市價計算」及「按公平價值計算」兩種方式為基準計量，以及採用「最大虧損」及「倉盤」限制。風險值（「風險值」）及壓力測試亦用於風險評估。該些為透過合併倉盤之規模及潛在市場變動對損益賬之潛在影響之程度而參與量化風險之方法。

本集團之多種坐盤交易倉盤及損益每日向高級管理層彙報，以供審閱。本集團之內部審核及合規部亦執行審核補充上述控制，以確保符合固有市場風險限制及指引。

(ii) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。

集團之外匯風險主要來自其槓桿外匯或代客購買海外證券之業務。外匯風險由有關部門按管理層所批准之限額作出管理及監察。就槓桿外匯業務而言，由於集團乃擔任莊家之位置，因此，外幣未平倉合約（須受由管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其匯報）會存在外匯風險。另外，倘客戶在經歷重大匯率波動後未能或無法填補保證金額，亦可能對集團造成衍生外匯風險。集團主要之貸款業務仍以本地貨幣進行，以減低外匯風險，故此，集團之貸款資產並無承受重大外匯風險。

信貸風險

信貸風險產生於多個方面。包括於交易中一名客戶或訂約方可能於清償過程中不能按期付款。其亦產生於借貸、清償、庫務、莊家、衍生工具、座盤交易、租賃業務及酒店經營及其他由本集團承擔之業務。

本集團之風險手冊詳細載明信貸批准及監控程序，該些程序乃根據可靠業務實務、相關法例之要求及規定及（倘適合）由證券及期貨事務監察委員會發佈之守則或指引而建立。

日常信貸管理由信貸部並經參考上述標準包括訂約方資信度、已抵押之抵押品及風險集中程度進行。由信貸部每日進行之決策由本集團管理層及由信貸及風險管理委員會在其常規會議上報告及審核。

流動資金風險

本集團管理其流動資金狀況，以確保本集團維持審慎及合適流動資金比率，嚴格遵照法定要求。這由管理層以日常基準監控本集團之流動資金狀況達致，以確保足夠流動資金可用以符合所有責任及符合法定要求，例如適用於多種持牌附屬公司之財務資源規則。

利率風險

利率風險主要由就附有利息之資產、負債及承擔重新定價之時差所引致。本集團的利率風險主要來自證券放款及其他貸款業務。本集團有法律能力要求借款人即時償還貸款，或重訂證券放款之息率至適當水平。集團亦可容易地確定其在提供貸款時所承受之利率風險水平。集團所支付之利率乃由財務部管理，以盡量令息差符合資金之流動性及需求。本集團之大部份銀行借款受浮動利息所規限。

本集團之重大定息資產及負債之公平價值利率風險及其合約到期日期如下：

	利率	第一年內 千港元	第二年內 千港元	第三年內 千港元	第四年內 千港元	第五年內 千港元	超過五年 千港元	合計 千港元
於二零零五年 十二月三十一日								
固定存款	0.28%至7.25%	110,902	—	—	—	—	—	110,902
國庫券	3.78%	7,680	—	—	—	—	—	7,680
應收一上市聯營 公司之貸款票據	2.5%	—	—	78,000	—	—	—	78,000
銀行借貸	4.85%至5.35%	(255,000)	—	—	—	—	—	(255,000)
貸款票據(附註)	7.9%	—	—	(64,252)	—	—	—	(64,252)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零四年 十二月三十一日								
固定存款	0.01%至7.50%	144,181	—	—	—	—	—	144,181
應收一上市聯營 公司之貸款票據	2.5%	—	—	—	78,000	—	—	78,000
有價債務證券	1.86%	7,741	—	—	—	—	—	7,741
貸款票據(附註)	7.9%	—	—	—	(129,637)	—	—	(129,637)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：貸款票據之票據年利率為4.00%。上表所列之利率為在計算貸款票據攤銷成本時所採用之實際年利率。

本集團之重大浮息資產及負債之現金流量利率風險及其合約到期日期如下：

	利率	第一年內 千港元	第二年內 千港元	第三年內 千港元	第四年內 千港元	第五年內 千港元	超過五年 千港元	合計 千港元
於二零零五年 十二月三十一日								
有抵押證券放款	7.00%至30.00%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,293,285
有期貨款	7.00%至26.82%	371,909	—	—	—	—	—	371,909
銀行透支	4.85%至8.50%	(83,040)	—	—	—	—	—	(83,040)
銀行借貸	4.89%至6.69%	(612,193)	(606,939)	(36,119)	(100,473)	(74,622)	(57,610)	(1,487,956)
於二零零四年 十二月三十一日								
有抵押證券放款	4.00%至30.00%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,441,056
有期貨款	5.00%至26.82%	181,310	3,200	—	—	—	—	184,510
銀行透支	5.5%	(57,905)	—	—	—	—	—	(57,905)
銀行借貸	1.15%至3.00%	(545,275)	(226,738)	(613,160)	(28,981)	(91,328)	(86,362)	(1,591,844)

7. 收益#

收益代表來自出售物業、證券交易及經紀、物業租賃、酒店業務及物業管理服務、利息及股息收入、來自企業融資及顧問服務、及來自證券放款及有期貨款融資及保險經紀服務之已收及應收收入總額、及下列載列扣除虧損後之淨額：黃金交易之收入以及外匯交易之差額。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
證券經紀	225,664	236,854
利息收益	180,696	171,510
物業租金、酒店業務及管理服務	173,358	169,935
企業融資及其他之收益	169,297	156,849
外匯交易、黃金、商品及期貨之收入	149,289	149,380
證券交易	203,993	145,205
股息收入	41,856	73,653
出售物業	—	24,783
	<u>1,144,153</u>	<u>1,128,169</u>

收益亦為本集團之營業額。

8. 分部資料

本集團之主要業務分部如下：

- 投資、經紀及金融—買賣證券、提供證券經紀及相關服務、提供外匯、黃金及商品之經紀服務、提供證券放款及保險經紀服務、提供有關融資及顧問產品以及提供有期貨款融資。
- 物業租賃、酒店業務及管理服務—物業租賃、由第三方管理之酒店業務及提供物業管理服務。
- 銷售物業及與物業有關之投資—發展及銷售物業以及與物業有關之投資。

業務分部為主要之呈列方式，而地域分部為第二呈列方式。

本集團之業務分部資料分析如下：

	二零零五年			總額 千港元
	投資、經紀 及金融 千港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 千港元	出售物業及 與物業有關 之投資 千港元	
收益	987,628	177,957	—	1,165,585
減：分部間之收益	(16,833)	(4,599)	—	(21,432)
	<u>970,795</u>	<u>173,358</u>	<u>—</u>	<u>1,144,153</u>
分部業績	299,353	631,147	26,340	956,840
融資成本				(96,778)
應佔聯營公司業績				150,388
應佔共同控制企業業績				105,298
除稅前溢利				1,115,748
稅項				(79,306)
本年度溢利				<u>1,036,442</u>
分部資產	4,697,322	3,112,221	520,991	8,330,534
於聯營公司之權益				2,710,057
於共同控制企業之權益				866,394
遞延稅項資產				4,143
聯營公司欠款				7,384
一間共同控制企業欠款				2,159
可收回稅項				3,842
資產總額				<u>11,924,513</u>
分部負債	(1,029,132)	(63,144)	(744)	(1,093,020)
欠聯營公司款項				(62,828)
欠一間共同控制企業款項				(81,063)
應付稅項				(13,489)
銀行及其他借貸				(1,891,222)
遞延稅項負債				(230,615)
負債總額				<u>(3,372,237)</u>
其他資料				
折舊	17,258	7,221	—	24,479
預繳地價攤銷	1,645	2,756	—	4,401
無形資產攤銷	3,662	—	—	3,662
已確認(撥回)之減值虧損	37,462	(4,424)	(82,152)	(49,114)
投資物業公平價值增加	—	(522,250)	—	(522,250)
呆壞賬撥備	1,079	10,963	—	12,042
資本增加	22,081	5,958	—	28,039

	二零零四年			總額 千港元 (重列)
	投資、經紀 及金融 千港元 (重列)	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 千港元 (重列)	出售物業及 與物業有關 之投資 千港元 (重列)	
收益	944,846	172,835	24,783	1,142,464
減：分部間之收益	(11,395)	(2,900)	—	(14,295)
	<u>933,451</u>	<u>169,935</u>	<u>24,783</u>	<u>1,128,169</u>
分部業績	232,585	169,473	26,532	428,590
融資成本				(47,208)
撥回負商譽				156,741
資本儲備攤銷				17,267
應佔聯營公司業績				165,856
應佔共同控制企業業績				19,090
除稅前溢利				740,336
稅項				(80,108)
本年度溢利				<u>660,228</u>
分部資產	3,609,403	2,593,453	499,938	6,702,794
於聯營公司之權益				2,463,020
於共同控制企業之權益				817,798
遞延稅項資產				10,279
聯營公司欠款				231
一間共同控制企業欠款				2,040
可收回稅項				1,464
資產總額				<u>9,997,626</u>
分部負債	(1,084,601)	(86,305)	(648)	(1,171,554)
欠聯營公司款項				(49,260)
欠一間共同控制企業款項				(141,063)
應付稅項				(24,726)
銀行及其他借貸				(1,780,484)
遞延稅項負債				(183,653)
負債總額				<u>(3,350,740)</u>
其他資料				
折舊	15,852	5,751	—	21,603
預繳地價攤銷	616	2,659	—	3,275
無形資產攤銷	2,701	—	—	2,701
已確認(撥回)之減值虧損	16,418	(4,314)	(25,924)	(13,820)
投資物業公平價值增加	—	(91,719)	—	(91,719)
呆壞賬撥備撥回	(528)	(374)	—	(902)
資本增加	18,930	20,248	253	39,431

分部間之交易按有關各方商定之條款訂立。

年內，本集團於香港以外地區經營之業務或位於香港以外地區之業務之收益、分部業績及資產之比重均少於10%，因此並無呈列按地區分部資料。

9. 物業價值變動

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加	522,250	91,719
撥回待出售物業之撇減	47,452	22,924
撥回待發展物業之減值	34,700	3,000
撥回樓宇之減值	4,284	4,314
	<u>608,686</u>	<u>121,957</u>

撥回之減值虧損乃參考其各自根據於二零零五年十二月三十一日之獨立專業估值之公平價值而釐定。

10. 董事及僱員酬金資料

(a) 七名(二零零四年：七名)董事各自之已付或應付酬金如下：

	二零零五年				酬金總額 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、 顧問費及 其他福利 千港元	表現獎金 千港元 (附註)	退休福利 計劃供款 千港元	
麥蘊利***	10	1,145	—	—	1,155
李成偉	10	2,952	1,000	88	4,050
李志剛	—	494	95	22	611
賴顯榮	—	75	—	—	75
李兆忠	—	325	55	13	393
麥尊德	—	—	—	—	—
Steven Samuel Zoellner	—	40	—	—	40
	<u>20</u>	<u>5,031</u>	<u>1,150</u>	<u>123</u>	<u>6,324</u>

本公司若干董事收取本公司最終控股公司或其全資附屬公司之酬金。最終控股公司向本集團提供管理服務，並向本集團收取費用，該等費用在附註第49(a)項披露為應佔管理服務開支／管理服務費，乃就該等董事及並非本公司董事之其他管理層人員提供之服務而支付。

於二零零五年前，管理服務費並不能按比例分配予有關之個人。由二零零五年一月一日起，管理服務費乃參考管理層人員為本集團事務投入之時間計算，並可按比例分配至上述董事。上述載列之該等按比例之金額為2,149,000港元。

附註：該金額為二零零四年或之前在二零零五年支付予各董事之實際花紅。二零零五年之花紅仍未確定。

	二零零四年				酬金總額 千港元
	董事袍金 千港元	薪金、 顧問費及 其他福利 千港元	表現獎金 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
麥蘊利	10	—	—	—	10
李成偉	10	2,911	250	86	3,257
李志剛	—	—	—	—	—
賴顯榮	—	75	—	—	75
李兆忠	—	—	—	—	—
麥尊德*	—	—	—	—	—
Steven Samuel Zoellner **	—	10	—	—	10
	<u>20</u>	<u>2,996</u>	<u>250</u>	<u>86</u>	<u>3,352</u>

* 於二零零四年二月一日獲委任

** 於二零零四年九月二十八日獲委任

*** 於二零零五年十二月三十日退任

(b) 僱員酬金

五名最高薪酬之人士包括一名(二零零四年：一名)董事，有關其酬金之詳情已列於上文附註第10(a)項。其餘四名(二零零四年：四名)人士之合併酬金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金及其他福利	10,129	9,992
表現獎金	4,811	4,760
退休福利計劃供款	237	222
	<u>15,177</u>	<u>14,974</u>

上述非本公司董事之僱員酬金之金額範圍如下：

	僱員人數	
	二零零五年	二零零四年
2,000,001港元 – 2,500,000港元	—	1
2,500,001港元 – 3,000,000港元	1	2
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	—
3,500,001港元 – 4,000,000港元	1	—
5,000,001港元 – 5,500,000港元	1	—
7,000,001港元 – 7,500,000港元	—	1
	<u> </u>	<u> </u>

11. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息：		
五年內全數償還之銀行借貸	81,935	35,287
毋須於五年內全數償還之銀行借貸	6,151	4,749
五年內全數償還之貸款票據	8,692	7,175
融資租約下之債務	—	26
五年內全數償還之其他借貸	—	106
	<u> </u>	<u> </u>
	96,778	47,343
減：就待發展物業撥充資本之數額	—	(135)
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>96,778</u>	<u>47,208</u>

12. 除稅前溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金		
本年度	5,161	4,671
過往年度超額撥備	(697)	(76)
	4,464	4,595
無形資產攤銷(包括在其他經營開支內)	3,662	2,701
預繳地價攤銷	4,401	3,275
應付業務代表及若干僱員之佣金支出及銷售表現獎金折舊	135,592	128,783
自置資產	24,437	21,090
融資租約項下之資產	42	513
	24,479	21,603
一間聯營公司已確認之減值虧損	4,981	—
轉撥自投資重估儲備之可供出售金融資產		
已確認減值虧損	14,411	—
無形資產已確認之減值虧損	980	—
聯營公司商譽已確認之減值虧損	13,323	—
一間附屬公司商譽已確認之減值虧損	267	—
非買賣證券已確認之減值虧損	—	16,418
物業、廠房及設備已確認之減值虧損	3,680	—
攤薄於一間聯營公司權益之虧損	—	4,492
出售物業、廠房及設備之虧損	671	579
撇銷無形資產之虧損	23	96
買賣證券之未變現虧損淨額	—	2,109
衍生產品之未變現虧損淨額	744	—
有關與新世界發展訴訟產生之利息之撥備(附註)	—	2,934
退休福利計劃供款,扣除為數242,000港元之沒收供款 (二零零四年:805,000港元)(附註第47項)	10,918	10,096
員工成本(包括董事酬金但不包括退休福利計劃供款)	213,584	221,627
並已計入：		
上市股本證券之股息收入	16,853	36,843
非上市股本證券之股息收入	25,003	36,810
因收購附屬公司產生公平價值淨額高於代價之差額	199	—
其他買賣活動之溢利淨額	7,733	8,141

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
衍生產品之已變現溢利淨額	20,513	15,455
買賣股本證券已變現溢利淨額	3,132	—
買賣證券之已變現溢利淨額	—	4,321
買賣股本證券之未變現溢利淨額	1,334	—
外匯交易溢利	6,753	18,180
出售投資物業之溢利	2,061	—
出售可供出售金融資產之溢利	56,748	—
出售非買賣證券溢利	—	2,483
出售一間附屬公司部份權益溢利	—	789
出售／視作出售一間共同控制企業之溢利	1,219	942
經營租約下投資物業之租金收入，扣除支出 21,369,000港元(二零零四年：18,000,000港元)	65,841	50,952
有關與新世界發展之訴訟根據上訴法庭裁決 償還利息(附註)	14,783	—
撥回無形資產減值	320	—
撥回因Millennium Touch Limited違反訂立 之貸款協議而產生之虧損	—	2,847

附註：

於二零零四年四月一日，香港高等法院就新世界發展向新鴻基証券(新鴻基有限公司(「新鴻基」)之全資附屬公司)於馬來西亞吉隆坡之土地及兩間酒店之合營企業提出法律訴訟作出裁決，新世界發展被判勝訴。裁決為新鴻基証券須支付本金額80,117,653港元與利息25,416,366港元，及由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率計算之利息，以及堂費。

新鴻基証券自二零零零年起已將為數約118,003,000港元之金額列賬為「投資」(附註第27項)(於二零零五年一月一日採納香港會計準則第39號後重新指定為貸款及應收款項)，當中包括已向新世界發展支付之款項總額合共35,319,000港元。於二零零零年計入約18,700,000港元之利息撥備。因此，本賬目已就有關利息及法律費用共58,364,000港元於二零零三年作出撥備，及於二零零四年支付利息2,934,000港元。

新鴻基証券已向上訴法庭就裁決提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決，判令新鴻基証券可獲償付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部份利息，但對裁決之主要部份維持不變。須償還之金額為14,783,091港元現已償付。

新鴻基証券現已獲授許可，就上訴法庭裁決向終審法院提出上訴。最終上訴聆訊將於二零零六年六月十九日展開。

直至終審法院就最終上訴作出任何判決，新鴻基目前對上訴法院裁決結果之理解為，新鴻基証券實際上擁有新世界於合營企業(在裁決中釋義)全部權益(包括來自或代替新世界、及／或來自或代替SDL、及／或來自或代替新鴻基証券付予Great Union Properties Sdn Bhd(「GUP」)的股東貸款)之25%。此合營企業是新世界及／或SDL與IGB Corporation Bhd.各佔一半，在吉隆坡市中心購入土地及發展兩所設有1,000個房間之酒店和設有200個單位之服務式公寓。SDL以信託方式代新鴻基証券持有GUP的12.5%股本。

13. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港	26,254	31,637
香港以外地區	229	3,099
	<u>26,483</u>	<u>34,736</u>
遞延稅項 (附註第29項)：	52,823	45,372
	<u>79,306</u>	<u>80,108</u>

香港利得稅以年內之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

香港以外地區稅項按有關司法地區之現行稅率計算。

本年度之稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利	1,115,748	740,336
減：應佔聯營公司業績	(150,388)	(165,856)
應佔共同控制企業業績	(105,298)	(19,090)
	<u>860,062</u>	<u>555,390</u>
以香港利得稅稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算之稅項	150,510	97,193
海外附屬公司不同所得稅率之影響	1,289	(1,476)
不可用作扣稅支出之稅務影響	16,182	46,930
毋須課稅收入之稅務影響	(84,206)	(77,546)
未確認稅務虧損之稅務影響	2,645	6,748
動用之前未確認稅務虧損之稅務影響	(7,074)	(3,377)
動用未確認可扣稅臨時差額之稅務影響	(302)	(2,951)
首次認可免稅之稅務影響	—	13,652
其他	262	935
	<u>79,306</u>	<u>80,108</u>

遞延稅項之詳情列於附註第29項。

14. 股息

董事建議就每股宣派10港仙 (二零零四年：5港仙) 之末期股息，惟須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

截至二零零五年十二月三十一日止年度擬派之末期股息數額乃按二零零六年四月十二日已發行股份537,151,901股計算。

15. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利935,342,000港元(二零零四年:563,023,000港元,經重列)及年內已發行股份之加權平均股數537,151,901股(二零零四年:492,746,074股)計算。

本集團年內之會計政策變動於附註第2項詳述。倘該等變動對二零零五年及二零零四年呈報之業績產生影響,則該等變動對所呈報之每股盈利金額亦會產生影響。下表概述其對每股基本及攤薄盈利之影響:

每股基本盈利

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
調整前數字	1.97	1.36
因會計政策變動所產生之調整	(0.23)	(0.22)
已呈報/重列	<u>1.74</u>	<u>1.14</u>

每股攤薄盈利

	二零零四年 港元
調整前數字	1.32
因會計政策變動所產生之調整	(0.20)
已重列	<u>1.12</u>

由於年內本公司並無攤薄潛在普通股,故並無呈列本年度之每股攤薄盈利。計算二零零四年每股攤薄盈利乃按本公司股東應佔溢利563,023,000港元,經重列,及於二零零四年加權平均股數504,809,099股,並經就所有攤薄潛在普通股作出調整後計算。

16. 投資物業

	酒店物業 千港元	其他 千港元	總計 千港元
本集團			
估值			
於二零零四年一月一日，原先呈列 採納會計準則第17號、第40號 及財務報告準則詮釋第2號之影響 — 轉撥至物業、廠房及設備以及 預繳地價	278,038	1,978,035	2,256,073
	<u>(278,038)</u>	<u>(22,980)</u>	<u>(301,018)</u>
於二零零四年一月一日，經重列	—	1,955,055	1,955,055
增加	—	110	110
收購一間附屬公司	—	126,375	126,375
轉撥自待出售物業	—	44,795	44,795
建築成本超額撥備	—	(2,386)	(2,386)
年內公平價值增加	—	91,719	91,719
	<u>—</u>	<u>2,215,668</u>	<u>2,215,668</u>
於二零零四年十二月三十一日	—	2,215,668	2,215,668
增加	—	2,605	2,605
收購附屬公司	—	39,362	39,362
出售	—	(12,600)	(12,600)
轉撥自待出售物業	—	47,160	47,160
轉撥至物業、廠房及設備 以及預繳地價	—	(17,531)	(17,531)
建築成本超額撥備	—	(12,814)	(12,814)
年內公平價值增加	—	522,250	522,250
	<u>—</u>	<u>2,784,100</u>	<u>2,784,100</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>2,784,100</u>	<u>2,784,100</u>

本集團於二零零五年及二零零四年十二月三十一日所持投資物業之賬面值如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於香港之物業		
長期	2,300,400	1,823,868
中期	440,300	391,800
香港以外之中期物業	43,400	—
	<u>2,784,100</u>	<u>2,215,668</u>

本集團之投資物業乃按照營業租約持作出租用途。本集團投資物業於二零零五年十二月三十一日之公平價值已根據與本集團概無關聯之獨立估值師普敦國際評估有限公司於當日進行之估值達致。普敦國際評估有限公司擁有合適的資格及近期重估有關地區相近物業估值的經驗。該估值乃遵守香港測量師學會所頒佈的物業估值準則（第一版），並根據租金資本化所得。

本集團就貸款及一般銀行信貸額提供擔保而予以抵押之投資物業及其他資產之詳情載於附註第48項。

17. 物業、廠房及設備

	酒店物業 千港元	土地 及樓宇 千港元	租約 樓宇裝修 千港元	傢具、 裝置 及設備 千港元	汽車 及汽船 千港元	總計 千港元
本集團						
成本值						
於二零零四年一月一日， 原先呈列	—	99,743	33,480	96,046	22,181	251,450
採納會計準則第17號、 第40號及財務報告準則 詮釋第2號之影響	339,755	(62,920)	147	—	—	276,982
於二零零四年一月一日， 經重列	339,755	36,823	33,627	96,046	22,181	528,432
滙兌調整	—	—	(1)	(4)	—	(5)
增加	—	—	5,674	9,332	3,904	18,910
轉撥自待發展物業 出售	32,049	—	—	—	—	32,049
	—	—	(1,190)	(815)	(1,588)	(3,593)
於二零零四年十二月三十一日	371,804	36,823	38,110	104,559	24,497	575,793
滙兌調整	—	—	6	(264)	—	(258)
增加	2,395	—	4,637	12,440	—	19,472
轉撥自投資物業	—	5,849	—	—	—	5,849
收購附屬公司	—	5,228	—	5,800	—	11,028
出售	—	—	(2,270)	(2,721)	(347)	(5,338)
於二零零五年十二月三十一日	374,199	47,900	40,483	119,814	24,150	606,546
累計折舊及減值						
於二零零四年一月一日， 原先呈列	—	6,697	21,348	69,696	21,308	119,049
採納會計準則第17號、 第40號及財務報告準則 詮釋第2號之影響	242,719	1,721	21	—	—	244,461
於二零零四年一月一日， 經重列	242,719	8,418	21,369	69,696	21,308	363,510
滙兌調整	—	—	(1)	(3)	—	(4)
本年度撥備	2,064	1,106	5,702	12,001	730	21,603
出售時撇銷	—	—	(661)	(709)	(1,588)	(2,958)
減值虧損撥回	(4,314)	—	—	—	—	(4,314)
於二零零四年十二月三十一日	240,469	9,524	26,409	80,985	20,450	377,837
滙兌及其他調整	—	—	29	(89)	—	(60)
本年度撥備	2,863	907	6,101	13,647	961	24,479
出售時撇銷	—	—	(1,629)	(2,594)	(302)	(4,525)
減值虧損(撥回)	(4,284)	—	—	3,675	5	(604)
於二零零五年十二月三十一日	239,048	10,431	30,910	95,624	21,114	397,127
賬面值						
於二零零五年十二月三十一日	135,151	37,469	9,573	24,190	3,036	209,419
於二零零四年十二月三十一日	131,335	27,299	11,701	23,574	4,047	197,956

於二零零五年十二月三十一日，傢具、裝置及設備之賬面值24,190,000港元（二零零四年：23,574,000港元）已計入以融資租約下持有之資產價值零港元（二零零四年：1,067,000港元）。

本公司於二零零五年及二零零四年十二月三十一日並無任何物業、廠房及設備。

18. 待發展物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
原值，減已確認減值虧損：		
於一月一日，原先呈列	97,377	131,174
採納會計準則第17號之影響	—	(19,200)
於一月一日，經重列	97,377	111,974
滙兌調整	(241)	131
增加，包括已資本化利息零港元 (二零零四年：135,000港元)	—	14,321
減值虧損撥回	34,700	3,000
轉撥至待出售物業及其他存貨	(131,836)	—
轉撥至物業、廠房及設備	—	(32,049)
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>97,377</u>

本集團於二零零四年十二月三十一日之待發展物業之賬面值代表香港以外地區之永久業權物業。

減值虧損撥回乃經參考根據二零零五年十二月三十一日之獨立專業估值得出之公平價值釐定。

19. 預繳地價

本集團之預繳地價包括：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
在香港之租賃土地		
長期	282,364	274,796
香港以外之租賃土地		
中期	8,693	—
短期	730	810
	<u>291,787</u>	<u>275,606</u>
為報告目的所作之分析：		
非即期部份	287,367	271,505
列入流動資產之即期部份	4,420	4,101
	<u>291,787</u>	<u>275,606</u>

20. 商譽

	本集團 千港元
成本值	
收購附屬公司時產生及於二零零五年十二月三十一日	267
減值	
年內已確認金額及於二零零五年十二月三十一日	267
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	—

21. 負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零四年一月一日	765,570
於過往年度收購附屬公司之調整	15,700
增購附屬公司權益	902
於二零零四年十二月三十一日	782,172
轉撥至收益賬	
於二零零四年一月一日	236,167
年內轉撥	156,741
於二零零四年十二月三十一日	392,908
賬面值	
於二零零四年十二月三十一日	389,264
因採納財務報告準則第3號而取消確認	(389,264)
於二零零五年十二月三十一日	—

22. 無形資產

	電腦軟件 千港元	交易所 參與權 千港元	會所債券 千港元	總計 千港元
本集團				
成本值				
於二零零四年一月一日	9,633	—	—	9,633
增加	6,091	—	—	6,091
撇銷	(120)	—	—	(120)
於二零零四年十二月三十一日	15,604	—	—	15,604
因會計政策變動產生之 期初結餘調整	—	2,507	6,868	9,375
滙兌調整	284	—	—	284
收購附屬公司	—	1,200	—	1,200
增加	5,962	—	—	5,962
撇銷	—	—	(23)	(23)
於二零零五年十二月三十一日	21,850	3,707	6,845	32,402
攤銷及減值				
於二零零四年一月一日	2,552	—	—	2,552
本年度撥備	2,701	—	—	2,701
撇銷	(24)	—	—	(24)
於二零零四年十二月三十一日	5,229	—	—	5,229
因會計政策變動產生之 期初結餘調整	—	—	180	180
滙兌調整	85	—	—	85
本年度撥備	3,662	—	—	3,662
減值虧損	10	240	730	980
減值虧損撥回	—	—	(320)	(320)
於二零零五年十二月三十一日	8,986	240	590	9,816
賬面值				
於二零零五年十二月三十一日	<u>12,864</u>	<u>3,467</u>	<u>6,255</u>	<u>22,586</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>10,375</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,375</u>
本公司				
成本值				
因會計政策變更產生之期初 結餘調整及於二零零五年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>510</u>	<u>510</u>

上表中之電腦軟件可使用年期為有限，資產在該年期內攤銷，而交易所參與權及會所債券之可使用年期則為無限，毋需攤銷。電腦軟件之攤銷年期為三至五年。

23. 於附屬公司之權益

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
投資，成本值	14	14
附屬公司所欠款項，減撥備	3,231,969	2,696,483
	<u>3,231,983</u>	<u>2,696,497</u>

附屬公司欠款為無抵押及不計息。該等款項被當作授予附屬公司之類股本貸款。

除由新鴻基發行之貸款票據（其條款載於附註第40項）外，概無附屬公司於本年末或本年內任何時間擁有任何未償還之債務證券。

本公司於二零零五年十二月三十一日之主要附屬公司資料載於附註第52項。

24. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
香港上市證券 (附註第24項(i))	2,560,483	2,305,571
非上市股份 (附註第24項(ii))	149,574	157,449
	<u>2,710,057</u>	<u>2,463,020</u>

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)

附註：

(i) 香港上市證券		
投資成本	1,806,717	1,801,125
應佔收購後儲備	753,766	579,140
收購聯營公司所產生之負商譽 (附註(iv))	—	(152,694)
	<u>2,560,483</u>	<u>2,227,571</u>
一間聯營公司欠款	—	78,000
	<u>2,560,483</u>	<u>2,305,571</u>
上市證券市值	<u>1,301,161</u>	<u>1,109,200</u>

列入投資成本為收購若干聯營公司產生之商譽86,127,000港元（二零零四年：84,998,000港元）。變動載於下文附註(iii)。

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
(ii) 非上市股份		
投資成本	35,376	35,376
應佔收購後儲備	76,489	80,178
收購聯營公司所產生之負商譽 (附註(vi))	—	(787)
	<hr/>	<hr/>
	111,865	114,767
減：已確認之減值虧損	(26,873)	(21,892)
	<hr/>	<hr/>
	84,992	92,875
聯營公司欠款	64,582	64,574
	<hr/>	<hr/>
	149,574	157,449
	<hr/>	<hr/>

於二零零四年，投資成本包括收購若干聯營公司產生之商譽894,000港元。變動詳情載於下文附註(v)。

聯營公司欠款為無抵押及免息。該等款項被視作類股本貸款。

(iii) 收購上市聯營公司所產生之商譽

	本集團 千港元
成本值	
於二零零四年一月一日	232,304
收購聯營公司	3,469
出售聯營公司	(433)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	235,340
因採納財務報告準則第3號而撇銷之累計攤銷	(150,342)
增購聯營公司權益	13,683
出售聯營公司	(125)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	98,556
	<hr/>
攤銷	
於二零零四年一月一日	119,899
本年度撥備	30,860
出售聯營公司	(417)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	150,342
因採納財務報告準則第3號而撇銷	(150,342)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/>
減值	
本年內及於二零零五年十二月三十一日已確認之數額	12,429
	<hr/>
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	86,127
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	84,998
	<hr/>

(iv) 收購上市聯營公司所產生之負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零四年一月一日	(339,190)
收購聯營公司	(11,997)
出售聯營公司	1,755
	<u>(349,432)</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>(349,432)</u>
轉撥至收益賬	
於二零零四年一月一日	(138,821)
年內轉撥	(58,693)
出售聯營公司	776
	<u>(196,738)</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>(196,738)</u>
賬面值	
於二零零四年十二月三十一日	(152,694)
因採納財務報告準則第3號而取消確認	152,694
	<u>—</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>

(v) 收購非上市聯營公司所產生之商譽

	本集團 千港元
成本值	
於二零零四年一月一日	14,169
商譽調整	(5,145)
	<u>9,024</u>
於二零零四年十二月三十一日	9,024
因採納財務報告準則第3號而撇銷之累計攤銷	(8,130)
	<u>894</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>894</u>
攤銷	
於二零零四年一月一日	8,229
攤銷調整	(343)
本年度撥備	244
	<u>8,130</u>
於二零零四年十二月三十一日	8,130
因採納財務報告準則第3號而撇銷	(8,130)
	<u>—</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
減值	
年內及於二零零五年十二月三十一日確認之數額	894
	<u>894</u>
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	—
	<u>—</u>
於二零零四年十二月三十一日	894
	<u>894</u>

(vi) 收購非上市聯營公司所產生之負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日	(2,981)
轉撥至收益賬	
於二零零四年一月一日	(1,606)
年內轉撥	(588)
於二零零四年十二月三十一日	(2,194)
賬面值	
於二零零四年十二月三十一日	(787)
因採納財務報告準則第3號而取消確認	787
於二零零五年十二月三十一日	—

本集團每年或於有顯示商譽可能減值時進行減值測試。年內產生減值虧損13,323,000港元主要來自本集團於聯營公司之權益，此乃由於本集團於該聯營公司之權益之公平價值長期下降，並已降至低於本集團之賬面值所致。

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要聯營公司資料列於附註第53項。

有關本集團之聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產總額	12,504,896	10,936,258
負債總額	(6,112,961)	(5,117,700)
少數股東權益	(569,177)	(451,110)
資產淨值	5,822,758	5,367,448
收益	2,990,345	3,157,413
年內溢利	469,356	338,208

25. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非上市股份		
投資成本	1,536	3,830
應佔收購後儲備	882,480	831,590
	<hr/>	<hr/>
	884,016	835,420
撇銷未變現溢利	(17,622)	(17,622)
	<hr/>	<hr/>
	<u>866,394</u>	<u>817,798</u>

於二零零四年，投資成本包括收購若干共同控制企業產生之商譽506,000港元。變動詳情載於下文附註。

附註：收購一間共同控制企業所產生之商譽

	本集團 千港元
成本值	
收購共同控制企業	1,253
視作出售時轉撥	(626)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	627
因採納財務報告準則第3號而撇銷之累計攤銷	(121)
出售共同控制企業	(506)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
攤銷	
本年度撥備	219
視作出售時轉撥	(98)
	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	121
因採納財務報告準則第3號而撇銷	(121)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
賬面值	
於二零零五年十二月三十一日	<u>—</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>506</u>

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要共同控制企業資料列於附註第54項。

本集團之共同控制企業之財務資料概述如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非流動資產	<u>2,115,265</u>	<u>1,929,003</u>
流動資產	<u>319,212</u>	<u>409,289</u>
非流動負債	<u>(575,870)</u>	<u>(567,377)</u>
流動負債	<u>(89,638)</u>	<u>(103,837)</u>
收益	<u>371,773</u>	<u>335,303</u>
開支	<u>(294,621)</u>	<u>(287,093)</u>
投資物業公平價值增加	<u>183,297</u>	<u>—</u>
26. 可供出售金融資產		

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
由企業實體發行之上市股本證券，按市值		
香港	530,543	—
香港以外地區	<u>4,444</u>	<u>—</u>
	<u>534,987</u>	<u>—</u>
由企業實體發行之非上市股本證券，按公平價值		
香港 (附註)	399,901	—
香港以外地區	<u>58,251</u>	<u>—</u>
	<u>458,152</u>	<u>—</u>
	<u>993,139</u>	<u>—</u>

附註：該數額包括本集團於一間同系附屬公司之權益399,900,000港元。

27. 投資

	證券投資							
	非買賣證券		買賣證券		其他投資		總計	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團								
上市股本證券，按市值列賬								
由企業實體發行								
香港	-	476,810	-	23,152	-	-	-	499,962
香港以外地區	-	4,474	-	3,740	-	-	-	8,214
由銀行發行								
香港	-	-	-	13,133	-	-	-	13,133
香港以外地區	-	-	-	59	-	-	-	59
由公營機構發行								
香港	-	-	-	32	-	-	-	32
	-	481,284	-	40,116	-	-	-	521,400
由企業實體發行之 非上市股本證券								
香港 (附註(i))	-	183,501	-	-	-	-	-	183,501
香港以外地區 (附註(ii))	-	119,993	-	-	-	-	-	119,993
	-	303,494	-	-	-	-	-	303,494
由外國政府發行之 非上市有價債務證券								
	-	-	-	7,741	-	-	-	7,741
其他非上市證券								
	-	-	-	406	-	-	-	406
會所債券、交易所及 結算公司、交易所會籍、 法定按金及其他按金								
	-	-	-	-	-	35,819	-	35,819
所投資公司欠款扣除 已確認之減值虧損 (附註(ii))								
	-	-	-	-	-	90,883	-	90,883
	-	784,778	-	48,263	-	126,702	-	959,743
賬面值就呈報目的 而分析為：								
非流動	-	784,778	-	-	-	126,702	-	911,480
流動	-	-	-	48,263	-	-	-	48,263
	-	784,778	-	48,263	-	126,702	-	959,743

	證券投資							
	非買賣證券		買賣證券		其他投資		總計	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本公司 會所債券	-	-	-	-	-	510	-	510
為呈報目的所作之 賬面值分析：								
非流動	-	-	-	-	-	510	-	510

附註：

- (i) 該投資為本集團於一間同系附屬公司之權益。
- (ii) 計入於二零零四年之比較數字之吉隆坡酒店項目權益合計118,003,000港元之款項。請參考附註第28項之註腳。

