

## 此乃要件 請即處理

**閣下如對本章程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交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如已售出或轉讓**所有名下之聯合地產(香港)有限公司(「本公司」)證券，應立即將本章程及隨附之申請表格及額外申請表格送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

本章程連同本章程附錄五「送呈公司註冊處之文件」一段所指明之文件已依據香港公司條例(香港法例第32章)第38D條之規定送呈香港公司註冊處註冊。香港公司註冊處及香港證券及期貨事務監察委員會對此等文件之內容概不負責。

本公司證券之買賣可以透過中央結算及交收系統進行交收。閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業顧問有關該等交收安排之詳情，以及該等安排如何影響閣下所享有之權利與權益。

香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本章程之內容概不負責，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章程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)

建議按於記錄日期每持有十股現有股份  
獲配發一份可換股債券之基準  
向合資格股東  
進行公開發售

接納可換股債券及付款之最後時間為二零零六年十一月一日(星期三)下午四時正。接納手續載於本章程第9頁。

股東應注意，包銷協議載有條文，倘若於緊隨接納可換股債券之最後一天後第二個營業日下午四時正前任何時間，發生(其中包括)下列事項，則包銷商獲授權終止其於包銷協議項下之責任：(i)聯合集團全權酌情認為就公開發售各方面而言嚴重違反包銷協議之任何保證或任何其他條文；或(ii)倘於緊接章程刊發日期前發生任何事項未有於章程內披露，而聯合集團全權酌情認為就公開發售各方面而言會構成重大遺漏；或(iii)聯合集團全權酌情認為章程所載任何聲明已經或被發現在任何重大方面屬失實、不確或含誤導成份；或(iv)任何事件、作為或不作為導致或可能導致本公司須根據包銷協議負上重大責任；或(v)本集團任何成員公司之業務或財務或營業狀況出現任何聯合集團全權酌情認為屬重大之不利變動；或(vi)任何事件或連串事件、事宜或情況乃有關於、關乎或導致：(a)香港或任何其他有關司法權區之當地、國家、國際、金融、政治、經濟、軍事、工業、財政、監管或股票市場市況或氣氛出現變動；或(b)頒佈任何新法律、法規或條例或現行法律、法規或條例有任何重大變更，或香港或任何其他有關司法權區之法院或其他主管機關對該等法律、法規或條例之詮釋或應用加以任何重大變更；或(c)影響香港或任何其他司法權區之任何不可抗力事件(包括但不限於涉及香港或任何其他司法權區之任何天災、火災、水災、爆炸、戰亂、罷工、閉廠、民亂、干擾、暴動、治安不靖、政府行為、經濟制裁、瘟疫、恐怖主義或敵對升級)；或(d)因特殊金融情況或其他原因而對一般於聯交所買賣之證券實施任何制裁、暫停買賣或重大限制；或(e)香港或任何其他司法權區之任何預期稅務或外匯管制轉變(或實施任何外匯管制)或可影響到股份之投資或有關股份之轉讓或股息支付；或(f)美國或歐盟(或其任何成員國)或為美國或歐盟之利益而對中華人民共和國直接或間接實施任何形式之經濟制裁；或(g)按聯合集團全權酌情認為港元幣值與美國貨幣掛鈎制度出現任何重大變動；或(h)按聯合集團全權酌情認為美元兌人民幣(中華人民共和國之法定貨幣)之匯率或港元兌人民幣之匯率出現任何重大變動；或(i)本集團任何成員公司面臨或遭提出任何重大訴訟或索償；或(j)香港市況發生任何變動(包括但不限於證券之買賣被暫停或受到重大限制)，而聯合集團全權之判斷認為：(1)對本集團之業務、財務或其他條件或前景整體而言造成或將會造成或可能會造成重大不利影響；或(2)對成功進行公開發售造成或將會造成或預期應會造成重大不利影響；或(3)使進行公開發售屬不智、不宜或不切實際之舉。則聯合集團於任何上述情況下可合理酌情(但不受約束)向本公司發出通知即時終止包銷協議。

除因公開發售而可能產生之一切合理成本、費用、收費及開支外，於發出終止通知後，聯合集團根據包銷協議之所有責任將告終止，而各方概不得就因包銷協議所產生或有關之任何事宜或事情向任何其他方提出任何索償。倘聯合集團行使該項權利，則公開發售將不會進行。

敬請注意：本公司股份已由二零零六年十月四日開始按除權基準買賣。有關股份之買賣將於包銷協議之條件未獲履行期間進行。於公開發售所有條件獲履行之日(預期為二零零六年十一月三日)前買賣股份之任何股東，因而須承擔公開發售可能不會成為無條件及未必進行之風險，股東或其他有意買賣股份之人士如對其所處情況有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

二零零六年十月十二日

# 目 錄

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
公開發售之條款 .....	5
不可撤回承諾 .....	8
接納手續 .....	9
申請額外可換股債券 .....	10
惡劣天氣對接納可換股債券並繳付款項之最後時間之影響 .....	11
包銷安排 .....	12
公開發售之條件 .....	15
公開發售、包銷可換股債券及作出不可撤回承諾之 理由以及所得款項用途 .....	15
買賣股份及可換股債券之風險警告 .....	16
本公司股權架構變更 .....	17
其他資料 .....	18
附錄一 — 可換股債券之詳情 .....	19
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	41
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....	148
附錄四 — UAF Holdings 集團之會計師報告及經擴大集團 未經審核備考財務資料 .....	151
附錄五 — 一般資料 .....	198

## 預期時間表

記錄日期 .....	二零零六年十月十二日 (星期四)
寄發章程文件 .....	二零零六年十月十二日 (星期四)
恢復辦理股份過戶登記 .....	二零零六年十月十三日 (星期五)
接納可換股債券及繳付款項之最後時間 .....	二零零六年十一月一日 (星期三) 下午四時正
預期公开发售成為無條件之時間 .....	二零零六年十一月三日 (星期五) 下午五時正或之前
於報章刊登公开发售結果公佈 .....	二零零六年十一月十日 (星期五) 或之前
預期寄發繳足款項可換股債券之證書 .....	二零零六年十一月十日 (星期五) 或之前
寄發全部或部份未成功額外 申請之退款支票 .....	二零零六年十一月十日 (星期五)

本章程上述時間表之事項僅屬指示性質，並可予以延展或更改。預期時間表如有任何變動，將會另行刊發公佈或知會股東。

### 惡劣天氣對接納可換股債券並繳付款項之最後時間之影響

倘出現以下情況，則接納可換股債券並繳付款項之最後時間將不會發生：

(i) 八號或以上熱帶氣旋警告信號；或

(ii) 「黑色」暴雨警告：

- 在香港於當地時間二零零六年十一月一日中午十二時正前任何時間生效而於中午十二時正後不再生效，則接納可換股債券並繳付款項之最後時間將會更改，並將順延至同一營業日之下午五時正；
- 在香港於當地時間二零零六年十一月一日中午十二時正至下午四時正之間任何時間生效，則接納可換股債券並繳付款項之最後時間將會更改，並將重新安排至下一個營業日（於上午九時正至下午四時正之間任何時間，上述警告均並無生效者）之下午四時正。

倘若接納可換股債券並繳付款項之最後時間並無於二零零六年十一月一日發生，則上列預期時間表內所述之日期可能會受到影響。在此情況下，本公司將發表報章公佈。

## 釋 義

於本章程內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

「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，並為本公司之主要股東
「聯合集團董事」	指	聯合集團之董事
「債券持有人」	指	可換股債券以其名義登記於登記冊之人士
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常辦公時間營業之日子（不包括星期六、星期日以及香港於上午九時正至下午五時正任何時間內懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號之日子）
「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
「換股價」	指	可換股債券之換股價，初步價格為每份可換股債券10港元（可予調整）
「可換股債券」	指	根據公開發售以換股價發行之可換股債券，其主要條款概要載於本章程附錄一
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	完成買賣UAF Holdings 之全部已發行股本後之本集團，詳情見本公司於二零零六年六月三十日刊發之通函
「除外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列股東名冊，而其於股東名冊所示之地址為香港境外地區之股東，而董事在作出查詢後認為，不向有關股東提呈可換股債券就根

## 釋 義

據有關地方法律之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定而言屬必須或權宜

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「文據」	指	本公司將就發行及構成可換股債券簽訂之平邊契據
「不可撤回承諾」	指	日期為二零零六年九月二十日之不可撤回承諾，據此，聯合集團已不可撤回地承諾根據公開發售認購其全部配額
「聯合公佈」	指	本公司與聯合集團於二零零六年九月二十一日刊發之聯合公佈
「最後接納時間」	指	二零零六年十一月一日下午四時正，即接納可換股債券之最後時間
「最後實際可行日期」	指	二零零六年十月九日，即本章程付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後終止時間」	指	於最後接納時間後之第二個營業日下午五時正（香港時間）
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「公開發售」	指	按合資格股東於記錄日期每持有十股現有股份獲發一份可換股債券之基準以公開發售方式建議發售可換股債券
「章程文件」	指	有關公開發售之章程、申請表格及額外申請表格
「章程寄發日期」	指	二零零六年十月十二日

## 釋 義

「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(不包括除外股東)
「記錄日期」	指	二零零六年十月十二日,釐定公開發售下股東配額之日期
「登記冊」	指	將載有可換股債券持有人名稱及地址、彼等所持可換股債券詳情及可換股債券之所有轉讓事項之登記冊
「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)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值2港元之普通股
「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,並為本公司之間接非全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「UAF Holdings」	指	UAF Holdings Limited,一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司,並為本公司之間接非全資附屬公司
「UAF Holdings集團」	指	UAF Holdings及其附屬公司
「包銷協議」	指	本公司及聯合集團就有關公開發售之包銷而於二零零六年九月二十日訂立之包銷協議
「認股權證持有人」	指	認股權證之持有人
「認股權證」	指	本公司之尚未行使認股權證,以記名方式賦予其持有人權利,可於二零零六年六月七日至二零零九年六月六日(包括該日)任何時間內,按每股股份10港元(可予調整)之初步認購價認購股份



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

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

獨立非執行董事：

麥尊德

Steven Samuel Zoellner

Alan Stephen Jones

敬啟者：

建議按於記錄日期每持有十股現有股份  
獲配發一份可換股債券之基準  
向合資格股東  
進行公開發售

緒言

茲提述聯合公佈。本公司建議，按換股價每份可換股債券10港元並以於記錄日期每持有十股現有股份獲配發一份可換股債券為基準，向合資格股東以公開發售之方式發行不少於53,715,304份可換股債券但不多於64,458,228份可換股債券，藉此集資不少於約537,000,000港元（未計開支前）。

誠如聯合公佈所述，交回股份過戶文件或行使認股權證所附認購權以符合參與公開發售之資格之最後時限為二零零六年十月五日下午四時正。於聯合公佈後，繼146,403份認股權證於二零零六年十月五日下午四時正前獲行使後，146,403股股份已於二零零六

## 董事會函件

年十月六日發行。已發行股份數目已由聯合公佈日期之537,153,043股增加至最後實際可行日期之537,299,446股。

本章程旨在為股東提供關於公開發售之進一步資料，包括申請可換股債券，以及有關本集團之若干財務及其他資料。

### 發行之統計數字

公開發售之基準：	於記錄日期每持有十股現有股份獲配發一份可換股債券
換股價：	每份可換股債券10港元
於最後實際可行日期 之已發行股份數目：	537,299,446股股份
將予發行之可換股債券數目：	53,729,944份可換股債券

### 公開發售之條款

#### 可換股債券之換股價

每份可換股債券之換股價10港元須於申請可換股債券時悉數支付。

換股價較：—

- (i) 股份於緊接聯合公佈日期前之最後交易日（即二零零六年九月十八日）在聯交所所報之收市價每股股份8.51港元溢價約17.51%；及
- (ii) 股份於緊接聯合公佈日期前之最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份8.45港元溢價約18.34%。