28. 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一間上市聯營公司之貸款票據 所投資公司欠款 (附註)	78,000	-
其他	1,066	3,200
	203,753	3,200
減：減值	(1,447)	-
	<u>202,306</u>	<u>3,200</u>

於二零零五年十二月三十一日，本集團之貸款及應收賬款之公平價值與相應賬面值相若。

附註：直至終審法院作出任何判決，新鴻基目前對上訴法院裁決結果之理解為，新鴻基證券實際上擁有新世界於合營企業（在裁決中釋義）全部權益（包括來自或代替新世界、及／或來自或代替SDL、及／或來自或代替新鴻基證券付予GUP的股東貸款）之25%（「新鴻基證券權益」）。此合營企業是新世界及／或SDL與IGB Corporation Bhd.各佔一半，在吉隆坡市中心購入土地及發展兩所設有1,000個房間之酒店和設有200個單位之服務式公寓。SDL以信託方式代新鴻基證券持有GUP的12.5%股本。包括在「所投資公司欠款」中之一筆總額共118,003,000港元（不包括於往年已支銷之利息）之賬項，是代表新鴻基證券權益的賬面值。

本集團認為在現時不適宜就裁決及上訴法院裁決（統稱「該等裁決」）對此訴訟或對吉隆坡酒店項目權益減值作出任何撥備。採取此決定乃由於經考慮在該等裁決下存在的權益之價值及性質之當前情況，以及最終上訴之不明朗因素，導致未能以任何的準確程度決定最終結果之情況。一方面，倘新鴻基證券於該最終上訴完全獲勝，其可能有權取回所有已付金額；另一方面，倘該上訴

敗訴或僅部份獲勝，其有可能須就吉隆坡酒店項目之最終權益進一步作出減值撥備。由於酒店之控股公司GUP並無提供該項目之現有估值，兼且新鴻基証券亦未能獲得GUP之詳細賬冊紀錄，因而未能對該項目的價值達致具理據支持之意見，因此目前未能釐訂作出該等撥備之程度。

29. 遞延稅項

本集團於本年度及過往報告年度中確認之主要遞延稅項負債及資產以及其變動如下：

	加速稅務 折舊 千港元	物業及其他 資產重估 千港元	準備 千港元	未變現 溢利 千港元	未分派 盈利及其他 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零四年一月一日，							
原先呈列	50,587	13,282	(5,431)	1,393	1,708	(49,986)	11,553
會計政策變動影響	94,815	54,187	(377)	—	—	(35,881)	112,744
於二零零四年一月一日，							
已重列	145,402	67,469	(5,808)	1,393	1,708	(85,867)	124,297
滙兌調整	—	—	—	(13)	—	—	(13)
轉投自應付稅項	—	—	—	—	2,726	—	2,726
收購附屬公司	770	—	—	—	—	—	770
扣除自(計入)收益賬 於權益中扣除	22,178	31,638	(2,078)	(106)	(869)	(5,391)	45,372
	—	167	—	—	55	—	222
於二零零四年 十二月三十一日	168,350	99,274	(7,886)	1,274	3,620	(91,258)	173,374
滙兌調整	—	—	—	67	—	—	67
收購附屬公司	—	—	—	132	—	(8)	124
扣除自(計入)收益賬 於權益中(計入)扣除	9,325	47,638	1,447	31	(866)	(4,752)	52,823
	—	(26)	—	—	110	—	84
於二零零五年 十二月三十一日	<u>177,675</u>	<u>146,886</u>	<u>(6,439)</u>	<u>1,504</u>	<u>2,864</u>	<u>(96,018)</u>	<u>226,472</u>

有關遞延稅項結餘(抵銷後)就資產負債表呈報目的之分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
遞延稅項負債	230,615	183,653
遞延稅項資產	(4,143)	(10,279)
	<u>226,472</u>	<u>173,374</u>

於二零零五年十二月三十一日，本集團之未確認可扣稅臨時差額為5,880,000港元（二零零四年：6,023,000港元）及可抵銷將來溢利之預期末動用稅項虧損2,012,760,000港元（二零零四年：1,977,056,000港元，經重列）。其中就548,679,000港元（二零零四年：521,474,000港元，經重列）之上述稅項虧損已確認遞延稅項資產。因未能確定將來溢利流，餘下1,464,081,000港元（二零零四年：1,455,582,000港元，經重列）稅項虧損並無確認遞延稅項資產並。年內或於結算日，並無其他未確認之重大臨時差額。

未確認稅項虧損包括4,467,000港元、54,000港元及13,349,000港元之虧損分別將於二零零六年、二零零七年及二零零八年到期。其他虧損則可無限期結轉。

於二零零五年十二月三十一日，本公司之可抵銷將來溢利之預期末動用稅項虧損為24,456,000港元（二零零四年：23,511,000港元）。因未能確定將來溢利流，就該等稅項虧損之遞延稅項資產並無予確認。稅項虧損可無限期結轉。

30. 待出售物業及其他存貨

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於香港之物業，按可變現淨值	389,000	401,600
於香港以外非即期永久業權物業，按可變現淨值	131,836	—
其他存貨，按成本值	114	121
	<u>520,950</u>	<u>401,721</u>

年內，若干本集團之前所持有可變現淨值為47,160,000港元（二零零四年：44,795,000港元）之待出售物業已按營業租約租出，故已重列為投資物業。

於二零零五年，並無待出售物業成本（二零零四年：20,753,000港元）。

於香港以外之非即期永久業權物業指在美利堅合眾國之一項物業項目。本集團擬將此資產變現。永久業權物業就分部資料目的計入本集團之銷售物業及與物業有關之投資（附註第8項）。

31. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
上市股本證券，按市值		
由公司實體發行		
香港	32,396	—
香港以外	2,534	—
由銀行發行		
香港	20,654	—
香港以外	87	—
由公營機構發行		
香港	33	—
	<u>55,704</u>	<u>—</u>
由香港以外企業實體發行之非上市股本證券，按公平價值	119,514	—
於香港上市之認購權證及期權，按公平價值	3,508	—
其他	478	—
	<u>179,204</u>	<u>—</u>

32. 應收賬款、按金及預付款項

計入應收賬款、按金及預付款項乃應收貿易賬款合計1,181,355,000港元（二零零四年：833,906,000港元，經重列），其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
零至30日	1,155,721	790,286
31至180日	16,849	20,671
181至365日	778	2,888
365日以上	167,080	218,207
	<u>1,340,428</u>	<u>1,032,052</u>
呆賬撥備	(159,073)	(198,146)
	<u>1,181,355</u>	<u>833,906</u>

概無披露任何證券放款客戶之應收賬款之賬齡分析，因董事認為，鑑於證券放款之業務之性質，賬齡分析並無意義。

有期貸款及證券放款之利率及到期日期之詳情於附註第6項中披露。

本集團持有客戶之上市及非上市證券以及物業作為有抵押證券放款及有期貸款之抵押品。上述上市證券於二零零五年十二月三十一日之公平價值為6,272,527,000港元（二零零四年：6,420,945,000港元）。

33. 應付賬款及應計費用

計入應付賬款及應計費用內之款額為應付貿易賬款共848,151,000港元(二零零四年: 921,363,000港元),其賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
零至30日	820,787	855,672
31至180日	4,336	9,787
181至365日	508	1,296
365日以上	22,520	54,608
	<u>848,151</u>	<u>921,363</u>

34. 流動資產及流動負債

於十二月三十一日,本集團之應收賬款、應收聯營公司款項、應收一間共同控制企業款項、短期已抵押銀行存款、銀行存款、銀行結餘及現金、應付款項及應計費用、應付聯合集團有限公司之款項、應付聯營公司之款項及應付共同控制企業之款項之公平價值與相應賬面值相若。

本集團於持牌銀行開設有信託及獨立賬戶,為經營日常業務所需而持有之客戶信託存款。於二零零五年十二月三十一日,信託及獨立賬戶並未包括於本賬項下之金額合計為2,130,593,000港元(二零零四年:2,178,901,000港元)。

本集團應收聯營公司之款項為無抵押、不計息及預期將於一年內償還。

於十二月三十一日,本公司之應收賬款、銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及應計費用,以及應付聯合集團有限公司之款項之公平價值與相應賬面金額相若。

35. 股本

	股份數目	價值 千港元
法定股本:		
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年十二月三十一日 每股面值2.0港元之普通股	<u>3,000,000,000</u>	<u>6,000,000</u>
已發行及繳足股本:		
於二零零四年一月一日每股面值2.0港元 之普通股	489,384,217	978,768
行使認股權證認購權	<u>47,767,684</u>	<u>95,535</u>
於二零零四年十二月三十一日及 於二零零五年十二月三十一日 每股面值2.0港元之普通股	<u>537,151,901</u>	<u>1,074,303</u>

36. 儲備

	二零零五年 千港元		二零零四年 千港元 (重列)			
本集團						
股份溢價	516,644		516,644			
物業重估儲備	—		149,913			
投資重估儲備	490,639		247,059			
資本贖回儲備	72,044		72,044			
滙兌儲備	(86,753)		(109,984)			
資本(商譽)儲備(附註第36項(b))	4,827		(39,177)			
累計溢利	4,945,116		3,438,798			
股息儲備	53,715		26,858			
	<u>5,996,232</u>		<u>4,302,155</u>			
	股份溢價 千港元	特別資本 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計溢利 (虧損) 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元
本公司						
於二零零四年一月一日	492,784	2,320,430	72,044	(1,485,404)	—	1,399,854
由特別資本儲備轉撥至 累計溢利(虧損) (附註第36項(a))	—	(2,320,430)	—	2,320,430	—	—
發行股份溢價	23,884	—	—	—	—	23,884
發行股份開支	(24)	—	—	—	—	(24)
末期股息	—	—	—	(26,858)	26,858	—
股東應佔虧損	—	—	—	(197,844)	—	(197,844)
	<u>516,644</u>	<u>—</u>	<u>72,044</u>	<u>610,324</u>	<u>26,858</u>	<u>1,225,870</u>
於二零零四年 十二月三十一日	516,644	—	72,044	610,324	26,858	1,225,870
已付股息	—	—	—	—	(26,858)	(26,858)
擬派末期股息	—	—	—	(53,715)	53,715	—
股東應佔溢利	—	—	—	572,577	—	572,577
	<u>516,644</u>	<u>—</u>	<u>72,044</u>	<u>1,129,186</u>	<u>53,715</u>	<u>1,771,589</u>
於二零零五年 十二月三十一日	516,644	—	72,044	1,129,186	53,715	1,771,589

於二零零五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備呈列為合共1,182,901,000港元(二零零四年：637,182,000港元)之累計溢利及股息儲備。

附註：

- (a) 香港高等法院在一九九八年批准削減本公司股份面值時規定，因是項削減而產生之進賬已轉撥至特別資本儲備內。該項儲備不可分派，直至本公司於法院命令發出之日，即一九九八年七月十四日之全部負債獲清償為止。於二零零四年十二月三十一日，本公司並無尚未清償於一九九八年七月十四日已存在之負債。因此，於二零零四年十二月三十一日，特別資本儲備可供分派並已轉撥至累計溢利(虧損)。

(b)	商譽 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	總計 千港元
本集團				
於二零零四年一月一日	(79,888)	54,464	1,397	(24,027)
於攤薄於聯營公司 權益時轉撥	—	—	(3)	(3)
資本儲備攤銷	—	(17,267)	—	(17,267)
轉撥自累計溢利	—	—	2,120	2,120
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零四年十二月 三十一日	(79,888)	37,197	3,514	(39,177)
因會計政策變動產生 期初結餘調整	79,888	(37,197)	(704)	41,987
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
期初結餘調整後餘額	—	—	2,810	2,810
應佔收購後聯營公司 儲備變動	—	1,754	—	1,754
轉撥自累計溢利	—	—	263	263
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零五年 十二月三十一日	<u> </u>	<u>1,754</u>	<u>3,073</u>	<u>4,827</u>

法定儲備乃指按中國大陸有關法規及規例所規定之儲備。

37. 欠附屬公司款項

欠附屬公司款項為無抵押，一筆數額為156,016,000港元（二零零四年：229,980,000港元）之款項，乃按年息3.2%計算（二零零四年：2.5%），餘額為免息。欠附屬公司款項不會於結算日起十二個月內還款，故有關餘額以非流動負債入賬。

該等免息款項被視為附屬公司向本公司之類似股本貸款，作為本公司於其他附屬公司之投資之資金。

38. 透過損益賬按公平價值處理之金融負債

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
股票借款	17,700	—
股票期權	56	—
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>17,756</u>	<u> </u>

39. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行借貸包括：				
銀行貸款	1,742,956	1,591,844	—	—
銀行透支	83,040	57,905	3,115	—
	<u>1,825,996</u>	<u>1,649,749</u>	<u>3,115</u>	<u>—</u>
列為：				
有抵押	1,792,881	1,649,749	—	—
無抵押	33,115	—	3,115	—
	<u>1,825,996</u>	<u>1,649,749</u>	<u>3,115</u>	<u>—</u>
銀行貸款及透支償還 期限如下：				
一年內或即期	950,233	603,180	3,115	—
一年以上但不超過兩年	606,939	226,738	—	—
兩年以上但不超過五年	211,214	733,469	—	—
五年以上	57,610	86,362	—	—
	<u>1,825,996</u>	<u>1,649,749</u>	<u>3,115</u>	<u>—</u>
減：列於流動負債項下須於 一年內償還之款額	<u>(950,233)</u>	<u>(603,180)</u>	<u>(3,115)</u>	<u>—</u>
一年後到期之款額	<u>875,763</u>	<u>1,046,569</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

大部份銀行貸款及透支以港元計值。利率及到期日期之詳情於附註第6項披露。

以本集團作為銀行及其他借貸抵押之資產詳情列於附註第48項。

本集團之銀行借貸之公平價值與相應賬面值相若。

40. 貸款票據

該等金額乃發行作為一間上市附屬公司購回股份之部份代價之貸款票據。該等貸款票據按年息4%計息及於二零零八年三月七日期。實際年利率為7.9%。

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本金		
於一月一日	129,637	231,637
已購回及註銷	(60,000)	(102,000)
	<u>69,637</u>	<u>129,637</u>
採用實際利率法之差額		
於一月一日	—	—
因採納會計準則第39號之期初結餘調整	(14,077)	—
利息支出	8,692	—
	<u>(5,385)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>(5,385)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u><u>64,252</u></u>	<u><u>129,637</u></u>

本集團之貸款票據之公平價值與相應賬面值相若。

41. 其他負債

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
撥備 (附註)	35,135	44,739
少數股東墊款	974	1,022
	<u>36,109</u>	<u>45,761</u>
減: 列於流動負債項下須於一年內償還之款額	(33,366)	(42,122)
	<u>2,743</u>	<u>3,639</u>
一年後到期之款額	<u><u>2,743</u></u>	<u><u>3,639</u></u>

附註：

	僱員福利 千港元	本集團 其他 千港元	總計 千港元
於二零零五年一月一日	43,871	868	44,739
年內撥備	33,449	846	34,295
撥回	(13,473)	—	(13,473)
撥備利用	(11,428)	—	(11,428)
年內已付款項	(18,922)	(76)	(18,998)
	<u>33,497</u>	<u>1,638</u>	<u>35,135</u>
於二零零五年十二月三十一日	33,497	1,638	35,135
減：列於流動負債項下須於一年內 償還之款額	(32,520)	(846)	(33,366)
	<u>977</u>	<u>792</u>	<u>1,769</u>

42. 收購附屬公司

年內，本集團收購下列附屬公司：

名稱	主要業務	收購日期	收購 百分比	成本成分	包括資本化 開支之成本 千港元
興業控股有限公司	物業投資	二零零五年二月一日	100%	現金	13,811
駿溢期貨有限公司	期貨買賣及經紀	二零零五年三月十七日	100%	現金	16,853
駿溢證券有限公司	證券經紀	二零零五年三月十七日	100%	現金	9,033
誠興投資有限公司	物業發展	二零零五年四月十八日	100%	現金	38,477
					<u>78,174</u>

所收購淨資產及因收購產生之商譽如下：

	被收購公司 之賬面值 千港元	公平價值 千港元
所收購淨資產：		
投資物業	26,934	39,362
物業、廠房及設備	9,565	11,028
預繳地價	6,408	8,900
無形資產	1,200	1,200
法定存款	1,734	1,734
應收賬款、按金及預付款項	17,723	16,823
銀行結餘及現金	15,758	15,758
應付賬款及應計費用	(16,575)	(16,575)
遞延稅項負債	(124)	(124)
	<u>62,623</u>	<u>78,106</u>
淨資產		78,106
代價總額，以現金支付		<u>78,174</u>
		68
公平價值淨額高於代價之差額已於 綜合收益賬內確認為其他收入		<u>199</u>
商譽		<u>267</u>
收購時之現金流出淨額：		
已付現金代價		78,174
已收購之銀行結餘及現金		(15,758)
		<u>62,416</u>

商譽來自本集團收購附屬公司後預期產生之協同效應。

年內已收購附屬公司之總收入及溢利如下：

	於截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元	本集團應佔 收購後 千港元
收入總額	<u>46,695</u>	<u>43,743</u>
年內溢利	<u>11,061</u>	<u>7,800</u>

於二零零四年收購之附屬公司對本集團該年之收益及溢利並無構成任何重大影響。

二零零五年之資料僅供說明用途，並不代表計入本集團綜合收益表內之已收購附屬公司之收入及經營業績，亦不代表未來業績之預測。

43. 主要非現金交易

年內，由共同控制企業宣派之股息收入60,000,000港元（二零零四年：60,000,000港元）乃透過與共同控制企業之往來賬目抵銷記錄。

44. 或然負債

(a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團作出之擔保如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就一間所投資公司獲授之銀行信貸額 作出擔保	6,979	7,000
就一間結算所及監管機構所獲銀行擔保 作出賠償擔保	5,540	5,540
其他擔保	7,084	3,184
	<u>19,603</u>	<u>15,724</u>

(b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited（「SFHL」）向同為新鴻基之間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司（「新泰昌授信」）及新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）發出索償傳票（「200/2004」），要求（其中包括）撤銷新泰昌授信（作為新鴻基投資之受讓人）根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資出售順隆集團有限公司股份（「順隆股份」）（作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後額外支付金額15,700,000港元之款項），或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索有關新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。此項索償正被極力否定。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。

在現階段，管理層認為在作出訴訟費有關撥備後，對此訴訟不適宜作出任何其他撥備。

(c) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展與SDL向新鴻基證券提出法律訴訟（高等法院民事訴訟1999年第3191宗）作出之裁決（「判決」），新鴻基證券被判令向新世界支付總額105,534,018港元，連同本金金額80,117,653港元由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率（根據法院認定之一份口頭協議（「口頭協議」）內訂明之條款）計算之利息。於二零零四年六月十七日（即支付判定金額當日），總額為150,115,682港元（即105,534,018港元連同44,581,664港元之利息）。新鴻基證券已支付判定金額，並已向上訴法庭就該項裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決，判令新鴻基證券可獲償付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部份利息，但對裁決之主要部份維持不變。須償還之金額為14,783,091港元現已償付。

新鴻基證券現已獲授最終許可，就上訴庭判決向終審法院提出上訴。最終上訴聆訊將於二零零六年六月十九日展開。

自宣佈裁決以來，新世界曾以書面要求新鴻基證券額外支付三筆款項，聲稱為新世界代表新鴻基證券墊付按比例之股東供款（「新索償」）：

- (i) 於二零零零年三月一日墊付之27,234,754港元；
- (ii) 於二零零一年一月二日墊付之7,697,418港元（新鴻基知悉新世界於二零零四年四月向新鴻基證券（作為被告）發出另一索償傳票（「另一索償傳票」），要求索償上述兩筆款額，以及分別由二零零零年三月及二零零一年一月起所涉及之有關利息。此另一索償傳票並未送達至新鴻基證券）；及
- (iii) 於二零零四年六月四日，要求就GUP之銀行貸款支付2,565,839港元。（已就該索償於新鴻基證券之賬目作出撥備）。

本集團瞭解到新世界及SDL於二零零六年二月發出第二份進一步索償傳票（「HCA 376/2006」），索償（其中包括）總額37,498,011港元，即新索償之款項總額加上按法院認為適當之利率及期間應計之利息。此第二份進一步索償傳票尚未送達新鴻基證券。

最終上訴結果以及其他事項將對釐定新鴻基證券是否須支付新索償有關，而新世界聲稱此乃根據口頭協議而需支付。因此，本集團認為新索償乃或然負債，亦鑑於本公司已為訴訟費作出撥備，故此認為現時不適宜為最終上訴或另一索償傳票作出任何撥備。有關最終上訴之最終結果對本集團可能造成之財務影響載於附註28。

於二零零五年十二月三十一日，本公司就其附屬公司所動用之銀行信貸額向銀行作出1,470,857,000港元（二零零四年：1,559,800,000港元）之擔保。

45. 資本承擔

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已簽約但未在財務報表中作撥備之資本開支	<u>29,952</u>	<u>29,039</u>
已獲授權但未簽約之資本開支	<u>2,259</u>	<u>2,209</u>

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

46. 營業租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於本年度收益賬中確認有關營業租約之 最低租賃款項：		
土地及樓宇	17,170	17,374
其他	50	658
	<u>17,220</u>	<u>18,032</u>

於二零零五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營業租約而於下列期間到期支付之最低租賃款項如下：

	本集團			
	二零零五年		二零零四年	
	土地及樓宇 千港元	其他 千港元	土地及樓宇 千港元	其他 千港元
一年內	14,477	406	20,155	578
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	<u>14,463</u>	<u>—</u>	<u>34,466</u>	<u>—</u>
	<u>28,940</u>	<u>406</u>	<u>54,621</u>	<u>578</u>

經營租約之年期經議定為一至兩年。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為87,210,000港元(二零零四年:68,952,000港元)。所持有之物業已有租戶承諾租用，該等租戶之租賃協議將於未來三年內屆滿或可於未來三年內終止。

於二零零五年十二月三十一日，本集團已就下列未來最低租賃款項與租戶訂立合約：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一年內	69,460	39,746
於第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>37,793</u>	<u>18,487</u>
	<u>107,253</u>	<u>58,233</u>

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本公司概無因作為承租人或出租人而於不可撤銷營業租約項下擁有任何重大租賃承擔。

47. 退休福利計劃

本集團為所有在香港之合資格僱員提供定額供款退休福利計劃。該等計劃之資產與本集團之資產分開持有，獨立存於由獨立信託公司所管理之公積金。

自收益賬扣除之退休福利開支為本集團按計劃規則所指定比率而應付之基金供款。倘僱員於全數達到享用退休福利前退出計劃，則根據計劃之條款，退回僱主供款之金額將用以減除本集團應付之供款。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，並無僱員由於在達到可全數享用退休福利前退出該計劃以致有重大部份之僱主供款得以退回，並可將該退回款項用以減除本集團往後年度之應付供款。

由於香港政府推行強制性公積金計劃條例，本集團於二零零零年起已不再為新僱員提供上述計劃。

自二零零零年十二月一日起，凡於香港新加盟本集團之員工按規定均須加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團及僱員各自須向強積金計劃作出相當於僱員薪金5%之供款。

48. 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團若干投資物業、土地及樓宇、持作發展物業、預繳地價及待出售物業賬面總值3,545,804,000港元（二零零四年：3,026,237,000港元，經重列）、關於一間上市附屬公司之若干證券成本值902,933,000港元（二零零四年：902,933,000港元），以及屬於本集團及證券放款客戶之上市投資總賬面值1,387,659,000港元（二零零四年：1,074,406,000港元）已用作本集團所獲3,098,756,000港元（二零零四年：3,404,144,000港元）貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零五年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,792,881,000港元（二零零四年：1,649,749,000港元）。

於二零零五年十二月三十一日，一項為數972,000港元（二零零四年：1,220,000港元）之銀行存款已用作抵押一項為數2,000,000港元（二零零四年：2,000,000港元）之銀行擔保。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本公司並無抵押任何資產。

49. 有關連人士之交易及結餘

以下為於年內及年終與有關連人士之重大交易及結餘概要：

(a) 交易概要

	(收入) / 支出	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
最終控股公司		
應佔管理服務開支 / 企業管理 服務費 (附註)	7,120	6,112
應佔行政開支 (附註)	661	6,935
廣告收入	(800)	(800)
租金、物業管理及空調費 (附註)	(3,437)	(3,464)
同系附屬公司		
管理服務費	—	2,200
廣告收入	(400)	(400)
股息收入	(21,810)	(7,270)
一間共同控制企業		
行政、管理及顧問費	(3,775)	(4,860)
股息收入	(60,000)	(60,000)
物業管理及空調費以及其他物業 相關服務費	(13,996)	(14,020)
聯營公司		
股息收入	(750)	(6,182)
利息收入	(6,754)	(7,287)
保險費	(4,402)	(4,543)
服務費收入	(2,718)	(1,137)
租金、物業管理及空調費以及 其他相關服務費	(1,674)	(910)
	<u> </u>	<u> </u>

(b) 主要管理層人員酬勞

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期福利	11,437	5,879
退休福利	266	175
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>11,703</u>	<u>6,054</u>

本集團若干主要管理人員從本公司最終控股公司或其全資附屬公司收取酬金，最終控股公司向本集團提供收取費用的管理服務，該費用已披露在此附註(a)部份上列之管理服務開支 / 管理服務費中，此管理服務由該等主要管理人員及其他非集團主要管理人員所提供。

二零零五年之前，管理費用不能分配至個別人士。從二零零五年一月一日起，計算管理費用以管理人員於集團事務上所使用的時間作為參考，及可以分配至該等主要管理人員。該等分配總額於二零零五年共4,400,000港元，已包括於以上主要管理人員報酬內。

- (c) 年內，本集團與一間合營夥伴於一間雙方各佔50%權益之共同控制企業收取及獲償還若干免息貸款。於二零零五年十二月三十一日，借貸予本集團之款項總額為81,000,000港元（二零零四年：141,000,000港元），乃為無抵押、免息及即期償付。
- (d) 年內，本集團以總代價52,283,000港元從一間上市聯營公司之附屬公司收購兩間公司。
- (e) 年內，一間上市聯營公司之附屬公司獲授一項280,000,000港元之貸款融資，年期自二零零五年十一月七日起計三十六個月。貸款按年利率最優惠利率加1%計息及由該上市聯營公司擔保。於二零零五年十二月三十一日，已提取貸款245,000,000港元。

附註：除本公司一間附屬公司訂立之租約及本公司與最終控股公司訂立之行政服務及管理服務分攤協議，上述有關連人士之交易根據上市規則並未構成一項須予披露交易。

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日應收（應付）有關連人士之結餘淨額概列如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
最終控股公司	(8,235)	(6,115)	(8,183)	(6,094)
聯營公司	331,822	88,444	—	911
共同控制企業	(78,916)	(139,023)	—	—
	<u>244,671</u>	<u>(56,694)</u>	<u>(8,183)</u>	<u>(5,183)</u>

上述金額乃以下列方式於本集團及本公司之資產負債表內入賬：

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於聯營公司之權益	64,582	136,953	—	—
應收聯營公司貸款及 應收賬款	78,000	—	—	—
應收賬款、按金及預付款項	245,116	979	—	911
聯營公司欠款	7,384	231	—	—
一間共同控制企業欠款	2,159	2,040	—	—
應付賬款及應計費用	(496)	(480)	—	—
欠聯合集團有限公司 之款項	(8,183)	(6,094)	(8,183)	(6,094)
欠聯營公司款項	(62,828)	(49,260)	—	—
欠一間共同控制企業款項	(81,063)	(141,063)	—	—
	<u>244,671</u>	<u>(56,694)</u>	<u>(8,183)</u>	<u>(5,183)</u>

50. 有期資產與負債到期分析

以下載列本集團訂有期滿日之資產與負債。過期未付資產撥入須即時償還類資產。

	於二零零五年十二月三十一日					
	即時償還 千港元	三個月內 千港元	三個月 至一年 千港元	一年 至五年 千港元	五年後 千港元	總計 千港元
資產						
銀行定期存款	—	110,902	—	—	—	110,902
一間上市聯營公司有期貸款	—	245,000	—	—	—	245,000
一間上市聯營公司貸款票據	—	—	—	78,000	—	78,000
國庫券	—	7,680	—	—	—	7,680
有期貸款	183,630	66,200	5,667	—	—	255,497
負債						
銀行借貸及透支	—	554,910	395,323	818,153	57,610	1,825,996
貸款票據	—	—	—	64,252	—	64,252

	於二零零四年十二月三十一日					
	即時償還 千港元	三個月內 千港元	三個月 至一年 千港元	一年 至五年 千港元	五年後 千港元	總計 千港元
資產						
銀行定期存款	—	144,181	—	—	—	144,181
貸款及應收款項	—	—	—	3,200	—	3,200
一間上市聯營公司貸款票據	—	—	—	78,000	—	78,000
有期貸款	232,911	61,145	34,600	—	—	328,656
有價債務證券	—	7,741	—	—	—	7,741
負債						
銀行借貸及其透支	—	76,247	526,933	960,207	86,362	1,649,749
貸款票據	—	—	—	129,637	—	129,637

51. 結算日以後之事項

- (a) 於二零零六年四月三日，新鴻基之全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited (「Wah Cheong」) 與CLSA Capital Limited (「CLSA」) 已訂立有條件認購權協議，根據協議CLSA同意以27,752,291港元的認購權代價給予Wah Cheong認購權，向CLSA購入額外34,156,666股卓健亞洲有限公司 (「卓健」) 股份。在證券及期貨事務監察委員會確認對Wah Cheong及CLSA而言不具損害性之條款，即彼等不會被視為一致行動人士，以及Wah Cheong在行使認購權前毋須向卓健所有股東提出強制性收購建議，且獲得本公司、新鴻基及本公司最終控股公司聯合集團有限公司股東批准後，認購權方可作實。

根據認購權權利，Wah Cheong可以：

- 用總行使價83,256,873港元 (即每股認購權股份2.4375港元) 收購全部 (並非部份) 認購權股份 (即CLSA所持有之34,156,666股卓健股份)；及

- 要求CLSA行使全部或部份認購權認股證，(即CLSA所持有的認股權證，如行使可以按認購價每股2.5港元認購6,943,333股卓健股份)。

就認購權股份而言，Wah Cheong可於4年內任何時間行使認購權；就認購權認股證而言，則須於二零零七年一月十三日以前行使。

於二零零六年四月七日，Wah Cheong持有卓健約34.39%權益。Wah Cheong亦持有認股權證，如行使時，將引致認購12,544,632股股份。如Wah Cheong悉數行使認股權證，將導致Wah Cheong持有卓健約38.36%的權益。

假設(i)卓健並無發行新股份，(因認購權認股證獲悉數行使而發行新股份除外)，(ii)認購權就認購權協議所述之認購權股份獲行使及認購權認股證悉數行使，及(iii)Wah Cheong並無行使其持有之任何認股權證，則Wah Cheong將擁有卓健經擴大股本約53.54%權益。假設Wah Cheong行使其持有之全部認股權證，將引致Wah Cheong在卓健的權益增加至56.25%。

(b) 於二零零六年四月六日，達成以下協議

- 新鴻基作為賣方與富益證券有限公司作為配售代理達成一項配售協議，透過配售代理按每股5.1港元之價格，向獨立投資者配售175,000,000股現時持有之天安中國投資有限公司(「天安」)股份，及
- 新鴻基與天安達成協議，於配售事項完成後，新鴻基將以相同價格認購175,000,000股天安新股份(「認購股份」)。

配售協議為無條件，並預期配售事項已完成，惟認購事項須待下列條件達成後方可作實：

- 聯交所批准認購股份上市及買賣；
- 獲得豁免不必因認購事項而須根據收購守則第26條提出全面收購建議；及
- 配售事項完成。

完成以上協議會導致新鴻基持有天安之權益由約48.60%降至約40.51%。董事會並不預期此項交易會導致本集團有任何重大損益。

52. 主要附屬公司資料

於二零零五年十二月三十一日，本公司主要業務所在地在香港之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	已發行股本面值 之比率		主要業務
		本公司* / 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Alaston Development Limited	1美元	100	100	物業買賣
聯合地產代理有限公司	2元	100	100	地產代理
AP Administration Limited	2元	100	100	管理及顧問服務
AP Corporate Services Limited	2元	100	100	公司服務
聯合地產發展有限公司	2元	100 *	100	控股投資
AP Diamond Limited	1美元	100	100	物業買賣及持有物業
AP Emerald Limited	1美元	100	100	控股投資
AP Finance Limited	2元	100	100	借貸
AP Property Management Limited	2元	100	100	樓宇管理
百達利財務有限公司	137,500,000元	100	75	金融服務及控股投資
百達利證券有限公司	7,000,000元	100	75	證券交易商
高韻發展有限公司	5,000元	100	100	持有物業
Cheeroll Limited	2元	100	75	控股投資、證券 及黃金買賣
Cowslip Company Limited	2元	100	75	控股投資
駿溢期貨有限公司	20,000,000元	100	75	期貨買賣及經紀
駿溢證券有限公司	20,000,000元	100	75	證券經紀
威箭有限公司	100,000元	95	95	貸款融資
景資發展有限公司	10,000元	100	100	控股投資
拓航有限公司	5,000元	100	100	持有物業
Gilmore Limited	2元	100	100	持有物業
Gloria (Nominees) Limited	200元	100	75	控股投資
Gloxin Limited	2元	100	75	控股投資
大唐證券有限公司	20,000,000元	100	75	證券經紀
Hilarious (Nominees) Limited	10,000元	100	75	控股投資
Hillcrest Development Limited	20元	100	100	持有物業
Hi-Link Limited	200元	100	100	控股投資
Integrated Custodian Limited	2元	100	100	持有物業
Itso Limited	2元	100	75	證券買賣
Jaffe Development Limited	1美元	100	100	持有物業
Kalix Investment Limited	2元	100	100	持有物業
勁鵬發展有限公司	2元	100	100	持有物業
歷山代理人有限公司	2元	100	75	代理人服務
Macdonnell (Nominees) Limited	10,000元	100	75	控股投資
銳騰投資有限公司	2元	100	100	證券買賣
Mightyton Limited	10,000元	100	100	持有物業
幹美投資有限公司	2元	100	75	控股投資
安通建業有限公司	2元	100	100	酒店業務、地產發展 及持有物業

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	已發行股本面值 之比率		主要業務
		本公司* / 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
先港發展有限公司	2元	100	75	控股投資
Plentiwind Limited	2元	100	75	期貨買賣
栢麗服務有限公司	2元	100	65	樓宇保養及清潔服務
保得物業管理有限公司	5,000元	100	65	樓宇管理
Quick Art Limited	3,540,000元	100	75	持有物業
捷橋財務有限公司	20,000,000元	100	75	借貸
山栢置業有限公司	10元	100	100	持有物業
Scienter Investments Limited	20元	100	75	證券買賣
SHK Consultancy Services Limited	2元	100	75	顧問服務
新鴻基財經資訊有限公司	100元	51	38	財經資訊服務
新鴻基投資管理有限公司	5,000,000元	100	75	基金市場策劃及管理
SHK Investment Services Limited	1,000,000元	100	75	資產投資及租賃
新鴻基科網(証券)有限公司	30,000,000元	100	75	網上證券經紀 及證券放款
新鴻基科網有限公司	20,000,000元	100	75	網上金融服務
新鴻基珠江三角洲投資有限公司	75,000,000元	100	75	控股投資
順隆金業有限公司	6,000,000元	100	75	黃金買賣及經紀
順隆融資有限公司	6,500,000元	100	75	控股投資
順隆財務有限公司	1,000,000元	100	75	借貸
順隆外匯有限公司	32,000,000元	100	75	槓桿外匯買賣及經紀
順隆期貨有限公司	15,000,000元	100	75	期貨及期權買賣
順隆集團有限公司	200,000,000元	100	75	控股投資
順隆代理人有限公司	100,000元	100	75	代理人及秘書服務
順隆網上投資服務 (香港)有限公司	25,000,000元	100	75	電腦及銷售諮詢服務 和證券買賣
順隆證券行有限公司	50,000,000元	100	75	證券經紀及證券放款
Sierra Joy Limited	2元	100	100	持有物業
Splendid Gain Limited	2元	100	75	控股投資
新興金業有限公司	5,000,000元	100	75	黃金買賣
新鴻基有限公司**	249,140,631元	75	75	控股投資
新鴻基(代理人)有限公司	200元	100	75	代理人服務
新鴻基金業有限公司	30,000,000元	100	75	黃金買賣及控股投資
新鴻基期貨有限公司	80,000,600元	100	75	商品期貨經紀
新鴻基外匯有限公司	150,000,000元	100	75	外匯買賣
新鴻基保險顧問有限公司	1,000,000元	100	75	保險經紀及顧問服務
新鴻基國際有限公司	10,000,000元	100	75	企業融資服務
Sun Hung Kai International Commodities Limited	5,000,000元	100	75	證券、外匯及股票 期權買賣

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	已發行股本面值 之比率		主要業務
		本公司* / 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
新鴻基投資服務有限公司	290,000,000元	100	75	控股投資、證券經紀 及證券放款
新鴻基資料研究有限公司	100,000元	100	75	證券資料研究服務
新鴻基證券(海外)有限公司	60,000元	100	75	控股投資
新鴻基證券(信託)有限公司	3,000,000元	100	75	信託服務
新鴻基證券資本市場有限公司	1,000元	100	75	控股投資
新鴻基証券有限公司	124,898,589元	100	75	控股投資
Sun Hung Kai Venture Capital Limited	2元	100	75	控股投資
新鴻基優越理財有限公司	5,000,000元	100	75	投資顧問、財務策劃 及資產管理
新泰昌授信有限公司	150,000,000元	100	75	證券放款
新泰昌財務有限公司	25,000,000元	100	75	金融服務
Texgulf Limited	20元	100	75	持有物業
杜雲發展有限公司	10,000元	100	75	控股投資
同和投資有限公司	10,000元	100	75	控股投資
華昌建業有限公司	25,100,000元	100	75	控股投資
偉略秘書有限公司	2元	100	75	秘書服務
億利高投資有限公司	58,330,000元	100	75	持有物業