## 董事會函件

### 可換股債券之條款

- 年期： 發行日期起計五年
- 本金總額： 537,299,440港元
- 形式及面值： 537,299,440港元之記名形式可換股債券，面值為每份10港元
- 利息： 以單息利率計算：—
- (i) 轉換期開始前年息為7厘；及
- (ii) 轉換期開始後年息為4厘，
- 在每個情況下，由發行日期起每半年派息一次
- 強制贖回： 根據可換股債券之條款及條件在發生違約事件（包括但不限於本公司解散或清盤）時全部贖回，或在可換股債券期限屆滿時（倘可換股債券仍未被贖回或轉換）全部贖回
- 提早贖回： 本公司可選擇於可換股債券期限內，在每次提早贖回時發出一個月之事前書面通知，在可換股債券之發行日期後每六個月後之第一日贖回可換股債券
- 贖回價： 可換股債券之尚餘本金額連同應計利息
- 轉換權： 可換股債券持有人於轉換期任何時間內將其全部或任何可換股債券轉換為股份，初步比率為一份可換股債券轉換為一股股份
- 將向聯交所申請批准於轉換時將予以發行之新股份上市及買賣。

## 董事會函件

轉換期：	由二零零九年七月一日起至緊接二零一一年十一月九日前十個營業日之營業日止
轉換價：	每股股份10港元
可轉讓性：	可自由轉讓
上市：	不會在任何證券交易所上市

本公司向聯交所承諾，一旦知悉任何關連人士（定義見上市規則）不時從事可換股債券之任何買賣，本公司將向聯交所披露該等買賣。

換股價乃參照股份之現行市場價格及認股權證現時之認購價每股股份10港元釐定。董事認為換股價及公開發售之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

將予以發行之可換股債券及於轉換時將發行之新股份將根據於二零零六年五月二十六日舉行之股東週年大會上股東授予董事會之一般授權而發行，有關發行及配發之新證券最多佔本公司於二零零六年五月二十六日已發行股本20%。

可換股債券之條款及條件概要（包括可調整換股價之情況）載於本章程附錄一。

### 合資格股東

公開發售僅提呈予合資格股東。本公司將寄發(i)章程文件予合資格股東；及(ii)本章程予除外股東及認股權證持有人，以僅供彼等參考之用。為符合資格參與公開發售，股東於記錄日期營業時間結束時必須：

- (i) 登記於本公司之股東名冊；及
- (ii) 並非為除外股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司已由二零零六年十月六日至二零零六年十月十二日（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，以釐定符合公開發售之資格。

### 零碎可換股債券

本公司將不會發行零碎可換股債券。所有零碎可換股債券將會彙集計算，而彙集零碎可換股債券所產生之任何可換股債券將用於額外申請。

### 可換股債券之證書

待下文「公開發售之條件」一節所載之公開發售條件達成（或獲豁免）後，預期所有可換股債券之證書將於二零零六年十一月十日或之前寄發予已申請可換股債券並已付款之人士，郵誤風險由彼等承擔。

### 除外股東之權利

章程文件並無根據香港及馬來西亞以外任何司法管轄權區之適用證券條例註冊或存案。

經審閱最後實際可行日期之股東名冊後，本公司注意到共有85名股東所存置之地址為位於澳洲、加拿大、中國、英國、澳門、馬來西亞、紐西蘭、新加坡、泰國、台灣、美國。本公司已向其法律顧問查詢向海外股東提呈公開發售之可行性，而根據該等查詢，董事確定：(i)向英國、澳門、馬來西亞、紐西蘭、新加坡、泰國、中國及台灣之海外股東提呈公開發售乃屬權宜之舉；及(ii)向澳洲、加拿大及美國之海外股東提呈公開發售並不權宜。因此，公開發售將不會提呈予登記地址為位於澳洲、加拿大及美國之海外股東，惟將會提呈予登記地址為位於英國、澳門、馬來西亞、紐西蘭、新加坡、泰國、中國及台灣之海外股東。

本公司將寄發本章程予除外股東及認股權證持有人，以僅供彼等參考之用，惟不會寄發申請表格予彼等。

### 不可撤回承諾

於最後實際可行日期，聯合集團於402,540,059股股份擁有權益，佔本公司現有已發行股本約74.91%，以及持有認股權證，在悉數行使時有權認購80,508,006股股份。根據不可撤回承諾，聯合集團已不可撤回地承諾認購或促成認購其於公開發售下之配額（其本身或透過其附屬公司或代名人），即40,254,001份可換股債券（鑑於聯合集團於聯合公佈日期至記錄日期止並無行使認股權證）。

## 接納手續

本章程隨附申請表格，閣下有權接納少於或相等於表格上所示閣下獲保證配發數目之可換股債券。合資格股東須留意，彼等可接納任何數目之可換股債券，惟獲保證之配額僅限於申請表格所載之數目。倘閣下為合資格股東，並有意接納隨附之申請表格所指明閣下所獲之可換股債券保證配額，或少於獲保證配額之任何數目股份，閣下須按照申請表格上印列之指示填妥及簽署申請表格，並連同就閣下已接納可換股債券有關數目所涉及之換股價總額之款項，於二零零六年十一月一日（星期三）下午四時正前，交回本公司之股份過戶登記處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。所有款項必須為港元，而支票或銀行本票須由香港之銀行戶口以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出或發出，並註明抬頭人為「Allied Properties (H.K.) Limited – Open Offer Account」。

敬請留意，除非申請表格連同適當款項金額於二零零六年十一月一日（星期三）下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處，否則有關之保證配額及一切有關權利將被視作放棄而予以註銷。

倘包銷協議之條件未獲履行或包銷協議根據其條款及條件終止，則認購款項將不計利息以支票方式（以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出）於二零零六年十一月十日（星期五）以普通郵遞按本公司股東名冊所指明之地址寄還予名列申請表格之有關股東（倘為聯名股東，則排名首位之股東），郵誤風險概由有關股東承擔。

申請表格載有有關閣下如僅欲接納公開發售下之部份保證配額須予依從之程序之全部資料。

所有支票或銀行本票將於接獲後隨即過戶，而該等款項所得之所有利息（如有）將撥歸本公司所有。倘支票或銀行本票在首次過戶時不獲兌現，則任何有關申請表格可遭拒絕受理，而在此情況下之保證配額及一切有關權利將被視作放棄而予以註銷。

申請表格僅供姓名載於其上之人士使用，並不可轉讓。

本公司不會就所收取之任何接納款項發出任何收據。

## 申請額外可換股債券

除按比例保證配額於記錄日期每持有十股股份獲配發一股可換股債券外，申請保證配額之合資格股東亦可以每份可換股債券10港元之價格申請任何額外配額、將零碎之可換股債券匯合而產生之任何可換股債券，以及未獲合資格股東有效接納之任何可換股債券，包括原可向澳洲、加拿大及美國之除外股東提呈之可換股債券。

申請額外可換股債券須填妥額外申請表格。額外可換股債券將由本公司以公平基準配發予已有效申請保證配額及申請額外可換股債券之合資格股東。

股份由代名人公司持有之股東務須注意，董事會將根據本公司之股東名冊而視代名人公司為單一股東。因此，股東務須注意，以上有關分配額外可換股債券之安排，將不會個別地擴展至實益擁有人。務請其股份由代名人公司持有之股東，考慮彼等是否擬安排於記錄日期前，以實益擁有人之名義登記有關股份。

倘閣下為合資格股東，並有意申請隨附之申請表格所指明閣下所獲之可換股債券保證配額以外之額外可換股債券，閣下須按照額外申請表格上印列之指示填妥及簽署表格，並連同申請有關額外可換股債券之數目所涉及之換股價總額之款項，於二零零六年十一月一日（星期三）下午四時正前，交回本公司之股份過戶登記處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。所有款項必須為港元，而支票或銀行本票必須由香港之銀行戶口以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出或發出，並註明抬頭人為「Allied Properties (H.K.) Limited – Excess Application Account」。額外可換股債券之配發將由本公司董事按公平合理之基準全權酌情決定，其後香港中央證券登記有限公司將知會閣下所獲配發之任何額外可換股債券。

敬請留意，除非額外申請表格連同適當款項於二零零六年十一月一日（星期三）下午四時正前交回本公司之股份過戶登記處，否則有關之額外申請配額及一切有關權利將被視作放棄而予以註銷。

倘包銷協議之條件未獲履行或包銷協議根據其條款及條件予以終止或閣下不獲配發額外可換股債券，則額外可換股債券之認購款項將不計利息以支票方式（以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出）於二零零六年十一月十日（星期五）以普通郵遞按本公司

## 董事會函件

股東名冊所指明之地址寄還予名列額外申請表格之有關股東（倘為聯名股東，則排名首位之股東），郵誤風險概由有關股東承擔。倘若閣下獲配發之額外可換股債券數目少於所申請數目，則預期超額認購款項亦將不計利息以支票方式不遲於二零零六年十一月十日（星期五）以普通郵遞退還閣下，郵誤風險概由閣下承擔。任何有關支票將以名列額外申請表格之有關股東（倘為聯名股東，則排名首位之股東）為抬頭人，並以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。

所有支票或銀行本票將於接獲後隨即過戶，而該等款項所得之所有利息（如有）將撥歸本公司所有。倘支票或銀行本票在首次過戶時不獲兌現，則任何有關額外申請表格可遭拒絕受理，而在該情況下，有關之保證配額及一切有關權利將被視作放棄而予以註銷。

額外申請表格僅供名列其上者使用，且不得轉讓。本公司不會就所接獲之任何額外可換股債券申請款項發出收據。

### 惡劣天氣對接納可換股債券並繳付款項之最後時間之影響

倘出現以下情況，則接納可換股債券並繳付款項之最後時間將不會發生：—

(i) 八號或以上熱帶氣旋警告信號，或

(ii) 「黑色」暴雨警告

- 在香港於當地時間二零零六年十一月一日中午十二時正前任何時間生效而於中午十二時正後不再生效，則接納可換股債券並繳付款項之最後時間將會更改，並將順延至同一營業日之下午五時正；
- 在香港於當地時間二零零六年十一月一日中午十二時正至下午四時正之間任何時間生效，則接納可換股債券並繳付款項之最後時間將會更改，並將重新安排至下一個營業日（於上午九時正至下午四時正之間任何時間，上述警告均並無生效者）之下午四時正。

倘若接納可換股債券並繳付款項之最後時間並無於二零零六年十一月一日發生，則上列預期時間表內所述之日期可能會受到影響。在此情況下，本公司將發表報章公佈。

## 董事會函件

### 包銷安排

#### 包銷協議

日期： 二零零六年九月二十日

包銷商： 聯合集團

所包銷之可換  
股債券數目： 13,475,943份可換股債券，即不包括聯合集團根據不可撤回  
承諾認購之40,254,001份可換股債券之可換股債券總數

佣金： 包銷佣金為聯合集團包銷之可換股債券之總換股價之2.5%

#### 包銷協議

於聯合公佈日期至記錄日期止有146,403份認股權證獲行使。根據包銷協議，聯合集團已有條件同意以全數包銷基準包銷其餘未獲股東認購之可換股債券（不包括聯合集團根據不可撤回承諾同意認購之可換股債券數目），倘並無合資格股東認購彼等各自之配額，即13,475,943份可換股債券，惟須受包銷協議之條款及條件所規限。