除Alaston Development Limited、AP Diamond Limited、AP Emerald Limited及Jaffe Development Limited在英屬處女群島註冊成立外，上述所有附屬公司均在香港註冊成立。

於二零零五年十二月三十一日，本公司在香港以外地點註冊成立及其主要業務所在地亦在香港以外之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	註冊成立/ 業務所在地	繳足已發行 普通股本	已發行股本面值之比率		主要業務
			本公司*/ 附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Allied Properties China Limited	開曼群島	1,000美元	100*	100	控股投資
Best Decision Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	65	49	控股投資
Best Delta International Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Boneast Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Constable Development S.A.	巴拿馬	5美元	100	75	控股投資
興業控股有限公司	英屬處女群島	1美元	100	75	持有物業
I-Market Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Kenworld Corporation	利比亞共和國	1美元	100	100	控股投資
Lakewood Development Corporation	美國	1,000美元	100	100	持有待出售物業
Ranbridge, Inc.	菲律賓	5,385,000披索	100	75	借貸
Shipsape Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
SHK Absolute Return Managers Limited	開曼群島	10美元	100	75	控股投資
SHK Global Managers Limited	英屬處女群島	5,000美元	100	75	基金管理
SHK Quant Managers Limited	開曼群島	10美元	100	75	基金管理
誠興投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100	75	持有物業
SL Meridian Holdings Limited	英屬處女群島	1,000,000港元	100	75	控股投資
Sun Hung Kai International Bank (Brunei) Limited	汶萊	10,000,000 新加坡元	100	75	國際銀行事務
Sun Hung Kai International Investment Management Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	75	控股投資
Sun Hung Kai Investment Services (Macau) Limited	澳門	1,000,000澳門元	100	75	持有物業
Sun Hung Kai Online Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	網上服務
Sun Hung Kai Securities (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100	75	控股投資及 管理服務
Sun Hung Kai Securities (Phil.), Inc.	菲律賓	273,600,000披索	100	75	控股投資
Swan Islands Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Tailwind Consultants Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Upper Selection Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Upstand Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資
Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	2,675,400美元	100	75	控股投資
Zeal Goal International Limited	英屬處女群島	1美元	100	75	控股投資

** 該附屬公司在香港上市，有關該公司之詳情載於其公佈之經審核賬目內。

以上所列者，乃董事認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情，會令資料過於冗長。

53. 主要聯營公司資料

於二零零五年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司如下：

聯營公司	註冊成立/ 業務所在地	已發行股本面值 之比率		主要業務
		附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
確勁有限公司	香港	45	34	持有物業
精威置業有限公司	香港	22	16	持有物業
Omicron International Limited	英屬處女群島	44	33	控股投資
卓健亞洲有限公司**	百慕達	34	25	控股投資
Real Estate Investments (N.T.) Limited	香港	40	30	物業發展
兆勇發展有限公司	香港	40	30	控股投資
時達開有限公司	香港	33	25	控股投資
天安中國投資有限公司**	香港	49	37	控股投資
禹銘投資有限公司**	香港	22	16	控股投資

** 該等聯營公司在香港上市，有關該等聯營公司之詳情載於其公佈經審核賬目內。

以上所列者，乃董事認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司之詳情，會令資料過於冗長。

54. 主要共同控制企業資料

於二零零五年十二月三十一日，本集團主要共同控制企業資料如下：

共同控制企業	註冊成立/ 業務所在地	已發行股本面值 之比率		主要業務
		附屬公司 持有 %	本集團 應佔 %	
Allied Kajima Limited	香港	50	50	地產及控股投資
上海新鴻基企業顧問有限公司	中華人民共和國	33	25	企業融資顧問

以上所列者，乃董事認為對本年度之業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本集團共同控制企業。

3. 營運資金

董事認為，在並無不可預見情況下，並經計及先舊後新方式配售248,000,000股新鴻基股份，新鴻基集團發行之債券，經擴大集團現有銀行結餘及資源以及可動用銀行融資後，經擴大集團具備充裕營運資金應付本通函日期起計未來十二個月內所需。

4. 債務聲明

經擴大集團之債務

於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期二零零六年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團之未償還借貸約2,574,700,000港元，當中包括有抵押銀行貸款及透支約1,548,900,000港元、無抵押銀行貸款及透支約755,700,000港元、4%非上市貸款票據約65,000,000港元、來自一間共同控制企業之無抵押借款約91,100,000港元、來自聯營公司之無抵押借款約62,900,000港元、來自同系附屬公司之無抵押借款約39,600,000港元、所投資公司之無抵押借款約2,500,000港元、少數股東之無抵押借款約1,000,000港元及無抵押其他貸款約8,000,000港元。經擴大集團之銀行信貸額以其資產作抵押，包括投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價、待出售物業、短期銀行存款、經擴大集團及證券放款客戶所屬上市投資以及本集團所持一間上市附屬公司之若干證券。

此外，經擴大集團就授予所投資公司之銀行信貸額擔保、向結算所及監管機構銀行擔保作出之賠償擔保以及其他擔保產生之或然負債總額約20,800,000港元。經擴大集團亦因與新世界發展有限公司及Shanghai Finance Holdings Limited之訴訟而產生索償，進一步詳情載於本通函附錄九「訴訟」一節。

外幣金額已按二零零六年四月三十日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

除上述者及經擴大集團內公司間負債外，於二零零六年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還之按揭、抵押、債券或其他借貸資本或銀行透支、貸款或其他類似債務或租購承擔、承兌責任或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

5. 財務及經營前景

誠如二零零五年年報所述，預期香港經濟將繼續從本地穩定之經濟環境及內地經濟起飛中受惠。隨著失業情況改善、工人收入上升及與泛珠三角地區之經濟合作提升，本地經濟受惠於私人開支增長。然而，全球油價及利息持續高企，或會對二零零六年市場氣氛造成負面影響。

本集團預期本身之辦公室及住宅組合將繼續受惠於本地興旺之房地產市場，本集團投資物業之佔用率預期將維持於高水平。香港旅遊業蓬勃發展，將有利於本集團之酒店業務。

撇除未可預期之外部因素，本集團對於二零零六年本地業務之前景抱樂觀看法。然而，鑑於油價及利息高企，預期經濟增長率將較去年減慢。本集團將透過維持穩健之現金管理、平衡之資本結構，秉承其審慎策略，但亦將尋求長遠可為股東帶來持續價值之可行業務機會。

(1) 截至二零零三年十二月三十一日止年度

以下管理層討論及分析主要摘錄自聯合地產集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報。以下所用詞彙及定義具有該年報所界定之涵義。

業務概覽

物業

香港

於回顧年度內，本集團租賃收入增加，主因是來自聖佐治大廈之貢獻。其他對租賃收入之重要貢獻來源包括中國網絡中心及世紀閣；雖然非典型肺炎在上半年令經營狀況嚴峻，但是年內整體錄得之租金與二零零二年相若。聯合鹿島大廈及中國網絡中心於二零零三年內之平均租用率分別為90%及85%。

中國內地

於中國內地的物業銷售總樓面面積約291,000平方米，而去年為250,000平方米，此令天安取得令人滿意的業績，其淨溢利增長17.7%至約102.4百萬港元。年內，天安已精簡業務，並出售數個非核心或非策略性項目，以集中資源在中國主要城市發展重點項目。憑著積極及進取之管理層能借助中國經濟增長迅速，而天安憑現時的發展項目，加上其大量的土地儲備，預期將可在未來數年使該集團受惠。

酒店業務

世紀香港酒店（「世紀香港」）在二零零三年上半年之業績受非典型肺炎之負面影響。受惠於個人自遊行計劃之推行，香港之旅遊相關行業之表現在二零零三年下半年均呈復甦跡象，尤其以下半年較後期更為顯著。緊隨翻新及裝修工程完成後，Westin Philippine Plaza Hotel（「Westin」）更具競爭力。儘管面對菲律賓旅遊業市道持續困難，但Westin之收入仍能錄得增長，主要原因為酒店於翻新後，可用房間增加及採取了有效之成本控制措施。

位於北角渣華道之酒店世紀軒第二期之上蓋工程已完成，預期酒店之擴充部分將於本年底前開始經營。

所有主要物業之詳情，載於「主要物業資料」一章。

金融服務

新鴻基錄得股東應佔溢利約241.9百萬港元，較上年度增加31.5%；然而，由於購回其本身股份之行動已完成，每股盈利之增長實際達到53.3%。憑著不斷致力實行產品及服務多元化，新鴻基得以乘著市場反彈而獲利。新鴻基之表現亦受惠於呆賬撥備下降，此乃由於資本市場有所改善及實施嚴謹之信貸監控，以及回撥過往年度提撥之若干撥備所致。

股市於下半年度反彈，令新鴻基之證券放款額較二零零二年錄得令人滿意之增長。新鴻基在低利率之環境下大量運用其股東資金，令新鴻基取得理想之淨收益。由於較強之資本市場為潛在借款人提供其他融資機會，新鴻基在二零零三年之有期借款額下跌。然而，在此方面之淨收入仍然可觀。

於二零零三年，在傳統之營業代表網絡以外加入之新科技（如互動式語言回覆、電話落盤及查詢系統及網上交易），以提昇向證券客戶提供之服務。新鴻基科網有限公司仍然保持去年之增長趨勢，截至二零零三年年底，無論在客戶基礎、成交量、市場佔有率及收入等各方面，均有顯著增加。為指期貨合約及H股指數期貨而新推出之網上交易服務廣受客戶歡迎。

Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited為新鴻基之一間新註冊成立之全資附屬公司，在汶萊財政部根據《2000年國際銀行法則》(International Banking Order, 2000)獲頒發首個全面國際銀行牌照。

於二零零三年六月收購順隆乃新鴻基進一步提升競爭力而成為香港主要金融服務供應商之策略舉動。

投資

本集團於近年投資於數間上市公司。本集團相信此等收購事項應可與核心業務互相配合。而此等投資已取得滿意成績。

卓健亞洲有限公司（「卓健亞洲」）

卓健亞洲為新鴻基擁有28.85%權益之聯營公司，於二零零三年集中於合併及集中資源以擴充及發展核心保健業務，並取得24.4百萬港元溢利。卓健亞洲為香港最大之上市保健公司。該集團透過總共約600間卓健亞洲及聯營西醫及中醫中心，以及44間牙醫及物理治療中心，為個人及公司合約病人提供保健服務。此外，亦經營9間護老中心及香港歷史最悠久之國際護理服務社。

禹銘投資有限公司（「禹銘」）

禹銘為新鴻基擁有21.53%權益之聯營公司，於二零零三年錄得溢利143.4百萬港元。禹銘之主要投資為香港股票、國際債券工具及位於旺角黃金地段之全面租用商場旺角中心。於二零零三年八月，禹銘加入一個私營財團，與香港政府及機場管理局共同投資，以發展及經營位於香港國際機場之香港國際展覽中心。

上海聯合水泥有限公司（「上聯水泥」）

截至二零零三年十二月三十一日止年度，天安擁有54.77%權益之附屬公司上聯水泥集團錄得之純利為50.0百萬港元。上聯水泥集團之主要業務為生產及銷售熟料、高級水泥及天然石材、瓷磚、提供工程設計及施工，以及分銷其他建材配套。

財務回顧

本集團於二零零三年度之營業額約為862.8百萬港元，較上年度減少4.5%，主要原因是利息收入及物業銷售減少，惟其他金融服務收入增加已作出部份抵銷。

本集團於本年度錄得股東應佔溢利約311.0百萬港元，與二零零二年度虧損約400.9百萬港元比較，大幅增長177.6%。轉虧為盈之主要原因是本集團所持香港物業產生之減值虧損及重估虧絀，由二零零二年564.5百萬港元大幅下跌至40.4百萬港元，及本集團上市附屬公司新鴻基有突出之表現，以及本集團於新鴻基增持權益。

財務資源、流動資金及股本結構

除下文所述之貸款票據外，本集團主要以經營業務現金流入淨額及銀行授出銀行借貸方式籌集資金。本集團不時檢討其銀行融資，並將因應本集團資本承擔、投資及營運之資金需求獲取或續訂新銀行借貸。

新鴻基於年內發行本金額255.2百萬港元之貸款票據，作為購回其本身股份之部份代價。本金額其中23.6百萬港元已於年內購回。該等貸款票據按年息4厘計算，將於二零零八年三月七日期到。

年內，本公司之已發行股本並無重大變動。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之流動比率（流動資產/ 流動負債）由二零零二年年末之1.80倍減少至1.41倍。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之借貸淨額為1,602.3百萬港元（二零零二年：1,394.8百萬港元），即銀行借貸及貸款票據2,233.0百萬港元（二零零二年：1,774.1百萬港元）減銀行存款、銀行結餘及現金630.7百萬港元（二零零二年：379.3百萬港元），及本集團擁有淨資產達4,889.3百萬港元（二零零二年：4,497.1百萬港元）。因此，本集團借貸淨額相對淨資產之資本負債比率為32.8%（二零零二年：31.0%）。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本集團之銀行借貸償還期限如下：		
不足一年或即期	1,059,908	812,018
一年以上但不超過兩年	70,760	259,669
兩年以上但不超過五年	759,110	555,060
五年以上	111,565	147,310
	<hr/>	<hr/>
	2,001,343	1,774,057
須於五年內償還之貸款票據	231,637	—
	<hr/>	<hr/>
	<u>2,232,980</u>	<u>1,774,057</u>

本集團所有銀行借貸以浮動利率計算。年內，經動用之平均銀行借貸與二零零二年相比有所減少，加上本集團不斷努力，削減應付之利率差距，使融資成本由二零零二年之72.2百萬港元減少至本年度之60.0百萬港元。

外匯波動風險

除金融業務以外（與此有關之外匯風險將於本報告較後部份提述），本集團之其他經營業務主要以港幣結算。故此，本集團並無其他重大之外匯波動風險。

增購新鴻基之權益

本集團於新鴻基之股本權益由61.67%增至年底之74.95%，主要由於新鴻基於二零零三年二月二十七日公佈新鴻基完成購回本身之股份。

收購一間附屬公司

年內，新鴻基以36.5百萬港元之代價（可予調整，詳情載於新鴻基日期為二零零三年六月二十五日之公佈）收購順隆控股有限公司（「順隆」）之全部已發行股本。順隆通過其附屬公司提供全面之傳統及網上經紀服務。

出售一間共同控制企業

年內，本集團以87.5百萬港元之代價向最終控股公司之一間非全資附屬公司出售一間共同控制企業之50%權益。出售該共同控制企業錄得虧損5.5百萬港元。

或然負債

(a) 於二零零三年十二月三十一日，本集團有擔保如下：

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
就共同控制企業之一間附屬公司		
獲授之銀行及貸款信貸額作出之擔保	—	100,000
就一間被投資公司獲授之銀行及貸款信		
貸額作出擔保	6,989	7,020
就一間結算所及監管機構所獲銀行		
擔保作出賠償擔保	4,540	4,540
就銀行向一名客戶之貸款發出之信用狀		
所作之賠償保證	67,556	—
其他擔保	913	1,734
	<u>79,998</u>	<u>113,294</u>

(b) 於二零零二年九月九日，深圳市建材集團有限公司（一間在中國深圳市註冊之公司）向新鴻基之間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）發出索償傳票，要求退還若干深圳國際控股有限公司之股份（於二零零三年十二月三十一日值40,567,000港元），並索償涉及之利息、費用及有關損失。新鴻基投資採取之行動是基於一有名之法律顧問提出之深思熟慮意見而緊遵執行。此索償現正被斷然否定，而現階段管理層認為不會有任何或然負債產生而導致需要作出撥備。此訴訟正進行非正審事項，並處於初部訴訟階段。原訴人就其索償並無積極進行法律訴訟。

(c) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited向新泰昌授信有限公司（「新泰昌授信」，同為新鴻基之間接全資附屬公司）及新鴻基投資發出索償傳票，要求（其中包括）撤銷新泰昌授信（作為新鴻基投資之受讓人）根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議所出售之順隆控股有限公司股份（「順隆股份」）（作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期後一年支付額外15,700,000港元之款項），又或要求新泰昌授信賠償損害賠償以及新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。此項索償被極力否定。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並堅信有關索償毫無理據。有關訴訟費將於產生時於收益賬中列賬。

資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團若干投資物業、土地及樓宇、發展中物業及待出售物業賬面總值2,856,218,000港元（二零零二年：2,852,371,000港元）、一間上市附屬公司成本值1,740,628,000港元（二零零二年：1,607,866,000港元）之若干證券以及屬於本集團及孖展客戶之上市投資賬面總值792,489,000港元（二零零二年：761,412,000港元）已予抵押，作為本集團所獲3,627,516,000港元（二零零二年：3,876,202,000港元）貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零三年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,929,562,000港元（二零零二年：1,774,034,000港元）。

於二零零三年十二月三十一日，一筆銀行存款1,487,000港元（二零零二年：1,000,000港元）已用作抵押金額為2,000,000港元（二零零二年：1,000,000港元）之銀行擔保。

僱員

於二零零三年十二月三十一日，本集團之員工總人數為1,746名（二零零二年：1,463名）。員工成本總額包括董事酬金為198.6百萬港元（二零零二年：174.3百萬港元）。

本集團不時檢討薪酬福利，並通常每年檢討一次。除支付薪金外，員工尚有其他福利，包括僱員公積金計劃供款、醫療津貼及酌定花紅計劃。

(2) 截至二零零四年十二月三十一日止年度

以下管理層討論及分析主要摘錄自聯合地產集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報。以下所用詞彙及定義具有該年報所界定之涵義。

業務概覽

地產

香港

於回顧年度，本集團之租金收入有所增加。租金收入主要來自聖佐治大廈、中國網絡中心、世紀閣及聯合貨運中心。此外，本集團於二零零四年年底完成收購皇后大道中9號22樓全層，為本集團之辦公室地產組合增加穩定之租金收入來源。本集團將藉著物業市場表現暢旺，對其香港租賃物業組合進行檢討，藉以提高收益率。

隨著二零零四年十二月位於渣華道之酒店世紀軒第二期獲發入伙紙，及酒店牌照，酒店之擴建部份已開展營運。隨著世紀軒竣工後，本集團在香港之所有發展項目已屆竣工。本集團將繼續物色合適之物業投資項目。

Allied Kajima錄得其股東應佔溢利較二零零三年增加15.9%。年內，世紀香港酒店及Westin Philippine Plaza Hotel之業務表現因到訪香港及菲律賓之旅客上升而較二零零三年有所改善；聯合鹿島大廈卻因出租率及租金下調而導致年內租金收入減少。

中國內地

於回顧年度內，儘管天安錄得售出之總樓面面積由291,000平方米下降至225,000平方米，其股東應佔溢利為200.6百萬港元，較去年同期大幅增長95.9%。本年度業績顯著改善主要是由於來自物業銷售之貢獻上升以及天安集中於開發邊際利潤較高之產品所致。

中長線來看，天安銳意成為中國內地主要房地產公司之一，並期望透過推行下列政策以改善其業績表現：(a)保留租賃收益率具長線增值潛力之已發展商用物業，從而帶來穩定之經常性收入基礎；(b)出售位於非核心城市之物業及土地存貨，並專注發展其於中國各大城市之龐大土地儲備；及(c)繼續精簡其管理層及成本架構。

所有主要物業（聯營公司持有於中國內地之物業除外）之詳情，載於「主要物業資料」一章。

金融服務

新鴻基錄得股東應佔溢利384.8百萬港元，較上年增加59.1%。

新鴻基來自證券經紀之佣金收入超逾上年度。年內，憑藉經驗豐富之營銷僱員努力不懈，加上集團廣闊之銷售網絡，令其得以把握股票市場之暢旺，藉以擴大其市場佔有率。新鴻基作為衍生認股權證及股票掛鈎票據之流通量提供者向認股權證發行人提供服務，收入持續強勁。

鴻財網於二零零四年錄得強勁增長。集團不斷致力推出新產品（如可供買賣本地指期權之新電子期權平台及其他電子期貨產品），應可進一步帶動該部門之增長勢頭。

企業融資部成功為兩間上市公司在交易市場進行股份配售，並參與一間於深圳交易所上市之國內公司之B股配售活動及參與了數間公司首次公開招股之承銷工作。

年內，新鴻基之證券放款額上升。集團在低利率之環境下有效運用其股東資金，令集團在此項業務取得理想之淨收益。

隨著美元於二零零四年表現持續疲弱，新鴻基之外匯成交額減低，反映投資者在此方面之投資意欲下降。然而，投資者對商品及貴金屬之投資意欲卻顯著上升。本年度新鴻基來自指期貨之業務亦見顯著增長。

資產管理部業務在二零零四年增長強勁，其「託管資產」及收益均較二零零三年增長近兩倍。至於另類投資部方面，由於全球金融市場環境困難，另類投資部在二零零四年下半年仍然面對重重挑戰。然而，該部門旗下所有基金均錄得可觀之增長。

儘管經營環境困難，新鴻基之保險經紀部在二零零四年仍有良好表現，其溢利較上年度錄得輕微增長。為應付未來的挑戰，該部門將繼續加強市場推廣工作，集中開發專業保險產品及市場，物色優秀業務夥伴，開拓國內合作商機。

順隆集團自二零零三年中被新鴻基收購以來，已就其業務架構、管理層、法規監核及監控制度進行大規模重組，現時該公司已作好準備，即將在香港及內地開始市場推廣及宣傳攻勢，以把握業務增長的契機。

Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited於二零零四年二月正式開業。該銀行計劃發展國際銀行業務，包括接受非定居人士的存款、提供信貸、安排現金代收及轉遞、外匯交易、簽發擔保以及提供投資銀行及其他銀行服務。

投資

卓健亞洲有限公司 (「卓健」)

卓健(新鴻基擁有33.01%權益之上市聯營公司)為香港最大的上市醫療機構,透過其超過560間中西醫療中心,44間牙科及物理治療中心,為個別人士及公司合約病人提供醫護服務。於二零零四年,其醫療保健網絡錄得逾190萬投診人次。此外,卓健經營八間護老院及香港歷史最悠久的國際護理服務社。年內,卓健更獲獨立超級品牌評審委員會評定為「2004香港超級品牌」,認定該集團的品牌備受大眾推崇。

卓健於經營溢利方面持續錄得大幅改善,二零零四年營業額超逾780百萬港元。卓健之業績令人鼓舞,反映卓健集中於合併及發展其核心業務之決策為明智之舉。

卓健將繼續拓展其專科醫療網絡及其與私家醫院之關係。卓健已作好準備,成為公營/私營夥伴計劃之一員,推動香港醫療保健業精益求精,同時支持政府一切減低成本及提供更佳服務質素之政策。

卓健最近已完成購回及註銷21,667,288股股份(佔其已發行股份10%),反映該集團對其未來展望信心十足。

禹銘投資有限公司 (「禹銘」)

新鴻基擁有22.43%權益之上市聯營公司禹銘,於二零零四年錄得溢利39.4百萬港元。於二零零四年十二月三十一日,禹銘之主要投資包括一間37.85%權益之合營企業,其持有13.5%權益於亞洲國際博覽館(位於香港國際機場面積為66,000平方米之展覽中心)、旺角購物商場旺角中心、合共195百萬港元之債券組合及一間於香港之航空公司之投資。旺角中心及債券組合於二零零四年為禹銘提供主要之經常性收益。亞洲國際博覽館現擬於二零零六年一月開幕,現時已收到遠至二零零八年之訂場預約。

上海聯合水泥有限公司 (「上聯水泥」)

截至二零零四年十二月三十一日止年度,天安擁有54.77%權益之上市附屬公司上聯水泥錄得純利10.4百萬港元,較去年減少79.2%。溢利之減少乃因下列事項所致:(a)原材料(包括煤炭)成本上漲,而煤炭乃生產水泥之主要成本項目之一;(b)

隨著內地政府實施緊縮措施，中國內地對水泥之需求下降，水泥價格亦隨之下跌；及(c)於山東興建日產2,500噸熟料之新廠房，動用大量財務資源。

上聯水泥之管理層對中國水泥業之長遠前景持審慎而樂觀態度，期望可受惠於現時之競爭環境，提升效能及改善其成本架構，以較佳位置於水泥市場顯著好轉時可取得成績。

財務回顧

本集團於二零零四年度之營業額約為1,128.2百萬港元，較上年增加30.8%，主要原因是投資、經紀及金融服務之收益增加，租金收入及酒店業務之收益亦有所遞增，並為利息收入減少所部份抵銷。

本集團之股東應佔溢利增加357.5百萬港元至668.5百萬港元，比二零零三年之311.0百萬港元增長多於一倍。溢利增加115.0%主要來自有關本集團香港物業之重估盈餘及撥回減值虧損總數為158.0百萬港元（於二零零三年，於收益賬內扣除之重估虧絀及減值虧損則為40.4百萬港元），以及本集團之上市附屬公司新鴻基表現較佳所致。

財務資源、流動資金及股本結構

本集團之資金主要來自經營業務之現金流入淨額及銀行授出之銀行信貸額。本集團不時檢討本集團之銀行信貸額，新銀行信貸額將獲批授或續期以應付本集團資本承擔、投資及營運之資金需求。

年內，47,767,684份認股權證（佔尚未行使之認股權證總數約97.6%）已按每股2.5港元之認購價轉換為47,767,684股普通股。因認股權證持有人行使認股權證之認購權之所得款項為119.4百萬港元，因此，本公司之已發行股本由978.8百萬港元增至1,074.3百萬港元。餘下之1,157,975份認股權證（相等於1,157,975股可發行普通股）已於二零零四年十二月六日營業時間結束時失效。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之流動比率（流動資產／流動負債）由去年年底之1.41倍增加至1.70倍。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之借貸淨額達1,179.9百萬港元（二零零三年：1,602.3百萬港元），相當於銀行借貸及貸款票據1,779.4百萬港元（二零零三年：2,233.0百萬港元）減銀行存款、銀行結存及現金599.5百萬港元（二零零三年：630.7百萬港元），本集團之資產淨值為5,818.6百萬港元（二零零三年：4,889.3百萬港元）。故此，本集團借貸淨額相對淨資產之資本負債比率為20.3%（二零零三年：32.8%）。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團之銀行借貸償還期限如下：		
不足一年或即期	603,180	1,059,908
一年以上但不超過兩年	226,738	70,760
兩年以上但不超過五年	733,469	759,110
五年以上	86,362	111,565
	<u>1,649,749</u>	<u>2,001,343</u>
須於五年內償還之貸款票據	<u>129,637</u>	<u>231,637</u>
	<u><u>1,779,386</u></u>	<u><u>2,232,980</u></u>

本集團之銀行借貸以浮動利率計息。由於銀行借貸減少及本集團一直致力削減應付利率差額，加上二零零四年息率低企，融資成本由二零零三年之60.0百萬港元下降至本年度之47.2百萬港元。

外匯波動風險

除金融業務（其中外匯風險將於本報告較後部份論述）外，本集團之其他經營業務主要以港元結算。因此，本集團並無其他任何重大外匯波動風險。

收購一間附屬公司

年內，本集團收購Gilmore Limited（「Gilmore」）全部已發行股本及向其借出之貸款，代價總額為125.4百萬港元。Gilmore為一間物業控股公司，持有香港皇后大道中9號22樓全層。

增購天安之權益

年內，新鴻基行使認股權證以認購天安44,000,000股股份及購入天安2,196,000股股份，總代價為92.8百萬港元。

或然負債

(a) 於二零零四年十二月三十一日，本集團作出之擔保如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就一間所投資公司獲授之銀行 信貸額作出擔保	7,000	6,989
就一間結算所及監管機構所獲銀行 擔保作出賠償擔保	5,540	4,540
就銀行向一名客戶提供之貸款發出之 信用狀作出賠償保證	—	67,556
其他擔保	3,184	913
	<u>15,724</u>	<u>79,998</u>

(b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited向同為新鴻基之間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司（「新泰昌授信」）及新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）發出索償傳票（「200/2004」），要求（其中包括）撤銷新泰昌授信（作為新鴻基投資之受讓人）根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資出售順隆集團有限公司股份（「順隆股份」）（作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後支付額外15,700,000港元之款項），或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。此項索償正被極力否定。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。

在現階段，管理層認為在作出訴訟費有關撥備後，對此訴訟不適宜作出任何其他撥備。

- (c) 根據香港高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展與Stapleton Development Limited向新鴻基證券提出之法律訴訟(高等法院民事訴訟1999年第3191宗)作出之裁決(「裁決」),新鴻基證券被判向新世界發展支付總額105,534,018港元,連同就本金金額80,117,653港元由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率(根據法官認定之一份口頭協議(「口頭協議」)內訂明之條款)計算之利息。於二零零四年六月十七日(即支付判定金額當日),總額為150,115,682港元(即105,534,018港元連同44,581,664港元之利息),新鴻基證券已支付判定金額。新鴻基證券已向上訴法院申請就該項裁決之法律責任及索償金額提出上訴(「上訴」)。上訴聆訊已獲排期於二零零五年六月七日展開。預期上訴法院將於上訴後數個月後作出判決。

自宣佈裁決以來,新世界發展曾以書面要求新鴻基證券額外支付三筆款項,聲稱為新世界發展代表新鴻基證券墊付按比例之股東供款(「新索償」):

- (i) 於二零零零年三月一日墊付之27,234,754港元;
- (ii) 於二零零一年一月二日墊付之7,697,418港元(新鴻基知悉新世界發展於二零零四年四月向新鴻基證券(作為被告)發出另一索償傳票(「另一索償傳票」),要求索償上述兩筆款額,以及分別由二零零零年三月及二零零一年一月起所涉及之有關利息。此另一索償傳票並未送達至新鴻基證券);及
- (iii) 於二零零四年六月一日,要求就GUP之銀行貸款支付2,565,839港元(已就該索償於新鴻基證券之賬目作出撥備)。

上訴結果以及其他事項將對釐定新鴻基證券是否須支付新索償,而新世界發展聲稱此乃根據口頭協議而需支付。因此,管理層認為新索償乃或然負債,亦鑑於本集團已為訟費作出撥備,故此認為現時不適宜為上訴或另一索償傳票作出任何撥備。然而,管理層已於附註第20項內,就上訴之最終結果對本集團之財政狀況可能產生之影響作出評論。

資產抵押

於二零零四年十二月三十一日,本集團若干投資物業、土地及樓宇、發展中物業及待出售物業賬面總值3,083,285,000港元(二零零三年:2,856,218,000港元)、一間上市附屬公司成本值902,933,000港元(二零零三年:1,740,628,000港元)之若干

證券以及屬於本集團及孖展客戶之上市投資賬面總值1,074,406,000港元(二零零三年:792,489,000港元)已予抵押,作為本集團所獲3,404,144,000港元(二零零三年:3,627,516,000港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零四年十二月三十一日,已提用之信貸額為1,649,749,000港元(二零零三年:1,929,562,000港元)。

於二零零四年十二月三十一日,一筆銀行存款1,220,000港元(二零零三年:1,487,000港元)已用作抵押金額為2,000,000港元(二零零三年:2,000,000港元)之銀行擔保。

僱員

於二零零四年十二月三十一日,本集團之員工總人數為1,774名(二零零三年:1,746名)。員工成本總額(包括董事酬金)為231.7百萬港元(二零零三年:198.6百萬港元)。本集團不時檢討薪酬福利,並通常每年檢討一次。除支付薪金外,僱員尚有其他福利,包括僱員公積金計劃供款、醫療津貼及酌定花紅計劃。

(3) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

以下管理層討論及分析主要摘錄自聯合地產集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報。以下所用詞彙及定義具有該年報所界定之涵義。

業務概覽

地產

香港

受惠於本地房地產市場興旺,本集團之投資物業組合持續錄得業績改善。聖佐治大廈、世紀閣、聯合貨運中心、雅柏苑、皇后大道中九號二十二樓及中國網絡中心於年內續租時全部錄得租金收入增長。酒店世紀軒之貢獻於本年下半年繼續得以鞏固。由於酒店客房數目增加及平均房租上升,酒店經營收入較去年同期增加近一倍之多。

由於採用新香港會計準則,本集團就其投資物業採納公平價值模式。於結算日,本集團之投資物業由獨立專業之估值公司予以重估,導致出現估值盈餘約522.3百萬港元,已於本年之綜合收益表內呈報。

由本集團間接擁有50%權益之Allied Kajima，以及其持有之物業包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Philippine Plaza Hotel，與二零零四年相比，二零零五年之溢利貢獻增加363.9%。有關增加主要由於其投資物業估值上升及世紀香港酒店錄得房租大幅上升而表現強勁所致。

中國內地

天安（新鴻基之上市聯營公司及本集團中國物業旗艦公司）錄得股東應佔純利增加10.2%至202.5百萬港元。年內溢利增加主要是由於天安之投資物業估值上升所致。天安整體而言錄得銷售總樓面面積約為138,000平方米，較二零零四年為225,000平方米有所下降。

管理層決定盡量提升其發展物業之邊際利潤，以及保留經天安揀選相信其租金流將增加從而帶動其相應物業價值上升之物業，是直接導致銷售下降之原因。

天安集團所開發預期未來一年將陸續推出之主要項目包括上海天安別墅（二期）、上海天安豪園（一期）、南通天安花園（三期）、廣州番禺節能科技園（三期）及深圳天安數碼城高爾夫海景花園（三期）。

天安預測可見未來中國經濟及物業市場將一片美好，因此二零零六年之目標為繼續出售非核心資產、於機會來臨時增加於主要城市之土地儲備、盡量提升發展利潤、增加經常性租金收入、精簡營運和繼續加強專業管理隊伍。

金融服務

本集團之證券經紀旗艦公司新鴻基錄得其股東應佔溢利為401.5百萬港元（二零零四年：378.7百萬港元，經重列）。

證券經紀佣金是新鴻基二零零五年的主要收入來源。公司年內曾參與多宗集資活動，包括新股發行、股份與認股權證的分包銷及配售。為非交易所參與者提供的第三方交易執行服務繼續帶來豐厚收益。儘管新鴻基並未如過往般積極擔任認股權證發行商的流通量提供者，但結構性產品的收入增長大致令人滿意。

由於貸款組合擴大及積極參與首次公開招股融資活動，故證券放款錄得理想的淨收益。

年內，新鴻基之企業融資部成功保薦三間首次公開招股之公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，並為數間上市公司在交易市場進行股份配售。此外，就數間上市公司之購回股份建議／強制性全面收購建議及須予公佈與關連交易，分別獲委任為該等公司之財務顧問及獨立財務顧問。該部門亦積極參與了數間公司首次公開招股之承銷工作，及將繼續著眼於中港兩地企業之首次公開招股項目，以及為香港上市公司提供財務顧問及配售服務。

對沖基金部於二零零五年成立，並於二零零五年六月推出首個內部對沖基金。該部門冀望於二零零六年推出多項新對沖基金。於二零零六年一月另類投資業務下之一間附屬公司獲委任為一項傘子基金之替任經理。該項委任為新鴻基帶來額外管理410百萬美元之投資基金。

於二零零三年收購之順隆集團旗下公司正與新鴻基之整體營運結合。

投資

卓健亞洲有限公司（「卓健」）

卓健（新鴻基擁有34.39%權益之上市聯營公司）成功大幅改善其二零零五年度之業績，淨溢利增長24.7%至56.1百萬港元。業績改善主要是由於合約客戶及私人付款客戶之求診次數均有上升，以及其企業客戶總數整體增加所致。

卓健投入大量資源為旗下若干主要醫療中心進行翻新工程，其中包括太子大廈的旗艦中心。翻新工程目的為提升設施、提高營運效率及改善中心環境，為客戶帶來更舒適的體驗。

於二零零六年四月七日，本公司、新鴻基與本公司之最終控股公司聯合集團聯合宣佈，新鴻基之全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited（「Wah Cheong」）已訂立有條件購股權協議，根據該協議，Wah Cheong獲認購權以27,752,291港元之認購權代價進一步向CLSA Capital Limited（「CLSA」）收購34,155,666股卓健股份。有關此項交易之詳情載於財務報表附註第51項。

禹銘投資有限公司 (「禹銘」)

新鴻基擁有22.43%權益之上市聯營公司禹銘錄得其股東應佔溢利為144.7百萬港元(二零零四年:39.4百萬港元)。溢利增加主要是由於旺角中心大幅升值,故應佔旺角中心投資之溢利亦大幅上升所致。然而,禹銘之表現受到Oriental Cashmere Limited (「Oriental Cashmere」)及其高息債券組合之不利影響。

於二零零五年十二月三十一日,禹銘之主要投資項目為亞洲國際博覽館、於旺角及銅鑼灣之零售店舖、中富航空有限公司、Oriental Cashmere、高息債券及股本證券。

禹銘擁有8.1%股本權益及40%管理權之亞洲國際博覽館於二零零五年十二月正式開幕。場地預約已預訂至二零零九年,收入超出原本之預期。

上海聯合水泥有限公司 (「上聯水泥」)

上聯水泥(天安擁有54.77%權益之上市附屬公司)錄得其股東應佔虧損為35.2百萬港元(二零零四年:溢利10.4百萬港元,經重列)。有關虧損乃因全年水泥價格處於低水平而煤價格卻高企,加上上聯水泥之兩條新生產線剛於二零零五年只剛開始投入運作所致。上聯水泥之管理層對中國水泥行業之長遠前景審慎樂觀,並冀望把握現有競爭環境審視本身之業務和改善其成本架構和效率。

財務業績

本年度股東應佔溢利約為935.3百萬港元(二零零四年:563.0百萬港元,經重列)。增加主要表現在本集團之投資物業組合公平價值上升,此等上升部分由二零零五年開始起終止之解除負商譽及負商譽攤銷而減少。每股盈利為1.74港元(二零零四年:1.14港元,經重列)。會計政策變更之影響載於財務報表附註第3項。

財務資源、流動資金及股本結構

本集團之資金主要來自經營業務之現金流入淨額及銀行授出之銀行信貸額。本集團不時檢討本集團之銀行信貸額,新銀行信貸額將獲批授或續期以應付本集團資本承擔、投資及營運之資金需求。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動比率（流動資產／流動負債）由前一年年底之1.70倍增加至1.73倍。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之借貸淨額達1,408.0百萬港元（二零零四年：1,179.9百萬港元），相當於銀行借貸及貸款票據1,890.2百萬港元（二零零四年：1,779.4百萬港元）減銀行存款、銀行結存及現金482.2百萬港元（二零零四年：599.5百萬港元），本集團之本公司股東應佔權益為7,070.5百萬港元（二零零四年：5,376.5百萬港元，經重列）。因此，本集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益之資本負債比率為19.9%（二零零四年：21.9%）。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團之銀行借貸償還期限如下：		
不足一年或即期	950,233	603,180
一年以上但不超過兩年	606,939	226,738
兩年以上但不超過五年	211,214	733,469
五年以上	57,610	86,362
	<hr/>	<hr/>
	1,825,996	1,649,749
須於五年內償還之貸款票據	64,252	129,637
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,890,248</u>	<u>1,779,386</u>

本集團大部分銀行借貸以浮動利率計息。

外匯波動風險

由於本集團之外匯波動風險程度相對十分低微，故外匯匯率及市價波動並無對本集團構成重大風險。

收購及出售事項

年內，新鴻基集團向天安一間全資附屬公司收購興業控股有限公司及誠興投資有限公司之全部權益，代價總額為52.3百萬港元。上述兩間附屬公司主要在中國從物業投資業務，並於上海市天安中心擁有若干辦公室物業。該等辦公室物業部分現由新鴻基上海辦事處佔用作業務拓展，而目前未被新鴻基集團佔用之單位已租出以賺取租金收入。

於二零零五年三月，新鴻基集團收購駿溢期貨有限公司（「駿溢期貨」）及駿溢証券有限公司（「駿溢証券」）之全部權益，代價總額為25.9百萬港元。駿溢期貨主要從事期貨買賣及經紀業務；而駿溢証券則主要從事證券經紀業務。

除上述收購事項外，年內並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制企業。

或然負債

(a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團作出之擔保如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就一間所投資公司獲授之銀行 信貸額作出擔保	6,979	7,000
就一間結算所及監管機構所獲銀行 擔保作出賠償擔保	5,540	5,540
其他擔保	7,084	3,184
	<u>19,603</u>	<u>15,724</u>

(b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited（「SFHL」）向同為新鴻基之間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司（「新泰昌授信」）及新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）發出索償傳票（「200/2004」），要求（其中包括）撤銷新泰昌授信（作為新鴻基投資之受讓人）根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資出售順隆集團有限公司股份（「順隆股份」）（作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後額外支付金額15,700,000港元之款項），或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索有關新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。此項索償正被極力否定。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。

在現階段，管理層認為在作出訴訟費有關撥備後，對此訴訟不適宜作出任何其他撥備。

- (c) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展與SDL向新鴻基証券提出法律訴訟（高等法院民事訴訟1999年第3191宗）作出之裁決（「判決」），新鴻基証券被判令向新世界支付總額105,534,018港元，連同本金金額80,117,653港元由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率（根據法院認定之一份口頭協議（「口頭協議」）內訂明之條款）計算之利息。於二零零四年六月十七日（即支付判定金額當日），總額為150,115,682港元（即105,534,018港元連同44,581,664港元之利息）。新鴻基証券已支付判定金額，並已向上訴法庭就該項裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決，判令新鴻基証券可獲償付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部分利息，但對裁決之主要部分維持不變。須償還之金額為14,783,091港元現已償付。

新鴻基証券現已獲授最終許可，就上訴庭判決向終審法院提出上訴。最終上訴聆訊將於二零零六年六月十九日展開。

自宣佈裁決以來，新世界曾以書面要求新鴻基証券額外支付三筆款項，聲稱為新世界代表新鴻基証券墊付按比例之股東供款（「新索償」）：

- (i) 於二零零零年三月一日墊付之27,234,754港元；
- (ii) 於二零零一年一月二日墊付之7,697,418港元（新鴻基知悉新世界於二零零四年四月向新鴻基証券（作為被告）發出另一索償傳票（「另一索償傳票」），要求索償上述兩筆款額，以及分別由二零零零年三月及二零零一年一月起所涉及之有關利息。此另一索償傳票並未送達至新鴻基証券）；及
- (iii) 於二零零四年六月四日，要求就GUP之銀行貸款支付2,565,839港元。（已就該索償於新鴻基証券之賬目作出撥備）。

本集團瞭解到新世界及SDL於二零零六年二月發出第二份進一步索償傳票（「HCA 376/2006」），索償（其中包括）總額37,498,011港元，即新索償之款項總額加上按法院認為適當之利率及期間應計之利息。此第二份進一步索償傳票尚未送達新鴻基証券。

最終上訴結果以及其他事項將對釐定新鴻基証券是否須支付新索償有關，而新世界聲稱此乃根據口頭協議而需支付。因此，本集團認為新索償乃或然負債，亦鑑於本公司已為訴訟費作出撥備，故此認為現時不適宜為最終上訴或另一索償傳票作出任何撥備。有關最終上訴之最終結果對本集團可能造成之財務影響載於附註28。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團若干投資物業、土地及樓宇、持作發展物業、預繳地價及待出售物業賬面總值3,545,804,000港元（二零零四年：3,026,237,000港元；經重列）、關於一間上市附屬公司之若干證券成本值902,933,000港元（二零零四年：902,933,000港元），以及屬於本集團及證券放款客戶之上市投資總賬面值1,387,659,000港元（二零零四年：1,074,406,000港元）已用作本集團所獲3,098,756,000港元（二零零四年：3,404,144,000港元）貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零五年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,792,881,000港元（二零零四年：1,649,749,000港元）。

於二零零五年十二月三十一日，一項為數972,000港元（二零零四年：1,220,000港元）之銀行存款已用作抵押一項為數2,000,000港元（二零零四年：2,000,000港元）之銀行擔保。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團之員工總人數為1,662名（二零零四年：1,774名）。僱員成本總額（包括董事酬金），為224.5百萬港元（二零零四年：231.7百萬港元）。本集團不時檢討薪酬福利，並通常每年檢討一次。除支付薪金外，僱員尚有其他福利，包括僱員公積金供款計劃、醫療津貼及酌定花紅計劃。

UAF HOLDINGS集團之管理層討論及分析

截至二零零三年十二月三十一日止年度

業務回顧

於二零零三年一月收購新鴻基財務有限公司（「新鴻基財務」）餘下50%股權後，新鴻基財務所有業務，包括其分行網絡及客戶已併入UAF Holdings集團，以減低成本及改善整體營運效率。儘管私人財務市場於上半年受非典型肺炎爆發影響，惟由於已有跡象顯示經濟已自谷底反彈，致使壞賬減低，UAF Holdings集團年內溢利亦有所增加。

於二零零三年十二月三十一日，UAF Holdings集團設有28家分行，當中7家位於香港島、13家位於九龍及8家位於新界。

溢利及虧損分析

UAF Holdings集團錄得除稅後溢利271,600,000港元（二零零二年：161,500,000港元），較上年度之溢利增加110,100,000港元或68%。除稅後溢利增長乃主要由於呆壞賬撥備減少所致。

截至二零零三年十二月三十一日止年度，UAF Holdings集團收入微升500,000港元至754,800,000港元，與二零零二年水平相若。UAF Holdings集團之融資成本減少80.7%或20,100,000港元至4,800,000港元，主要由於銀行及其他借貸於年內之平均結餘較去年為低。

UAF Holdings集團年內之呆壞賬支出減少34.9%或132,300,000港元至246,600,000港元，主要由於消費貸款客戶之個人破產數目減少及收回壞賬數目增加。

UAF Holdings集團年內之經營費用較上一年度增加10.4%或16,400,000港元至173,400,000港元。年內，UAF Holdings集團因綜合計入新收購附屬公司新鴻基財務之貸款業務而產生重組成本5,800,000港元。

資產負債表分析

於二零零三年十二月三十一日，UAF Holdings集團之貸款及墊款總額由二零零二年結算日之1,559,600,000港元增加16.1%或251,800,000港元至1,811,400,000港元。

按到期日計算，UAF Holdings集團於二零零三年結算日逾期超過三十日之貸款及墊款佔貸款及墊款總額3.3%，而於二零零二年結算日則佔5.5%。

財務資源、流動資金及資本管理

於二零零三年十二月三十一日，UAF Holdings集團之股權總額為1,758,900,000港元，較二零零二年增加108,300,000港元或約6.6%。UAF Holdings集團於二零零三年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為132,100,000港元（二零零二年：127,600,000港元）。UAF Holdings集團之銀行貸款及其他借貸合共15,000,000港元（二零零二年：5,000,000港元）均須按要求或於一年內償還。UAF Holdings集團之流動資金以流動比率（流動資產除流動負債）顯示為11.2倍（二零零二年：19.1倍）。UAF Holdings集團之資產負債比率（銀行貸款及其他借貸連同自UAF Holdings直接控股公司貸款相對權益總額之百分比）增加至3.6%（二零零二年：3.2%）。

UAF Holdings集團主要倚賴其內部產生之資本及銀行貸款融資其業務所需。UAF Holdings集團之銀行貸款按浮息計算。內部產生資本則主要來自其保留溢利。

於二零零三年，UAF Holdings集團並無產生或承諾作出任何重大資本開支。UAF Holdings集團之資產亦無抵押。

匯率波動風險

UAF Holdings集團之主要業務乃以港元交易及記錄。於回顧年度，UAF Holdings集團並無從事任何衍生工具活動，或使用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

於結算日，由於UAF Holdings集團大部分資產及負債均以港元列賬，故UAF Holdings集團並無面對重大外匯風險。

僱員

UAF Holdings集團於二零零三年十二月三十一日之僱員總數為360名（二零零二年：367名）。總僱員成本（包括董事酬金）為83,700,000港元（二零零二年：73,200,000港元）。UAF Holdings集團不時並於一般情況下每年檢討薪酬組合。除發放薪金外，其他僱員福利包括僱員公積金、醫療津貼及酌情花紅計劃。

UAF Holdings集團風險管理

與UAF Holdings集團業務相關之風險，減低風險之政策載於附錄一會計師報告附註6。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

業務回顧

UAF Holdings集團之溢利於二零零四年大幅增加，壞賬支出則隨個人破產數目減少而大幅減少。

UAF Holdings集團之貸款組合於年內大幅增長。此乃由於：(a)採取積極廣告及宣傳計劃；及(b)向一家信用咭營辦商收購其信用咭貸款組合連同相關客戶資料，是次收購使UAF Holdings集團之客戶基礎大幅擴大，提供機會交叉推銷其產品及服務。

於二零零四年十二月三十一日，UAF Holdings集團設有28家分行，而若干分行已於年內遷至更佳位置，以改善整體顧客人流及營運效率。

溢利及虧損分析

UAF Holdings集團錄得除稅後溢利356,400,000港元，較上年度之溢利271,600,000港元顯著增加31.2%或84,800,000港元。除稅後溢利增長乃主要由於呆壞賬支出減少及收入增加所致。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，UAF Holdings集團收入增加4.8%或35,900,000港元至790,700,000港元。UAF Holdings集團之融資成本增加22.9%或1,100,000港元至5,900,000港元，主要由於銀行貸款及其他借貸增加以融資貸款業務擴充所需資金。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，UAF Holdings集團之呆壞賬支出由二零零三年之246,600,000港元顯著減少39.4%或97,200,000港元至149,400,000港元，主要由於消費貸款客戶個人破產數目減少以及呆壞賬一般撥備減少。

UAF Holdings集團之經營費用較上一年度增加19.1%或33,100,000港元至206,500,000港元。

資產負債表分析

於二零零四年十二月三十一日，UAF Holdings集團之貸款及墊款總額由二零零三年結算日之1,811,400,000港元增加22%或398,300,000港元至2,209,700,000港元。貸款及墊款總額之增加乃主要來自向一家信用咭營辦商收購其信用咭貸款組合及UAF Holdings集團貸款業務擴展。

按到期日計算，UAF Holdings集團於二零零四年結算日之逾期超過三十日之貸款及墊款佔貸款及墊款總額為2.1%，而於去年結算日則佔3.3%。

財務資源、流動資金及資本管理

於二零零四年十二月三十一日，UAF Holdings集團之股權總額為1,872,000,000港元（二零零三年：1,758,900,000港元），較二零零三年增加113,100,000港元或約6.4%。UAF Holdings集團於二零零四年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為165,300,000港元（二零零三年：132,100,000港元）。UAF Holdings集團之銀行貸款及其他借貸合共286,000,000港元（二零零三年：15,000,000港元），須按要求或於一年內償還之款項增至211,000,000港元（二零零三年：15,000,000港元），而餘下之長期部分則增至75,000,000港元（二零零三年：無）。UAF Holdings集團之流動資金以流動比率（流動資產除流動負債）顯示為4.4倍（二零零三年：11.2倍）。UAF Holdings集團之資產負債比率（銀行貸款及其他借貸連同自UAF Holdings直接控股公司貸款相對權益總額之百分比）增加至17.4%（二零零三年：3.6%）。

UAF Holdings集團大部分銀行貸款及其他借貸乃按浮息計算。

UAF Holdings集團主要倚賴其內部產生之資本及銀行貸款融資其業務所需。內部產生資本則主要來自其保留溢利。

於二零零四年，UAF Holdings集團並無產生或承諾作出任何重大資本開支。UAF Holdings集團之資產亦無抵押。

匯率波動風險

UAF Holdings集團之主要業務乃以港元交易及記錄。於回顧年度內，UAF Holdings集團並無從事任何衍生工具活動，或使用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

於結算日，由於UAF Holdings集團大部分資產及負債均以港元列賬，故UAF Holdings集團並無面對重大外匯風險。

僱員

UAF Holdings集團於二零零四年十二月三十一日之僱員總數為358名（二零零三年：360名）。總僱員成本（包括董事酬金）為92,000,000港元（二零零三年：83,700,000港元）。UAF Holdings集團不時並於一般情況下每年檢討薪酬組合。除發放薪金外，其他僱員成本包括僱員公積金、醫療津貼及酌情花紅計劃。

UAF Holdings集團風險管理

與UAF Holdings集團業務相關之風險及減低風險之政策，載於附錄一會計師報告附註6。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

業務回顧

UAF Holdings集團之貸款業務及溢利能力持續錄得強勁增長。UAF Holdings集團於本年度之溢利水平創下歷史新高。此良好表現乃由於截至二零零五年年終之失業率維持於5.3%，而破產呈請數目亦較上一年度下跌21%。

UAF Holdings集團將繼續擴展其貸款組合並物色合適位置於香港擴展其分行網絡，UAF Holdings集團分別於二零零五年四月、五月、七月及十一月於將軍澳、石塘咀、金鐘及中環開設分行。於二零零五年結算日，UAF Holdings集團於全港經營32間分行（二零零四年：28間），提供全面個人貸款產品。

於二零零五年九月，UAF Holdings集團完成收購香港上市公司香港建屋貸款有限公司（「建屋貸款」）已發行股本74.8%。建屋貸款之主要業務包括提供按揭融資、投資控股及庫務投資。UAF Holdings集團擬維持建屋貸款現有業務，特別是以建屋貸款品牌經營按揭融資業務。

溢利及虧損分析

UAF Holdings集團錄得除稅後溢利455,200,000港元，較二零零四年之356,400,000港元大幅增加98,800,000港元或27.7%。

本年度之除稅前溢利增加乃主要由於壞賬支出減少及收入增加，該等項目部分為增加廣告刊登及開設新分行導致經營費用增加所抵銷。

於本年度，UAF Holdings集團收入較上一年度增加10.1%或79,600,000港元至870,300,000港元，主要由於貸款及墊款增加所致。融資成本增加267.8%或15,800,000港元至21,700,000港元，主要由於銀行貸款增加及市場利率不斷上升所致。

於本年度，UAF Holdings集團之貸款及墊款減值撥備減少47.4%或70,900,000港元至78,500,000港元（二零零四年：149,400,000港元），主要由於年內撇銷比率減低導致減值撥備撥回所至。

UAF Holdings集團之經營費用較上一年度增加8.2%或17,100,000港元至223,600,000港元。

資產負債表分析

於二零零五年十二月三十一日，UAF Holdings集團之貸款及墊款總額由二零零四年結算日之2,209,700,000港元增加23.2%或512,900,000港元至2,722,600,000港元。

按到期日計算，UAF Holdings集團於二零零五年結算日之逾期超過三十日之貸款及墊款佔貸款及墊款總額進一步改善至1.5%，而於二零零四年結算日則佔2.1%。

收購事項

於二零零五年六月，UAF Holdings集團附屬公司Island New Finance Limited（「INFL」）以184,000,000港元代價收購建屋貸款已發行股份74.8%。收購於二零零五年九月完成，根據收購及合併守則，UAF Holdings集團已委任獨立財務顧問提出強制性無條件現金收購建議，收購建屋貸款所有餘下已發行股份。收購建議已於二零零五年十月十二日結束，而INFL據此額外收購建屋貸款39,507,750股股份，約相當於建屋貸款已發行股本17.56%。INFL於二零零五年十月十九日向獨立第三方配售39,070,000股股份，而建屋貸款之公眾持股量亦回復25%以上水平。於二零零五年十二月十八日，INFL根據公司條例第168(1)條及附表9第2部收購建屋貸款1,691,895股股份。於結算日後，INFL於二零零六年一月十六日向獨立第三方配售6,018,000股股份，而建屋貸款之公眾持股量回復25%以上水平。

財務資源、流動資金及資本管理

於二零零五年十二月三十一日，UAF Holdings集團之股權總額為2,075,000,000港元（二零零四年：1,872,000,000港元），較二零零四年增加203,000,000港元或約10.8%。UAF Holdings集團於二零零五年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為248,300,000港元（二零零四年：165,300,000港元）。UAF Holdings集團之銀行貸款及其他借貸合共762,000,000港元（二零零四年：286,000,000港元），須按要求或於一年內償還之款項增至262,000,000港元（二零零四年：211,000,000港元）而餘下之長期部份則增至500,000,000港元（二零零四年：75,000,000港元）。UAF Holdings集團之流動資金以流動比率（流動資產除流動負債）顯示為4.8倍（二零零四年：4.4倍）。UAF Holdings集團之資產負債比率（銀行貸款及其他借貸連同自UAF Holdings直接控股公司貸款相對權益總額之百分比）增加至38.6%（二零零四年：17.4%）。

UAF Holdings集團大部分銀行貸款及其他借貸乃按浮息計算。

UAF Holdings集團主要倚賴其內部產生之資本及銀行貸款融資其業務所需。內部產生資本則主要來自其保留溢利。

於二零零五年，UAF Holdings集團並無產生或承諾作出任何重大資本開支。UAF Holdings集團之資產亦無抵押。

匯率波動風險

UAF Holdings集團之主要業務乃以港元交易及記錄。於回顧年度內，UAF Holdings集團並無從事任何衍生工具活動，或使用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

於結算日，由於UAF Holdings集團大部分資產及負債均以港元列賬，故UAF Holdings集團並無面對重大外匯風險。

僱員

UAF Holdings集團於二零零五年十二月三十一日之僱員總數為389名（二零零四年：358名）。總僱員成本（包括董事酬金）為101,500,000港元（二零零四年：92,000,000港元）。UAF Holdings集團不時並於一般情況下每年檢討薪酬組合。除發放薪金外，其他僱員福利包括僱員公積金、醫療津貼及酌情花紅計劃。

UAF Holdings集團之管理風險

與UAF Holdings集團業務相關之風險及風險處理政策，載於附錄一會計師報告附註6。

1. 經擴大集團未經審核備考財務資料

經擴大集團未經審核備考合併資產負債表、收益賬及現金流量表

隨附經擴大集團未經審核備考合併資產負債表、收益賬及現金流量表（「未經審核備考財務資料」）乃就闡釋按每股面值7港元配售248,000,000股新鴻基股份及認購248,000,000股新新鴻基股份（「先舊後新方式配售」，詳情載於聯合集團、本公司及新鴻基之日期為二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈）以及新鴻基之全資附屬公司Swans Islands Limited以總代價4,328,000,000港元向聯合集團有限公司（「聯合集團」）全資附屬公司AG Capital Holding Limited（「AGCHL」）有條件收購UAF Holdings Limited（「UAFH」）全部已發行股本（「收購事項」）之影響，代價當中約4,288,000,000港元用作出售UAFH股份，約40,000,000港元用作撥付UAFH結欠AGCHL之款項。代價將以下列方式支付：

- 1,528,000,000港元以現金支付；及
- 2,800,000,000港元以三年期有抵押債券支付，按香港銀行同業拆息加一厘之單息年利率計息，自發行日期起每半年期後支付一次。

備考合併資產負債表緒言

經擴大集團未經審核備考合併資產負債表乃為闡釋先舊後新方式配售及收購事項之影響而編製。

經擴大集團未經審核備考合併資產負債表乃根據上市規則第4.29條編製，以闡述倘先舊後新方式配售及收購事項於二零零五年十二月三十一日進行所帶來之影響。

經擴大集團未經審核備考合併資產負債表乃根據本集團、UAFH及其附屬公司（「UAFH集團」）於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表，並就先舊後新方式配售及收購事項作出(i)與交易有直接關係；及(ii)有事實證明之備考調整。

未經審核備考合併資產負債表乃根據若干假設編製。因此，隨附經擴大集團未經審核備考合併資產負債表並非旨在顯示倘先舊後新方式配售及收購事項於二零零五年十二月三十一日完成後，經擴大集團之實際財務狀況。經擴大集團未經審核備考合併資產負債表並非旨在預計經擴大集團之日後財務狀況。

未經審核備考合併資產負債表乃由董事編製，僅供闡釋用途，基於其性質，未必能反映倘先舊後新方式配售及收購事項完成後經擴大集團之實際財務狀況。

經擴大集團備考合併資產負債表

	本集團		UAFH		備考經	
	於二零零五年 十二月 三十一日 千港元	有關 先舊後新 方式配售之 備考調整 千港元	於先舊後新 方式配售 後之備考 本集團 千港元	集團於 二零零五年 十二月 三十一日 千港元	有關 收購事項之 備考調整 千港元	附註 備考經 擴大集團 千港元
非流動資產						
投資物業	2,784,100	—	2,784,100	—	—	2,784,100
物業、廠房及設備	209,419	—	209,419	10,199	—	219,618
預繳地價	287,367	—	287,367	—	—	287,367
商譽	—	—	—	27,633	3,309,132	(e) 3,336,765
無形資產	22,586	—	22,586	—	—	22,586
於聯營公司之權益	2,710,057	—	2,710,057	—	—	2,710,057
於共同控制企業之權益	866,394	—	866,394	—	—	866,394
可供出售金融資產	993,139	—	993,139	2	(399,900)	(d) 593,241
法定按金	32,831	—	32,831	—	—	32,831
貸款及應收賬款	202,306	—	202,306	1,055,691	—	1,257,997
遞延稅項資產	4,143	—	4,143	36,193	—	40,336
	<u>8,112,342</u>	<u>—</u>	<u>8,112,342</u>	<u>1,129,718</u>	<u>2,909,232</u>	<u>12,151,292</u>
流動資產						
待出售物業及其他存貨	520,950	—	520,950	—	—	520,950
透過損益賬按公平價值處理 之金融資產	179,204	—	179,204	41,495	—	220,699
預繳地價	4,420	—	4,420	—	—	4,420
應收賬款、按金及預付款項	2,612,044	—	2,612,044	1,531,512	—	4,143,556
聯營公司欠款	7,384	—	7,384	—	—	7,384
一間共同控制企業欠款	2,159	—	2,159	—	—	2,159
可收回稅項	3,842	—	3,842	—	—	3,842
短期銀行抵押存款	972	—	972	—	—	972
銀行存款、銀行結存及現金	481,196	1,685,632	(a) 2,166,828	248,285	(1,528,000)	(c) 887,113
	<u>3,812,171</u>	<u>1,685,632</u>	<u>5,497,803</u>	<u>1,821,292</u>	<u>(1,528,000)</u>	<u>5,791,095</u>

	本集團 於二零零五年 十二月 三十一日 千港元	有關 先舊後新 方式配售之 備考調整 千港元	附註	於先舊後新 方式配售 後之備考 本集團 千港元	UAFH 集團於 二零零五年 十二月 三十一日 千港元	有關 收購事項之 備考調整 千港元	附註	備考經 擴大集團 千港元
流動負債								
應付賬款及應計費用	1,031,946	—		1,031,946	43,734	—		1,075,680
透過損益賬按公平價值處理 之金融負債	17,756	—		17,756	—	—		17,756
欠聯合集團款項	8,183	—		8,183	—	—		8,183
欠聯營公司款項	62,828	—		62,828	—	—		62,828
欠一間共同控制企業款項	81,063	—		81,063	—	—		81,063
應付一間聯合集團之附屬公司 款項	—	—		—	39,586	(39,591)	(c)	(5)
應付稅項	13,489	—		13,489	30,724	—		44,213
一年內到期之銀行借貸	950,233	—		950,233	262,000	—		1,212,233
一年內到期之其他負債	33,366	—		33,366	—	—		33,366
	<u>2,198,864</u>	<u>—</u>		<u>2,198,864</u>	<u>376,044</u>	<u>(39,591)</u>		<u>2,535,317</u>
流動資產淨值	<u>1,613,307</u>	<u>1,685,632</u>		<u>3,298,939</u>	<u>1,445,248</u>	<u>(1,488,409)</u>		<u>3,255,778</u>
	<u>9,725,649</u>	<u>1,685,632</u>		<u>11,411,281</u>	<u>2,574,966</u>	<u>1,420,823</u>		<u>15,407,070</u>
股本及儲備								
股本	1,074,303	—		1,074,303	—	—		1,074,303
儲備	5,996,232	327,758	(b)	6,323,990	1,033,686	(1,156,028)	(f)	6,201,648
本公司股東應佔權益	7,070,535	327,758		7,398,293	1,033,686	(1,156,028)		7,275,951
少數股東權益	1,481,741	1,357,874	(d)	2,839,615	1,041,280	(223,149)	(g)	3,657,746
權益總額	<u>8,552,276</u>	<u>1,685,632</u>		<u>10,237,908</u>	<u>2,074,966</u>	<u>(1,379,177)</u>		<u>10,933,697</u>
非流動負債								
一年後到期之銀行借貸	875,763	—		875,763	500,000	—		1,375,763
三年期債券	—	—		—	—	2,800,000	(c)	2,800,000
貸款票據	64,252	—		64,252	—	—		64,252
遞延稅項負債	230,615	—		230,615	—	—		230,615
一年後到期之其他負債	2,743	—		2,743	—	—		2,743
	<u>1,173,373</u>	<u>—</u>		<u>1,173,373</u>	<u>500,000</u>	<u>2,800,000</u>		<u>4,473,373</u>
	<u>9,725,649</u>	<u>1,685,632</u>		<u>11,411,281</u>	<u>2,574,966</u>	<u>1,420,823</u>		<u>15,407,070</u>

附註：

未經審核備考財務資料乃根據載於本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度年報之本集團會計政策，以及按照下文載列之假設及調整作為基準編製。

調整反映下列各項：

- (a) 按每股7港元發行248,000,000股新新鴻基股份，收取1,685,632,000港元，已扣除現金發行成本。
- (b) 先舊後新方式配售後被視作出售新鴻基12.44%權益之收益，以及增加少數股東權益。
- (c) 總代價為4,328,000,000港元，包括4,288,409,000港元用作出售UAFH股份以及撥付UAFH結欠AG Capital Holding Limited之款項約39,591,000港元。代價淨額將以下列方式支付：
 - 1,528,000,000港元以現金支付；及
 - 2,800,000,000港元以三年期有抵押債券支付，按香港銀行同業拆息加一厘之單息年利率計息，自發行日期起每半年期後支付一次。
- (d) 撥回本集團所持已計入可供出售金融資產之UAFH直接非全資附屬公司亞洲聯合財務有限公司（「亞洲聯合財務」）賬面值399,900,000港元。
- (e) 於下列情況產生之商譽：(i)猶如UAFH集團之可識別資產淨值公平值相等於其賬面值時，附註(c)所述代價4,288,409,000港元與所產生之商譽以及UAFH集團於二零零五年十二月三十一日之資產淨值（扣減商譽27,633,000港元）即1,006,053,000港元；及(ii)於收購亞洲聯合財務股份7.27%所產生54,409,000港元商譽所產生之商譽，已計入本集團綜合財務報告透過損益賬按公平價值處理之金融資產。
- (f) 撥回UAFH集團收購前儲備，扣除亞洲聯合財務公平值變動，計入可供出售金融資產，並於收購亞洲聯合財務股份之7.27%後確認之收購後儲備。
- (g) 撥回新鴻基所持亞洲聯合財務少數股東權益7.27%，及本集團所佔少數股東權益37.45%。

備考合併收益賬及現金流量表緒言

經擴大集團未經審核備考合併收益賬及現金流量表乃為闡釋先舊後新方式配售及收購之影響而編製。

未經審核備考合併收益賬及現金流量表乃根據上市規則第4.29條編製，以闡述倘先舊後新方式配售及收購事項於截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度初進行所帶來之影響。

經擴大集團未經審核備考合併收益賬及現金流量表乃根據本集團及UAFH集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益賬及現金流量表並就先舊後新方式配售及收購事項作出(i)與交易有直接關係；及(ii)有事實證明之備考調整。

未經審核備考合併收益賬及現金流量表乃根據若干假設編製。因此，隨附經擴大集團未經審核備考合併收益賬及現金流量表，並非旨在顯示倘先舊後新方式配售及收購事項於截至二零零五年十二月三十一日止年度初完成，經擴大集團之實際財務業績及現金流量。經擴大集團未經審核備考合併收益賬及現金流量表並非旨在預計經擴大集團之未來業績及現金流量。

未經審核備考合併收益賬及現金流量表乃由董事編製，僅供闡釋用途，基於其性質，未必能反映倘先舊後新方式配售及收購事項於截至二零零五年十二月三十一日止年度初或任何日後期間完成，經擴大集團之實際業績及現金流量狀況。

經擴大集團備考合併收益賬

	本集團			UAFH			備考經 擴大集團
	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	有關 先舊後新 方式配售之 備考調整 千港元	於先舊後新 方式配售 後之備考 本集團 千港元	集團截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	有關 收購事項之 備考調整 千港元	附註	
收益	1,144,153	—	1,144,153	870,275	(21,810)	(c)	1,992,618
其他收入	95,029	433,453	(a) 528,482	6,508	—		534,990
總收入	1,239,182	433,453	1,672,635	876,783	(21,810)		2,527,608
銷售成本	(219,524)	—	(219,524)	—	—		(219,524)
經紀及佣金費用	(141,463)	—	(141,463)	—	—		(141,463)
銷售及市場推廣開支	(5,491)	—	(5,491)	—	—		(5,491)
管理費用	(363,062)	—	(363,062)	—	—		(363,062)
物業價值變動	608,686	—	608,686	—	—		608,686
呆壞賬撥備	(12,042)	—	(12,042)	(78,531)	—		(90,573)
其他營運開支	(149,446)	—	(149,446)	(225,014)	—		(374,460)
財務成本	(96,778)	—	(96,778)	(21,733)	(162,103)	(d)	(280,614)
聯營公司分佔業績	150,388	—	150,388	—	—		150,388
共同控制公司分佔業績	105,298	—	105,298	—	—		105,298
除稅前溢利	1,115,748	433,453	1,549,201	551,505	(183,913)		1,916,793
稅項	(79,306)	—	(79,306)	(96,305)	—		(175,611)
	<u>1,036,442</u>	<u>433,453</u>	<u>1,469,895</u>	<u>455,200</u>	<u>(183,913)</u>		<u>1,741,182</u>
應佔溢利：							
本公司股東	935,342	384,020	1,319,362	231,307	(181,001)	(f)	1,369,668
少數股東權益	101,100	49,433	(b) 150,533	223,893	(2,912)	(e)	371,514
	<u>1,036,442</u>	<u>433,453</u>	<u>1,469,895</u>	<u>455,200</u>	<u>(183,913)</u>		<u>1,741,182</u>

附註：

- (a) 按先舊後新方式配售所產生被視作出售12.44%新鴻基權益之收益。
- (b) 按先舊後新方式配售所產生被視作出售12.44%新鴻基權益，對本集團應佔截至二零零五年十二月三十一日止年度新鴻基之業績攤薄影響。
- (c) 撥回年內就本集團所持7.27%權益自亞洲聯合財務收取之股息。
- (d) 就撥付收購事項作為融資所發行三年期債券之利息支出，按六個月香港銀行同業拆息4.79厘加1厘計息。
- (e) 撥回新鴻基集團所持亞洲聯合財務7.27%權益之應佔溢利及本集團所佔其37.45%少數股東權益。
- (f) 附註(c)、(d)及(e)之影響淨額。

經擴大集團備考合併現金流量表

	本集團			UAFH			備考經 擴大集團
	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	有關 先舊後新 方式配售之 備考調整 千港元	於先舊後新 方式配售 後之備考 本集團 千港元	集團截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 千港元	有關 收購事項之 備考調整 千港元	附註	
於經營活動(所用)產生現金淨額	(232,994)	—	(232,994)	(62,186)	—		(295,180)
於投資活動所得(所用)現金淨額	54,470	—	54,470	(30,923)	(1,384,529)	(b)	(1,360,982)
於融資活動所得(所用)現金淨額	36,409	1,685,632	(a) 1,722,041	176,113	12,372	(c)	1,910,526
現金及現金等價物 (減少)增加淨額	(142,115)	1,685,632	1,543,517	83,004	(1,372,157)		254,364
外幣匯率變動的影響	(78)	—	(78)	—	—		(78)
於年初的現金及現金等價物	540,349	—	540,349	165,281	(165,281)	(b)	540,349
於年結的現金及現金等價物	<u>398,156</u>	<u>1,685,632</u>	<u>2,083,788</u>	<u>248,285</u>	<u>(1,537,438)</u>		<u>794,635</u>
於二零零五年十二月三十一日 的現金及現金等價物							
銀行存款、銀行結餘及現金	481,196	1,685,632	2,166,828	248,285	(1,537,438)		877,675
銀行透支	(83,040)	—	(83,040)	—	—		(83,040)
	<u>398,156</u>	<u>1,685,632</u>	<u>2,083,788</u>	<u>248,285</u>	<u>(1,537,438)</u>		<u>794,635</u>

附註：

- (a) 於先舊後新方式配售收取之現金淨額。
- (b) 撥回自亞洲聯合財務收取之股息21,810,000港元，列作本集團所持可供出售金融資產、扣除於收購自UAFH集團取得之現金及現金等價物165,281,000港元後之現金流出淨額1,362,719,000港元。
- (c) 撥回有關收購事項後本集團所持58.18%股份所支付股息174,475,000港元及就三年期債券所支付利息162,103,000港元之影響淨額。

2. 申報會計師報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就載入此通函所作之報告內容。

致聯合地產(香港)有限公司董事有關未經審核備考財務資料之會計師報告

聯合地產(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)、UAF Holdings Limited及其附屬公司(連同貴集團以下統稱「經擴大集團」)。

吾等就日期為二零零六年六月三十日之通函(「通函」)第185至194頁附錄五所載之「經擴大集團未經審核備考財務資料」項下所載經擴大集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告，內容有關有條件買賣UAF Holdings Limited全部已發行股本(「收購」)。未經審核備考財務資料由董事編製，僅作闡釋用途，以提供有關收購對所呈報財務資料所構成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第185至194頁。

貴公司董事及申報核數師各自之責任

僅貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參照香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考財務資料負責。

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等不會對就編撰未經審核備考財務資料時所用任何財務資料而早前發出之任何報告負責。

意見之基礎

吾等根據會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300條「有關投資通函備考財務報表之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮有關支持調整之憑證，並與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等在策劃和履行職責時，均以取得一切吾等認為必需的資料及解釋為目標，使吾等能獲得充分的憑證，就未經審核備考財務資料是否經貴公司董事按照所述基準妥為編製而作出合理確定，有關基準與貴集團之會計政策一致，而就根據上市規則第4章第29(1)段規定須披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事之判斷及假設為基準編製，僅作說明用途，而基於其假設性質使然，因而未能就日後將會發生任何事件提供任何保證或指示，亦未能反映：

- 經擴大集團於二零零五年十二月三十一日或任何其後日期之財務狀況；
或
- 經擴大集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度或任何日後期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定須披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

謹啟

香港

二零零六年六月三十日



香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心3830-32室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