#### 終止包銷協議

倘於最後終止時間或之前任何時間以下事項發展、發生或生效，則聯合集團作為公開發售之包銷商，經與本公司進行合理磋商後，可全權酌情向本公司發出通知終止包銷協議：—

- (i) 聯合集團全權酌情認為就公開發售各方面而言嚴重違反包銷協議之任何保證或任何其他條文；或
- (ii) 倘於緊接本章程刊發日期前發生任何事項未有於章程內披露，而聯合集團全權酌情認為就公開發售各方面而言會構成重大遺漏；或
- (iii) 聯合集團全權酌情認為章程所載任何聲明已經或被發現在任何重大方面屬失實、不確或含誤導成份；或

## 董事會函件

- (iv) 任何事件、作為或不作為導致或可能導致本公司須根據包銷協議負上重大責任；或
- (v) 本集團任何成員公司之業務或財務或營業狀況出現任何聯合集團全權酌情認為屬重大之不利變動；或
- (vi) 任何事件或連串事件、事宜或情況乃有關於、關乎或導致：—
  - (a) 香港或任何其他有關司法權區之當地、國家、國際、金融、政治、經濟、軍事、工業、財政、監管或股票市場市況或氣氛出現變動；或
  - (b) 頒佈任何新法律、法規或條例或現行法律、法規或條例有任何重大變更，或香港或任何其他有關司法權區之法院或其他主管機關對該等法律、法規或條例之詮釋或應用加以任何重大變更；或
  - (c) 影響香港或任何其他司法權區之任何不可抗力事件（包括但不限於涉及香港或任何其他司法權區之任何天災、火災、水災、爆炸、戰亂、罷工、閉廠、民亂、干擾、暴動、治安不靖、政府行為、經濟制裁、瘟疫、恐怖主義或敵對升級）；或
  - (d) 因特殊金融情況或其他原因而對一般於聯交所買賣之證券實施任何制裁、暫停買賣或重大限制；或
  - (e) 香港或任何其他司法權區之任何預期稅務或外匯管制轉變（或實施任何外匯管制）或可影響到股份之投資或有關股份之轉讓或股息支付；或
  - (f) 美國或歐盟（或其任何成員國）或為美國或歐盟之利益而對中華人民共和國直接或間接實施任何形式之經濟制裁；或
  - (g) 按聯合集團全權酌情認為港元幣值與美國貨幣掛制度出現任何重大變動；或



## 董事會函件

- (h) 按聯合集團全權酌情認為美元兌人民幣(中華人民共和國之法定貨幣)之匯率或港元兌人民幣之匯率出現任何重大變動；或
- (i) 本集團任何成員公司面臨或遭提出任何重大訴訟或索償；或
- (j) 香港市況發生任何變動(包括但不限於證券之買賣被暫停或受到重大限制)；

而聯合集團全權之判斷認為：—

- (1) 對本集團之業務、財務或其他條件或前景整體而言造成或將會造成或可能會造成重大不利影響；或
- (2) 對成功進行公開發售造成或將會造成或預期應會造成重大不利影響；或
- (3) 使進行公開發售屬不智、不宜或不切實際之舉，

則聯合集團於任何上述情況下可合理酌情(但不受約束)向本公司發出通知即時終止包銷協議。

除因公開發售而可能產生之一切合理成本、費用、收費及開支外，於發出終止通知後，聯合集團根據包銷協議之所有責任將告終止，而各方概不得就因包銷協議所產生或有關之任何事宜或事情向任何其他方提出任何索償。倘聯合集團行使該項權利，則公開發售將不會進行。

### 包銷協議之條件

包銷協議所附帶之多項條件已於本章程寄發前達成(有關包銷協議之所有條件之詳情，請參閱聯合公佈)。本公司仍須於最後接納時間或之前根據其在包銷協議第3項條款之責任履行包銷協議。

倘上述條件未能於包銷協議所載之相關日期(或聯合集團與本公司可能協定之其他日期)達成(或未獲聯合集團豁免)，則公開發售將失效且將不會進行。公開發售亦須待包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止，方告作實。

## 公開發售之條件

公開發售須待(其中包括)聯合集團在包銷協議下之責任成為無條件及包銷協議未被聯合集團或本公司根據上文「終止包銷協議」分節所述之條款及條件終止,方可作實。

倘包銷協議並未成為無條件或被終止,公開發售將不會進行。聯合集團及本公司之股東及有意投資者以及認股權證持有人在買賣聯合集團及本公司之證券時,務須格外審慎行事。

## 公開發售、包銷可換股債券及作出不可撤回承諾之理由以及所得款項用途

董事認為公開發售為本集團提供良機,以籌集資金強化其資本基礎、改善其財務狀況並在可能之程度下用於回復本公司於新鴻基之股權百分比(其持股百分比因新鴻基進行於二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日刊發之聯合集團、本公司及新鴻基之聯合公佈所述之先舊後新配售安排而被攤薄)。

新鴻基為本公司主要附屬公司,為從新鴻基之未來增長受益,於新鴻基維持更多股權符合本公司及其股東之整體利益。公開發售提供股東公平公正之平台以參與本公司未來增長,並透過本公司於新鴻基之股權參與新鴻基之未來增長。

聯合集團董事認為包銷可換股債券及作出不可撤回承諾象徵持續支持其附屬公司本公司,而同時令聯合集團之集團整體受益。董事亦認為聯合集團作為包銷商根據包銷協議向本公司提供之條款有利於本公司。

於聯合公佈日期至記錄日期止有146,403份認股權證獲行使。假設全體股東接納其配額,公開發售之所得款項估計約為532,000,000港元(扣除開支及包銷佣金後)。

新鴻基進行於二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日刊發之聯合集團、本公司及新鴻基之聯合公佈所述之先舊後新配售安排前,本公司於新鴻基934,198,892股股份中擁有權益,佔新鴻基當時已發行股本約74.99%。先舊後新配售安排完成後及於聯合公佈日期,本公司於新鴻基934,198,892股股份中擁有權益,佔新鴻基已發行股本約62.53%。於聯合公佈日期,本公司持有新鴻基186,839,778份認股權證。

## 董事會函件

本公司擬在董事認為適合之時間及採用彼等認為適合之方式，包括但不限於透過公開市場收購新鴻基之股份，將約為532,000,000港元之所得款項淨額在可能之程度下用於回復本公司於新鴻基之股權百分比（其持股百分比因新鴻基進行於二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日刊發之聯合集團、本公司及新鴻基之聯合公佈所述之先舊後新配售安排而被攤薄）。未即時作該用途之任何部份所得款項將暫時用作一般營運資金。

公開發售預計開支約為1,500,000港元（不包括包銷佣金），將由本公司承擔。

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，本公司於緊接聯合公佈日期前十二個月並無透過發行任何股本證券以籌集資金。

本集團截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合除稅前及除稅後溢利如下：—

- (i) 截至二零零四年十二月三十一日止財政年度為約740,336,000港元（除稅及非經常項目前）或約660,228,000港元（除稅及非經常項目後）；及
- (ii) 截至二零零五年十二月三十一日止財政年度為約1,115,748,000港元（除稅及非經常項目前）或約1,036,442,000港元（除稅及非經常項目後）。

本公司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之經審核綜合資產淨值分別為約6,646,886,000港元及8,552,276,000港元。

### 買賣股份及可換股債券之風險警告

根據預期時間表，股份已於二零零六年十月四日起按除權基準買賣。倘聯合集團終止包銷協議，或包銷協議有任何條件未達成（或未獲聯合集團豁免），則公開發售將不會進行。因此，任何按除權基準買賣股份之人士將承擔包銷協議可能不會成為無條件且公開發售可能不會進行之風險。

任何擬由現在直至包銷協議成為無條件之日買賣股份之股東及其他人士，如對本身情況有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。

本公司之股東、認股權證持有人及有意投資者於買賣本公司證券時務須格外審慎行事。

## 董事會函件

### 本公司股權架構變更

下表載列由於公開發售而導致之本公司股權架構之變更（以最後實際可行日期之股權架構為基準）：

	最後實際可行日期		緊隨公開發售完成後 (假設所有股東 接納其全部配額並 轉換為股份)		緊隨公開發售完成後 (假設聯合集團作為 主要股東接納其全部 配額，作為包銷商 接納其包銷承擔， 並轉換為股份)	
	持有股份數目	股權百分比	持有股份數目	股權百分比	持有股份數目	股權百分比
聯合集團	402,540,059 (附註)	74.91	442,794,060	74.91	456,270,003	77.19
其他股東	134,759,387	25.09	148,235,330	25.09	134,759,387	22.81
合計	<u>537,299,446</u>	<u>100.00</u>	<u>591,029,390</u>	<u>100.00</u>	<u>591,029,390</u>	<u>100.00</u>

附註：聯合集團本身及透過其全資附屬公司Capscore Limited、陽山投資有限公司及開鵬投資有限公司持有402,540,059股股份，而該等附屬公司分別直接持有167,061,619股股份、134,953,783股股份及4,186,632股股份。

聯合集團已向聯交所承諾售出其於本公司之股權或不時親自或促成本公司做出其他就於任何時候維持已發行之股份之公眾持股量屬適當之行動（須遵守上市規則）。聯合集團亦已承諾倘公眾持股量不足25%，或行使可換股債券將導致本公司公眾持股量低於25%，其將不會行使可換股債券之轉換權，除非已作出緊隨轉換後恢復本公司公眾持股量之安排。

假設所有可換股債券均獲轉換，本公司將發行53,729,944股新股份，佔經轉換全部可換股債券所擴大之已發行股本之9.09%，而此後本公司已發行股本將由537,299,446股股份增加至591,029,390股股份。

## 董事會函件

### 其他資料

本公司之主要業務為投資控股，其各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。

本公司證券並無在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求在任何其他證券交易所上市或買賣之批准。

閣下務請垂注本章程附錄所載之其他資料。

此致

列位合資格股東 台照

及除外股東及認股權證持有人 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

二零零六年十月十二日

## 可換股債券條款概要

可換股債券（就本附錄而言下文統稱「債券」）將根據本公司以平邊契約形式簽立之文據設立及構成，並以記名方式發行，及將成為本公司一類證券，彼此且於各方面享有相同權益。

### 1. 形式、面值及所有權

#### (A) 形式及面值

債券以記名債券之形式發行，每份面值為10港元，且不附息票。每名債券持有人將會就其以記名形式持有之債券獲發一份證明書（各稱為一份「債券證書」）。每張債券證書將有識別號碼，乃順序排列，並會記在有關債券證書上及記入登記冊（定義見文據所載債券條款及條件（「條件」）之條件3(A)）。

#### (B) 所有權

債券的所有權只可藉登記轉移，見條件3所述。在條件下，「債券持有人」及（就債券而言的）「持有人」指一份債券以其名稱登記在登記冊的人士。除任何適用法律或條例規定外，一份債券的持有人於任何時間均應被所有人及就所有目的而視作債券的絕對擁有人，不論債券是否出現拖欠還款，及儘管有關於當中任何擁有權、信託或任何權益之通知或任何其上任何書寫，或就債券簽發之債券證書遺失或失竊。

### 2. 地位

債券將構成本公司之直接、無條件、非從屬及無抵押之債務，該等債券各自之間於所有時間均具有同等地位，無分先後或優先等級。本公司關於債券之付款責任始終與所有其他目前或將來之無抵押及非從屬之債務最少具有同等地位，惟任何適用法律或條例之強制條文訂明之例外情況除外。

債券概不會在任何證券交易所上市。於本公司之任何股東大會上，債券均不會有投票權。

債券或任何債券項下之付款均為無抵押。

### 3. 登記及轉讓

#### (A) 登記冊

本公司將促使其現時的股份登記處香港中央證券登記有限公司（「登記處」）在其辦事處（「指定辦事處」）存置一本記錄債券持有人的名稱及地址，及彼等所持債券及所有債券轉讓的資料之登記冊（「登記冊」）。每位債券持有人就持有之全部債券僅將有權收取一份債券證書。