關於：亞洲聯合財務集團企業之全部股本權益

吾等遵照閣下指示評估亞洲聯合財務有限公司及其附屬公司（以下統稱「亞洲聯合財務集團」）之全部企業股本權益之市值。吾等確認已作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，藉以向閣下提供有關亞洲聯合財務集團於二零零六年四月三十日（以下簡稱「估值日期」）之市值意見。

本報告載有估值目的及吾等之工作範圍、列明所評估業務、概述估值基準及方法、調查及分析、假設及限制條件與呈報估值意見。

1.0 估值目的

本報告僅為供聯合集團有限公司及新鴻基有限公司（以下簡稱「該等公司」）之董事及管理層使用而編製，旨在評估建議買賣亞洲聯合財務集團已發行股份之50.91%之建議。此外，普敦國際評估有限公司（「普敦評估」）得悉，本報告可供該等公司之獨立財務顧問查閱，並由相關顧問用作資料來源之一，以編製其向該等公司之獨立董事及股東與（應要求）聯交所等監管機構提供之意見。

除該等公司之董事及管理層外，普敦評估不會就本報告內容向任何人士負責或就此產生任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，須自行承擔所有風險。

2.0 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所述假設及亞洲聯合財務集團之管理層或其代表（以下統稱「管理層」）所提供資料編製。

編製本報告時，吾等曾與管理層及該等公司討論香港金融服務行業之發展及前景，以及亞洲聯合財務集團之發展、營運及其他相關資料。作為分析其中一環，吾等曾審閱吾等獲管理層及該等公司向吾等提供有關亞洲聯合財務集團之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可達到及合理。

吾等並無理由相信有任何重大事實遭隱瞞，然而，吾等不能保證吾等之調查已揭示經進行審計或更深入查核可能披露之一切事宜。

吾等不會就亞洲聯合財務集團業務營運之實際業績是否與預測情況相若提供意見，原因為就未來事件所作假設本質上難以獨立證實。

吾等運用該等預測評估亞洲聯合財務集團之市值時，並無發表任何表示將會成功擴充業務或實現市場增長及滲透率之聲明。

3.0 金融服務行業之市場概覽

3.1 金融服務行業

金融服務行業由三個主要界別組成：銀行、證券與商品及保險。在第3.3節中論述之銀行界由銀行業條例監管。非認可機構主要為放債人條例之持牌放債人。

於芸芸業務當中，銀行界之無抵押貸款市場正步向穩健增長期。於二零零五年底，無抵押貸款之市場規模為900億港元，約佔貸款市場12%。無抵押貸款市場包括總值400億港元之個人貸款市場、總值300億港元之信用卡循環貸款及估計總值100億港元之未申報金額。詳情將於下文討論。

3.2 消費信貸市場

消費信貸市場指按下列方式向客戶提供個人金融服務之統稱：

- 無抵押個人貸款，不論有否特別用途；

- 有抵押融資，如物業、汽車及證券等；及
- 信用卡及相關卡業務。

香港經濟於一九九七年後顯著改變，影響銀行業務體系之平衡。大部分銀行逐步將業務重點由商業物業發展融資及個人按揭貸款業務轉為更全面之業務範疇。這種做法無可避免地導致消費信貸市場長期被忽略，該市場因而成為新收益來源，可提供較高利潤並持續增長。

3.3 市場競爭對手

香港維持三層式銀行體系。所謂三層式機構指持牌銀行、有限制持牌銀行及接受存款公司，根據銀行業條例統稱為認可機構。香港金融管理局乃所有三類認可機構之發牌機構。於二零零四年十二月，共有133間持牌銀行、40間有限制持牌銀行及35間接受存款公司。除認可機構外，根據放債人條例，任何擬以放債人身份營業之人士須向審批牌照之法院申請發牌。此項條例不適用於銀行業條例之認可機構。

3.3.1 直接競爭對手

於二零零四年底，共有748名持牌放債人，大多以較小規模營業或與證券業有聯繫。儘管亞洲聯合財務集團為市場主要營運商之一，仍然存在有直接競爭對手，包括Aeon信貸、GE Capital、邦民、安信信貸及大眾財務（前稱JCG）。

3.3.2 間接競爭對手

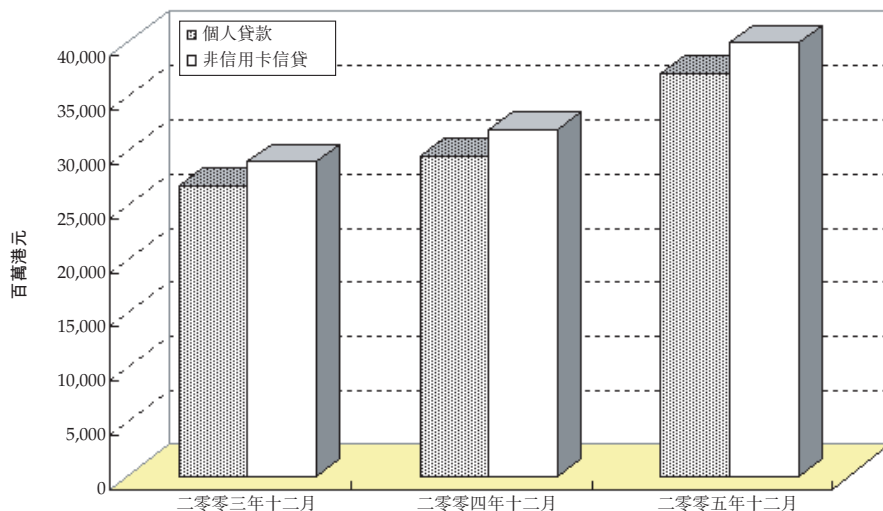
認可機構大多為客戶提供更全面產品組合，甚至收取相對任何放債人更具競爭力之服務費。儘管如此，此等認可機構之客戶來源與放債人存有重大差異。

此等認可機構主要在個人貸款市場與亞洲聯合財務競爭，而此等機構或於信用卡業務等其他範疇與亞洲聯合財務之直接競爭對手競爭。

3.4 市場數據

共用正面個人信貸資料機制實行後，龐大低息產品市場應運而生，吸引借款人合併彼等之信用卡未償還金額。根據香港金融管理局二零零六年三月季報所引述TransUnion提供之統計數據顯示，非銀行金融機構於該等產品之市場佔有率由二零零三年十二月25%增加至二零零五年十二月30%。

非信用卡信貸市場迅速擴展，總額由二零零三年十二月之290億港元增加38%至二零零五年十二月之400億港元。



4.0 亞洲聯合財務集團

4.1 簡介

亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)於一九九一年一月二十九日註冊成立，根據第163章香港放債人條例註冊為香港持牌放債人。

亞洲聯合財務於一九九三年八月經聯合集團有限公司(「聯合集團」)及長原彰弘先生持有之合營企業收購後，成為聯合集團附屬公司。

4.2 股權及公司架構

AG Capital附屬公司UAF Holdings	50.91%
新鴻基有限公司附屬公司Swan Islands	7.27%
其他四名股東	41.82%
	<hr/>
	100.00%
	<hr/> <hr/>

4.3 業務範疇

亞洲聯合財務集團為消費信貸市場領導企業，於香港擁有龐大分行網絡，二零零五年底分行數目達32間，員工人數達389人，並將繼續擴展分行網絡。亞洲聯合財務集團近年亦透過互聯網拓展業務

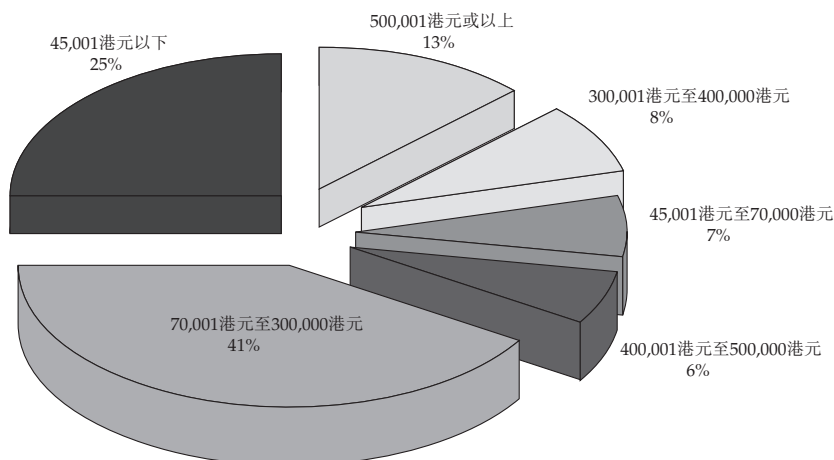
亞洲聯合財務集團作風創新，提供全面個人貸款產品，迎合客戶各種財務需要，其產品組合包括無抵押個人分期貸款、循環貸款及按揭貸款。亞洲聯合財務集團現時集中於香港營業，同時亦開始擴展香港及中國之業務，初步目標市場為上海及深圳。

4.4 業務營運

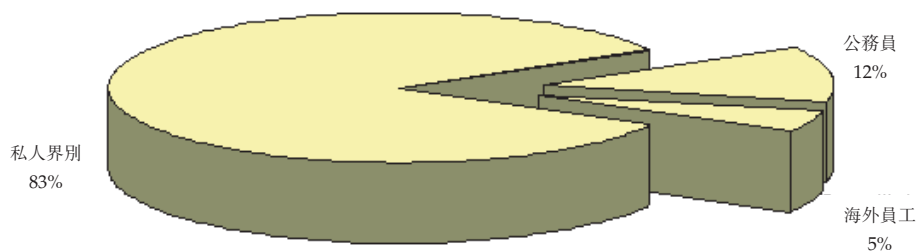
亞洲聯合財務集團客戶基礎龐大，除信用卡業務外，於消費信貸市場之現有市場佔有率為7.3%。

亞洲聯合財務集團向不同客戶提供各種規模之貸款，以配合彼等之獨特需要。下圖為按於二零零五年十二月三十一日向客戶提供之原本貸款規模所佔業務百分比之分析。

客戶大多要求300,000港元以下貸款，當中約26.3%客戶提取300,000港元以上貸款。



該等借款人當中約83%來自私人界別，其餘則為公務員、移居人士及海外員工。



4.5 亞洲聯合財務集團之競爭優勢

亞洲聯合財務集團於消費信貸市場營運15年，專門從事快速提供小額私人貸款，旗下員工大多擁有介乎10至20年業界經驗，過往多年在提供個人化服務方面享負盛名，於處理主要客戶類別方面表現尤為突出。

亞洲聯合財務集團之市場推廣隊伍緊貼市場脈搏，掌握市場最新動態及市場氣氛。亞洲聯合財務集團亦可因應客戶需求，於有需要情況下按照靈活條款即時批核貸款。

小額貸款業務之特色在於可以平均分散壞賬風險，即使借款人無力還款，亦減少撇銷大額壞賬。儘管亞洲聯合財務集團面對較低風險，仍維持審慎之壞賬政策，減值準備維持於未償還貸款餘額6.4%之水平，並於年結日就未償還貸款餘額作出4.7%年度撇賬。

亞洲聯合財務集團實行符合業界最新標準之良好風險管理實務，務求爭取更多市場佔有率，同時令盈利能力於過往4年持續增強。

4.6 資金來源

亞洲聯合財務集團內部財務資源充裕，其貸款主要由該等資源撥付。

就外來資金而言，亞洲聯合財務集團與富邦銀行、渣打銀行及作為銀團貸款主要安排人之瑞穗實業銀行維持良好業務關係。

資金成本與香港銀行同業拆息掛鈎，平均為香港銀行同業拆息加100基準點數計算。

倘亞洲聯合財務集團持續擴充其貸款組合，必然需要更多借款支持業務增長，而管理層相信能以類似條款安排借款。

4.7 收益來源

亞洲聯合財務集團乃持牌放債人，集中於消費信貸業務。亞洲聯合財務集團於二零零五年之86.49%收入源自個人分期貸款（約40%）及循環貸款（約60%）產品，12.75%收入源自按揭貸款，其餘收入則來自其他來源，包括附屬公司貢獻之收入。

(千港元)	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
放債所得收入淨額	750,018	784,756	848,542	966,092
其他經營收入	3,312	5,298	6,508	89,640
總經營收入	<u>753,330</u>	<u>790,054</u>	<u>855,050</u>	<u>1,055,732</u>

(資料來源：二零零三年至二零零五年經審核財務報表及二零零六年四個月實際數據加預測數據)

4.8 亞洲聯合財務集團二零零三年至二零零五年實際表現

(千港元)	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
總經營收入	753,330	790,054	855,050	1,055,732
經營開支	<u>425,483</u>	<u>355,862</u>	<u>303,540</u>	<u>429,423</u>
除稅前溢利	327,847	434,192	551,510	626,309
稅項	<u>56,211</u>	<u>77,775</u>	<u>96,305</u>	<u>108,902</u>
除稅後溢利	271,636	356,417	455,205	517,407
少數股東權益	—	—	843	1,700
股東應佔溢利	<u>271,636</u>	<u>356,417</u>	<u>454,362</u>	<u>515,707</u>
權益回報	15.04%	18.64%	22.04%	21.53%
相對去年收入增長	3.19%	4.87%	8.23%	23.47%
相對去年溢利增長	68.24%	31.21%	27.72%	13.66%

(資料來源：二零零三年至二零零五年經審核財務報表及二零零六年四個月實際數據加預測數據)

4.9 預測

根據管理層表示，亞洲聯合財務集團於截至二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度之預計收益如下：

(千港元)	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
總經營收入	1,263,201	1,444,964	1,634,418	1,826,338
經營開支	<u>472,931</u>	<u>517,078</u>	<u>565,387</u>	<u>610,320</u>
除稅前溢利	790,270	927,886	1,069,031	1,216,018
稅項	<u>138,299</u>	<u>162,381</u>	<u>187,080</u>	<u>212,803</u>
除稅後溢利	651,971	765,505	881,951	1,003,215
少數股東權益	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>
股東應佔溢利	<u><u>650,271</u></u>	<u><u>763,805</u></u>	<u><u>880,251</u></u>	<u><u>1,001,515</u></u>
權益回報	22.90%	22.85%	22.47%	21.93%
相對去年收入增長	19.65%	14.39%	13.11%	11.74%
相對去年溢利增長	26.01%	17.41%	15.21%	13.75%

(資料來源：亞洲聯合財務集團管理層作出及提供之預測)

5.0 主要風險因素

5.1 融資成本

亞洲聯合財務集團目前並不倚重外界融資，然而，倘貸款組合持續增加，日後或會增加外界融資之規模。由於融資成本以香港銀行同業拆息為基準，可合理預計該等成本或因二零零六年下半年加息上調，並受到所有影響本地息率發展之外在因素影響。儘管涉及種種不明朗因素，市場預期息率或會於二零零六年內見頂，屆時息率將普遍呈下調趨勢。

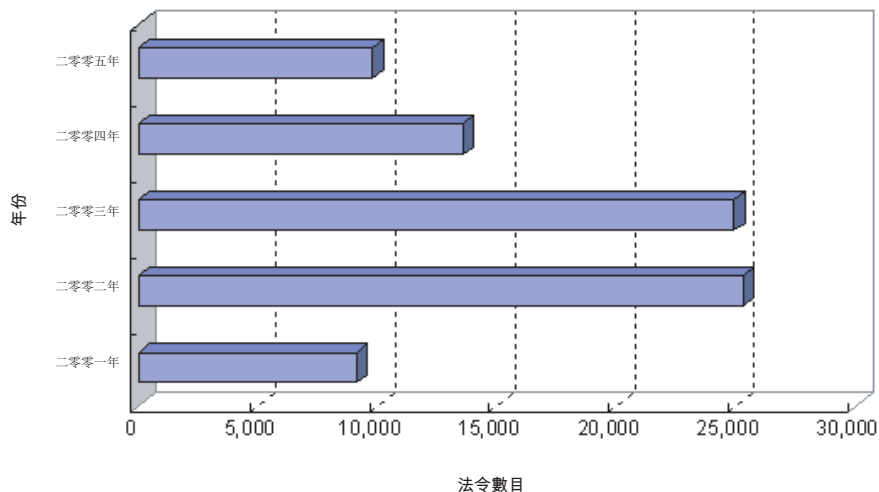
5.2 失業率

失業率上升或會增加壞賬風險，而就業率不足或會引致家庭對個人貸款需求增加，以應付困境。自二零零五年起，失業率介乎5%至6%，而就業不足率則介乎2%至3%。

5.3 破產數字

自亞洲金融風暴以來，香港經歷重重困境，過往數年逐步復甦。從所發出接管令／破產令數目於早年經濟不振時增加，並於近年復甦期減少便可見一斑。（資料來源：香港特別行政區政府破產管理署）

已發出接管令／破產令數目



6.0 估值定義

本報告所採用「市值」指自願買方及自願賣方於非被迫情況及公平交易下預期進行交易的業務的估計款額。

7.0 調查及分析

吾等進行之調查包括與亞洲聯合財務集團管理層成員討論香港金融服務業之發展及前景，以及亞洲聯合財務集團之發展、業務及其他相關資料。此外，吾等曾作出相關查詢，自外界公開資料取得吾等認為本估值所需有關金融服務業之進一步資料／統計數字。作為分析其中一環，吾等曾審閱管理層與該等公司向吾等提供有關亞洲聯合財務集團之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可獲得及合理。吾等亦曾參考其他財政及業務資料來源。

評估亞洲聯合財務集團權益時，需要考慮所有影響業務營運及賺取未來投資回報能力之相關因素。本估值所考慮因素包括但不限於下列各項：

- 亞洲聯合財務集團及其金融服務業務之性質及前景。
- 亞洲聯合財務集團財政狀況。
- 普遍經濟前景、個別經濟環境以及影響金融服務業務、行業及市場之市場因素。
- 專營權及協議。
- 按照業務計劃作出之假設，預計業務發展進度及未來業務經濟收入來源。
- 亞洲聯合財務集團之業務風險，如留聘技術員工及專業人員之能力。
- 投資回報及從事類似業務實體之市場交易。

8.0 一般估值法

評估亞洲聯合財務集團市值之公認方法共有三種，分別為市場法、資產法及收入法。每種方法均適用於一種或以上情況，部分情況或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某種方法取決於評估類似性質業務實體時最常用之方法而定。

8.1 市場法

市場法透過比較於公平交易轉手之其他類似業務性質公司或權益之價格，評估業務實體價值。市場法之相關理論為買方不會願意支付高於其他同等吸引選擇所值金額。透過採納此項方法，估值師會首先掌握近期出售其他同類公司或股本權益之價格，作為估值指標。

用於分析估值指標之適當交易須按公平基準出售，並假設買賣雙方獲提供充足資料，並非有特別推動或被迫進行買賣。

基於分析該等交易所衍生倍數最常用者為市盈、價格收入及市賬倍數，其後將該等倍數應用於有關業務實體之基本財務變數，以計算出其指標價值。

8.2 資產法

資產法乃按業務實體之盈利能力主要源自其現有資產之一般概念為基準。

此方法假設各營運資金、有形與無形資產項目均個別估值，其總數相當於業務實體之價值，並相等於其投入資金（權益及長期債務）之價值。換言之，該業務實體之價值指可動用以購買所需業務資產之金額。

該金額源自購入該業務實體股份（權益）之投資者及向該業務實體貸款（債務）之投資者。收取源自權益及債務之總金額，並轉換成該業務實體多種營運資產後，其總額相等於該業務實體之價值。

從估值角度而言，估值師將自賬面值（即歷史成本減折舊）重列業務實體所有類別資產之價值至合適價值水平重列後，估值師可識別該業務實體之指標價值，或透過應用「資產減負債」會計原則計算出該業務實體之股本權益價值。

8.3 收入法

收入法集中於業務實體賺取收入能力所產生經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按該業務實體於可使用年期將收取經濟利益之現值計算。按照此估值原則，收入法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。此外，可透過按適用資本化比率將下一段期間將收取經濟利益撥充資本之方式計算。計算過程中假設該業務實體將繼續維持穩定經濟利益及增長率。

9.0 亞洲聯合財務集團之估值方法

為亞洲聯合財務集團估值時，吾等認為，資產法不適用於計算亞洲聯合財務集團之市值，原因為金融服務業價值並非僅由其有形資產釐定，而是由其經營業務之特質釐定，因此吾等認為應採納另外兩類常用估值法計算亞洲聯合財務集團之市值，即市場法及收入法。

9.1 市場法

9.1.1 可資比較公司分析

可資比較公司分析為其中一種市場法，當中涉及若干判斷性。估值之有效性很大程度上取決於是否具備直接可資比較公司及數據。市值必須於可資比較公司已披露財務資料之基礎方可取得，或會因選擇不同會計政策而產生偏差。

為評估亞洲聯合財務集團之市值，可參考香港放債市場涉及之其他上市消費信貸公司及認可機構。

隨附此等公司之概要。此等數據亦將用於第9.1.3節及將進一步討論。

名稱	市價 二零零六年 六月八日	市值 (百萬港元)	價格相對以下 各項之百分比		價格相對以下各項：		資產淨值 回報率		與恒生指 數相對之 風險系數
			52週高位	52週低位	每股盈利 二零零五 財政年度 (實際數字)	每股賬面值 二零零五 財政年度 (實際數字)	二零零五 財政年度 (實際數字)	股息率	
消費信貸									
大眾金融控股有限公司， 不包括亞洲商業銀行	7.70(a)	5,615	86%	124%	12.58	2.35	18.6%	9.7%	不適用
大眾金融控股有限公司， 包括亞洲商業銀行	5.85	6,399	69%	101%	12.01	1.27	10.5%	12.8%	0.309
AEON信貸財務(亞洲) 有限公司	6.40	2,680	91%	134%	14.40	1.93	13.4%	2.8%	0.439
以香港為基地之認可機構									
滙豐銀行	134.00	1,538,023	94%	112%	13.07	2.13	16.3%	4.2%	0.794
渣打銀行	187.50	247,529	87%	132%	16.31	2.67	16.4%	2.7%	0.941
恒生銀行有限公司	96.05	183,632	89%	102%	16.19	4.31	26.6%	5.4%	0.620
中銀香港(控股)有限公司	14.85	157,006	88%	105%	11.64	1.98	17.0%	5.4%	0.932
東亞銀行有限公司	30.55	46,957	91%	137%	17.08	1.94	11.4%	4.1%	0.792
永亨銀行有限公司	69.90	20,556	90%	138%	15.24	2.47	16.2%	3.3%	0.795
永隆銀行有限公司	69.20	16,068	91%	128%	14.49	1.59	10.9%	3.9%	0.637
大新銀行集團有限公司	13.80	12,854	85%	110%	13.13	1.49	11.3%	4.4%	0.854
中信國際金融控股有限公司	4.43	14,166	89%	159%	12.84	1.50	11.7%	3.9%	0.689
廖創興銀行有限公司	15.95	6,938	86%	141%	17.43	1.19	6.8%	3.8%	0.703
富邦銀行(香港)有限公司	2.88	3,370	87%	114%	13.96	0.90	6.4%	5.9%	0.899

(a) 於二零零六年二月十四日之市價

最高	94%	159%	17.43	4.31	26.6%	12.8%	0.94
平均	87%	124%	14.31	1.98	13.8%	5.2%	0.72
中位	88%	126%	14.18	1.93	12.5%	4.2%	0.79
最低	69%	101%	11.64	0.90	6.4%	2.7%	0.31

(資料來源：香港交易所、有關公司所披露資料及www.bloomberg.com)

9.1.2 過往交易分析

另一種市場法為分析近期完成類似交易，並釐定適用價格倍數，以計算市值。吾等已搜尋香港交易所之披露資料數據庫，同時參考其他公開來源，並取得下列於最近三年來已完成之交易。

此等交易載列如下：

完成日期	對象名稱	所收購股份 百分比	代價 (百萬港元)	價格／過去 十二個月盈利	市賬率
二零零四年八月二十七日	Advantage Limited	100%	980	41.9倍	1.98倍
二零零四年十二月三十一日	利安達財務	100%	148	不適用	0.94倍
二零零五年九月三十日	怡泰富財務	100%	936	13.8倍	1.76倍
二零零六年五月三十日	亞洲商業銀行	100%	4,500	47.4倍	2.48倍

(資料來源：香港交易所及有關公司所披露資料)

9.1.3 回歸分析

前瞻估值法用於展望未來，藉參考一段較長期間所達致主要比率，得出最近期預測，以計算公司價值。為計算亞洲聯合財務集團之市值，吾等須釐定適當市賬倍數或市盈倍數。有關倍數可能是適當比較公司之市賬倍數之約數。

可以理解的是，價格對賬面值比率及價格對每股賬面值比率將因各公司以下各項不同而各異：日後權益回報或資產淨值回報；賬面值增長；及風險，此情況導致貼現率亦有所不同。

上述因素之中，吾等可使用不同貼現率，以反映經貼現現金流量分析之相關風險，惟難以估計增長項目及日後回報。因此，吾等採用十家選定可資比較公司最近期報告之財務資料，以測試價格對每股賬面值比率與資產淨值回報率之間是否存在關連。從上述研究，吾等發現，市賬倍數及市盈倍數均與資產淨值回報率（反映公司表現）有密切關連。

此現象符合一般理解及主張，認為倘一家公司之業績出色，則市賬差別可能反映溢價，而業績出色之指標為其盈利遠超出理性投資者一般預期之水平。

為核實吾等之假設，吾等按照下列數據進行兩項回歸分析：

名稱	市值 (百萬港元)	溢利 (百萬港元)	資產淨值 (百萬港元)	價格／每股	資產
				賬面值 (二零零五年 財政年度 實際數字)	淨值回報 (二零零五年 財政年度 實際數字)
中信國際	14,166	1,103	9,455	1.50	11.7%
恒生銀行	183,632	11,342	42,571	4.31	26.6%
東亞銀行	46,957	2,749	24,197	1.94	11.4%
大眾財務(附註)	5,615	446	2,393	2.35	18.6%
AEON信貸財務	2,680	186	1,390	1.93	13.4%
永亨銀行	20,556	1,349	8,316	2.47	16.2%
永隆銀行	16,068	1,109	10,136	1.59	10.9%
大新銀行集團	12,854	979	8,649	1.49	11.3%
廖創興銀行	6,938	398	5,833	1.19	6.8%
富邦銀行(香港)	3,370	241	3,749	0.90	6.4%

(附註：採用宣佈收購亞洲商業銀行前一日，即二零零六年二月十四日之收市價)

吾等分析時並無計及滙豐銀行、渣打銀行及中國銀行之數據，原因為與亞洲聯合財務相比，該等銀行之規模較大且市場亦大相逕庭，故不能作比較之用。經審慎考慮後，吾等計及恒生銀行，以便涵蓋更大範圍之資產淨值回報率，使其後之估計數字以內插值計算，而非以外推法計算。

按照回歸分析，吾等釐定市賬倍數為3.49倍。根據二零零六年年底之預測賬面淨值2,449,711,000港元計算，估計市值將為8,549,491,390港元。

9.2 收入法

9.2.1 貼現現金流量

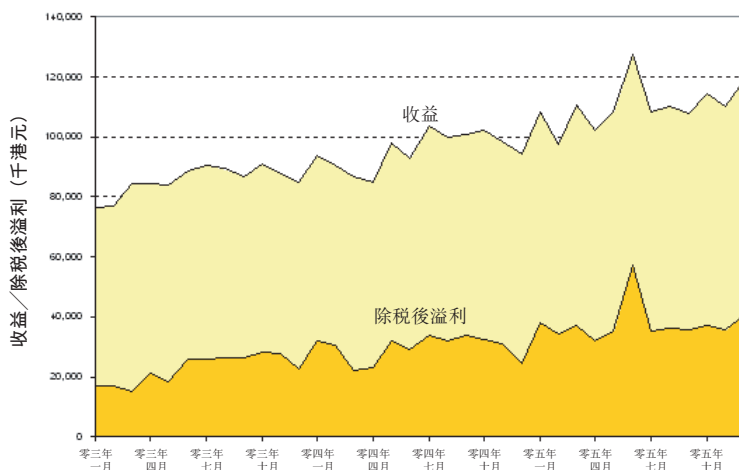
以收入法按一家公司之未來現金流量計算其現值，方法簡單兼容易理解，大部分分析員及從業員均廣泛使用。為計算一家公司真實價值，會設定不同基準。最新方法為研究非控股股東之觀點，即評估供權益持有人可用之自由現金流量。

此獲廣泛應用及接納之方法可釐定一項業務或一家公司之市值，乃按照簡單逆轉計算方法，重列所有日後現金流量之現值。然而，為採納此方法，吾等必須首先取得有關公司之權益成本作為基本貼現率。由於亞洲聯合財務集團並無上市，吾等僅可按照資本資產定價模式，採用同類公司之風險系數，以取得其權益成本。吾等曾考慮兩家公司：Aeon信貸財務及大眾財務之業務性質及風險等因素。

按照該兩家直接可資比較公司之風險系數估計，吾等計算出亞洲聯合財務集團之估計風險系數為0.2291。因此，吾等已計算出經資本資產定價模式風險調整之貼現率6.145%。

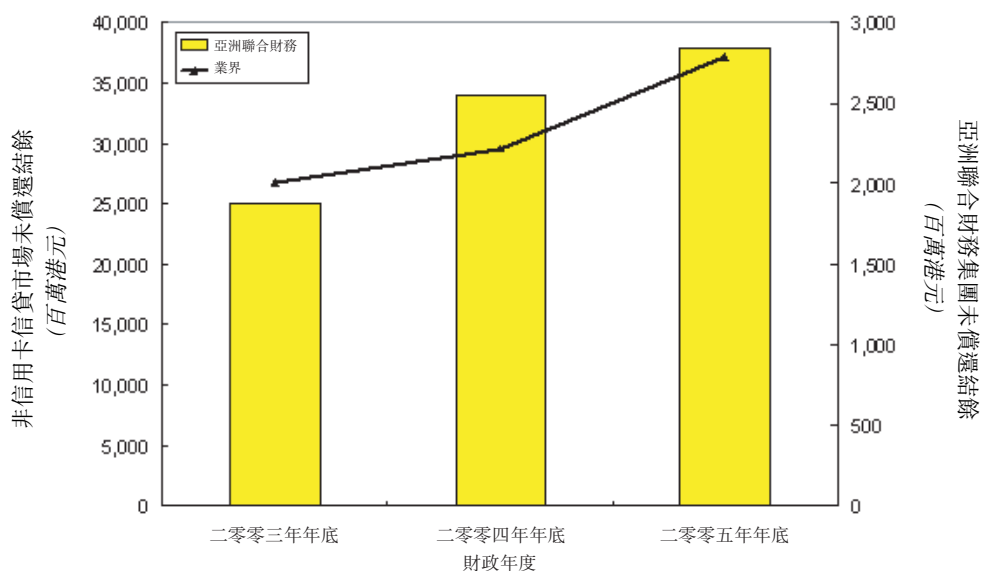
9.2.2 增長率

此方法最大困難為確定貼現率及增長率。儘管管理層宣稱穩定派息率為40%，過往派息模式顯示高於預測之派息率，此情況可能顯示管理層傾向保留較大部分盈利，以支持日後增長。往年達致之增長可參考下圖，下圖顯示二零零三年至二零零五年按月計算之收益及除稅後溢利走勢。

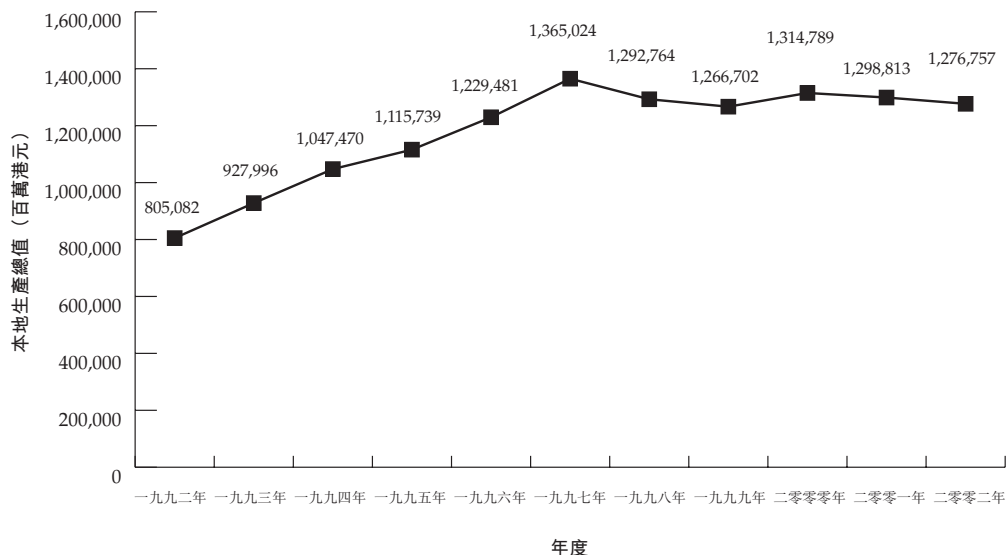


期內年增長率為9.88%。

亞洲聯合財務集團及非信用卡信貸市場未償還貸款之增長可進一步證實此理論。亞洲聯合財務集團之貸款組合年增長率為22.8%，而行業增長率為17.8%。下表顯示同期私人貸款市場之發展。

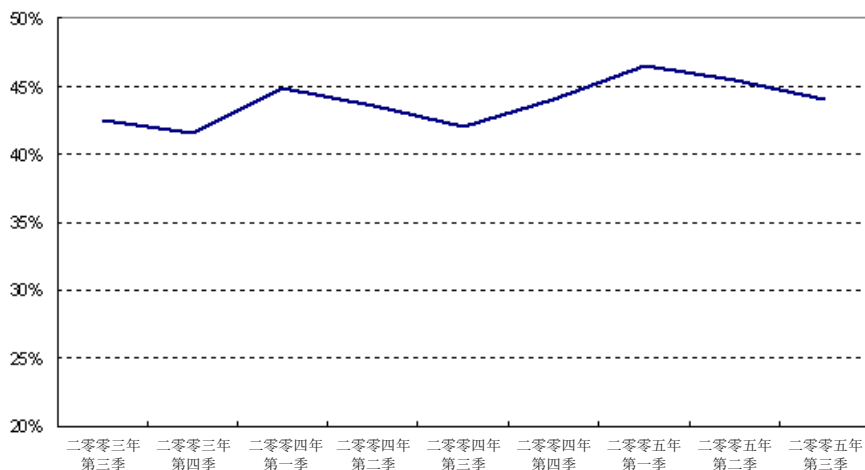


按照一九九二年至二零零二年十年期間過往本地生產總值之走勢，得出可持續增長率為4.72%（一九九二年：8,050億港元及二零零二年：12,770億港元），當中已包括面對好景與困境之年度。吾等於估計中並無計及二零零三至二零零五年，原因為吾等並不預期類似非典型肺炎之危機將再次出現及對日後造成相同影響。



經審慎考慮所獲取之此等增長率後，吾等採用本地生產總值相關之增長率，原因為該增長率較具代表性，且與經濟發展息息相關。香港金融管理局銀行業拓展部最近之研究以及其於二零零六年三月刊發之季度簡報，足以為此情況之憑證。下表顯示本地生產總值與私人貸款市場之緊密連繫。

私人貸款總額對季度本地生產面值之比率



(按香港金融管理局二零零六年三月季度簡報第九頁圖九複製)

9.2.3 敏感度分析

吾等進行敏感度分析以研究此兩項變數變動所產生偏差，發現偏差屬合理範圍內。
自由現金流量之貼現現金流量

自由現金流量之 貼現現金流量		增長率				
		4.50%	4.60%	4.72%	4.80%	4.90%
貼現率	6.000%	8,461,546,078	9,029,666,521	9,828,342,518	10,449,377,111	11,352,505,773
	6.100%	7,959,720,349	8,456,659,701	9,147,828,847	9,679,352,350	10,443,239,983
	6.145%	7,753,764,460	8,222,964,069	8,872,711,794	9,370,148,179	10,081,671,149
	6.200%	7,516,815,751	7,955,153,482	8,559,140,103	9,019,186,267	9,673,704,310
	6.300%	7,123,012,779	7,512,530,834	8,044,841,960	8,446,907,961	9,013,957,483
自由現金流量之 貼現現金流量		增長率變動百分比				
		-4.66%	2.54%	0.00%	1.69%	3.81%
貼現率變動百分比	-2.360%	-4.63%	1.77%	10.77%	17.77%	27.95%
	-0.732%	-10.29%	-4.69%	3.10%	9.09%	17.70%
	0.000%	-12.61%	-7.32%	0.00%	5.61%	13.63%
	0.895%	-15.28%	-10.34%	-3.53%	1.65%	9.03%
	2.522%	-19.72%	-15.33%	-9.33%	-4.80%	1.59%

10.0 估值假設

吾等作出本估值時曾採納若干特定假設，主要假設如下：

- 亞洲聯合財務集團所營運或擬營運地區經營業務所需一切相關法定批准及商業證書或牌照已正式取得及於屆滿後重續。
- 所提供財務資料所載預測屬合理且反映市況及基本經濟因素。
- 所提供財務預測將會實現。
- 亞洲聯合財務集團所經營行業之技術人員供應充裕。
- 亞洲聯合財務集團將留聘有才幹之管理人員、重要員工及技術人員，以支持其持續經營及發展。
- 亞洲聯合財務集團所營運或擬營運地區之現行稅務法例並無任何重大變動，而應付稅率將維持不變，且已遵守所有適用法例及規例。

- 亞洲聯合財務集團所營運或擬營運地區之政治、法律、經濟或財務情況並無任何重大轉變，而將對亞洲聯合財務集團所得收益及盈利能力構成不利影響。
- 亞洲聯合財務集團所營運地區之利率及匯率與現行水平並無重大差異。
- 亞洲聯合財務集團之經風險調整貼現率為6.145%。
- 亞洲聯合財務集團自二零零七年起之預計股息增長率為4.72%。
- 亞洲聯合財務集團之穩定派息率維持於每年40%。

11.0 限制條件

本估值反映估值日期存在之事實及情況。吾等並無考慮估值後發生事件，亦毋須就有關事件及情況更新本報告。

據吾等所深知，本報告所載一切資料均屬合理及準確釐定。編製本分析時所採用由其他人士提供之資料、意見或估計均來自可靠來源，然而吾等不會就該等資料之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上倚賴管理層及該等公司提供之資料。吾等無法核證所有獲提供資料之準確性。然而，吾等無理由懷疑獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供資料有任何重大事實隱瞞。吾等不會就並無獲提供之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等並無調查亞洲聯合財務集團任何所有權或法律責任，並不會就所評估企業之任何所有權承擔責任。

吾等特別強調，吾等之估值乃根據亞洲聯合財務集團向吾等提供之資料作出，例如公司背景、業務性質、市場佔有率、未來前景及尤其是現金流量預測。

吾等按公認估值程序及實務作出有關市值之結論，該等程序及實務很大程度上倚賴各項假設以及考慮大量難以量化及確定之不明朗因素。

除該等公司之董事及管理層外，吾等不會就本報告內容向任何人士負責或就此產生任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，須自行承擔所有風險。

12.0 意見

除另有訂明者外，本估值報告所列出之貨幣金額均以港元為單位。

吾等謹此確認，吾等於亞洲聯合財務集團及其控股公司、附屬公司及聯營公司或本報告所呈列價值均無任何現有或預期權益。

13.0 結論

13.1 於第9節，吾等嘗試以各種方法計算亞洲聯合財務集團之市值。於第9.1.1及9.1.2節，吾等比較各家公司及其主要比率，惟大部分適用價格比率均未能成為明確指標。儘管如此，吾等於第9.1.3節發現市賬率與資產淨值回報率之間有密切關連。因此，吾等以市賬率3.49倍估計亞洲聯合財務集團之市值，得出價值為8,550,000,000港元。

13.2 為覆核上述數字之有效性，吾等於第9.2節採用另一方法得出價值為8,870,000,000港元，與第9.1.3節所作估值相若。

13.3 因此，亞洲聯合財務集團之市值將介乎8,550,000,000港元至8,870,000,000港元之間，中位數為8,710,000,000港元。

14.0 估值意見

基於上述調查及分析以及所採用估值方法，吾等認為，亞洲聯合財務集團全部股本權益於二零零六年四月三十日之市值總額為8,710,000,000港元（八十七億一千萬港元）。亞洲聯合財務集團已發行股份之50.91%於二零零六年四月三十日之算術細分市值為4,434,261,000港元（四十四億三千四百二十六萬一千港元）。

此 致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
聯合集團有限公司
董事會

香港
金鐘
太古廣場一座
12樓
新鴻基有限公司
董事會

台照

代表

普敦國際評估有限公司

董事
余德鳴
FCMA, FCPA

董事
王明坤
MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)
謹啟

二零零六年六月三十日

附註：余德鳴先生為特許管理會計師及資深會計師，於業務估值方面擁有逾10年經驗。

王明坤先生為註冊專業測量師，於物業估值方面擁有13年經驗及於業務估值方面擁有逾8年經驗。

下文載列本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出予董事及董事會發出予聯交所以就載入本通函而編製之函件全文，內容有關截至二零零六年十二月三十一日止年度亞洲聯合財務集團股本持有人之應佔溢利預期。

(i) 德勤•關黃陳方會計師行函件

Deloitte.

德勤

敬啟者：

吾等已審閱就得出亞洲聯合財務有限公司（「該公司」）及其附屬公司（以下統稱「該集團」）於截至二零零六年十二月三十一日止年度權益持有人應佔溢利預測（「溢利預測備忘錄」）採納之會計政策及計算方法，而該公司董事須就此負全責。溢利預測備忘錄乃根據集團於截至二零零六年四月三十日止四個月之未經審核管理賬目所示業績及截至二零零六年十二月三十一日止餘下八個月之業績預期編製。

吾等認為，就所用會計政策及計算方法而言，溢利預測備忘錄已按該公司董事所作出假設之基準妥為編製，並按與該集團日期為二零零六年三月二十七日之截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核財務報表所載該集團一般採納之會計政策所有重大方面一致之基準呈報。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓
聯合地產（香港）有限公司
董事會 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零零六年六月十二日

(ii) 董事會函件

敬啟者：

有關：亞洲聯合財務有限公司溢利預測

吾等確認，載於本公司、聯合集團有限公司及新鴻基有限公司將於二零零六年六月二十日或前後發出之聯合公佈內之亞洲聯合財務有限公司及其附屬公司股東應佔溢利之預期，乃經過適當及審慎查詢。

此致

香港

港景街1號

國際金融中心一期

11樓

香港聯合交易所有限公司 台照

代表

聯合地產(香港)有限公司

執行董事

李志剛

謹啟

二零零六年六月十九日

以下為獨立估值師Jack L. Hughey & Associates就經擴大集團在美國持有待售之物業於二零零六年四月三十日之估值發出之估值函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本文件。該物業由Lakewood Development Corporation持有，該公司於二零零六年四月三十日由經擴大集團持有100%權益。



JACK L. HUGHEY, MAI

JACK L. HUGHEY & ASSOCIATES

REAL ESTATE APPRAISERS—CONSULTANTS

2825 WILCREST
SUITE 553
HOUSTON, TEXAS 77042
713/780-4021
FAX 713/780-4538

關於：約3,432.03英畝位於德克薩斯州哈里斯縣，Diamond Head Boulevard及FM 2100路附近。

敬啟者：

應閣下要求，本人已視察以上土地並審閱Century Engineering, Inc.所編製日期為一九九六年六月二十日之測量報告。誠如該相關物業先前之評估報告所述，Century Surveying Company給本人一封日期為一九九七年四月十一日之函件，該函件概述了位於洪水沖積平原，洪水流經路段及沼澤泥地之估計英畝數，惟並無指出有多少英畝地受到不同附屬建築物（公用設施、管道、洪水控制、鐵路、街道及墓地）之影響。本人曾與測量員對話並詢問關於附屬建築物之詳情，該測量員回應：「其任務僅涉及提供邊線測量，不會回答關於可用淨英畝數的問題」。於日期為一九九七年四月十一日之函件中，該測量員提供的洪水沖積平原及洪水流經路段之估計英畝數如下：約557.48英畝地位於洪水沖積平原及390.79英畝位於洪水流經路段。洪水沖積平原之英畝數可透過提升其高地作建築用途，而洪水流經路段之英畝數則可用作綠化地帶、公園、高爾夫球場及停車場等。然而，附屬建築物產生了一種不同的情況。由於不清楚附屬建築物之詳情，故評估師決定按總英畝數進行評估，評估師也很清楚，當得到一份已確認了不同附屬建築物及標明了洪水流經路段及洪水沖積平原之測量報告時，其市值或會有變。由於無顯示該信息之測量報告，故不能確定其精確淨英畝數。在過去，有限制評估報告乃基於總英畝數來估值，當評估師得到指示之可用淨英畝數之新測量報告時，其所示之市值可能會出現變動。該相關地塊之合法描述如下：

地塊一（佔地1,955.0英畝）減去二零零零年九月二十九日該地塊出售部分53.17英畝、地塊二（佔地992.8英畝）及地塊三（佔地497.4英畝）乃德克薩斯州哈里斯縣內William Wilson Survey, A-838及Humphrey Jackson Survey, A-37之土地。

完整之四至界線法律描述載於本有限制評估報告附錄內。

本有限制評估報告旨在對相關物業按其「原狀」於二零零六年四月三十日永久產權之業權（不附帶一切留置權）之市場價值作出估計。

可能會限制或約制本估值之假設及限制條件載於本報告附錄部分。

本評估之範圍為檢查該相關物業、分析影響價值之市場因素、收集及分析相關之市場數據，並達致本報告所界定之該相關市場價值之最終估值。

市場價值乃大多數土地物業評估任務之重心。市場價值之經濟及法律定義均已確立及改進。不斷改進對於評估業之發展攸關重要。目前市場價值之經濟定義如下：

市場價值：於公開競爭市場上根據公平出售所需之全部條件、買賣雙方均在審慎知情之情況下行事，及假設價格並無受到不當刺激因素所影響時，物業可帶來之最有可能價格。該定義之隱義為根據下列條件於某一指定日期完成出售並將業權由賣方轉移至買方：

1. 買賣雙方有特定動機；
2. 雙方均知情或已作出充分考慮，及正在按彼等認為符合本身最佳利益之方式行事；
3. 該物業於公開市場上推出已有一段合理時間；
4. 以美元現金或與此相當之財務安排作出付款；及
5. 該價格指該物業之出售並無受到特別或新設融資、或與該項出售有關連之任何人士給予之出售優惠所影響時之一般正常代價¹。

¹「市場價值」：參見Federal Register／第55卷，第165號／一九九零年八月二十四日星期五／法律及法規，第34部－不動產借出及評估，C分部評估事項，34.44f定義。

永久產權遺產：即絕對可繼承地產；該可繼承地產不受任何繼承人之特定損失或約束所限，而受徵用權、無繼承時充公、警方權力及稅務之限制，並為可繼承遺產。

該相關土地內樹木繁茂，約有二厘半長，面對休斯頓湖，根據休斯頓市水務部資料，休斯頓湖為佔地約12,336英畝之水庫，其為休斯頓市水處理廠提供淡水，經處理後供休斯頓市民使用。該湖亦提供划船、滑水及釣魚等娛樂活動。

該相關物業並無公用設施，但該相關地塊可併入現有MUD區之Newport分區內。

Metropolitan Houston之地產市場包括Harris、Fort Bend、Galveston、Chambers、Waller、Brazoria及Montgomery等縣，該等市場一直有強勁表現。空置土地，特別是大幅土地，非常罕有，且每英畝售價不斷攀升，尤以配備所有共用設施，且位置並非於洪水沖積平原／洪水流經路段者。為了讓評估員物色可作出比較之土地銷售，並列出土地面積，評估員需以鄰縣等市場作研究。

評估員已勘察該相關物業之總面積，並發覺近期於該哈里斯縣內售出之大宗土地成交量有限。因此，評估員已勘察鄰縣之市場，並已找到八宗近期已售出或現於市場上待售之土地。該等土地與該相關土地的大小相若但位置有別，故每英畝價格將作相應調整。本報告附錄地圖所示該等土地與相關土地可合理地認為位置相近。有關該等出售之資料載於本報告附錄內。

本報告附錄所述地塊已用於釐定基準，以達致對該相關物業之市場價值之觀點。該等可資比較物業介乎約300至約7,500英畝。經對可資比較物業作出調整後，該相關的約3,432.03英畝土地總面積於二零零六年四月三十日之市場價值計算如下：

約3,432.03X每英畝5,000元=17,160,150.00元即17,000,000.00元（美元）

壹仟柒佰萬元
（17,000,000.00元）（美元）

根據市場證據及與當地地產經紀及該區域內其他地產業知情人士之討論，推廣／推出時間估計為十二(12)個月或一(1)年。

本有限制評估報告之擬定用途已用於釐定基準，以達致於二零零六年四月三十日之市場價值之觀點，以便載入寄交收件人之股東通函內。

本人謹此證明，本人概無擁有該相關物業所有權之現有或預期之任何權益，或受僱作出評估事項或所獲補償亦不取決於該物業之價值。本人證明，據本人所知及所信，根據本報告內所載之假設及限制條件，本報告內所載之全部陳述及資料乃屬真確無誤，及並無隱瞞任何資料。

此致

香港灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
聯合地產(香港)有限公司
列位董事 台照

代表

Jack L. Hughey, MAI

#62015 – LL

謹啟

二零零六年六月三十日

物業及標準狀況
證明書

據本人所深知及確信，除非本評估報告另有說明者，署名人士現謹此證明：

1. 本評估報告包括7頁。
2. 編製本報告時所獲僱用及賠償概不根據所呈報之價值而定。
3. 吾等於本評估報告之相關事宜或有關參與人士並無任何利益或偏見。
4. 吾等於作為本評估報告之相關事宜之不動產於現在或擬定將來並無擁有權益。
5. 據本人所深知及深信，本評估報告所載之事實陳述為真實及準確，而所述之分析、觀點及結論均以該等事實陳述為依據。
6. 本評估報告列有所有影響本報告載列之分析、觀點及結論之限制條件（受本人任務期限或署名人士之影響）。
7. 本評估報告遵照並據Appraisal Institute之專業操守守則及專業操守標準（Code of Professional Ethics and Standards of Professional Conduct）之規定編製。
8. 除署名人士外，並無其他人編製於本評估報告所載有關不動產之分析、結論及觀點。
9. 於指定日期之物業價值以美元計，並可根據日後美元可能出現變動予以調整。
10. 土地與裝修之間於本報告之總評估分配僅適用於現有使用項目。土地與樓宇之各自評估不應連同其他估值一併使用，倘如此使用，則屬無效。
11. 並無意向呈遞業權、調查報告之意見或附屬建築物之狀況或某一法律性質之其他事項。

12. 本人／吾等已就本報告相關物業親自進行視察。

Jack L. Hughey

簽署

附錄

假設及限制條件聲明

1. 並無對合法業權進行任何調查，且亦無就物業業權及業權狀況提供任何意見。
2. 假設相關物業之業權可予銷售。
3. 就永久產權估值而言，假設該物業不附帶任何繁重負擔及留置權。
4. 該物業並無違反任何適用守則、條例、法規或其他政府規例。
5. 假設契據所載之合法描述均正確無誤。
6. 假設現時所測量之尺寸正確無誤。
7. 本報告之草圖及地圖旨在供閱覽人士作參考用途，對有關物業地點有所認識，並根據評估員編製之實質考察作出。維數及描述乃以其他人士提供之公共記錄及資料為依據，無意作測量之參考。
8. 編製本估值報告所用之全部資料均取自被視作知情且可靠之來源。視作可靠之銷售資料及數據已獲審閱及核查，惟無法就其絕對正確性作出保證。
9. 假設並不存在任何潛在意外狀況會對該物業價值產生不利影響。
10. 無須就法律事項承擔任何責任。
11. 土地及裝修僅可根據既有之使用計劃進行價值分配。土地及裝修之個別估值不得與其他任何估值一併使用，且倘按此使用亦屬無效。
12. 有關市場價值之所有意見均列作評估員經考慮之意見，乃根據本報告所載之事實及數據作出。該等評估員不會因市況變動或業主無法找到願按估值價交易之買家而須承擔任何責任。
13. 在未經評估員同意下，不得複製所提供之若干報告原文。

14. 假設測量結果（如有必要）將支持所提議之結構。
15. 假設所有出入許可證、污水地役權、洪水險申請、建造許可證及公用設施合同將按計劃落實。
16. 評估員無須就本報告所載資料親臨任何法庭或委員會作證，惟已事先訂立之特別協議則除外。
17. 本報告內容之披露受Appraisal Institute之細則及規例監管。均不得在未經評估員事先書面同意及批准下透過廣告媒體、公共關係媒體、新聞媒體、銷售媒體或任何其他公共通信方式向公眾散佈本報告之全部或任何部分內容（尤指估值之任何結論、評估員身份或與彼有關之估值行或涉及該Appraisal Institute或MAI或RM名稱之任何內容）。
18. Jack L. Hughey, MAI先生現被Appraisal Institute之自願持續進修計劃確認，並為德克薩斯州之持牌「一般房地產估值師」。Jack L. Hughey先生於德克薩斯州物業估值方面積逾26年經驗。
19. 特別報告條件、估值師法律責任之限制及客戶協議：

客戶確認採納本報告及無論以任何方式或就任何目的而使用本報告而言，本報告乃令人信納之專業結論，且其已親自參閱本報告，並特別同意本文之數據乃盡估值師所能做到準確無誤。

本報告乃簽署人之個人財產，並在無簽署人之書面准許下，不得傳閱予第三者（已准許向第三者傳閱按揭）。

無論在任何情況下，Jack L. Hughey and Associates, Inc.或評估師之個人責任不得引申而適用於第三者。

作為評估師－客戶僱傭協議之部分內容，客戶同意在收悉十五天之內知會評估師任何誤差、遺漏或本文無效數據，並在以任何方式使用前將本報告連同所有副本送達評估師以作更正。

無論在任何情況下，本公司或評估師之法律責任不得超過本報告實際收取之費用，除非對評估師於估值當日之估值意見構成重大影響之嚴重誤差。因此，通過採納本報告，閣下確認估值意見乃專業培訓人士之結論，惟該結論僅屬意見而已，並非

一項可予證明的事實。由於屬於個人意見，在相同之事實基礎上，估值可能因評估師不同而有所差異。因此，評估師僅作出保證，估值結論乃彼等於估值當日之最佳估計意見。

20. 本估值乃遵照 Title XI of the Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989 (FIRREA) 及美國房地產估價基金會 (Appraisal Foundation) 屬下的估價標準委員會 (Appraisal Standards Board) 所採納之專業估值準則標準 (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (「USPAP」)) 而編製。

就吾等所深知及確信，吾等謹此證明下列各項：

- A. 本報告所載事實之聲明乃真確無誤。
 - B. 所呈報之分析、意見及結論僅受所呈報之假設及規限條件所限制，並為吾等無偏見之個人專業分析、意見及結論。
 - C. 吾等就本報告之該相關物業概無任何現有或預期權益，吾等就所涉各方並無任何個人權益或偏見。
 - D. 吾等之補償並不取決於本報告內之分析、意見或結論或使用本報告而產生之訴訟或事件。
 - E. 本估值工作並非根據所要求的最低估值、指定估值或以批准一項貸款而作出。
 - F. 吾等之分析、意見及結論乃遵照專業估值準則標準 (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) 而闡述，及本報告乃據此而編製。
 - G. 吾等已就本報告之該相關物業作出親自視察。
 - H. 概無任何人士為本報告簽署人士提供重大專業協助。
 - I. 概無故意隱瞞之資料。
21. FIREA: 本評估師證明，本項工作之補償並非取決於呈報有利於客戶動機之估值方向之預定值、估計估值之數額、獲得規定結果或隨後發生的事件。

22. 概無要求環境影響研究與該估值一同作出。吾等保留更改、修訂、修改或撤銷任何根據任何隨後環境影響研究、研究或調查作出之估值意見之權利。

除本報告另有聲明者外，本估值師並無觀察到存在災害性物質（不一定出現於該物業）。本估值師並不知悉該物業內存在該等物質，亦無資格探查該等物質。存在該等物質（如石棉、脲醛樹脂泡沫絕緣物，或其他潛在災害性物質）可能影響該物業之價值。該估計估值乃假設該物業內並無任何可能導致價值受損之該等物質而作出。無需就任何該等條件或任何專門知識或發現該等物質所需工程知識承擔任何責任。謹此要求客戶聘用該範疇專業人士（如適用）。

23. 本報告所載估值意見均為估計值。此乃估值本身之釋義。概無作出任何明示或隱含保證，表示該相關物業將會以該等金額出售。
24. 假設所有適用地帶、使用規例及限制均獲遵照，在本報告內所作聲明、界定及考慮之不一致者另作別論。
25. 本估值均遵照Texas Real Estate Commission之規則及美國房地產估價基金會（Appraisal Foundation）之規則及專業操守守則而作出。
26. 本估值報告之內容披露受美國房地產估價基金會（Appraisal Foundation）之細則及規例所規限。

未經本評估師或評估師行代表或所提述之某一估值機構或任何估值單位之書面同意及批准，不得透過證券發行章程、廣告、公共關係、新聞、營銷或其他媒體發布本報告全部或任何部份之內容予公眾人士。

持有本報告或其副本並不附有刊發之權利，未經該評估師或申請人之事先書面同意，本報告亦不得由申請人作任何用途，除非具有適當之資格並能保持其完整性。

27. 本報告估值總額之土地及裝修數額分配僅於現行或建議中之使用計劃下適用。土地及樓宇各自之估值不可與其他估計一併應用，否則便將無效。

因此，透過接納本報告，閣下可知本估值意見是專業人士的結論，但僅屬意見而非一個可證明之事實。由於純屬個人意見，因此，即使基於同一事實不同評估師也會作出不同估值。因而，彼等評估師僅保證本估值結論為彼等於估值當日之最佳評估意見。

二零零六年四月三十日

估值日期

毗鄰德克薩斯州哈里斯縣FM 2100 Road and Diamond Head Boulevard

附近之Newport Subdivision約3,432.03英畝

物業認證

土地比較

第一宗出售

該土地位於德克薩斯州FM 1010 Road (Plum Grove Road)西，Plum南面一里以及該相關物業北面，面積1,123英畝。該土地位於哈里斯縣，此時閑置。待售價為每英畝4,500美元。

第二宗出售

該土地位於德克薩斯州FM 1010 Road (Plum Road)東，由第一宗出售橫跨FM 1010 Road，面積7,544英畝，此時閑置。待售合約價格為每英畝4,500美元。

第三宗出售

該土地位於該相關物業西面，面積361英畝，已於二零零二年八月二十八日售出。該幅土地僅載入以供參考用途。售價為812,802美元或每英畝2,250美元。此售價或於需要時作出調整。

第四、五、六、七及八宗出售

該等土地互相毗連，均位於德克薩斯州Splendor西面的Walker縣，該等土地並無設有任何公用設施，物業前端並無如該相關物業擁有的海岸。第四宗出售土地面積為870英畝，於二零零五年七月三十日以2,727,857美元或每英畝3,135美元售出。第五宗出售土地面積為507英畝，於二零零五年八月十五日以1,402,500美元或每英畝2,764美元售出。第六、七及八宗出售土地面積為1,711英畝，於二零零五年三月七日以5,255,770美元或每英畝3,053美元售出。該等土地於出售時並無設有任何公用設施，且土地前端並無擁有海岸。

第九宗出售

土地位於德克薩斯州Porter，該相關物業於Montgomery縣的北面，即德克薩斯州Porter北面的Gene Campbell Parkway。土地面積為1,008英畝，於二零零四年八月二十日以2,773,237美元或每英畝2,750美元售出。

第十宗出售

土地位於Highway 30與FM 1791西面邊界，IH 45西面與西南面1.5里，Huntsville司法權區。土地設有一切公用設施，佔地322.58英畝，叫價每英畝6,500美元，仍待售中。

所有可資比較銷售被認為與該相關物業類同，惟位置則有別。

以下為普敦就經擴大集團之物業權益估值發出之估值報告：



香港灣仔
港灣道30號
新鴻基中心3830-32室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對聯合地產（香港）有限公司及其附屬公司以及UAF Holdings Limited及其附屬公司（以下統稱為「經擴大集團」）於香港特別行政區（「香港」）、中華人民共和國（「中國」）、澳門特別行政區（「澳門」）及菲律賓持有之物業權益（物業詳情載於隨附之估值概要）進行估值，假設UAF Holdings之銷售股份交易已於二零零六年四月三十日完成。吾等證實曾視察該等物業，於有關土地註冊處進行查冊及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零六年四月三十日（以下統稱為「估值日」）之現況之價值。

吾等之估值乃吾等對該物業按「市值」的意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等評估該等物業權益時，乃個別考慮每項物業。吾等並無計及該等物業售予某單獨一方時之折扣，亦無考慮倘若該等物業同時整批發售時其價值所受之影響。

在對第一類（第16項物業除外）經擴大集團於香港持有作投資之物業權益進行估值時，吾等乃採用投資估值法，考慮目前收取之租金及租賃期滿後物業之增值潛力。

在對第二類及第三類經擴大集團於香港之待售及持作業主自用之物業權益進行估值時，吾等乃採用直接比較法，並參考有關市場上可資比較之成交案例。

就達致吾等對第16項物業（酒店）物業權益之意見時，吾等亦採用直接比較法，並參考有關市場上可資比較之成交案例。

就第四類經擴大集團租用之物業權益而言，吾等並無賦予該類物業權益任何商業價值，原因為該類物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金溢利。

吾等進行估值時乃假設經擴大集團在公開市場將該等物業以現況出售，而並無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。此外，吾等並無考慮任何關於或影響出售該等物業之購買選擇或優先購買權，且假設並無任何形式之強迫出售情況。

就香港及澳門物業而言，獲經擴大集團同意，吾等已於有關土地註冊處作出抽樣查冊業權。吾等並無為位於中國及菲律賓的物業查證業權。然而，吾等並無查證文件正本，以核實其所有權或確定有否任何未載於交予吾等之副本中之任何修訂。

就有關第19至26項物業之業權而言，吾等在很大程度倚賴經擴大集團所提供之資料及其中國法律顧問上海申華律師事務所之法律意見。

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下亦視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

吾等亦無進行實地測量，以查證有關物業地盤及樓面面積之準確性，惟假設吾等獲提供之文件及正式圖則所載之面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據經擴大集團提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。根據吾等對類似物業權益之估值經驗，吾等認為所作出之假設乃屬合理。

吾等在很大程度倚賴經擴大集團所提供之資料，並信納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租約概要、地盤及樓面面積及其他所有有關事宜。

吾等並無理由懷疑經擴大集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲經擴大集團通知，在所提供之資料中，並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以便在知情下得出意見，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項，又或完成出售可能引起之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（第一版）所載之所有規則。

除另有說明外，吾等之估值證書中所列款額均為港元。吾等之估值所採用之匯率約為1港元兌人民幣1.03元及1港元兌1.03澳門元，此為估值日之適用匯率。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
聯合地產（香港）有限公司
列位董事 台照

代表

普敦國際評估有限公司

董事

王明坤

董事

龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)

謹啟

二零零六年六月三十日

附註：王明坤先生乃註冊專業測量師，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積逾13年經驗。

龔仲禮先生乃註冊專業測量師，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積逾14年經驗。

估值概要

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下 資本值 港元	經擴大集團 應佔之權益 百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團應佔 之資本值 港元
第一類－經擴大集團於香港及中國持作投資之物業權益			
1 香港 南區 大潭水塘道7號 雅栢苑A座1樓至5樓及7樓至 10樓之1室、1樓至6樓之2室及 位於停車場平台上層26個停車位	428,000,000元	100%	428,000,000元
2 香港 南區 大潭水塘道7號 雅栢苑A座6樓1室及 位於停車場平台上層8個停車位	32,200,000元	100%	32,200,000元
3 新界荃灣 德士古道150-164號 聯合貨運中心	273,000,000元	100%	273,000,000元
4 香港山頂 種植道60號 2號屋連花園、陽台及泳池 以及其他地方	166,000,000元	100%	166,000,000元
5 香港大潭 白筆山道18號 紅山半島Site D 棕欄徑2號屋	37,900,000元	100%	37,900,000元
6 香港大潭 白筆山道18號 紅山半島第四期 第1及第2層停車場79個停車位	28,500,000元	100%	28,500,000元

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下 資本值 港元	經擴大集團 應佔之權益 百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團應佔 之資本值 港元
7 香港大潭 白筆山道18號 紅山半島Site B 松柏徑168號屋 (亦稱為獨立屋T17)	43,400,000元	100%	43,400,000元
8 香港灣仔 駱克道333號 中國網絡中心 (不包括28樓全層)	759,000,000元	100%	759,000,000元
9 香港灣仔 駱克道333號 中國網絡中心 28樓全層	21,300,000元	100%	21,300,000元
10 九龍何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈 9樓至12樓及15樓至21樓之A室、 9樓至12樓及15樓至22樓之B室、 12樓及15樓至22樓之C室 12樓及15樓至22樓之D室及 28樓之B及D複式單位	415,000,000元	100%	415,000,000元
11 九龍何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈 41個停車位	18,400,000元	100%	18,400,000元
12 九龍油麻地 東安街38號安蘭閣 地面1號及2號舖、 5樓、6樓、15樓、16樓及17樓之A室、 21樓、22樓、23樓、25樓、26樓及 27樓之A、B及C室連天台	33,000,000元	100%	33,000,000元

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下 資本值 港元	經擴大集團 應佔之權益 百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團應佔 之資本值 港元
13 香港灣仔 謝斐道239號世紀閣	208,000,000元	100%	208,000,000元
14 香港 半山地利根德里14號 地利根德閣第3座頂樓(三層相連)C室 及第3座3樓第11、12及13號停車位	118,000,000元	100%	118,000,000元
15 香港中環 皇后大道中9號 22樓全層	177,000,000元	100%	177,000,000元
16 香港北角 渣華道138號世紀軒	430,000,000元	100%	430,000,000元
17 香港中環 中環德輔道中71號 永安集團大廈 (前稱聯邦大廈) 28樓2803-2810室	39,000,000元	62.54%	24,390,600元
18 新界 西貢銀岬路18號 夏威夷花園C7號屋	14,000,000元	62.54%	8,755,600元
19 中國上海黃浦區 南京西路338號 天安中心 11樓1101-1109室	46,800,000元	62.54%	29,268,720元
	小計： <u>3,288,500,000元</u>		<u>3,251,114,920元</u>

物業	於二零零六年	經擴大集團 應佔之權益 百分比	於二零零六年
	四月三十日 現況下 資本值 港元		四月三十日 經擴大集團應佔 之資本值 港元
第二類－經擴大集團於香港持作待售之物業權益			
20 九龍 何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈 22樓及25樓至27樓之A室、 23樓及27樓之B室、 23樓及25樓至27樓之C室、 11樓、23樓及26樓至27樓之D室、 28樓複式單位A室及C室、 30樓及32樓複式單位A室至D室	354,000,000元	100%	354,000,000元
21 九龍何文田 窩打老道81號 聖佐治大廈 34個停車位	16,000,000元	100%	16,000,000元
	小計：		370,000,000元
	370,000,000元		370,000,000元

物業	於二零零六年	經擴大集團 應佔 權益百分比	於二零零六年
	四月三十日 現況下之 資本值 港元		四月三十日 經擴大集團 應佔之 資本值 港元
第三類物業－經擴大集團於香港、澳門及中國持有及佔用之物業權益			
22 香港 金鐘夏慤道18號 海富中心2座4樓全層， 包括平台天台部分	48,000,000元	62.54%	30,019,200元
23 香港金鐘 夏慤道18號 海富中心 2座11樓全層	78,500,000元	62.54%	49,093,900元
24 香港 金鐘夏慤道18號 海富中心1座22樓 辦公室2201、2201A及2202室	79,700,000元	62.54%	49,844,380元
25 澳門 羅理基博士大馬路298-316號、 上海街147-191號、 北京街111-123號 中華總商會大廈 地下E號舖	18,500,000元	62.54%	11,569,900元
26 中國上海黃浦區 南京西路338號 天安中心 19樓1901-1903室	18,200,000元	62.54%	11,382,280元
	小計：		151,909,660元
	242,900,000元		151,909,660元

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大集團 應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之 資本值 港元
第四類物業 – 經擴大集團於香港、中國及菲律賓租賃及佔用之物業權益			
27 香港 灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈405室	無商業價值	65%	無商業價值
28 新界荃灣 德士古道150-164號 聯合貨運中心 13樓4、6及8室	無商業價值	65%	無商業價值
29 香港 灣仔駱克道333號 中國網絡中心2903室	無商業價值	65%	無商業價值
30 香港 灣仔皇后大道東58-64號 帝后商業中心 3樓B、C及D室	無商業價值	65%	無商業價值
31 香港金鐘金鐘道88號 太古廣場1座11樓1107-1111室	無商業價值	62.54%	無商業價值
32 香港金鐘 金鐘道88號太古廣場1座 11樓1101-1106及1112室及12樓	無商業價值	62.54%	無商業價值
33 香港 灣仔駱克道188號 兆安中心23樓	無商業價值	62.54%	無商業價值
34 新界荃灣 德士古道150-164號 聯合貨運中心 13樓9室	無商業價值	62.54%	無商業價值
35 香港 中環皇后大道中9號 22樓2202、2203、2204及2205B室	無商業價值	62.54%	無商業價值

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大集團 應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之 資本值 港元
36 香港 北角木星街9號 永昇中心27樓1、2及3室	無商業價值	62.54%	無商業價值
37 香港 中環夏慤道12號 美國銀行中心 9樓902、903及905室	無商業價值	62.54%	無商業價值
38 香港九龍 旺角彌敦道707-713號 銀高國際大廈2樓	無商業價值	62.54%	無商業價值
39 新界 荃灣沙咀道228號 地下	無商業價值	62.54%	無商業價值
40 香港 北角英皇道449-455號 華興大廈A部分地下 2號舖	無商業價值	62.54%	無商業價值
41 新界上水 馬會道170號 地下3號舖	無商業價值	62.54%	無商業價值
42 中國深圳 羅湖區南湖路 深華商業大廈 18樓1804室	無商業價值	62.54%	無商業價值
43 Room 815, 8/F, Peninsula Court 8735 Paseo De Roxas, Makati City Philippines	無商業價值	62.54%	無商業價值
44 香港 銅鑼灣軒尼詩道475-481號 東南大廈3樓A-C室	無商業價值	36.39%	無商業價值

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大集團 應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之 資本值 港元
45 香港西灣河 筲箕灣道100號地下	無商業價值	36.39%	無商業價值
46 香港 中環皇后大道中77號 中旅大廈1-2樓	無商業價值	36.39%	無商業價值
47 香港 灣仔軒尼詩道164-166號 亨寧商業大廈2樓辦公室A及B	無商業價值	36.39%	無商業價值
48 香港 香港仔香港仔大道184號 港基大廈地下及閣樓	無商業價值	36.39%	無商業價值
49 香港 西環德輔道西255號 地下及夾層	無商業價值	36.39%	無商業價值
50 香港 北角英皇道255號 國都廣場201-2號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
51 香港 西環德輔道西410-424B號 太平洋廣場地下3號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
52 香港 金鐘金鐘道95號 統一中心1樓1009B號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
53 香港 中環德輔道中39號 永傑商業大廈2樓	無商業價值	36.39%	無商業價值
54 香港 灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈21樓	無商業價值	36.39%	無商業價值

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大集團 應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之 資本值 港元
55 香港 灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈20樓	無商業價值	36.39%	無商業價值
56 香港 灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈802室	無商業價值	36.39%	無商業價值
57 九龍 旺角上海街595-599A號、 亞皆老街6A-6C號1樓	無商業價值	36.39%	無商業價值
58 九龍觀塘 康寧道60號地下及閣樓	無商業價值	36.39%	無商業價值
59 九龍旺角彌敦道732號 寬成樓1樓	無商業價值	36.39%	無商業價值
60 九龍 新浦崗康強街51-65號 安強大樓地下	無商業價值	36.39%	無商業價值
61 九龍 尖沙咀彌敦道72號 昌興大廈2樓	無商業價值	36.39%	無商業價值
62 新界 葵涌葵富路7-11號 葵涌廣場1樓43號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
63 九龍深水埗 長沙灣道270號地下	無商業價值	36.39%	無商業價值
64 九龍 紅磡馬頭圍道124號 地下、1樓及平台	無商業價值	36.39%	無商業價值
65 九龍 佐敦佐敦道37A-37B號 德寶城商業中心1樓	無商業價值	36.39%	無商業價值

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大集團 應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之 資本值 港元
66 九龍長沙灣 長沙灣道833號 長沙灣廣場1樓119室	無商業價值	36.39%	無商業價值
67 九龍 旺角亞皆老街88-96號、 染布房街19號、 黑布街104號 利豐大樓地下D舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
68 九龍土瓜灣 土瓜灣道271號地下	無商業價值	36.39%	無商業價值
69 九龍 九龍城龍崗道27號 地下包括庭院、 1樓平台及頂蓬	無商業價值	36.39%	無商業價值
70 九龍 油麻地彌敦道558-560號 譽發商業大廈 地下A1號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
71 九龍 油麻地彌敦道558-560號 譽發商業大廈 地下A室	無商業價值	36.39%	無商業價值
72 九龍 大角咀埃華街56-58號 大有樓地下E4f號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
73 九龍 觀塘開源道68號 觀塘廣場 地下G13-14號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
74 九龍九龍灣 常悅道20號 環球工商大廈 地下1A號工場	無商業價值	36.39%	無商業價值

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大集團 應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之 資本值 港元
75 新界荃灣 青山公路264-298號 南豐中心18樓1816B-1818A室	無商業價值	36.39%	無商業價值
76 新界 沙田橫壆街1-15號好運中心 1樓15B-D舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
77 新界 大埔廣福道51-59號 中嘉閣B2號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
78 新界元朗 青山公路195號地下	無商業價值	36.39%	無商業價值
79 新界屯門 屯門鄉事會路4-26號 明偉大樓地下12號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
80 新界屯門 屯門鄉事會路4-26號 明偉大樓地下11號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
81 新界 上水石湖墟 新豐路113-119號 新豐樓地下A室	無商業價值	36.39%	無商業價值
82 新界荃灣 大河道49號 地下6號舖及閣樓	無商業價值	36.39%	無商業價值
83 新界將軍澳 欣景路8號 新都城二期商場地下G31號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值

物業	於二零零六年	經擴大集團 應佔 權益百分比	於二零零六年
	四月三十日 現況下之 資本值 港元		四月三十日 經擴大集團 應佔之 資本值 港元
84 新界天水圍 嘉湖銀座2期 1樓134A號舖	無商業價值	36.39%	無商業價值
	小計：		無商業價值
	總計：		3,773,024,580