#### (B) 轉讓

如要轉讓債券，須把就有關債券簽發的債券證書交回指定辦事處，並由債券持有人填妥、簽署轉讓表格，並妥為見證及蓋章。除非及直至記入登記冊，任何債券所有權的轉讓方屬有效。

#### (C) 發出新債券證書

因轉讓債券而將予簽發之每一張新債券證書，將於本公司接獲填簽妥當的轉讓表格起二十一個營業日內（或為遵守任何適用財政或其他法律或條例所須之較長期間），可供於指定辦事處領取，或（倘轉讓表格上要求）以平郵方式郵寄往轉讓表格上註明的地址，郵誤風險及開支由債券持有人承擔。

倘只是轉讓或兌換所簽發債券證書內的一部份債券，將在原有債券證書交回本公司起二十一個營業日內（或為遵守任何適用財政或其他法律或條例所須之較長期間），備妥一張就未被轉讓或兌換的債券簽發的新債券證書，可供在指定辦事處領取，或（倘持有人要求）以平郵方式郵寄往未被轉讓或兌換的債券的持有人在登記冊上所示地址，郵誤風險及開支由該等持有人承擔。

於條件內，「營業日」指香港之銀行對外營業之日子，惟不包括：

- (i) 星期六或星期日；或
- (ii) 於當天上午九時正至下午五時正期間任何時間香港發出8號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告訊號的日子。

(D) 手續費

登記債券轉讓將由登記處執行，惟須要先支付根據登記處收費價目表（會不時修訂）釐定的轉讓費，及支付任何就此徵收之任何稅費或其他政府徵費。

(E) 登記冊暫停接受登記

根據香港法例第32章公司條例及本公司的章程細則下應用於本公司的股東登記冊暫停接受登記的相同限制條文（在作出必要的修改後），可能會不時暫停登記轉讓，及登記冊可能會不時暫停接受登記。在登記冊因此暫停接受登記時所作任何轉讓或換股權的行使，應（於本公司及相關債券持有人之間）被視為緊隨登記冊重開時作出。

#### 4. 利息

(A) 息率

債券債券將從發行日期起（包括該日）直至（並包括）到期日（定義見條件7(A)）止以單息計算利息，息率為：

- (i) 由兌換期間開始前按債券本金額以年利率7厘計算；及
- (ii) 由兌換期間開始後按債券本金額以年利率4厘計算。

根據條件4(C)，債券將由定作贖回或兌換之日起不再計算利息。

(B) 支付利息

利息於每年五月十日及十一月十日每半年期末支付，第一次支付日期將為二零零七年五月十日（各稱為「付息日」）。

倘若就任何債券的利息並無於付息日全數支付，將繼續以單息累計利息，息率則為條件4(A)所載適用於該段期間的息率，直至有關款項（連同任何根據本條件4(B)累計的額外利息）全數支付或被當作全數支付為止。



(C) 於定作贖回或兌換之日後之應計利息

倘若任何債券有任何本金或利息於定作贖回或兌換之日並未全數支付，或任何債券並無於定作兌換之日全數兌換為股份，該等債券將繼續以單息計算利息，息率為條件4(A)所載適用於該段期間的息率，計息部份為：

- (i) 就贖回而言，任何尚餘本金，直至有關款項（連同任何根據本條件4(C)累計的額外利息）全數支付或被當作全數支付為止；或
- (ii) 就兌換而言，任何未被兌換的尚餘本金，直至該等債券根據此等條件被全數兌換為股份。

(D) 利息計算

若須要計算利息的期間不足一年，則應以每年365日為基準計算。

5. 兌換

(A) 換股權

債券持有人有權（「換股權」）於轉換期間（定義見條件5(B)）內之任何時間將其債券轉換為股份。

在條件內，「股份」一詞指本公司股本中每股面值2.00港元之普通股份（或因任何股份拆細、合併或重新分類而產生之任何一個或多個類別股份），該等股份之間在股息或當本公司自願或非自願清盤或解散時應付之金額方面無分先後。

當兌換時，作出兌換的債券持有人對所兌換債券的本金額及所有應計或視作應計的利息（根據條件4）擁有的還款權利將終絕及解除，以換取或交換本公司將根據條件5配發及發行列作繳足款項的股份。

倘拖欠償還任何已被要求於定作贖回該等債券之日贖回之債券全數款項，該等債券所附換股權將仍然可予行使，直至及包括有關債券持有人已妥為收取就該等債券應付之全數款項當日香港營業時間結束為止。

(B) 轉換期間

在條件5規限下，任何債券所附換股權可按該等債券之持有人之選擇行使，由二零零九年七月一日起計（包括該日）直至到期日之前足十個營業日當天（包括該日）（「轉換期間」）。

(C) 兌換比率

兌換時，每份債券將可兌換的股份數目，乃根據該債券之未償還本金額除以換股價計算。

換股權只能按整份債券行使。倘多於一份由相同持有人持有的債券在同一時間被行使，於該次兌換將予發行的股份數目，將根據所兌換債券總數計算。

概不會因兌換而發行零碎股份，及不會就該等零碎股份調整現金額。換股價（定義見條件6(A)）之非完整餘額之利益將歸於本公司。

(D) 兌換程序

如欲行使任何債券所附之換股權，該等債券之持有人需於正常辦公時間內於指定辦事處完成、簽立及繳存一份兌換通知書（「兌換通知書」）連同相關債券證書，相關費用須由該持有人自行承擔。

就一份債券定作兌換之日（「換股日期」）必須為條件內明文表示可以行使該等債券所附換股權的時段內，及該日將視為緊隨該等債券的債券證書交回及發出有關兌換通知書當日後之營業日。兌換通知書一經發出將不可撤回。

(E) 自動兌換

債券將不會自動兌換。

(F) 登記

倘債券乃於換股權被行使及因已填妥之兌換通知書及已交回相關債券證書而予以兌換，本公司將盡早及無論如何不遲於換股日期後二十一個營業日（或為遵守任何適用財政或其他法律或條例所須之較長期間），將該債券持有人登記在本公

司的股東登記冊上，作為該等數目股份的持有人。證書或有關股份之股票將於指定辦事處以供領取，或應債券持有人之要求以平郵方式寄發，郵誤風險及開支由股票的接收人承擔。

該債券持有人將成為換股時所發行該等數目股份的持有人，自其名稱獲登記於本公司股東登記冊上之日起生效（「登記日」）。因兌換債券發行的股份將與於相關登記日已發行之股份在各方面具有同等地位。

(G) 註銷

所兌換的債券將藉著於登記日在登記冊上刪除相關債券持有人之名稱而註銷，並且不可重新發行。

(H) 契約

本公司已於文據中就保障換股權立下若干契約。

## 6. 換股價

(A) 初步換股價

當兌換時將予發行之股份之價格（「換股價」）初步為每股10港元。

(B) 換股價之調整

根據條件規定，換股價將不時根據下列條文調整（但不可調整至低於股份面值），致使倘引致任何此等調整之情況屬於條件6(B)第(i)至(vii)段內一段以上之情況，則該情況將界定為適用於首段適用段落之情況，而不被計入其餘段落之情況：

- (i) 倘股份面額因任何合併或分拆而改變，則緊接該變動前生效之換股價將按以下普通分數算式予以調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A = 緊隨該次變動後之一股股份面額

B = 緊接該次變動前之一股股份面額

上述各項調整須於緊接有關合併或分拆（視情況而定）生效日期前在香港之營業日辦公時間結束時開始生效，惟倘若有關該次行使債券所附換股權之換股日期為該營業日或之前，但本公司於該營業日在香港的辦公時間結束時仍未按條件配發相關股份，則就釐定將配發予債券持有人之股份數目而言，該調整將被視為已於該換股日期前生效；

- (ii) 倘本公司藉溢利或儲備（包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備基金）資本化發行（為代替現金股息者除外）任何列作繳足款項之股份，緊接該發行前有效之換股價將透過乘以下列普通分數而調整：

$$\frac{C}{C + D}$$

其中：

C = 緊接該次發行前之已發行股份總面額

D = 就及因該資本化而發行之股份總面額

惟倘有關股份發行乃一項涉及削減股本之安排一部分，對換股價的調整將按認可商人銀行或核數師（由本公司選擇）經考慮受影響人士的有關權益後核實為適當之方式作出。

上述各項調整將自有關發行日之記錄日期翌日起生效（如適用可作出追溯調整）。

- (iii) 倘本公司向股份持有人（因身為股份持有人）作出任何資本分派（不論是否為就削減股本或其他原因作出，惟因本公司在香港法例及聯交所規則容許情況下，根據本公司組織章程大綱及細則之條文購回其本身之股份而作出者除外）或向該等持有人授予，以現金認購本公司或其任何附屬公司資產之權利，則緊接有關削減股本或批受（視情況而定）生效前之換股價將予調整，方式為以換股價乘以下列普通分數：

$$\frac{E - F}{E}$$

其中：

E = 於公開公佈削減股本或批受（視情況而定）前一個交易日股份在聯交所所報之每股收市價（不論有關削減股本或批受是否須待股份持有人或其他人士批准）；或倘並無作出有關公佈，則為緊接股份在並無有關削減股本或批受（視情況而定）之情況下進行買賣前之交易日之收市價，或倘該交易日並無收市價，則為緊接相關交易日前有收市價記錄之交易日之收市價

F = 將有關資本分派或有關批受（視情況而定）於有關公佈日期或（視情況所需）緊接股份在並無有關削減股本或有關批受（視情況而定）之情況下進行買賣前之交易日之公平市值（為本公司認為由核准之商人銀行或核數師真誠地釐訂）除以參與有關股本分派或有關批受（視情況而定）之股份數目

惟：

- (a) 倘相關核准商人銀行或核數師（視情況而定）認為，在考慮到所影響人士之相關權益後，使用上述公平市值極不公平，則其將釐訂收市價之部分替代（於該情況下，上述程序將按F所指般註釋），且其認為有關收市價應適當計入相關資本分派或權利之價值中；及

- (b) 本條件6(B)(iii)之條文不適用於自溢利或儲備中撥資發行股份及就取代現金股息而發行股份。

上述各項調整將自相關資本分派或批授之記錄日期翌日起生效（如適用可作出追溯調整）。

- (iv) 倘本公司以供股方式向所有股份持有人提呈新股份以供認購，或向所有股份持有人批授任何購股權或認股權證以認購新股份，而每股新股份之價格少於公佈有關提呈或批授之條款（無論該提呈或批授是否須待股份持有人或其他人士批准）日期之市價之90%，則緊接公佈該提呈或批授日期前生效之換股價將予調整，方式為以換股價乘以下列普通分數：

$$\frac{G + H}{G + I}$$

其中：

G = 緊接該公佈日期前之已發行股份數目

H = 按該市價所購買下列兩項金額總和之股份數目：

- (a) 就獲提呈或批授之供股、購股權或認股權證應付之總額（如有）；及
- (b) 就獲提呈以供認購或組成所批授之購股權或認股權證之所有新股份應付之總額

I = 獲提呈以供認購或組成所批授之購股權或認股權證之股份總數

惟本條件6(B)(iv)之條文不適用於文據日期前已批受、發行或存在之任何購股權或認股權證，亦不適用於根據任何該等購股權或認股權證之任何股份發行。

上述各項調整將自有關提呈或批授之記錄日期翌日開始起有效（如適用可作出追溯調整）。

- (v) (a) 倘本公司或任何其他公司發行任何證券以全數換取現金，而該等證券按其條款可轉換或互換為新股份或附有權利可認購新股份，而就該等證券初步可應收之每股新股份實際代價總額少於公佈該等證券之發行條款（不論該項發行是否須待股份持有人或其他人士批准）當日之市價之90%，則緊接公佈該提呈或批授日期前生效之換股價將予調整，方式為以換股價乘以下列普通分數：

$$\frac{J + K}{J + L}$$

其中：

J = 緊隨該等證券發行日期前之已發行股份數目

K = 按市價購買該等證券應收之實際代價總額之股份數目

L = 按該等證券之相關換股比率或交換比率或認購價悉數換或交換交等證券，或悉數行使該等證券所附帶之認購權而將予發行之新股分之最高數目

惟本條件6(B)(v)(a)之條文不適用於於文據日期前已發行或存在之證券，亦不適用於根據任何該等證券之條款所發行之任何股份。

上述各項調整自將緊接相關證券之本公司釐訂相關證券之換股比率或交換比率或認購價之日前一個業日香港營業時間結束起生效；或倘已刊發相關公佈（不論是否須待股份持有人或其他人士同意）且有關公佈日期早於上述日期，則為緊隨有關公佈前之營業日。

- (b) 倘條件6(B)(v)(a)條所述之任何證券所附之換股權或交換權或認購權作出更改，使該等證券初步應收之每股新股份實際代價少於公佈修訂有關換股權或交換權或認購權之建議當日之市價之90%，則緊接有關修訂前生效之換股價將予調整，方式為以換股價乘以下列普通分數：

$$\frac{M + N}{M + O}$$

其中：

M = 緊隨有關修訂當日前已發行之股份數目

N = 按有關市價購買該等證券於經修訂換股批率或交換比率或認購價應收之實際代價總額之股份數目；

O = 按該等證券之相關換股比率或交換比率或認購價悉數換或交換交等證券，或悉數行使該等證券所附帶之認購權而將予發行之新股分之最高數目

惟倘調整及就供股發行或資本化發行及其他一般會導致換股、交換或認購條款出現調整之事件而作出，則換股權或交換權或認購價不將視作就前述用途作出調整。

上述各項調整將自相關修改生效之日起生效。

- (c) 就本條件6(B)(v)條而言：

- (1) 相關證券之應收「實際代價總額」將被視作該等證券之本公司就發行該等證券應收之代價總額，再加上有關本公司及／或本公司（如非本公司）或兩者於（及假設）該等證券獲悉數兌換或互換或全數行使所附之認購權所獲額外最低代價（如有）；及



- (2) 該等證券之初步應收每股新股份實際代價總額將為該代價總額除以於（及假設）該等證券按初步換股或交換比率全數轉換或交換，或按初步認購價全數行使所附之認購權而將予發行之新股份最大數目，而就各情況而言，不會就發行該等證券而扣除任何佣金、折扣或已支付、經批准或已產生之費用。
- (vi) 倘本公司以低於公佈有關發行條款當日之市價之90%發行任何新股份以全數換取現金，則緊接有關公佈前之換股價將予調整，方式為以換股價乘以下列普通分數：

$$\frac{P + Q}{P + R}$$

其中：

P = 緊接有關公佈前之已發行股份數目

Q = 按市價購買就有關發行應付之款項總額之股份數目

R = 根據有關發行配發之股份數目

上述各項調整將自發行當日起生效。

(vii) 倘：

- (a) 本公司根據香港法律或聯交所規則及根據其組織章程大綱及細則獲准購買任何股份，並向股份持有人作出要約或邀請以向本公司提呈發售任何股份；或
- (b) 本公司購回任何股份或可兌換為股份之任何股份或證券或可收購股份之任何權利（不包括在聯交所或經香港證券及期貨事務監察委員會或等同機構及聯交所認可之任何認可證券交易所作出之任何購回行動），

而董事會認為對換股價作出調整乃合適之舉措，則本公司董事會屆時將委任獨立財務顧問或核數師，以考慮因該等購回行動所引致後果之任何理由，而應否對換股價作出公平及適當之調整，以反映受到本公司有關購回行動所影響人士之相對權益，而倘若獨立財務顧問認為對換股價作調整乃合適之舉措，則對換股價作出之調整將以獨立財務顧問或核數師（視情況而定）以其意見認可為合適之方式進行。該項調整將於本公司作出該等購回行動當日之後之辦公日在香港之辦公時間完結時生效（如適用可作出追溯調整）。

除本公司董事根據條件6(E)可作出之任何釐定外，除本條件6(B)另行明確訂明者外，對換股價作出之每項調整均將由經核准商人銀行或核數師（按本公司選擇）核實。

對換股價作出之任何調整將以最接近一仙之單位為準，一仙以下之任何數額將向下調整，而一仙或以上之任何數額應向上調整，而在任何情況下作出之任何調整均不得涉及調升換股價（將股份合併為面值更大之股份或購回股份則除外）。除條件另行訂明者外，概不得對換股價作出調整以致令股份較其面值折讓而發行。

儘管該等條件或債券證書所載之任何內容，倘在任何情況下，換股價根據本條件6之條文所減少之數額將少於一個百分點，及原須作出之任何調整將不會結轉，則不得對換股價作出調整。

#### (C) 條件6所用之釋義

就本條件6而言：

「公告」應包括刊登報章公佈或以電話、電傳、傳真送達或傳遞，或以其他方式向聯交所公佈，「公佈日期」應指首次發表、送達或傳遞公佈當日，而「公佈」將按此詮釋；

「經核准商人銀行」指本公司董事所選定香港具名聲之獨立商人銀行或其他知名財務機構；

「核數師」指本公司其時之核數師；

「股本分派」(在不違反該詞組之概括性而言)包括以現金或實物分派,而在任何財政期間之賬目扣除或撥備之任何股息或分派,則(不論何時支付及如何提述)將被視作一項股本分派,惟在下列情況下任何該項股息將不會被視為股本分派:

- (a) 於截至二零零五年十二月三十一日止之所有財政期間後,按本公司及其附屬公司於各有關財政期間之經審核綜合損益賬所示之純利(扣除虧損)及/或股份持有人應佔實繳盈餘中撥出以支付有關分派;或
- (b) 倘上文(a)所述情況並不適用,則有關股息率連同於有關財政期間之賬目所扣除或撥備之有關股本類別之所有其他股息,不得超逾緊接前一個財政期間之賬目所扣除或撥備之該類別股本之股息率之總額。在計算有關股息率時,該等調整須為獨立財務顧問認為在有關情況下為合適者,且若有關期間之日數長短差異極大時亦將予調整;

「發行」應包含配發;

「市價」指截至最後交易日之五個連續交易日,一股股份於聯交所所報之平均收市價,而最後交易日為緊接有待確定該價格當日或自當日起之日期,惟倘若價格確實價值(市價擬以此作比較)基於任何原因而受到影響,包括(但不限於)股份面值改變、發行新股份或派付股息,則將於確定市場價格時按公平基準作出適當調整;

「股份」包括,就包括根據條件6(B)(ii)、6(B)(iii)、6(B)(iv)、6(B)(v)或6(B)(vi)所述任何發行、分派、提呈或批授而言,本公司任何該等股份在繳足款項時應為股份;

「聯交所」指 香港聯合交易所有限公司;

「儲備」指 未分配溢利;及

「權利」指 包括以任何形式發行之權利。

## (D) 例外情況

條件6(B)(ii)、6(B)(iii)、6(B)(iv)、6(B)(v)及6(B)(vi)不適用於：

- (i) 因可轉換為股份之證券所附任何換股權獲行使或因收購股份之權利（包括換股權）獲行使而發行繳足股份；
- (ii) 本公司發行股份或本公司或其任何附屬公司發行可全部或部份轉換為股份之證券或授出購買股份之權利，在各情況下作為收購任何其他證券、資產或業務之代價或部份代價；
- (iii) 將根據任何其他可兌換股份或附有認購股份權利之其他證券之條款而經已或可予設立之任何儲備全部或部份撥充資本以發行繳足股本股份；
- (iv) 根據一項以股代息計劃發行股份，而不少於所發行股份面值之金額化作資本及有關股份之市價不超逾有關股份持有人可選擇或原應以現金收取之股息金額之110%，而就該情況而言，一股股份之「市價」應指緊接股份持有人可選擇收取或（視情況而定）不收取有關現金股息當日或自當日起之最後一日止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市賣價；或
- (v) 本公司或其任何附屬公司根據購股權計劃（即本公司股東於股東大會上批准之安排計劃，據此，可轉換為股份或交換為股份或附有認購股份權利之股份或證券可予發行；可以認購方式或其他方式購入任何股份或證券之購股權或其他權利可予授出），向本公司或其任何附屬公司之董事及僱員及該計劃或安排下所擬定之其他人士，本公司或其任何附屬公司可全部或部份轉換為股份或交換為股份或附有認購股份權利之股份或其他證券。

(E) 董事之決定

儘管如本條件6所述之其他條文，在任何情況下，倘本公司董事認為：

- (i) 根據本條件6對換股價作出之調整不應作出或應按不同基準計算；
- (ii) 儘管根據本條件6毋須作出調整，惟應對換股價作出調整；或
- (iii) 有關調整應於與本條件6之不同日期或不同時間生效，

則本公司可委任經核准商人銀行或核數師以考慮擬進行之調整（或不進行調整）能否公平及適當反映受影響人士之有關利益之任何理由。倘該經核准商人銀行或核數師（視情況而定）認為確屬不公平或不適當，則將以該經核准商人銀行或核數師（視情況而定）證明認為適當之方式修訂或廢除擬進行之調整或在原本無調整之情況下作出調整（包括但不限於作出以不同基準計算之調整）或調整（或經修訂調整）將在其他日期及／或時間生效）。

(F) 修訂股份或借貸股本所附之權利

倘本公司或其任何附屬公司以任何方式修訂任何股份或借貸股本所附之權利，以全部或部份轉換該股份或借貸股本為股份或令該股份或借貸股本可轉換為股份或令該股份或借貸股本附有購入股份之任何權利，則本公司將委任經核准商人銀行或核數師以考慮任何對換股價之調整是否適當。倘該經核准商人銀行或核數師（視情況而定）核實，任何該調整乃屬適當，則換股價將按此調整。

(G) 債券持有人須知事項

倘按本條件6對換股價作出調整，本公司將向債券持有人發出通知，以知會彼等換股價已予調整（當中載列導致作出調整之事件、調整前生效之換股價、經調整換股價及調整之生效日期）。

## 7. 贖回

### (A) 到期時贖回

除非按條件所訂明者較早前贖回或轉換，否則本公司將於二零一一年十一月九日（「到期日」）按贖回價（定義見條件7(E)）贖回債券。於到期時贖回債券之日期將定為到期日。

### (B) 按本公司選擇贖回

本公司將按其選擇及發出不少於一個月通知予債券持有人，以於利息支付日期按贖回價贖回全部（惟非部份）債券。

### (C) 於發生違約事件時贖回

倘發生任何違約事件（定義見條件11），則本公司可按特殊決議案之要求按贖回價贖回債券。

### (D) 按債券持有人選擇贖回

債券持有人概不得於到期日前要求本公司贖回任何債券。

### (E) 贖回價

贖回債券時應付之贖回價（「贖回價」）將為該債券之本金額（不計任何溢價）連同截至及包括固定贖回日期之所有應計利息。

### (F) 註銷

所贖回之債券將藉著於有關固定贖回日期除去有關債券持有人於登記冊上之名稱而予以註銷，且不予重新發行。

## 8. 稅項

(A) 在條件8(B)規限下，本公司根據或按照文據或債券支付之所有款項將在沒有任何扣減或保留任何於香港或任何司法權區有權徵稅之任何機關徵收或實施之任何性質之現行或未來稅項、徵費、稅款、關稅、費用或收費下作出，惟任何適用法例或法規規定該扣減或保留除外。在此情況下，本公司將支付於該