估值證書

第一類－經擴大集團於香港及中國持作投資之物業權益

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
1 香港南區大潭水塘道7號雅柏苑A座1樓至5樓及7樓至10樓之1室、1樓至6樓之2室及位於停車場平台上層26個停車位	雅柏苑（「該物業發展」）為一幢於一九八五年落成，建於兩層高停車平台上之10層高住宅大樓。該物業包括15個住宅單位及26個停車位，總建築面積約為35,070平方呎（3,258.08平方米）（不包括停車位之總建築面積）。	該物業全部租予不同租客，最遲到期日為二零零八年二月十二日。每月租金共978,100元。	428,000,000元 (經擴大集團應佔100%權益： 428,000,000元)
鄉郊建屋地段第1055號之若干部份或份額	鄉郊建屋地段第1055號乃按賣地章程第11536號持有，年期由一九八一年八月二十八日起，為期75年，並可重續75年。		

附註：

- 根據吾等之抽樣查冊及經擴大集團所提供之資料，吾等知悉該物業之登記業主為Sierra Joy Limited，日期為一九八五年九月十日編號為UB62887556之備忘錄。
- 26個停車位包括位於該物業發展平台上層之停車位1-10號、11號、13號、15-17號、20號、34號、35號、39號、40號、42號、57號、61號、75號、85號及113號。
- 根據抽樣土地查冊，該物業附有下列產權負擔：
 - 向國華商業銀行（更名為中國銀行（香港）有限公司）作出任何程度之按揭以獲取一般銀行融資，見日期為一九九六年五月十六日編號為UB6636599之備忘錄；及
 - 向國華商業銀行（更名為中國銀行（香港）有限公司）轉讓租約，見日期為一九九六年五月十六日編號為UB6636600之備忘錄。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
2 香港南區大潭水塘道7號雅柏苑A座6樓1室及位於停車場平台上層8個停車位	雅柏苑(「該物業發展」)為一幢於一九八五年落成,建於兩層高停車平台上之10層高住宅大樓。該物業包括該物業發展內1個住宅單位及8個停車位,總建築面積約為2,338平方呎(217.21平方米)(不包括停車位之建築面積)。	該物業由二零零五年四月一日起,按每月租金76,000元租賃,租期為三年。	32,200,000元 (經擴大集團應佔100%權益: 32,200,000元)
鄉郊建屋地段第1055號之若干部份或份額	鄉郊建屋地段第1055號乃按賣地章程第11536號持有,年期由一九八一年八月二十八日起,為期75年,並可重續75年。		

附註:

1. 根據吾等之抽樣土地查冊及經擴大集團所提供之資料,吾等知悉該物業之登記業主為Sierra Joy Limited,見日期為一九八五年九月十日編號為UB2887556之備忘錄。
2. 8個停車位包括位於該物業發展平台上層之停車位54-56號及80-84號。
3. 根據抽樣土地查冊,該物業附有下列產權負擔:
 - i) 向國華商業銀行(更名為中國銀行(香港)有限公司)而作出任何程度之按揭以獲取一般銀行融資,見日期為一九九六年五月十六日編號為UB6636599之備忘錄;及
 - ii) 為國華商業銀行(更名為中國銀行(香港)有限公司)轉讓租約,見日期為一九九六年五月十六日編號為UB6636600之備忘錄。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
3 新界荃灣德士古道150-164號聯合貨運中心 丈量約份446第285號地段之餘段	<p>聯合貨運中心為一幢26層高貨倉大廈，連同地下及1樓之9個貨櫃泊位、14個貨車停車位及24個私家車／小型貨車停車位。該物業約於一九九一年落成，樓底高16呎及樓面負荷量為每平方呎300磅。</p> <p>該物業之總建築面積約為501,530平方呎（46,593.27平方米），另加天台約15,590平方呎（1,448.35平方米）。</p> <p>丈量約份446第285號地段乃根據新批地契第3906號持有，年期由一八九八年七月一日起，為期99年（不計最後三日），並有權重續至二零四七年六月三十日。自續約之日起須每年繳付應課差餉租值之3%地稅。</p>	<p>除經擴大集團自用之總建築面積約3,621平方呎（336.40平方米）外，該物業按不同租約及牌照租賃，每月租金共1,633,020元。</p> <p>租約之租期主要介乎一年至三年，最遲到期日為二零零八年九月八日。</p>	<p>273,000,000元 (經擴大集團應佔100%權益： 273,000,000元)</p>

附註：

1. 該物業之登記業主為山柏置業有限公司，見日期為一九八九年三月一日編號為TW571699之備忘錄。
2. 該物業附有下列主要產權負擔：
 - i) 向中國銀行香港支行作出之保證書，見日期為一九九六年十一月二十九日編號為TW1102606之備忘錄；及
 - ii) 向永亨銀行有限公司作出之法定押記，見日期為二零零二年一月十一日編號為TW1450289之備忘錄。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
4 香港山頂種植道60號2號屋連花園、陽台、泳池以及其他地方 鄉郊建屋地段第139號二份之一段每份均等且不可分割之地段	<p>該物業包括於一九九三年落成之5層高獨立屋。</p> <p>該物業之建築面積約6,882平方呎(639.36平方米)，連停車場、花園／陽台及天台，分別約2,967平方呎(275.64平方米) 5,064平方呎(470.46平方米)及787平方呎(73.11平方米)。</p> <p>鄉郊建屋地段第139號乃根據政府租地契約持有，年期由一九一六年八月二十一日起，為期75年，並可重續期75年。</p>	<p>該物業現時按每月租金238,000元租賃，租期由二零零六年一月一日起，為期兩年。</p>	<p>166,000,000元 (經擴大集團應佔100%權益： 166,000,000元)</p>

附註：

1. 該物業之登記業主為Hillcrest Development Limited，見日期為一九九零年二月二日編號為UB4345735之備忘錄。
2. 該物業附有下列產權負擔：
 - i) 向亞洲商業銀行有限公司作出無限作出按揭契據，見日期為二零零五年四月十三日編號為05042602440126之備忘錄；及
 - ii) 向亞洲商業銀行有限公司之轉讓租約，見日期為二零零五年四月十三日編號為05042602440133之備忘錄。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
5 香港大潭白筆山道18號紅山半島Site D棕櫚徑2號屋	該物業為位於名為「紅山半島」之物業發展，為一幢3層高半獨立式房屋，乃於一九九零年落成。	該物業現為空置。	37,900,000元 (經擴大集團應佔100%權益： 37,900,000元)
鄉郊建築地段第1050號A段9,100份之60份每份均等且不可分割之地段	該物業之建築面積約為3,082平方呎(286.33平方米)，附設之天井、車位及天台面積分別約為2,192平方呎(203.64平方米)、805平方呎(74.79平方米)及207平方呎(19.23平方米)。 鄉郊建築地段第1050號乃按賣地章程第11461號持有，年期由一九八一年一月二日起，為期75年，並可重續75年。		

附註：

1. 該物業之登記業主為Mightyton Limited，見日期為二零零五年七月十六日編號為05080401760011之備忘錄。
2. 該物業附有下列產權負擔：
 - i) 向富邦銀行(香港)有限公司作出之無上限法定押記，見日期為二零零五年七月二十日編號為05080401760036之備忘錄；及
 - ii) 向富邦銀行(香港)有限公司作出之租金轉讓，見日期為二零零五年七月二十日編號為0508041760046之備忘錄。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本價值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本價值
6 香港大潭白筆山道18號紅山半島第四期第1及第2層停車場79個停車位	該物業位於名為「紅山半島」第四期之兩層停車場，共有79個停車位，「紅山半島」包括十幢5至18層高之住宅樓房，乃於一九九二年落成。	位於第1層之第20、25、42-46、174、198及246號停車位，以及位於第2層之第160、239及242號停車位之牌照每月續期，共產生每月租金共18,200元，其餘停車位則為空置。	28,500,000元 (經擴大集團應佔100%權益： 28,500,000元)
鄉郊建築地段第1050號之餘地段之若干份	鄉郊建築地段第1050號乃按賣地章程第11461號持有，年期由一九八一年一月二日起計為期75年，並可重續75年。		

附註：

1. 根據吾等之抽樣土地查冊及經擴大集團所提供之資料，吾等知悉該物業之登記業主為Mightyton Limited，見日期為一九八九年五月二十二日編號為UB4089710之備忘錄。
2. 79個停車位包括第1層停車層第20、21、24至33、41至47、173至205、239至247、271至276號停車位及第2層停車層第45至48、160、162、229、230、232、234、239及242號停車位。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本價值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本價值
7 香港大潭白筆山道18號紅山半島Site B松柏徑168號屋(亦稱為獨立屋T17)	該物業位於名為「紅山半島」之物業發展內，為一幢3層高半獨立式房屋，乃於一九九零年落成。	該物業由二零零四年九月十五日起，按每月租金95,000元租賃，為期兩年。	43,400,000元 (經擴大集團應佔100%權益： 43,400,000元)
鄉郊建築地段第1050號C段之3,580份之60份每份均等且不可分割之地段	該物業之房屋面積約為3,339平方呎(310.20平方米)，附設之花園、天井、車位及天台面積分別約為1,395平方呎(129.60平方米)、1,357平方呎(126.07平方米)、277平方呎(25.73平方米)及1,476平方呎(137.13平方米)。		
	鄉郊建築地段第1050號乃按賣地章程第11461號持有，由一九八一年一月二日起，為期75年，可重續75年。		

附註：

1. 該物業之登記業主為Kalix Investment Limited，見日期為一九九七年八月六日編號為UB7235892之備忘錄。
2. 該物業附有下列產權負擔：
 - i) 向港基國際銀行(易名為富邦銀行(香港)有限公司)作出之法定押記，以獲取一般銀行融資，見日期為二零零二年十二月六日編號為UB8841112之備忘錄；及
 - ii) 向港基國際銀行(易名為富邦銀行(香港)有限公司)轉讓租約，見日期為二零零二年十二月六日編號為UB8841113號之備忘錄。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
<p>8 香港灣仔駱克道333號中國網絡中心(不包括28樓全層)</p> <p>海傍地段第439號A段1分段之A段、A段1分段之B段其餘部份、A段1分段之C段、A段1分段之其餘部份及A段2分段之其餘部份；海旁地段第440號A段1分段、A段2分段、A段4分段、B段1分段之A段、B段1分段之其餘部份、B段之其餘部份、J段1分段之其餘部份及A段3分段之其餘部份之若干地段</p>	<p>中國網絡中心為一幢47層高綜合商用／辦公室樓宇(不設有4樓、13樓、14樓、24樓、34樓及44樓)，擁有60個停車位，約於二零零零年落成。</p> <p>該物業之總建築面積約為163,483平方呎(15,187.94平方米)，不包括停車位之建築積。</p> <p>海傍地段第439號及海傍地段第440號乃按兩項政府租契持有，年期由一九二七年七月一日起，為期99年，並可重續99年。</p>	<p>除建築面積1,230平方呎(114.27平方米)空置外，該物業乃按不同租約持有，每月租金總額為3,218,135元，租期主要介乎兩年至三年，最遲到期日為二零零九年三月三十一日。</p>	<p>759,000,000元</p> <p>(經擴大集團應佔100%權益：759,000,000元)</p>

附註：

1. 自吾等之抽樣土地查冊及經擴大集團所提供之資料，吾等知悉該物業之登記業主為Jaffe Development Limited，見日期為一九九五年五月三十日編號為UB6328459及UB6328460之備忘錄。
2. 該物業附有下列產權負擔：
 - i) 向中國銀行香港支行作出之債券，見日期為一九九六年六月二十八日編號為UB6692291之備忘錄；及
 - ii) 向中國銀行作出之補充及額外債券，以獲取透支信貸，見日期為二零零零年四月二十七日編號為UB8068419之備忘錄。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
9 香港灣仔駱克道333號中國網絡中心28樓全層	中國網絡中心(「該物業發展」)為一幢約於二零零零年落成47層高綜合商用／辦公室樓宇(不設有4樓、13樓、14樓、24樓、34樓及44樓),擁有60個停車位。	該物業由二零零五年十月二十二日起出租,按每月租金為110,770元,為期兩年。	21,300,000元 (經擴大集團應佔100%權益:21,300,000元)
海傍地段第439號A段1分段之A段、A段1分段之B段其餘部份、A段1分段之C段、A段1分段之其餘部份及A段2分段之其餘部份;海旁地段第440號A段1分段、A段2分段、A段4分段、B段1分段之A段、B段1分段之其餘部份、B段之其餘部份、J段1分段之其餘部份及A段3分段之其餘部份之若干地段	該物業包括該物業發展之28樓全層,總建築面積約為5,300平方呎(492.38平方米)。 海傍地段第439號及海傍地段第440號乃按兩項政府租契持有,由一九二七年七月一日起,為期99年,並可重續99年。		

附註：

1. 該物業之登記業主為Jaffe Development Limited，見日期為一九九五年五月三十日編號為UB6328459及UB6328460之備忘錄。
2. 該物業附有下列產權負擔：
 - i) 向中國銀行香港支行作出之債券，見日期為一九九六年六月二十八日編號為UB6692291之備忘錄；及
 - ii) 向中國銀行作出之補充及額外債券，以獲取透支信貸，見日期為二零零零年四月二十七日編號為UB8068419之備忘錄。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
10 九龍何文田窩打老道81號聖佐治大廈9樓至12樓及15樓至21樓之A室、9樓至12樓及15樓至22樓之B室、12樓及15樓至22樓之C室、12樓及15樓至22樓之D室及28樓之B及D複式單位 九龍內地段2657號H段餘段之部分	<p>該物業包括興建於8層高平台(包括停車場、會所及休憩地方)上一幢25層高住宅大廈內位於不同樓層之43個住宅單位。該大廈於二零零二年落成。</p> <p>該物業之總建築面積為58,683平方呎(5,451.78平方米)。</p> <p>九龍內地段2657號乃按售樓條件3121號持有,年期由一九三一年十一月十六日起,為期75年,並可重續75年。</p>	<p>除17個住宅單位空置外,其餘26個住宅單位訂下多份租約,每月租金共841,500元(包括差餉、管理費及28個停車位租金),而最遲到期日為二零零八年七月十七日。</p>	<p>415,000,000元</p> <p>(經擴大集團應佔100%權益: 415,000,000元)</p>

附註:

1. 自吾等之抽樣土地查冊及經擴大集團所提供之資料,吾等知悉該物業之登記業主為AP Diamond Limited,見日期為一九九七年九月十二日編號為UB7285549之備忘錄。
2. 根據抽樣本土地查冊,該物業附有下列產權負擔:
 - i) 向香港屋宇署署長作出保證,見日期為二零零零年二月二十五日編號為UB8003229之備忘錄;
 - ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出任何程度之按揭,以獲取一般銀行信貸,見日期為二零零二年五月二十九日編號為UB8700783之備忘錄;及
 - iii) 向中國銀行(香港)有限公司作出租金轉讓,見日期為二零零二年五月二十九日編號為UB8700784之備忘錄。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
11 九龍何文田窩打老道81號聖佐治大廈41個停車位	該物業包括一幢建於8層高平台(包括停車場、會所及隔火層)上之25層高住宅大樓內之41個停車位。該樓宇於二零零二年落成。	已出租33個停車位,其中5個停車位每月租金共12,200元,而其中28個停車位則連同住宅單位一併出租。8個停車位現時空置。	18,400,000元 (經擴大集團應佔100%權益: 18,400,000元)
九龍內地段 2657號H段餘段及若干所佔地段部分	內地段2657號乃按售樓條件3121號持有,年期由一九三一年十一月十六日起,為期75年,並可重續75年。		

附註:

1. 根據吾等之抽樣土地查冊及經擴大集團所提供之資料,吾等知悉該物業之登記業主為AP Diamond Limited,見日期為一九九七年九月十二日之編號為UB7285549之備忘錄。
2. 41個停車位包括樓宇1樓之P1-5、P11、P13-15及P17-21以及2樓之P1-P27。
3. 根據抽樣土地查冊,該物業附有下列產生每月租金:
 - i) 向香港屋宇署署長作出保證,見日期為二零零零年二月二十五日編號為UB8003229之備忘錄;
 - ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出任何程度之按揭,以日期為二零零二年五月二十九日編號為UB8700783之備忘錄;及
 - iii) 向中國銀行(香港)有限公司作出租金轉讓,見日期為二零零二年五月二十九日編號為UB8700784之備忘錄。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本價值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本價值
12 九龍油麻地東安街38號安蘭閣地面1號及2號舖、5樓、6樓、15樓、16樓及17樓A室、21樓、22樓、23樓、25樓、26樓及27樓A、B及C室連天台	安蘭閣為25層高綜合大廈，包括地舖、1樓平台花園以及2樓至27樓每層3個住宅單位（不包括4樓、14樓及24樓）。該物業於一九九七年落成。	除2個住宅單位空置外，其餘21個住宅單位已訂下多份租約，而最遲到期日為二零零八年四月一日，每月租金共111,900元。	33,000,000元
九龍海旁地段84號E段分段1及3之若干所佔地段及餘段、九龍海旁地段84號G段分段1及2餘段及九龍海旁地段84號E段餘段	該物業包括兩間地舖及23個住宅單位，總建築面積約13,048平方呎（1,212.20平方米），連天台面積約575平方呎（53.42平方米）。 海旁地段84號乃根據政府契約持有，年期由一八九九年九月十八日起，為期75年，並可重續75年。	該物業之1號舖之租約由二零零四年十月十五日起為期3年，每月租金為21,500元。該物業之2號舖之租約則由二零零五年五月十六日起為期3年，每月租金為港幣15,000元。	(經擴大集團應佔100%權益：33,000,000元)

附註：

1. 根據吾等之抽樣查冊及經擴大集團所提供之資料，吾等知悉該物業之登記持有人為Alaston Development Limited，見日期為一九九四年四月二十一日編號為6965159之備忘錄。
2. 根據抽樣土地查冊該物業已向華人銀行（易名為嘉華中信銀行有限公司）作出為上限抵押，以獲取一般銀行信貸見日期為二零零零年四月二十日之編號為UB8075982號之備忘錄。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
13 香港灣仔謝斐道239號世紀閣 內地段2756號G段分段1、K段、L段及餘段	世紀閣為一幢建於梯形地盤（註冊地盤面積約4,002平方呎（371.80平方米）之21層高（連閣樓）綜合大廈。該大廈約於一九七五年落成。 該大廈地面至大廈三樓規定用作商業用途，而剩餘上層則用作住宅用途。建築面積約為42,014平方呎（3,903.20平方米）。 內地段2756號乃按政府租契持有，年期由一九二八年五月十一日起，為期99年，並可重續99年。	除3個建築面積約為1,605平方呎（149.11平方米）之住宅單位空置外，該物業已根據多份租約及牌照出租，共產生每月收入1,075,350元，而最遲之商業租約到期日為二零零九年四月三十日。 此外，四個廣告箱亦須每兩個月支付牌照費，共產生每月牌照費10,100元。	208,000,000元 (經擴大集團應佔100%權益：208,000,000元)

附註：

1. 該物業之登記業主為勁鵬發展有限公司，見日期為一九九七年三月十五日編號為UB7001009號之備忘錄。
2. 該物業附有以下產權負擔：
 - i) 簽立向新華銀行有限公司（易名為中國銀行（香港）有限公司）簽訂第二法定按揭之承諾契約，見日期為一九九九年十月三十日編號為UB7906638之備忘錄；
 - ii) 向華僑商業銀行有限公司（易名為中國銀行（香港）有限公司）公司作出法定押記，以獲取一般銀行信貸，見日期為二零零零年十二月十六日編號為UB8275656之備忘錄；及
 - iii) 向華僑商業銀行有限公司（易名為中國銀行（香港）有限公司）作出租金所得款項轉讓，見日期為二零零零年十二月十六日編號為UB8275657之備忘錄。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
14 香港半山地利根德里14號地利根德閣第3座頂樓(三層相連)及第3座3樓第11、12及13號停車位	利根德閣第3座(「該物業發展」)為建於一個共同平台上56層高之住宅大廈連同停車場平台,於一九九三年落成。該物業發展提供一個住客會所及多項康樂設施。	三層住宅單位及第13號停車位均為空置,第11及12號停車位根據兩個牌照費用出租,每月共6,000元。	118,000,000元 (經擴大集團應佔100%權益: 118,000,000元)
內地段1929號之若干所佔地段、內地段1627號及其申延部分、內地段8,306餘段及內地段1626號餘段	該物業包括三層相連住宅單位連同三個停車位,總建築面積約8,018平方呎(744.90平方米)連平台約1,178平方呎(109.44平方米)。 內地段1929號以一份政府租契持有,年期由一九一二年九月二日起,為期75年,並可重續75年。 內地段1626號及1627號與其申延部分以兩份政府租契持有,年期由一九零一年二月四起,為期75年,並可重續75年。 內地段8306號以一份政府租契持有,年期由一八九八年五月三十一日起,為期999年。		

附註:

1. 該物業之登記業主為高韻發展有限公司及Integrated Custodian Limited(共同租戶),見日期為二零零一年十二月三日編號為UB8561783之備忘錄。
2. 該物業向中國銀行(香港)有限公司作出為上限抵押,以獲取一般銀行信貸,見日期為二零零一年十二月十一日編號為UB8561784之備忘錄。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
15 香港中環皇后大道中9號22樓全層	「皇后大道中9號」為一幢於一九九一年落成，樓高34層之甲級商業大廈連同地庫。	該物業現時已分別訂下三份租約，最遲到期日為二零零七年三月三十一日，每月租金共366,478元。	177,000,000元 (經擴大集團應佔100%權益： 177,000,000元)
海旁地段102號A段之若干所佔地段及餘段、海旁地段103號C段、海旁地段514號餘段及海旁地段101號A段、B段及C段餘段以及餘段	該物業之總建築面積約13,741平方呎(1,276.57平方米)。 海旁地段101、102及103號以三份政府租契持有，年期由一八五五年十一月十六日起，為期999年。 內地段514號以一份政府租契持有，年期由一八五七年一月二十一日起，為期999年。		

附註：

1. 該物業之登記業主為 Gilmore Limited，見日期為二零零一年三月十五日編號為 UB8351631 之備忘錄。
2. 該物業附有以下產權負擔：
 - i) 向永亨銀行有限公司作出無上限法定抵押，以獲取一般銀行信貸，見日期為二零零四年十二月二十一日契約備忘錄 UB9436619 號；及
 - ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出租金轉讓，見日期為二零零四年十二月二十一日編號為 UB9436620 之備忘錄。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
16 香港北角渣華道138號世紀軒 內地段3540號I段餘段、內地段3540號I段分段3餘段、內地段3540號H段餘段及內地段3540號H段分段5餘段	<p>「世紀軒」為一幢29層高酒店發展項目，設有275間客房，分兩期於二零零零年及二零零四年落成。該發展項目提供多項康樂設施及一個天台泳池。</p> <p>該物業建築面積約73,462平方呎(6,824.79平方米)。住房配套設施之建築面積共約2,539平方呎(235.88平方米)。</p> <p>內地段3540號乃根據政府租契持有，年期由一九三三年六月十二日起，為期75年，並可重續75年。</p>	該物業現時由Century International Hotels (HK) Limited經營。	430,000,000元 (經擴大集團應佔100%權益：430,000,000元)

附註：

1. 吾等僅對該物業進行抽樣土地查冊，吾等知悉該物業之登記業主為安通建業有限公司。
2. 該物業（（渣華道144號除外）內地段3540號H段分段4餘段）附有以下產權負擔：
 - i) 向國華商業銀行有限公司（易名為中國銀行（香港）有限公司）作出無上限法定抵押，以獲取一般銀行信貸，見日期為二零零零年九月六日編號為UB8185480之備忘錄；及
 - ii) 向國華商業銀行有限公司（易名為中國銀行（香港）有限公司）作出總收入轉讓及記帳押記，見日期為二零零零年九月六日編號為UB8185481之備忘錄。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本價值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本價值
17 香港中環德輔道中71號永安集團大廈(前稱聯邦大廈) 28樓2803-2810室	永安集團大廈為於一九六七年落成,32層高(包括地庫)的商業大廈。 該物業包括實用總面積約5,733平方呎(532.61平方米)於28樓之部份辦公室。	該物業分為兩個租賃期,年期各為兩年,分別於二零零七年五月三十一日及二零零七年六月三十日到期,每月租金共97,868元。	39,000,000元 (經擴大集團應佔62.54%權益: 24,390,600元)
海旁地段第381號A分段及餘段142,700份平均及不可分割業權份數中之695份	海旁地段第381號根據政府租契持有,年期由一九零三年八月十五日起,為期999年。		

附註:

1. 該物業之登記業主為百達利財務有限公司,見日期為一九九八年九月三十日編號為UB7593493及UB7593494之備忘錄。
2. 該物業按押予亞洲商業銀行作為獲授一般銀行融資之無上限擔保,見日期為二零零二年八月一日編號為UB8756673之備忘錄。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本價值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本價值
18 新界西貢銀岬路 18號夏威夷花園 C7號屋	「夏威夷花園」乃於一九八八年落成之低層建築物，包括19幢獨立及半獨立式洋房。	該物業現時空置。	14,000,000元 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 8,755,600元)
丈量約份第224 約地段第384號 628份平均及不 可分割業權份數 中之32份	該物業包括一幢兩層高半獨立式洋房。 該物業之建築面積約為2,350平方呎(218.32平方米)，花園面積約917平方呎(85.19平方米)及天台面積約1,146平方呎(106.47平方米)。 丈量約份第224約地段第384號根據批地規約第6047號持有，年期由一八九八年七月一日起，為期99年，並已合法延長至二零四七年六月三十日。		

附註：

1. 該物業之登記業主為Quick Art Limited，見日期為一九九八年六月二十九日編號為SK333118之備忘錄。
2. 按集團表示，該物業獲Dorshare Limited以代價14,000,000元洽購，見日期為二零零六年五月二十四日之臨時買賣協議。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本價值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本價值																																	
19 中國上海黃浦區 南京西路338號 天安中心11樓 1101-1109室	<p>天安中心為一幢於一九九四年落成之三十層高附三層地庫商業大廈，總建築面積約57,893.07平方米（623,161平方呎），提供車位約164個。</p> <p>該物業包括天安中心11樓全層，總建築面積約1,359.54平方米（14,634平方呎），樓層分為九個個別單位，如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 平方米</th> <th>面積 平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1101</td><td>204.70</td><td>2,203</td></tr> <tr><td>1102</td><td>155.47</td><td>1,673</td></tr> <tr><td>1103</td><td>154.17</td><td>1,659</td></tr> <tr><td>1104</td><td>187.53</td><td>2,019</td></tr> <tr><td>1105</td><td>138.35</td><td>1,489</td></tr> <tr><td>1106</td><td>158.65</td><td>1,708</td></tr> <tr><td>1107</td><td>102.45</td><td>1,103</td></tr> <tr><td>1108</td><td>102.45</td><td>1,103</td></tr> <tr><td>1109</td><td>155.77</td><td>1,677</td></tr> <tr> <td>總面積</td> <td><u>1,359.54</u></td> <td><u>14,634</u></td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築面積 平方米	面積 平方呎	1101	204.70	2,203	1102	155.47	1,673	1103	154.17	1,659	1104	187.53	2,019	1105	138.35	1,489	1106	158.65	1,708	1107	102.45	1,103	1108	102.45	1,103	1109	155.77	1,677	總面積	<u>1,359.54</u>	<u>14,634</u>	<p>該物業根據兩份租約出租，分別於二零零六年四月十四日及二零零七年八月十四日到期，每月租金人民幣共239,596元。</p>	<p>46,800,000元 (經擴大集團應佔 62.54%權利： 29,268,720元)</p>
單位	建築面積 平方米	面積 平方呎																																		
1101	204.70	2,203																																		
1102	155.47	1,673																																		
1103	154.17	1,659																																		
1104	187.53	2,019																																		
1105	138.35	1,489																																		
1106	158.65	1,708																																		
1107	102.45	1,103																																		
1108	102.45	1,103																																		
1109	155.77	1,677																																		
總面積	<u>1,359.54</u>	<u>14,634</u>																																		
	<p>該物業獲授土地使用權50年，由一九九四年七月八日至二零四四年七月七日，作綜合用途。</p>																																			

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年四月二十一日發出之九份物業所有權證明書編號005128、005125、005121、005122、005117、005118、005119、005120及005115，該物業之業權已轉讓予經擴大集團全資附屬公司誠興投資有限公司，土地使用權自一九九四年七月八日起，為期五十年，作綜合用途。
2. 經擴大集團中國法律顧問上海申華律師事務所指出：
 - i) 根據該等物業所有權證明書，誠興投資有限公司擁有該物業（總建築面積為1,359.54平方米）土地使用權，自一九九四年七月八日起，為期五十年，作綜合用途。
 - ii) 誠興投資有限公司擁有該物業之合法業權，可按轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
3. 吾等按下列假設進行估值：
 - i) 誠興投資有限公司擁有該物業之合法業權，不帶任何產權負擔，並有權將其土地使用權之餘下年期轉讓而毋須向政府補地價或支付其他有償款項。
 - ii) 所有地價及其他配套公用設施成本已悉數繳付。
 - iii) 該物業（不論整幢或分層）可自由出售予本地及海外買家。

第二類物業－經擴大集團於香港之待售物業權益

			於二零零六年 四月三十日 現況下 之資本值
物業	概述及年期	佔用詳情	
20 九龍何文田窩打老道81號聖佐治大廈22樓及25樓至27樓之A室、23樓及27樓之B室、23樓及25樓至27樓之C室、11樓、23樓及26樓至27樓之D室、28樓複式單位A室及C室、30樓及32樓複式單位A室至D室	<p>該物業包括一幢建於8層高平台(包括停車場、會所及隔火層)上之25層高住宅大樓各層內之24個住宅單位。該樓宇於二零零二年落成。</p> <p>該物業之總建築面積為43,563平方呎(4,047.10平方米)。</p> <p>內地段2657號乃按售樓條件3121號持有,年期由一九三一年十一月十六日起,為期75年,並可重續75年。</p>	該物業現時空置。	<p>354,000,000元</p> <p>(經擴大集團應佔100%權益:354,000,000元)</p>
九龍內地段 2657號H段餘 段及若干所佔 地段部分			

附註:

1. 吾等僅對該物業進行抽樣土地查冊,惟吾等知悉該物業之登記業主為AP Diamond Limited,見日期為一九九七年九月十二日編號為UB7285549之備忘錄。
2. 根據抽樣土地查冊,該物業附有以下產權負擔:
 - i) 向香港屋宇署署長作出保證,見日期為二零零零年二月二十五日編號為UB8003229之備忘錄;
 - ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出任何程度之按揭,以獲取一般銀行信貸,見日期為二零零二年五月二十九日編號為UB8700783之備忘錄;及
 - iii) 向中國銀行(香港)有限公司作出租金轉讓,見日期為二零零二年五月二十九日編號為UB8700784之備忘錄。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本值
21 九龍何文田窩打老道81號聖佐治大廈34個停車位	該物業包括一幢建於8層高平台(包括停車場、會所及隔火層)上之25層高住宅大樓內之34個停車位。該樓宇於二零零二年落成。	該物業現時空置。	16,000,000元 (經擴大集團應佔 100%權益: 16,000,000元)
九龍內地段 2657號H段餘 段及若干所佔 地段部分	內地段2657號乃按售樓條件3121號持有,年期由一九三一年十一月十六日起,為期75年,並可重續75年。		

附註:

1. 吾等僅對該物業進行抽樣土地查冊,惟吾等知悉該物業之登記業主為AP Diamond Limited,見日期為一九九七年九月十二日編號為UB7285549之備忘錄。
2. 34個停車位包括樓宇1樓P6-10、P12及P16、3樓P1、P10-P16、P21-P23、P25、P27及4樓P1-P14。
3. 根據抽樣土地查冊,該物業附有以下產權負擔:
 - i) 向香港屋宇署署長作出保證,見日期為二零零零年二月二十五日編號為UB8003229之備忘錄;
 - ii) 向中國銀行(香港)有限公司作出任何程度之按揭,以獲取一般銀行信貸,見日期為二零零二年五月二十九日編號為UB8700783之備忘錄;及
 - iii) 向中國銀行(香港)有限公司作出租金轉讓,見日期為二零零二年五月二十九日編號為UB8700784之備忘錄。

第三類－經擴大集團於香港、澳門及中國持有及佔用之物業權益

			於二零零六年 四月三十日 現況下 之資本價值
物業	概述及年期	佔用詳情	
22 香港金鐘夏慤道 18號海富中心2 座4樓全層，包括 平台天台部分	該物業包括2座4樓全部辦公室及平台天台部分。海富中心於一九八零年落成，包括兩座建於4層高商業平台上的辦公室大樓，每幢辦公室大樓分別有23層。	據指出，該物業現時由經擴大集團自用。	48,000,000元 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 30,019,200元)
內地段第8423號 227,600份平均 及不可分割業權 份數中之337份	該物業實用面積共約5,208平方呎(483.84平方米)及平台天台面積約13,910平方呎(1,292.28平方米)。 內地段第8423號根據批地規約約第11226號持有，自一九七八年八月十八日起，為期75年，並可續期75年。		

附註：

該物業之登記業主為Texgulf Limited，見日期為一九八一年三月二十四日編號為UB2059320之備忘錄。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本價值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本價值
23 香港金鐘夏愨道 18號海富中心2 座11樓全層	該物業包括2座11樓全部辦公室。海富中心於一九八零年落成，包括兩座建於4層高商業平台上的辦公室大樓，每座辦公室大樓分別有23層。	據指出，該物業現時由貴集團自用。	78,500,000元
內地段第8423號 227,600份業權 份數中之1,246 份	該物業之實用面積約9,161平方呎（851.07平方米）。		（經擴大集團應佔 62.54%權益： 49,093,900元）
	內地段第8423號根據批地規約第11226號持有，自一九七八年八月十八日起，為期75年，並可重續75年。		

附註：

1. 該物業之登記業主為Texgulf Limited，見日期為二零零零年十一月二十三日編號為UB8260871之備忘錄。
2. 該物業向DBS廣安銀行有限公司作出無上限首次法定押記以獲取一般銀行融資，見日期為二零零零年十一月二十三日編號為UB8260872之備忘錄。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本價值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本價值
24 香港金鐘夏愨道 18號海富中心1 座22樓辦公室 2201、2201A及 2202	該物業包括1座22樓之3個辦公室單位。海富中心於一九八零年落成，包括兩座建於4層高商業平台上的辦公室大樓，每座辦公室大樓分別有28層。	據指出，該物業現時由經擴大集團自用。	79,700,000元 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 49,844,380元)
內地段第8423號 227,600份業權 份數中之1,390 份	該物業之實用面積約共9,002平方呎(836.32平方米)，分佈如下：		
	單位	實用面積 平方呎	
	2201	3,038	
	2201A	1,487	
	2202	4,477	
	總面積：	<u>9,002</u>	
	內地段第8423號根據批地規約第11226號持有，自一九七八年八月十八日起，為期75年，並可重續75年。		

附註：

1. 該物業之登記業主為億利高投資有限公司，分別見日期為二零零零年九月五日編號為UB8203614、日期為二零零二年六月十日編號為UB8723486及日期為一九九三年七月二十八日編號為UB5770117之備忘錄。
2. 該物業附帶以下產權負擔：
 - i) 向渣打銀行作出無上限三方法定押記／按揭(辦公室2201及2201A)，見日期為二零零三年二月十日編號為UB8874746之備忘錄；
 - ii) 向永亨銀行有限公司作出按揭，以獲取一般銀行融資，見日期為一九九三年七月二十八日編號為UB5770119(辦公室2202)之備忘錄；及
 - iii) 為永亨銀行作出無上限第二法定押記，見日期為二零零零年六月二十日編號為UB8124046(辦公室2202)之備忘錄。

於二零零六年
四月三十日
現況下
之資本價值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本價值
25 澳門羅理基博士大馬路298-316號、上海街147-191號、北京街111-123號中華總商會大廈地下E號舖	<p>該物業包括中華總商會大廈地下其中一個零售店舖連閣樓，此為一九九三年或前後落成的二十層高（連閣樓）辦公室大樓，地下專作零售用途，上層（4至19樓）為辦公室，1至3樓則為停車場。</p> <p>該物業之實用面積約共為195.48平方米（2,104平方呎）</p> <p>該物業根據批地規約持有，由一九八八年七月二十九日起，為期25年。</p>	該物業現時由 貴集團自用。	<p>18,500,000元</p> <p>（經擴大集團應佔62.54%權益： 11,569,900元）</p>

附註：

1. 該物業於物業登記局登記之業主為Sun Hung Kai Servicos e Consultadoria de Invesrimentos (Macau), Limitada，見日期分別為一九九四年四月二十七日及二零零三年六月十日編號為3284 F15K及66044 G之備忘錄。
2. 據吾等最新之業權查察，該物業並無重大產權負擔。

於二零零六年

四月三十日

現況下

之資本價值

物業	概述及年期	佔用詳情	之資本價值
26 中國上海黃浦區 南京西路338號 天安中心19樓 1901-1903室	天安中心為一幢於二零零四年落成，三層地庫上之30層高商業大廈，建築面積約57,893.07平方米（623,161平方呎），提供車位約164個。	該物業現時由經擴大集團自用。	18,200,000元 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 11,382,280元)

該物業包括天安中心19樓3個辦公室單位，建築面積分別如下：

單位	建築面積 平方米	面積 平方呎
1901	204.63	2,203
1902	155.17	1,670
1903	153.68	1,654
總面積	<u>513.48</u>	<u>5,527</u>

該物業獲授土地使用權由一九九四年七月八日起至二零零四年七月七日，為期50年，作綜合用途。

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年三月十五日發出之三份物業所有權證明書編號003353、003352及003351，該物業之業權已轉讓予集團全資附屬公司興業控股有限公司，土地使用權自一九九四年七月八日起，為期五十年，作綜合用途。
- 經擴大集團中國法律顧問上海中華律師事務所指出：
 - 根據該等物業所有權證明書，興業控股有限公司擁有該物業（建築面積為513.48平方米）土地使用權，自一九九四年七月八日起，為期五十年，作綜合用途。
 - 興業控股有限公司擁有該物業之合法業權，可按轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- 吾等按下列假設進行估值：
 - 興業控股有限公司擁有該物業之合法業權，不帶任何全權負擔，並有權將其土地使用權之餘下年期轉讓而毋須向政府補地價或支付其他有償款項。
 - 所有地價及其他配套公用設施成本已悉數繳付。
 - 該物業（不論整幢或分層）可自由出售予本地及海外買家。

第四類－經擴大集團於香港租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
27 香港 灣仔 告士打道138號 聯合鹿島大廈 405室	聯合鹿島大廈為一幢於一九九零年落成， 24層高商業／辦公室樓宇，連兩層地庫。 該物業包括聯合鹿島大廈4樓一個單位，建 築面積約229.47平方米(2,470平方呎)，現 時由經擴大集團佔用作辦公室。	無商業價值 (經擴大集團應佔 65%權益： 無商業價值)
	該物業由經擴大集團租用，年期由二零零 五年二月一日至二零零七年一月三十一 日，為期兩年，月租為39,420港元，不包括差 餉、管理費及其他開支。	
28 新界 荃灣德士古道 150-164號 聯合貨運中心 13樓第4、6及8號 貨櫃	聯合貨運中心為一幢於一九九一年落成， 26層高貨倉大樓，連同於地下及1樓之貨車 停車位。 該物業包括聯合貨運中心13樓3個工業單 位，總建築面積約為157.56平方米(1,696平 方呎)，現時由經擴大集團佔用作貨倉用 途。	無商業價值 (經擴大集團應佔 65%權益： 無商業價值)
	該物業由經擴大集團租賃，月租為8,000港 元，不包括差餉、管理費及其他開支。	
29 香港 灣仔駱克道333號 中國網絡中心 2903室	中國網絡中心為一幢於二零零零年落成， 47層高綜合商用／辦公室樓宇，擁有60個 停車位。 該物業包括中國網絡中心29樓一個辦公室 單位，建築面積約為140.28平方米(1,510平 方呎)，現時由經擴大集團佔用作辦公室。	無商業價值 (經擴大集團應佔 65%權益： 無商業價值)
	該物業由經擴大集團租用，年期由二零零 四年十一月一日至二零零六年十月三十一 日，為期兩年，月租為20,000港元，不包括差 餉、管理費及其他開支。	

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
30 香港 灣仔皇后大道東 58-64號 帝后商業中心 3樓B、C及D室	帝后商業中心為一幢於一九八二年落成， 21層高商業大廈，連地庫。 該物業包括帝后商業中心3樓三個辦公室， 建築面積約237.64平方米(2,558平方呎)， 現時由集團佔用作辦公室。 該物業由經擴大集團租用，年期由二零零 五年七月八日至二零零七年七月七日，為 期兩年，月租為24,301港元，不包括差餉、管 理費及其他開支。	無商業價值 (經擴大集團應佔 65%權益： 無商業價值)
31 香港 金鐘道88號 太古廣場1座11樓 1107-1111室	太古廣場1座於一九八八年落成，為於三層 高購物中心之上的四十層高商業／辦公室 大樓。 該物業包括太古廣場1座11樓五個辦公室 單位，建築面積約839.28平方米(9,034平方 呎)，現由集團佔用作辦公室。 該物業由經擴大集團租用，年期由二零零 四年六月一日起至二零零七年十二月三十 一日，為期三年半，月租219,000港元，不包 括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)
32 香港 金鐘道88號 太古廣場1座 11樓 1101-1106及1112室 及12樓	太古廣場1座於一九八八年落成，為於三層 高購物中心之上的四十層高商業／辦公室 大樓。 該物業包括太古廣場1座11樓七個單位及 12樓全層，建築面積約2,790.60平方米 (30,038平方呎)，現由集團佔用作辦公室。 該物業由經擴大集團租用，年期由二零零 四年一月一日起至二零零七年十二月三十 一日，為期三年半，月租805,000港元，不包 括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
33 香港 灣仔 駱克道188號 兆安中心23樓	兆安中心於一九九四年落成，為4層高停車場以上的31層高商業／辦公室大樓。 該物業包括兆安中心23樓全層，建築面積約433.57平方米(4,667平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。 該物業由經擴大集團租用，年期由二零零三年九月一日起至二零零六年八月三十一日為期三年，月租42,003港元，不包括差餉、管理費及其他開支。已安排重續三年租約，由二零零六年九月一日起至二零零九年八月三十一日，月租51,337港元。	無商業價值 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)
34 新界 荃灣德士古道 150-164號 聯合貨運中心 13樓9室	聯合貨運中心於一九九一年落成，為26層高的貨倉大廈，地下及1樓為停車場。 該物業包括聯合貨運中心13樓一個單位，建築面積約58.71平方米(632平方呎)，現由經擴大集團佔用作貨倉用途。 該物業由經擴大集團租用，年期由二零零二年五月一日起，月租2,100港元，並無到期日期，可以一個月通知終止租約。	無商業價值 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)
35 香港中環 皇后大道中9號22樓 2202、2203、2204及 2205B室	「皇后大道中9號」於一九九一年落成，為一幢34層高商業大廈連地庫。該物業包括「皇后大道中9號」22樓辦公室單位2202、2203、2204及2205B室。 該物業建築面積約828.97平方米(約8,923平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。 該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租249,844港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
36 香港 北角 木星街9號 永昇中心27樓 1、2及3室	永昇中心為一幢於一九九七年落成，28層高商業／辦公室大樓連一層地庫。 該物業包括永昇中心27樓三個辦公室單位，總建築面積約144.27平方米（1,553平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。 該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年九月十五日起至二零零七年九月十四日，為期兩年，月租15,996港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)
37 香港 中環 夏慤道12號 美國銀行中心9樓 902、903及905室	美國銀行中心為一幢於一九七五年落成，38層高商業／辦公室大樓連一層地庫。 該物業包括美國銀行中心9樓3個辦公室單位，總建築面積約490.52平方米（5,280平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。 該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年三月二十三日起至二零零九年三月二十二日為期三年，月租158,400港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)
38 九龍 旺角 彌敦道707-713號 銀高國際大廈2樓	銀高國際大廈為一幢於一九九四年落成，24層高商業／辦公室大樓連地庫。 該物業包括高國際大廈2樓全層，建築面積約362.50平方米（3,902平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。 該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年七月一日起至二零零七年六月三十日，為期兩年，月租48,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值 (經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
39 新界 荃灣 沙咀道288號 地下	<p>該物業包括一幢四層高綜合大廈之地下，該大廈於一九六零年落成。</p> <p>該物業之實用面積約157.93平方米(1,700平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年十二月六日起至二零零七年十二月五日，為期兩年，月租80,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)</p>
40 香港 北角英皇道449-455號 華興大廈 A部分地下 2號舖	<p>該物業包括一幢23層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七九年落成。</p> <p>該物業之實用面積約139.35平方米(1,500平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零三年七月一日起至二零零六年六月三十日，為期三年，月租40,800港元，不包括差餉、管理費及其他開支。現正安排重續租約兩年，由二零零六年七月一日起至二零零八年六月三十日，月租45,700港元。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)</p>
41 新界 上水 馬會道170號 地下3號舖	<p>該物業包括於一幢三層高綜合大廈的地舖，該大廈於一九七三年落成。</p> <p>該物業之實用面積約176.51平方米(1,900平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年六月十三日起至二零零六年六月十二日，為期兩年，月租41,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。現正安排重續租約一年，由二零零六年六月十三日起至二零零七年六月十二日，月租47,000港元。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
42 中國 深圳 羅湖區 南湖路 深華商業大廈18樓 1804室	<p>深華商業大廈為一幢於二零零一年落成，為32層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括深華商業大廈18樓一個辦公室單位，建築面積約104.59平方米（1,125.82平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年三月十八日起至二零零八年三月三十一日，為期兩年，月租5,063港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)</p>
43 Room 815, 8/F, Peninsula Court, 8735 Paseo De Roxas, Makati City, Philippines	<p>該物業包括於一幢8層高大廈8樓一個辦公室單位，該大廈於一九六九年落成。</p> <p>該物業建築面積約65.00平方米（699.66平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年八月一日起至二零零七年七月三十一日，為期一年，月租2,627港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 62.54%權益： 無商業價值)</p>
44 香港銅鑼灣軒尼詩道 475-481號東南大廈3樓 A-C室	<p>東南大廈為一幢於一九六五年落成，16層高的商住大廈。</p> <p>該物業包括東南大廈3樓三個辦公室單位，建築面積約371.61平方米（4,000平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年四月九日起至二零零八年四月八日，為期兩年，月租98,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
45 香港西灣河筲箕灣道 100號地下	<p>該物業包括一幢12層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六七年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米（1,000平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年二月十八日起至二零零七年二月十七日，為期兩年，月租28,750港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
46 香港中環皇后大道中 77號中旅大廈1-2樓	<p>該物業包括一幢13層高商業大廈的1樓及2樓全層，該大廈於一九七三年落成。</p> <p>該物業建築面積包括1樓約156.73平方米（1,687平方呎）及2樓約148.64平方米（1,600平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年十月二十一日起至二零零六年十月二十日，為期兩年，月租40,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
47 香港灣仔軒尼詩道164- 166號亨寧商業大廈2樓 辦公室A及B	<p>該物業包括一幢16層高商業大廈2樓的兩個辦公室單位，該大廈於一九七七年落成。</p> <p>該物業建築面積約120.77平方米（1,300平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年五月一日起至二零零七年四月三十日，為期兩年，月租14,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
48 香港 香港仔香港仔大道184 號港基大廈地下及閣 樓	<p>該物業包括一幢24層高綜合大廈的一個地舖及閣樓，該大廈於一九九零年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米（1,000平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年九月一日起至二零零六年八月三十一日，為期兩年，月租74,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>
49 香港西環德輔道西255 號地下及夾層	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖及中層，該大廈於一九七九年落成。</p> <p>該物業建築面積約88.26平方米（950平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業經擴大集團租用，年期由二零零五年五月十五日起至二零零七年五月十四日，為期兩年，月租20,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>
50 香港北角英皇道255號 國都廣場201-2舖	<p>國都廣場於一九九九年落成，為一幢26層高的商業／辦公室大樓連3層地庫。</p> <p>該物業包括國都廣場2樓兩個商舖單位，總建築面積約99.59平方米（1,072平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年六月十六日起至二零零七年六月十五日，為期兩年，月租38,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
51 香港西環德輔道西410-424B號太平洋廣場地下3號舖	<p>太平洋廣場於一九九二年落成，為一幢於4層購物中心上的28層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括太平洋廣場一個地舖單位，建築面積約68.09平方米（733平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年二月十六日起至二零零七年二月十五日，為期兩年，月租27,854港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
52 香港金鐘金鐘道95號統一中心1樓1009B號舖	<p>統一中心於一九八一年落成，為一幢於6層購物中心上的36層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括統一中心1樓一個商舖單位，建築面積約53.42平方米（575平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年三月一日起至二零零七年二月二十八日，為期兩年，月租48,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
53 香港中環德輔道中39號永傑環商業大廈2樓	<p>該物業包括一幢24層高綜合大廈的2樓全層，該大廈於一九九二年落成。</p> <p>該物業建築面積約248.98平方米（2,680平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年九月二十六日起至二零零七年九月二十五日，為期兩年，月租58,960港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
54 香港灣仔告士打道138 號聯合鹿島大廈21樓	<p>聯合鹿島大廈於一九九零年落成，為一幢24層高連兩層地庫的商業／辦公室大廈。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈21樓全層，建築面積約833.13平方米（9,506平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期兩年，月租216,736.80港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
55 香港灣仔告士打道138 號聯合鹿島大廈20樓	<p>聯合鹿島大廈於一九九零年落成，為一幢24層高連兩層地庫的商業／辦公室大廈。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈20樓全層，建築面積約833.13平方米（9,506平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年七月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期兩年半，月租216,736.80港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
56 香港灣仔告士打道138 號聯合鹿島大廈802室	<p>聯合鹿島大廈於一九九零年落成，為一幢24層高連兩層地庫的商業／辦公室大廈。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈8樓一個辦公室單位，建築面積約130.99平方米（1,410平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年二月一日起至二零零七年一月三十一日，為期兩年，月租28,200港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
57 九龍旺角上海街595-599A、亞皆老街6A-6C號、號1樓	<p>該物業包括一幢16層高綜合大廈的1樓一個辦公室單位，該大廈於一九六六年落成。</p> <p>該物業建築面積約244.52平方米（2,632平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由二零零四年九月一日起至二零零六年八月三十一日，為期兩年，月租70,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
58 九龍觀塘康寧道60號地下及閣樓	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖單位及閣樓，該大廈於一九六八年落成。</p> <p>該物業建築面積約86.40平方米（930平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年五月六日起至二零零七年五月五日，為期兩年，月租38,800港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
59 九龍旺角彌敦道732號寬成樓1樓	<p>該物業包括一幢12層高綜合大廈的1樓全層，該大廈於一九七五年落成。</p> <p>該物業建築面積約148.83平方米（1,602平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年一月十六日起至二零零七年一月十五日，為期兩年，月租23,700港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
60 九龍新蒲崗康強街51-65號安強大樓地下	<p>該物業包括一幢8層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六三年落成。</p> <p>該物業建築面積約111.48平方米(1,200平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年一月三日起至二零零八年一月二日，為期四年，月租30,800港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
61 九龍尖沙咀彌敦道72號昌興大廈2樓	<p>該物業包括一幢13層高綜合大廈的2樓全層，該大廈於一九六四年落成。</p> <p>該物業建築面積約278.70平方米(3,000平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十日，為期兩年，月租51,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
62 新界葵涌葵富路7-11號葵涌廣場1樓43號舖	<p>葵涌廣場於一九九零年落成，為一幢4層高購物中心上的27層高商住大廈。</p> <p>該物業包括葵涌廣場1樓一個商舖單位，建築面積約133.13平方米(1,433平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年十月十六日起至二零零六年十月十五日，為期兩年，月租41,392港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
63 九龍深水埗長沙灣道 270號地下	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六一年落成。</p> <p>該物業建築面積約109.62平方米（1,180平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年二月八日起至二零零七年二月七日，為期三年，月租31,972.50港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>
64 九龍紅磡馬頭圍道124 號地下、1樓及平台	<p>該物業包括一幢10層高綜合大廈的地下、一樓及平台全層，該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業總建築面積約172.80平方米（1,860平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年六月一日起至二零零七年五月三十一日，為期兩年，月租38,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>
65 九龍佐敦佐敦道37A- 37B號德寶城商業中心 1樓	<p>該物業包括一幢18層高商業大廈的1樓一個辦公室單位，該大廈於一九九一年落成。</p> <p>該物業建築面積約139.81平方米（1,505平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年九月九日起至二零零七年九月八日，為期兩年，月租40,700港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
66 九龍長沙灣長沙灣道 833號長沙灣廣場1樓 119室	<p>長沙灣廣場於一九八九年落成，為一幢商業／辦公室大樓，3樓及4樓為停車場。</p> <p>該物業包括長沙灣廣場1樓一個商舖單位，建築面積約215.35平方米（2,318平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年六月一日起至二零零六年五月三十一日，為期兩年，月租51,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
67 九龍旺角亞皆老街88- 96號、染布房街19號、 黑布街104號利豐大樓 地下D舖	<p>該物業包括一幢13層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六零年落成。</p> <p>該物業建築面積約78.97平方米（850平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年二月一日起至二零零七年一月三十一日，為期兩年，月租75,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
68 九龍土瓜灣土瓜灣道 271號地下	<p>該物業包括一幢8層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六零年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米（1,000平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租42,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
69 九龍九龍城龍崗道27號地下包括庭院、1樓、平台及頂蓬	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的地下包括庭院、1樓、平台及頂蓬，該大廈於一九七四年落成。</p> <p>該物業總建築面積約185.80平方米(2,000平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年九月二十五日起至二零零七年九月二十四日，為期兩年，月租46,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
70 九龍油麻地彌敦道558-560號譽發商業大廈地下A1舖	<p>該物業包括一幢21層高商業大廈的一個地舖，該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業建築面積約95.69平方米(1,030平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年二月十八日起至二零零八年二月十七日，為期兩年，月租49,500港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
71 九龍油麻地彌敦道558-560號譽發商業大廈地下A室	<p>該物業包括一幢21層高商業大廈的一個地舖，該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業建築面積約6.50平方米(70.00平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年二月十八日起至二零零八年二月十七日，為期兩年，月租3,300港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
72 九龍大角咀埃華街 56-58號大有樓地下E4f 號舖	<p>該物業包括一幢14層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七四年落成。</p> <p>該物業建築面積約130.06平方米（1,400平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年十一月十五日起至二零零七年十一月十四日，為期兩年，月租38,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
73 九龍觀塘開源道68號 觀塘廣場地下G13-14 號舖	<p>觀塘廣場於一九八六年落成，為一幢14層高（連夾層）的商業／辦公室大樓，1樓至3樓為購物中心，5樓至11樓為停車場。</p> <p>該物業包括觀塘廣場一個地舖，建築面積約46.08平方米（496平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年一月二十四日起至二零一一年一月二十三日，為期五年，月租98,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
74 九龍九龍灣常悅道20 號環球工商大廈地下 1A號工場	<p>該物業包括一幢12層高（包括地下停車場及一層地庫）工業大廈的地下一個工場，該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業建築面積約89.19平方米（960平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年六月一日起至二零零八年十一月三十日，為期兩年半，月租68,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
75 新界荃灣青山公路 264-298號南豐中心18 樓1816 B -1818 A室	<p>南豐中心於一九八三年落成，為一幢2層高購物中心上的24層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括南豐中心18樓兩個辦公室單位，建築面積約164.90平方米（1,775平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年七月一日起至二零零六年六月三十日，為期兩年，月租22,075港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
76 新界沙田橫壆街1-15號 好運中心1樓15B-D舖	<p>好運中心於一九八三年落成，為一幢3層高購物中心上的商住大樓。</p> <p>該物業包括好運中心1樓之B至D商舖單位，總建築面積約147.43平方米（1,587平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租95,200港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>
77 新界大埔廣福道51-59 號中嘉閣B2舖	<p>中嘉閣於一九九一年落成，為一幢16層高的綜合大樓。</p> <p>該物業包括中嘉閣一個地舖，建築面積約120.77平方米（1,300平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期兩年，月租34,500港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
78 新界元朗青山公路195號地下	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七二年落成。</p> <p>該物業建築面積約97.54平方米（1,050平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年七月三日起至二零零六年七月二日，為期兩年，月租70,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>
79 新界屯門屯門鄉事會路4-26號明偉大樓地下12號舖	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七二年落成。</p> <p>該物業建築面積約74.32平方米（800平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年九月一日起至二零零七年八月三十一日，為期兩年，月租45,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>
80 新界屯門屯門鄉事會路4-26號明偉大樓地下11號舖	<p>該物業包括一幢建於4層停車場上的6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七二年落成。</p> <p>該物業建築面積約74.32平方米（800平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租32,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
81 新界上水石湖墟新豐路113-119號新豐樓地下A室	<p>該物業包括一幢4層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六六年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米（1,000平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年十一月十日起至二零零七年十一月九日，為期兩年，月租50,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>
82 新界荃灣大河道49號地下6號舖及閣樓	<p>該物業包括一幢7層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六六年落成。</p> <p>該物業建築面積約157.93平方米（1,700平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年九月一日起至二零零六年八月三十一日，為期兩年，月租66,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>
83 新界將軍澳欣景路8號新都城二期商場地下G31號舖	<p>該物業包括一幢3層商業平台連地庫的一個地舖，該大廈於一九九九年落成。</p> <p>該物業建築面積約132.38平方米（1,425平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年一月六日起至二零零七年一月五日，為期兩年，月租32,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
84 新界 天水圍嘉湖銀座廣場 2期1樓134A號舖	<p data-bbox="414 329 945 391">該物業包括一幢25層商業／辦公室大廈1樓的一個地舖，該大廈於一九九七年落成。</p> <p data-bbox="414 434 945 495">該物業建築面積約62.15平方米（669平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p data-bbox="414 538 945 668">該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年十一月十六日起至二零零八年十一月十五日，為期三年，月租34,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	無商業價值 (經擴大集團應佔 36.39%權益： 無商業價值)

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載意見乃經審慎周詳考慮方作出，且無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉（如有））；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於證券及期貨條例之相關條文所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有之股份及 相關股份數目	佔有關 已發行股本 之概約百分比	權益性質
李成偉	本公司	324,000 (附註1)	0.06	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
	聯合集團 (附註2)	550,000 (附註3)	0.21	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
李志剛	上海聯合水泥 股份有限公司 (「上聯水泥」) (附註2)	600,000 (附註4)	0.08	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
Steven Samuel Zoellner	新鴻基(附註2)	49,200 (附註5)	0.00	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
	卓健亞洲有限公司 (「卓健」)(附註2)	102,000 (附註6)	0.05	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)

附註：

1. 該股數指於270,000股股份之權益，及於本公司54,000份認股權證之權益而產生之54,000股相關股份之權益。上述本公司認股權證賦予其持有人權利，可於二零零六年六月七日至二零零九年六月六日（包括首尾兩日）期間內隨時以初步認購價每股股份10港元（可予調整）認購繳足股份。
2. 聯合集團乃本公司之最終控股公司。新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司，並擁有卓健已發行股本超過20%之間接權益。本公司之一間受控法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）直接擁有上聯水泥超過20%已發行股本。因此，聯合集團、卓健、新鴻基及上聯水泥為本公司之相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）。
3. 該股數指於聯合集團550,000股股份之權益。
4. 該股數指於上聯水泥600,000份購股權之權益而產生之上聯水泥600,000股相關股份之權益。該等購股權於二零零三年七月二十八日以代價10港元授出，並可於二零零四年一月二十八日至二零一三年七月二十七日（包括首尾兩日）期間內隨時按行使價0.70港元予以行使。
5. 該等股數指於新鴻基49,200股股份之權益。
6. 該等股數指於卓健102,000股股份之權益。
7. 上述所有權益均屬好倉。

(b) 主要股東權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁並未知悉任何人士於本公司或其任何相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須作出披露之權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

(i) 於股份及相關股份所持權益

股東名稱	持有股份及 相關股份數目	佔已發行股本 之概約百分比	附註
聯合集團	483,048,065	89.92	1
Lee and Lee Trust	483,048,065	89.92	2, 3

附註：

1. 該權益包括由：(i) Capscore Limited (「CapScore」) 持有之167,061,619股股份及於本公司33,412,323份認股權證之權益；(ii)開鵬投資有限公司(「開鵬」) 持有之4,186,632股股份及於本公司837,324份認股權證之權益；(iii)陽山投資有限公司(「陽山」) 持有之134,953,783股股份及於本公司26,990,756份認股權證之權益；及(iv)聯合集團持有之96,338,025股股份及於本公司19,267,603份認股權證之權益。CapScore、開鵬、陽山及聯合集團所持上述本公司認股權證(「二零零九年認股權證」) 導致於合共80,508,006股相關股份擁有權益。二零零九年認股權證賦予持有人於二零零六年六月七日至二零零九年六月六日(首尾兩天包括在內) 期間隨時按初步認購價每股股份10港元(可予調整) 認購繳足股份。CapScore、開鵬及陽山均為聯合集團之全資附屬公司。因此，聯合集團被視作擁有CapScore、開鵬及陽山所持股份及相關股份之權益。
2. 該數字指聯合集團於402,540,059股股份及於本公司80,508,006份認股權證之權益中所擁有之相同權益。
3. 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生乃全權信託Lee and Lee Trust之信託人。彼等共同於聯合集團已發行股本中擁有約40.72%之權益，因此，彼等被視作擁有聯合集團持有股份之權益。
4. 上述權益均為好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

(ii) 於本集團其他成員公司股份所持權益

本公司非全資 附屬公司之名稱	股東名稱	持有 股份數目	佔已發行 股本之 概約百分比
Best Decision Investments Limited	李建平	17,500	35
大連聯勝金融大廈 有限公司	大連商業集團總公司	不適用	30
大連聯華商城 開發有限公司	大連民興房地產發展 有限公司	不適用	20
Hardy Wall Limited	Betterhuge Limited	35	35
新鴻基財經資訊 有限公司	日新資訊有限公司	49	49

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂有或擬訂立不會於一年內到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外) 而可予終止之服務合約。

4. 董事在構成競爭性業務中之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事（獨立非執行董事除外）或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）被視為根據上市規則於任何構成競爭性業務中擁有權益：

- (a) 李成偉先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸業務及物業投資；
- (b) 李志剛先生為聯合集團之附屬公司聯合融資有限公司之董事，該公司部份從事借貸業務；
- (c) 李成偉先生及李志剛先生均為天安中國投資有限公司（「天安」）之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務；及
- (d) 李成偉先生及李志剛先生均為Allied Kajima Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事物業租賃、管理服務以及酒店相關業務。

鑑於董事會乃獨立於上述公司之董事會，而上述各董事均未能控制董事會，本集團得以按公平原則以獨立於有關公司業務之方式進行其本身之業務。

5. 訴訟

除下文披露者外，於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦未知悉本集團任何成員公司有任何待決或將會向其提出之重大訴訟或索償：

- (a) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展有限公司（「新世界發展」）與Stapleton Development Limited向新鴻基之直接全資附屬公司新鴻基証券有限公司（「新鴻基証券」）提出之法律訴訟（高等法院民事訴訟1999年第3191宗）作出之裁決（「裁決」），新鴻基証券被判令向新世界發展支付總額105,534,018.22港元，就連同本金金額80,117,652.72港元由一九九八年十二月十六日起至付款日期按裁決息率（根據法院認定之一份口頭協議內訂明之條款）計算之利息。於二零零四年六月十七日（即支付判定金額當日），判定總額為150,115,681.54港元（即105,534,018.22港元連同44,581,663.32港元之利息）。新鴻基証券已支付判定金額，並已向上訴法庭就裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決（「上訴法庭裁決」），判令新鴻

- 基証券可獲償付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部份利息，但對裁決之主要部份維持不變。須償還之金額為14,783,090.86港元現已償付。新鴻基証券獲批准向終審法院就上訴法院裁決提出上訴（「最終上訴」）。最終上訴已於二零零六年六月十九日、二十日及二十一日作出聆訊，以待終審法院裁決。
- (b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited（「SFHL」）向新泰昌授信有限公司（「新泰昌授信」）及新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）（同為新鴻基之間接全資附屬公司）發出索償傳票（「200/2004」），要求（其中包括）撤銷新泰昌授信（作為新鴻基投資之受讓人）根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資出售順隆集團有限公司（「順隆集團」）之股份（「順隆股份」）（作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後額外支付總額不多於15,700,000港元之款項），或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索有關新泰昌授信就順隆股份獲取之金額。此項索償正被極力抗辯。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。
- (c) 順隆財務有限公司及順隆集團（統稱為「呈請人」）（同為新鴻基之間接全資附屬公司）在二零零四年二月十九日於英屬處女群島提交一項清盤呈請，由於SFHL未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令其清盤。英屬處女群島法院判令暫停辦理英屬處女群島之司法程序。呈請人已就該決定提出上訴，但同意在法院暫停辦理200/2004司法程序期間不提出上訴。
- (d) 新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資於二零零四年二月七日向上海地產控股有限公司、廖耀強、楊文安、英文虎報出版有限公司及香港經濟日報有限公司（作為被告人）發出傳訊令狀(230/2004)，申索誹謗賠償、要求頒佈禁制令，以及索償涉及之利息及費用。此訴訟仍處於初步階段。
- (e) 新鴻基投資於二零零四年六月八日在加拿大提呈一份訴訟通知書，向宋秦（「宋」）、Song Lei（「Song」）及蒙特利爾銀行（作為被告人）發出傳票，要求宋及Song償付由其轉撥合共1,300,000美元之金額連同訟費，並要求向蒙特利爾銀行發出禁制令凍結上述金額或將該金額繳存法院。新鴻基投資終止對蒙特利爾銀行之訴訟及同意撤銷對Song之訴訟。於二零零五年三月三十一日，法院向新鴻基投資作出簡易判決（「簡易判決」），判予獲取一筆相等於10,533,000港元之加幣金額（連同裁決前後之利息）。於二零零六年一月二十四日，新鴻基投資已收回經由最高法院保管的14,070.99加元及1,288,555.31美元（總共10,008,867.89港元），作為簡易判決命令之部份償付。

- (f) 新鴻基投資於二零零四年七月二十三日於香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited (「Sellon」)、宋及Song等 (作為被告人) 提出訴訟，要求法庭判令聲明Sellon持有之財產全部或部份為新鴻基投資託管之財產。此訴訟仍處於初步階段。

6. 重大合約

下列合約 (非業務日常運作過程中訂立之合約) 由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，並屬或可能屬重大合約：

- (a) 由Chilatin Pte Ltd.作為賣方及AP Sapphire Limited (本公司之一間間接全資附屬公司) 作為買方訂立日期為二零零四年十月十九日之臨時買賣協議。協議有關銷售Gilmore Limited股本中兩股每股面值1.00港元之股份，以及聯營公司總值約34,909,446港元之貸款，總代價為124,887,296港元。進一步詳情載於聯合集團及本公司刊登日期為二零零四年十月二十八日之聯合公佈以及各自日期為二零零四年十一月十八日之通函。
- (b) 由(i)捷橋財務有限公司 (「捷橋」) 作為貸款人；(ii)正景發展有限公司 (「正景」) 作為借款人；及(iii)天安作為擔保人訂立日期為二零零五年三月二日之貸款協議，內容有關最多達100,000,000.00港元之一項循環備用貸款額，為期36個月，按最優惠利率加1厘之年率計息。進一步詳情載於由聯合集團、本公司及新鴻基刊登日期為二零零五年十一月八日之聯合公佈及各自日期為二零零五年十一月二十五日之通函。
- (c) 由(i) HKCB Corporation Limited作為賣方；(ii)力寶華潤有限公司作為保證方；(iii) Island New Finance Limited (「INFL」) 作為買方；及(iv)亞洲聯合財務有限公司訂立日期為二零零五年六月十八日之買賣協議，內容有關有條件收購建屋貸款已發行股本中168,313,038股普通股，代價為184,000,000.00港元。進一步詳情載於由聯合集團及INFL所刊登日期為二零零五年七月六日之聯合公佈，以及聯合集團日期為二零零五年七月二十八日之通函。
- (d) 由(i)捷橋作為貸款人；(ii)正景作為借款人；及(iii)天安、天滿企業有限公司與天安地產代理 (中國) 有限公司共同為擔保人訂立日期為二零零五年十一月七日之補充貸款協議，內容有關修訂日期為二零零五年三月二日之貸款協議，以及將備用貸款額增加至280,000,000.00港元。進一步詳情載於由聯合集團、本公司及新鴻基刊登日期為二零零五年十一月八日之聯合公佈及各自日期為二零零五年十一月二十五日之通函。

- (e) 由CLSA Capital Limited (「CLSA」) 作為授出人及Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited (「Wah Cheong」) 作為承授人訂立日期為二零零六年四月三日之認購權協議 (於二零零六年五月十八日修訂), 內容有關CLSA授出認購權予Wah Cheong。該項認購權賦予Wah Cheong權利, 可要求CLSA按行使價合共99,908,248.05港元出售CLSA持有卓健全部股份; 以及要求CLSA全部或部分行使由CLSA持有之卓健認股權證, 如獲行使, 將引致以經調整認購價每股卓健股份2.46港元認購7,056,232股卓健股份。進一步詳情載於聯合集團、本公司及新鴻基日期為二零零六年四月七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈以及各自日期為二零零六年六月二十九日之通函。
- (f) 由AP Emerald Limited (「APE」, 本公司之一間間接全資附屬公司) 作為賣方及富益證券有限公司作為配售代理訂立日期為二零零六年五月十二日之配售協議 (於二零零六年五月十七日修訂), 內容有關以配售方式包銷169,000,000股新鴻基股份, 以及按每股7.00港元之價格向獨立投資者潛在配售79,000,000股新鴻基股份。進一步詳情載於由聯合集團、本公司及新鴻基刊登日期為二零零六年五月十七日之聯合公佈, 以及聯合集團及本公司各自日期為二零零六年六月八日之通函。
- (g) APE作為認購者與新鴻基訂立日期為二零零六年五月十二日之認購協議 (於二零零六年五月十七日修訂), 根據APE及作為配售代理之富益證券有限公司在二零零六年五月十二日訂立之配售協議 (於二零零六年五月十七日修訂), APE向富益證券有限公司完成配售169,000,000股新鴻基新股份後, 按協議所載條件認購169,000,000股新鴻基新股, 並在進行潛在配售79,000,000股新鴻基股份時按每股7.00港元認購額外79,000,000股新鴻基新股。認購協議須待認購協議所列條件達成後, 方告完成。進一步詳情載於由聯合集團、本公司及新鴻基刊登日期為二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈, 以及聯合集團及本公司各自所發出日期為二零零六年六月八日之通函。
- (h) APE作為賣方與作為配售代理之新鴻基投資訂立日期為二零零六年五月十八日之配售協議。內容有關按每股7.00港元之價格以配售方式包銷79,000,000股新鴻基股份。配售協議須待協議所列條件達成後, 方告完成。進一步詳情載於由聯合集團、本公司及新鴻基刊登日期為二零零六年五月十八日之聯合公佈, 以及聯合集團及本公司各自所發出日期為二零零六年六月八日之通函。
- (i) 協議。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財政或貿易狀況自二零零五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表結算日）起有任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為曾於本通函表達意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
豐盛融資	持牌經營證券及期貨條例項下第6類（企業融資顧問）受規管活動之法團
德勤•關黃陳方會計師事務所（「德勤」）	香港執業會計師
普敦	專業估值師（為香港測量師學會及香港會計師公會會員）
Jack L. Hughey & Associates（「JHA」）	專業估值師、美國評值協會（American Appraisals Institute）會員

於最後實際可行日期，豐盛融資、德勤、普敦及JHA：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目結算日）以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無擁有本集團任何成員公司任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論可依法執行與否）。

豐盛融資、德勤、普敦及JHA已就本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告或函件，以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 董事於合約之權益

董事概無於任何在最後實際可行日期仍然生效且與本集團業務關係重大之合約或安排中，擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本集團最近期已公佈經審核賬目結算日）(i)購入或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 本公司之公司秘書為劉美儀女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (c) 本公司之合資格會計師為胡君逸先生，彼於二零零一年取得香港理工大學之專業會計碩士學位，並為英國特許公認會計師公會會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函以英文及中文編製，如有任何歧義，概以英文文本為準。

11. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起至股東特別大會日期止（包括當日）期間任何營業日之正常辦公時間內，可於胡百全律師事務所之辦事處查閱，地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段中提述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 亞洲聯合財務集團之業務估值報告，全文載於附錄六；
- (e) UAF Holdings集團之會計師報告，全文載於附錄一；
- (f) 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於附錄五；
- (g) 經擴大集團之物業估值報告，全文載於附錄八；
- (h) 豐盛融資之函件，全文載於本通函；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (j) (i)本公司於二零零六年六月八日就配售現有新鴻基股份及認購新鴻基新股份之須予披露交易所刊發通函；(ii)本公司於二零零六年六月二十九日就有條件授出卓健股份及認股權證認購權之主要交易所刊發通函；及(iii)本通函。

股東特別大會通告



聯合地產（香港）有限公司 (ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 56)

茲通告聯合地產（香港）有限公司（「本公司」）謹訂於二零零六年八月九日（星期三）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店地庫Plaza 4舉行股東特別大會（「大會」），藉以考慮並酌情通過（不論作出修訂與否）下列本公司之決議案：

普通決議案

「茲動議(i)批准、確認及追認AG Capital Holding Limited作為賣方、聯合集團有限公司作為保證人、Swan Islands Limited作為買方及新鴻基有限公司作為擔保人就按總代價4,328,000,000港元買賣UAF Holdings Limited全部已發行股本（連同轉讓股東貸款）所訂立日期為二零零六年六月十三日之買賣協議（「協議」，註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別）；(ii)批准協議項下擬進行之交易；及(iii)授權本公司董事作出彼等認為就使協議生效或相關事宜而必須、適宜或權宜採取之行動，以及簽署該等其他有關文件。」

承董事會命
聯合地產（香港）有限公司
公司秘書
劉美儀

香港，二零零六年六月三十日

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之股東，均有權委派超過一名代表出席，並於表決時代為投票，受委任之代表毋須為本公司股東。
2. 隨附大會代表委任表格。無論閣下能否親自出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並盡快交回。
3. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之該等授權書副本，須於大會或其任何續會召開時間四十八小時前交回香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓本公司之註冊辦事處，方為有效。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，任何一名此等聯名持有人均可親自或委派代表在會上就此等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名此等聯名持有人親自或委派代表出席大會，則此等出席之聯名持有人中，只有在本公司股東名冊內排名首位之聯名持有人方有權就該等股份投票。