扣減或保留後將導致債券持有人應收之該額外金額，而該金額相等於倘並無作出該扣減或保留而應收之金額。

- (B) 本公司於條件8(A)項下之責任將不會就債券持有人之整體淨收入而徵收之任何稅項而應用。

## 9. 付款

### (A) 付款方式

本金及應計利息（於利息支付日期應付之利息除外）將於在特定辦公室出示有關債券證書時支付，方式為過戶至有關債券持有人先前以書面知會登記處之賬戶，或倘無該賬戶，則以香港銀行開出之港元支票寄發予債券持有人於登記冊所示之登記地址。

支票付款將於付款到期日（或倘並非為營業日，則為緊隨之營業日）以平郵方式郵寄（風險及開支由持有人承擔）。

### (B) 利息

於利息支付日期到期之債券利息，應支付予該款項到期日前之第四個營業日之香港營業時間結束時名列登記冊之持有人。每份債券之利息付款將過戶至有關債券持有人先前以書面知會登記處之賬戶，或倘無該賬戶，則以香港銀行開出之港元支票寄發予債券持有人於登記冊所示之登記地址。

支票付款將於付款到期日（或倘並非為營業日，則為緊隨之營業日）以平郵方式郵寄（風險及開支由持有人承擔）。

### (C) 財政法例

所有付款在任何情況下均受所有適用財政或其他法律及法規之規限，惟須在並無違反條件8之條文下。就付款而言，債券持有人將毋須支付任何佣金或費用。

(D) 延遲付款

就任何於到期日後遲付之應收款項而言，票據持有人於下列情況下將無權獲取任何利息或其他付款：

- (i) 倘到期日並非營業日；
- (ii) 倘有關債券持有人遲於出示其債券證書（倘規定）；或
- (iii) 倘根據條件寄發之支票於付款到期日之後送達。

(E) 調整

在付款予債券持有人時，零碎仙位將會向下湊整為最接近之仙位數。

(F) 一般事項

條件對本金及利息之提述亦將被視為指於該等條件項下可能應付之任何額外金額及根據文據就條件額外給予或予以取代之任何承諾或契約。

## 10. 法定期限

就本金、利息及就債券之其他應付金額之申索除於有關付款到期日起計12年內作出外將告失效。

## 11. 違約事件

就條件而言，以下任何一項事件將為違約事件（「違約事件」）

- (i) 本公司於任何債券（包括但不限於本金或溢價或利息）到期日起計二十一個營業日內未能支付任何就任何該等款項之應付金額；
- (ii) 本公司違反履行或遵從或遵守其於條件、文據或債券項下之任何重大責任，或如該違約行為可予補救，但未於債券持有人以特別決議案方式向本公司發出有關違約通知之日起計30日內補救；



- (iii) (a) 須予執行或強制執行判決令、執行令；
- (b) 產權負擔人接管或接管人、管理人或其他類似人員獲委任，或就此頒發扣押令；
- (c) 申請、同意委任管理人、清盤人或接管人或因而蒙損；或
- (d) 任何由本公司或其任何附屬公司設立之按揭、押記、抵押、留置權或產權負擔變成強制執行

倘以上各項涉及本公司或其任何附屬公司之任何業務、物業或資產之任何重大部份，及並無於須予執行、強制執行、作出、委任或發行或已成為強制執行後30日內（或就司法權力而言合理適當之較長期間）解除或擱置，除非受真誠及盡力爭議；

- (iv) 本公司：

- (a) 與債權人就彼等之利益達成全面受讓、或債務安排或債務重整協議；或
- (b) 停止支付其債項所有或任何重大部份，

於各情況均不包括於正常業務過程中之應付賬款；

- (v) 具有司法權力之法院頒發命令，或具有效力之決議案獲通過以清盤或解散或管理本公司，或本公司終止進行其全部或大部份業務；或
- (vi) 根據任何適用破產、無力償債或重組法律對本公司採取之法律程序，而該法律程序並無於30日期間內（或就司法權力而言合理適當之較長期間）解除或擱置除非受真誠及盡力爭議。

## 12. 被債券持有人起訴

本公司將針對各債券持有人強制執行文據，債券持有人可向本公司強制執行文據。

文據所載約束本公司之契約、責任及條件將對各債券持有人生效。各債券持有人將有權就各債券持有人之債券針對本公司個別強制執行任何該等契約、責任及條件，而於強制執行法律程序時毋須聯同原先獲本公司發行任何該等債券之人士或任何其他債券持有人之介入而進行。

## 13. 債券持有人會議

文據載有召開債券持有人會議之條文，以考慮任何影響彼等權益之事項（包括以特別決議案修訂條件或文據之條件）。

於任何該等會議上通過特別決議案之法定人數將為持有或代表債券之當時尚餘本金總額明顯大多數之兩名或以上人士，或於任何續會上則為持有或代表任何債券本金額之兩名或以上債券持有人或其代表，惟該會議之事項包括考慮建議（其中包括）：

- (i) 修改與債券有關之任何款項之到期日；
- (ii) 減少或註銷本金額或與債券有關之應付利率；
- (iii) 變更支付債券之貨幣；
- (iv) 修改或註銷轉換條文；
- (v) 修改債券之地位；
- (vi) 修放於任何債券持有人會議上之法定人數或通過特別決議案所須之大多數之條文；
- (vii) 根據文據或條件進行債券持有人規定須藉特別決議案予以進行之任何事項；  
或
- (viii) 修訂此份事項名單，

據此通過特別決議案所需之法定人數將為持有或代表不少於三份之二（或於任何續會持有或代表不少於三份之一）當時之債券未償還本金額之兩位或以上人士。

按照文據條文於任何債券持有人會議正式通過之一項特別決議案，將對所有債券持有人具約束力，而不論彼等是否出席會議及不論彼等是否投贊成票。

#### 14. 通知

向債券持有人發出的通知倘若已郵寄至持有人各自於登記冊上所示地址，則為已有效作出。任何通知將被視為已於寄出後兩個營業日屆滿後作出。

#### 15. 補發債券證書

倘任何債券證書遺失、被盜、塗污、損壞或損毀，可於指定辦事處辦理補發，但須先就補發支付有關費用、稅項及徵費，並遵照本公司及登記處可合理要求有關憑證、彌償保證或擔保方面之條款。

#### 16. 管轄法律

文據及債券乃受香港法律管轄及將按香港法律詮釋。於文據內，本公司單獨受香港法院之司法管轄。

## 1. 股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨悉數轉換後之法定及已發行股本如下：

(i) 於最後實際可行日期：

	股份數目	價值 千港元
法定：		
每股面值2.0港元之普通股	<u>3,000,000,000</u>	<u>6,000,000</u>
已發行及繳足款項：		
每股面值2.0港元之普通股	<u>537,299,446</u>	<u>1,074,599</u>

(ii) 緊隨悉數轉換可換股債券後：

	股份數目	價值 千港元
法定：		
每股面值2.0港元之普通股	<u>3,000,000,000</u>	<u>6,000,000</u>
已發行及繳足款項：		
每股面值2.0港元之普通股	537,299,446	1,074,599
換股股份(附註)	<u>53,729,944</u>	<u>107,460</u>
	<u>591,029,390</u>	<u>1,182,059</u>

附註：按初步換股價每股換股股份10港元及可換股債券之本金總額537,299,440港元計算，53,729,944股換股股份將於轉換後予以發行。

除107,282,835份未行使認股權證(其行使將導致發行107,282,835股股份)外，本公司於最後實際可行日期並無其他購股權、認股權證、衍生工具或其他可轉換或交換為股份之證券。

## 2. 本集團之綜合財務資料

下表概括本集團截至二零零五年十二月三十一日止對上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佈之年報）。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)
<b>非流動資產</b>			
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>
<b>流動資產</b>			
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)
<b>流動負債</b>			
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>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,613,307</u>	<u>1,400,990</u>	<u>1,241,975</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u><u>9,725,649</u></u>	<u><u>8,010,384</u></u>	<u><u>6,972,353</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	1,074,303	1,074,303	978,768
儲備	5,996,232	4,302,155	3,536,314
<b>本公司股東應佔權益</b>	<u>7,070,535</u>	<u>5,376,458</u>	<u>4,515,082</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>1,481,741</u>	<u>1,270,428</u>	<u>1,144,764</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>8,552,276</u></u>	<u><u>6,646,886</u></u>	<u><u>5,659,846</u></u>
<b>非流動負債</b>			
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>

## 3. 本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度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		1,036,442	660,228
應佔方：			
本公司股東		935,342	563,023
少數股東權益		101,100	97,205
		1,036,442	660,228
股息	14	53,715	26,858
每股盈利	15		
基本		1.74港元	1.14港元
攤薄		不適用	1.12港元



## 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)
<b>非流動資產</b>			
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>
<b>流動資產</b>			
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>
<b>流動負債</b>			
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>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,613,307</u>	<u>1,400,990</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<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)
<b>股本及儲備</b>			
股本	35	1,074,303	1,074,303
儲備	36	5,996,232	4,302,155
<b>本公司股東應佔權益</b>		<b>7,070,535</b>	<b>5,376,458</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>1,481,741</b>	<b>1,270,428</b>
<b>權益總額</b>		<b>8,552,276</b>	<b>6,646,886</b>
<b>非流動負債</b>			
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
		<b>1,173,373</b>	<b>1,363,498</b>
		<b>9,725,649</b>	<b>8,010,384</b>

## 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)
<b>非流動資產</b>			
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>
<b>流動資產</b>			
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>
<b>流動負債</b>			
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>
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<u>(11,445)</u>	<u>46,775</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>3,221,048</u></u>	<u><u>2,743,782</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
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>
<b>權益總額</b>			
<b>非流動負債</b>			
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	物業重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	本公司股東應佔					累計溢利 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元	少數股東 權益 千港元	權益總額 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						
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,389)	(2,389)	
收購一間附屬公司 之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,856)	(1,856)	
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	95,535	23,884	—	—	—	—	—	—	—	—	119,419	—	119,419	
發行股份開支	—	(24)	—	—	—	—	—	—	—	—	(24)	—	(24)	
末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,858)	26,858	—	—	—	
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	
				投資重估 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌儲備 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)
<b>經營業務</b>		
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
<b>投資業務</b>			
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)
<b>融資業務</b>		
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
滙率變動之影響	(78)	12
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>
<b>現金及現金等價物結存之分析</b>		
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>



## 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：

	於二零零四年 十二月三十一日 按原先列示 千港元	採納 會計準則 第39號 之影響 千港元	於 二零零五年 一月一日 重列 千港元	於二零零五年一月一日新劃定						
				可供出售 無形資產 千港元	可供出售 金融資產 千港元	法定按金 千港元	貸款及 應收賬款 千港元	透過 損益賬按 公平價值 處理之 金融資產 千港元	應收賬款、 按金及 預付款項 千港元	應付賬款 及應計費用 千港元
<b>本集團</b>										
<b>證券投資</b>										
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	-	-
<b>其他投資</b>										
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>
<b>本公司</b>										
<b>其他投資</b>										
會所債券*	510	-	510	<u>510</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
<b>於聯營公司之權益</b>			
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)
	<u>2,320,437</u>	<u>142,583</u>	<u>2,463,020</u>
重列			
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
	<u>2,483,685</u>	<u>142,583</u>	<u>2,626,268</u>
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，該物業只會是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 <sup>1</sup>
會計準則第19號（修訂本）	精算盈虧、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
會計準則第21號（修訂本）	於外國業務之投資淨額 <sup>2</sup>
會計準則第39號（修訂本）	公平價值選擇權 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間開始生效。

<sup>2</sup> 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取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撇銷。

### 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分資產價值時作調減。

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 <sup>2</sup> / <sub>3</sub> %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时開始計算折舊。

### 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逾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期內在考慮物業、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

外匯風險乃外幣滙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滙報）會存在外匯風險。另外，倘客戶在經歷重大滙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成，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)
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)

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	<u>22,081</u>	<u>5,958</u>	<u>—</u>	<u>28,039</u>



	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	<u>18,930</u>	<u>20,248</u>	<u>253</u>	<u>39,431</u>

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
	薪金、 董事袍金 千港元	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
撤銷無形資產之虧損	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
<b>本集團</b>			
<b>估值</b>			
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	—	2,784,100	2,784,100

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
<b>本集團</b>						
<b>成本值</b>						
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
<b>累計折舊及減值</b>						
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
出售時撤銷	—	—	(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
出售時撤銷	—	—	(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
<b>賬面值</b>						
於二零零五年十二月三十一日	<u>135,151</u>	<u>37,469</u>	<u>9,573</u>	<u>24,190</u>	<u>3,036</u>	<u>209,419</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>131,335</u>	<u>27,299</u>	<u>11,701</u>	<u>23,574</u>	<u>4,047</u>	<u>197,956</u>

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)
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
	<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
	<hr/>	<hr/>
	<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
<b>本集團</b>				
<b>成本值</b>				
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
<b>攤銷及減值</b>				
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
<b>賬面值</b>				
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>
<b>本公司</b>				
<b>成本值</b>				
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>

附註：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
(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。變動詳請載於下文附註(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
<b>成本值</b>	
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/>
<b>攤銷</b>	
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/>
<b>減值</b>	
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/>
<b>賬面值</b>	
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
<b>總額</b>	
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>
<b>轉撥至收益賬</b>	
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>
<b>賬面值</b>	
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
<b>成本值</b>	
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>
<b>攤銷</b>	
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>
<b>減值</b>	
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>
<b>賬面值</b>	
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
<b>總額</b>	
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)
<b>轉撥至收益賬</b>	
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)
<b>賬面值</b>	
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
撤銷未變現溢利	(17,622)	(17,622)
	<hr/>	<hr/>
	866,394	817,798
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。變動詳請載於下文附註。

附註：收購一間共同控制企業所產生之商譽

	本集團 千港元
<b>成本值</b>	
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號而撤銷之累計攤銷	(121)
出售共同控制企業	(506)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
<b>攤銷</b>	
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號而撤銷	(121)
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
<b>賬面值</b>	
於二零零五年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零零四年十二月三十一日	506
	<hr/> <hr/>

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>
<b>26. 可供出售金融資產</b>		

	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
<b>本集團</b>								
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	78,000	-
所投資公司欠款 (附註)	124,687	-
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	22,178	31,638	(2,078)	(106)	(869)	(5,391)	45,372
於權益中扣除	—	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	9,325	47,638	1,447	31	(866)	(4,752)	52,823
於權益中(計入)扣除	—	(26)	—	—	110	—	84
於二零零五年							
十二月三十一日	177,675	146,886	(6,439)	1,504	2,864	(96,018)	226,472

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
	520,950	401,721

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)			
<b>本集團</b>						
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
<b>本公司</b>						
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)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>516,644</u>	<u>—</u>	<u>72,044</u>	<u>610,324</u>	<u>26,858</u>	<u>1,225,870</u>
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
於二零零五年 十二月三十一日	<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，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
<b>本集團</b>				
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到期。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)
淨資產	<u>62,623</u>	<u>78,106</u>
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。

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，並可將該退還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
<b>最終控股公司</b>		
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)
<b>同系附屬公司</b>		
管理服務費	—	2,200
廣告收入	(400)	(400)
股息收入	(21,810)	(7,270)
<b>一間共同控制企業</b>		
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)
<b>聯營公司</b>		
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
<b>資產</b>						
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
<b>負債</b>						
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
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>						
	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
<b>資產</b>						
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
<b>負債</b>						
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，如行使可以按換股價每股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	利比里亞共和國	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 新加坡元	10,000,000	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。

## 4. 本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表

以下為摘錄自本公司二零零六年中期業績報告之本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表及財務報表附註。

## 簡明綜合收益賬

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 未經審核 千港元	二零零五年 未經審核 千港元 (重列)
收益	3	1,061,309	546,795
其他收入		99,643	26,282
總收入		1,160,952	573,077
銷售成本		(396,040)	(101,102)
經紀費及佣金開支		(114,469)	(70,611)
銷售及市場推廣開支		(577)	(405)
行政開支		(224,124)	(162,789)
視作為出售一間上市附屬公司 部份權益之溢利	4	216,461	—
物業價值變動	5	96,618	357,416
視作為出售上市聯營公司之虧損淨額	6	(80,784)	—
就可供出售金融資產確認之減值虧損	7	(58,203)	—
呆壞賬撥回(撥備)		6,178	(6,687)
其他經營開支		(64,820)	(64,851)
融資成本		(98,609)	(38,033)
應佔聯營公司業績		71,502	82,238
應佔共同控制企業業績		57,914	58,116
除稅前溢利	8	571,999	626,369
稅項	9	(32,359)	(44,062)
本期間溢利		539,640	582,307
應佔方			
本公司股東		498,299	532,825
少數股東權益		41,341	49,482
		539,640	582,307
		港元	港元
每股盈利	10		
基本		0.93	0.99
攤薄		0.93	不適用

## 簡明綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

		於二零零六年 六月三十日 未經審核 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 經審核 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	2,777,507	2,784,100
物業、廠房及設備		318,162	209,419
預繳地價		285,323	287,367
無形資產		20,670	22,586
於聯營公司之權益		2,757,168	2,710,057
於共同控制企業之權益		923,814	866,394
可供出售金融資產	13	1,445,239	993,139
法定按金		88,436	32,831
貸款及應收賬款	14	84,142	202,306
遞延稅項資產		4,959	4,143
		<u>8,705,420</u>	<u>8,112,342</u>
<b>流動資產</b>			
待出售物業及其他存貨		502,412	520,950
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	15	328,875	179,204
預繳地價		4,310	4,420
應收賬款、按金及預付款項	16	2,634,170	2,612,044
一間同系附屬公司欠款		150	—
聯營公司欠款		11,610	7,384
一間共同控制企業欠款		1,126	2,159
可收回稅項		3,663	3,842
短期銀行抵押存款		1,000	972
銀行存款、銀行結存及現金		1,752,255	481,196
		<u>5,239,571</u>	<u>3,812,171</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	17	1,332,238	1,031,946
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		327	17,756
欠最終控股公司款項		9,214	8,183
欠聯營公司款項		72,523	62,828
欠一間共同控制企業款項		109,062	81,063
應付稅項		30,982	13,489
一年內到期之銀行借貸		1,379,722	950,233
一年內到期之其他負債		41,390	33,366
		<u>2,975,458</u>	<u>2,198,864</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>2,264,113</u>	<u>1,613,307</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>10,969,533</u>	<u>9,725,649</u>

		於二零零六年 六月三十日 未經審核 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 經審核 千港元
股本及儲備			
股本	18	1,074,303	1,074,303
儲備		6,717,958	5,996,232
本公司股東應佔權益		7,792,261	7,070,535
少數股東權益		2,456,668	1,481,741
權益總額		10,248,929	8,552,276
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸		414,647	875,763
貸款票據	20	65,437	64,252
遞延稅項負債		237,334	230,615
一年後到期之其他負債		3,186	2,743
		720,604	1,173,373
		10,969,533	9,725,649

## 簡明綜合權益變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔								少數股東		
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資重估 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計溢利 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元
於二零零五年 一月一日	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 變動之收益	-	-	86,795	-	-	-	-	-	86,795	28,947	115,742
重估資產產生 之遞延稅項	-	-	74	-	-	-	-	-	74	13	87
折算香港以外地區 業務賬項而產生 之匯兌差額	-	-	-	-	(283)	-	-	-	(283)	(26)	(309)
應佔聯營公司 收購後儲備變動	-	-	(4,318)	-	-	2,844	-	-	(1,474)	(491)	(1,965)
應佔共同控制企業 收購後儲備變動	-	-	-	-	(521)	-	-	-	(521)	-	(521)
直接於權益中 確認之收入 及開支淨額	-	-	82,551	-	(804)	2,844	-	-	84,591	28,443	113,034
股東應佔溢利 於出售可供出售 金融資產時轉撥	-	-	-	-	-	-	532,825	-	532,825	49,482	582,307
於出售一間共同控制 企業時轉撥	-	-	(2,172)	-	-	-	-	-	(2,172)	(726)	(2,898)
於出售一間共同控制 企業時轉撥	-	-	-	-	(8)	-	-	-	(8)	(2)	(10)
期內已確認之 收入及開支總額	-	-	80,379	-	(812)	2,844	532,825	-	615,236	77,197	692,433
轉撥自累計溢利 至資本儲備	-	-	-	-	-	235	(235)	-	-	-	-
已付二零零四年 末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(26,858)	(26,858)	-	(26,858)
分派予少數股東 權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,440)	(20,440)
於二零零五年 六月三十日	<u>1,074,303</u>	<u>516,644</u>	<u>325,866</u>	<u>72,044</u>	<u>(110,796)</u>	<u>5,889</u>	<u>4,594,946</u>	<u>-</u>	<u>6,478,896</u>	<u>1,376,195</u>	<u>7,855,091</u>



	本公司股東應佔										少數股東	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	投資重估 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計溢利 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元	權益 千港元	權益總額 千港元	
於二零零六年 一月一日	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	
可供出售金融資產 公平價值變動 之收益	-	-	317,556	-	-	-	-	-	317,556	144,916	462,472	
重估資產產生 之遞延稅項	-	-	(43)	-	101	-	-	-	58	37	95	
折算香港以外地區 業務賬項而產生 之匯兌差額	-	-	-	-	441	-	-	-	441	38	479	
應佔聯營公司 收購後儲備變動	-	-	444	-	8,613	10	-	-	9,067	5,852	14,919	
應佔共同控制企業 收購後儲備變動	-	-	(53)	-	(477)	-	-	-	(530)	-	(530)	
直接於權益中 確認之收入 及開支淨額	-	-	317,904	-	8,678	10	-	-	326,592	150,843	477,435	
股東應佔溢利	-	-	-	-	-	-	498,299	-	498,299	41,341	539,640	
於出售可供出售 金融資產時轉撥	-	-	(42,882)	-	-	-	-	-	(42,882)	(14,301)	(57,183)	
視作為出售一間 附屬公司時增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	24	
視作為出售聯營 公司時轉撥	-	-	(374)	-	(3,549)	(2,645)	-	-	(6,568)	(4,124)	(10,692)	
期內已確認之收入 及開支總額	-	-	274,648	-	5,129	(2,635)	498,299	-	775,441	173,783	949,224	
因一間附屬公司 配售股份令少數 股東權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	830,982	830,982	
轉撥自資本儲備 至累計溢利	-	-	-	-	-	(20)	20	-	-	-	-	
已付二零零五年 末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(53,715)	(53,715)	-	(53,715)	
分派予少數股東 權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,838)	(29,838)	
於二零零六年 六月三十日	<u>1,074,303</u>	<u>516,644</u>	<u>765,287</u>	<u>72,044</u>	<u>(81,624)</u>	<u>2,172</u>	<u>5,443,435</u>	<u>-</u>	<u>7,792,261</u>	<u>2,456,668</u>	<u>10,248,929</u>	

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營業務所產生(所用)現金淨額	192,887	(2,737)
<b>投資業務</b>		
配售一間附屬公司之股份所得款項淨額	1,152,005	—
出售可供出售金融資產所得款項	117,504	35,650
來自聯營公司之股息	9,770	966
就應收聯營公司款項淨額之已收(作出)款項	9,621	(35,346)
一間共同控制企業償還之款項	2,470	1,002
出售投資物業所得款項	1,400	—
出售物業、廠房及設備所得款項	306	124
就法定按金(作出)已收款項淨額	(55,605)	2,113
收購聯營公司	(52,546)	(5,276)
購入物業、廠房及設備	(11,616)	(10,666)
墊款予聯營公司	(5,227)	—
墊款予一間共同控制企業	(1,437)	—
添置無形資產	(1,095)	(2,850)
添置投資物業	(245)	—
銀行抵押存款(減少)增加	(28)	61
就應收所投資公司款項淨額之已收款項	—	3,603
收購附屬公司	—	(62,416)
購入可供出售金融資產	—	(705)
投資業務所產生(所用)現金淨額	1,165,277	(73,740)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>融資業務</b>		
籌集所得新造銀行貸款	38,534	321,000
一間共同控制企業墊款	28,000	—
聯營公司墊款	100	153
一間附屬公司發行股份之所得款項	63	—
已付股息	(53,715)	—
償還銀行貸款	(37,094)	(126,160)
一間附屬公司向少數股東權益派付股息	(29,593)	(18,690)
予少數股東權益之分派淨額	(302)	—
償還聯營公司款項	(167)	—
購回貸款票據	—	(60,000)
	<u>(54,174)</u>	<u>116,303</u>
<b>融資業務(所用)所產生現金淨額</b>		
	<u>(54,174)</u>	<u>116,303</u>
現金及現金等價物增加淨額	1,303,990	39,826
匯率變動之影響	139	9
於期初之現金及現金等價物	398,156	540,349
	<u>398,156</u>	<u>540,349</u>
於期終之現金及現金等價物	<u>1,702,285</u>	<u>580,184</u>
	<u>1,702,285</u>	<u>580,184</u>
<b>現金及現金等價物結存之分析</b>		
銀行存款、銀行結存及現金	1,752,255	714,923
銀行透支	(49,970)	(134,739)
	<u>1,702,285</u>	<u>580,184</u>
	<u>1,702,285</u>	<u>580,184</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

此簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六所載之適用披露規定及香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

### 2. 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以公平價值計量外，本簡明綜合財務報表是按歷史成本常規為基礎編製。

本簡明綜合財務報表使用之會計政策乃與本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相符一致。

於本期間，本集團首次採用會計師公會所頒佈對於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效之多項新制定準則、修訂及詮釋（以下統稱「新財務報告準則」）。採納該等新財務報告準則對本集團於本期或過往會計期間之經營業績及財務狀況編製及呈列並無重大影響。

*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未生效而對本集團之業務適用之新制定準則、修訂及詮釋。本公司董事（「董事」）預測，應用該等新制訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列：資本披露 <sup>1</sup>
財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告準則） — 詮釋第7號	應用會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟 中的財務報告之重列法 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告準則） — 詮釋第8號	財務報告準則第2號之範圍 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告準則） — 詮釋第9號	重估嵌入式衍生工具 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

## 3. 分部資料

本集團之業務分部資料分析如下：

	截至二零零六年六月三十日止六個月			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	986,034	88,974	—	1,075,008
減：分部間之收益	(10,900)	(2,799)	—	(13,699)
	<u>975,134</u>	<u>86,175</u>	<u>—</u>	<u>1,061,309</u>
分部業績	273,899	152,307	(20,691)	405,515
視作為出售一間上市 附屬公司部份權益 之溢利				216,461
視作為出售上市聯營公司 之虧損淨額				(80,784)
融資成本				(98,609)
應佔聯營公司業績				71,502
應佔共同控制企業業績	(18)	57,932	—	57,914
除稅前溢利				571,999
稅項				(32,359)
本期間溢利				<u>539,640</u>

	截至二零零五年六月三十日止六個月			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	468,583	86,344	—	554,927
減：分部間之收益	(6,682)	(1,450)	—	(8,132)
	<u>461,901</u>	<u>84,894</u>	<u>—</u>	<u>546,795</u>
分部業績	130,237	370,867	22,944	524,048
融資成本				(38,033)
應佔聯營公司業績				82,238
應佔共同控制企業業績	2	58,114	—	58,116
除稅前溢利				626,369
稅項				(44,062)
本期間溢利				<u>582,307</u>

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

於回顧期內，本集團在香港以外地區之收益及分部業績兩方面之比重均少於10%，因此並無呈列按地區分部資料。

#### 4. 視作為出售一間上市附屬公司部份權益之溢利

本公司透過其附屬公司於二零零六年五月二十二日及二零零六年八月十日分別完成其上市附屬公司新鴻基有限公司（「新鴻基」）169,000,000股（「第一次股份配售」）和79,000,000股（「第二次股份配售」）之股份配售。以先舊後新方式認購248,000,000股新鴻基新股於二零零六年八月十日完成。於第一次股份配售前及於先舊後新方式認購完成後本公司於新鴻基之持股權，分別為74.99%及62.54%。來自配售及先舊後新方式認購248,000,000股新鴻基股份所產生之視作為出售新鴻基部份權益之總溢利估計約為300,847,000港元。計入第一次股份配售之先舊後新配售效應所產生之視作出售溢利為216,461,000港元，據此已於本期間之收益賬確認。

## 5. 物業價值變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加	113,671	327,638
(撇減) 撥回待出售物業之撇減	(18,700)	24,925
撥回酒店物業之減值虧損	1,647	4,853
	<u>96,618</u>	<u>357,416</u>

## 6. 視作為出售上市聯營公司之虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
視作為出售上市聯營公司之虧損淨額來自：		
(a) 一名認購人行使一間上市聯營公司之 非上市認股權證，其賦予認購 最多78,800,000股新股份之權利	67,905	—
— 於二零零六年四月以先舊後 新方式配售及認購上市聯營公司股份	12,965	—
(b) 另外一間上市聯營公司的認股權證 及認股權被行使	(86)	—
	<u>80,784</u>	<u>—</u>

## 7. 就可供出售金融資產確認之減值虧損

此項指本集團於終審法院否決本集團提出之最終上訴後，就本集團於吉隆坡一酒店項目之12.5%權益提撥之減值虧損58,203,000港元(二零零五年：無)。訴訟詳情已於本公司二零零五年年報之或然負債部份內披露。

## 8. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
	千港元	千港元
	(重列)	
除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷	1,946	1,686
預繳地價攤銷	2,154	2,192
折舊	10,726	12,416
衍生產品之未變現虧損淨額	—	1,358
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產之未變現虧損淨額	—	1,780
並已計入：		
上市股本證券投資之股息收入	8,952	8,543
非上市股本證券投資之股息收入	3,332	17,733
因收購一間聯營公司產生公平價值 淨額高於代價之差額 (包括在其他收入內)	9,011	—
利息收入	139,304	74,019
槓桿外匯交易溢利淨額	4,131	2,817
出售可供出售金融資產溢利淨額 (包括在其他收入內)	68,604	2,951
其他買賣活動之溢利淨額	17,725	2,306
衍生產品之已變現溢利淨額	9,508	10,635
透過損益賬按公平價值處理 之金融資產之已變現溢利淨額	11,271	1,970
衍生產品之未變現溢利淨額 (包括在其他收入內)	6,406	—
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 (包括在其他收入內)	7,405	—
根據上訴法庭裁決就吉隆坡一酒店 項目之訴訟之利息支出退回	—	14,011
	<u>          </u>	<u>          </u>



## 9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港	25,795	12,282
香港以外地區	553	209
	<u>26,348</u>	<u>12,491</u>
遞延稅項	6,011	31,571
	<u>32,359</u>	<u>44,062</u>

兩段期間之香港利得稅均以期內之估計應課稅溢利按稅率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。

## 10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之盈利 (本公司股東應佔期內溢利)	498,299	532,825
普通股之潛在攤薄效應：		
就一間附屬公司之認股權證所產生之普通股 潛在攤薄效應對盈利作出之調整	(41)	—
按聯營公司每股盈利之攤薄對 應佔聯營公司業績作出之調整	(898)	—
	<u>497,360</u>	<u>532,825</u>
用以計算每股攤薄盈利之盈利		
	<u>497,360</u>	<u>532,825</u>
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數	537,152	537,152
	<u>537,152</u>	<u>537,152</u>

## 11. 股息

董事會不建議宣派中期股息（二零零五年：無）。

截至二零零六年及二零零五年六月三十日止六個月，本公司已分別就二零零五年及二零零四年末期股息派付53,715,000港元及26,858,000港元之股息，分別等同於每股10港仙及每股5港仙。

## 12. 投資物業

	千港元
<b>估值</b>	
於二零零五年一月一日	2,215,668
增加	2,605
收購附屬公司	39,362
出售	(12,600)
轉撥自待出售物業	47,160
轉撥至物業、廠房及設備以及預繳地價	(17,531)
建築成本超額撥備	(12,814)
年內公平價值增加	522,250
	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	2,784,100
增加	245
轉撥至物業、廠房及設備	(106,509)
出售	(14,000)
期內公平價值增加	113,671
	<hr/>
於二零零六年六月三十日	<u>2,777,507</u>

本集團投資物業於二零零六年六月三十日之公平價值已根據由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。

## 13. 可供出售金融資產

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
由企業實體發行之上市股本證券，按市值		
香港	657,986	530,543
香港以外地區	6,872	4,444
	<u>664,858</u>	<u>534,987</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)	633,501	399,901
香港以外地區	146,880	58,251
	<u>780,381</u>	<u>458,152</u>
	<u><u>1,445,239</u></u>	<u><u>993,139</u></u>

附註：該款項包括本集團於一間同系附屬公司之權益633,500,000港元（於二零零五年十二月三十一日：399,900,000港元）。

## 14. 貸款及應收賬款

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
一間上市聯營公司之貸款票據	78,000	78,000
所投資公司欠款 (附註)	6,663	124,687
其他	926	1,066
	<u>85,589</u>	<u>203,753</u>
減：減值	<u>(1,447)</u>	<u>(1,447)</u>
	<u><u>84,142</u></u>	<u><u>202,306</u></u>

附註：於吉隆坡酒店項目合共為118,003,000港元之權益已取消確認，並於終審法院作出駁回本集團之最終上訴的決定後確認為可供出售金融資產。

## 15. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
<b>持作買賣金融資產</b>		
上市股本證券，按市值		
由企業實體發行		
香港	37,064	32,396
香港以外地區	2,080	2,534
由銀行發行		
香港	60,091	20,654
香港以外地區	—	87
由公營機構發行		
香港	33	33
	<u>99,268</u>	<u>55,704</u>
由香港以外地區企業實體發行之 非上市股本證券，按公平價值	219,772	119,514
於香港上市之認股權證及認購權，按公平價值	9,267	3,508
其他	568	478
	<u>328,875</u>	<u>179,204</u>

## 16. 應收賬款、按金及預付款項

計入應收賬款、按金及預付款項內之款額為應收貿易賬款總額共1,094,242,000港元（於二零零五年十二月三十一日：1,181,355,000港元），其賬齡分析如下：

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
零至30日	1,049,429	1,155,721
31至180日	13,089	16,849
181至365日	1,771	778
365日以上	173,237	167,080
	<u>1,237,526</u>	<u>1,340,428</u>
呆賬撥備	(143,284)	(159,073)
	<u>1,094,242</u>	<u>1,181,355</u>

由於董事鑒於證券孖展融資之業務性質，認為應收孖展客戶款項之賬齡分析並無意義，故並無披露有關賬齡分析。

有期貸款之到期詳情於附註第26項披露。

本集團持有客戶之上市證券、非上市證券及物業，作為客戶取得有抵押孖展貸款及有期貸款之抵押品。上市證券於二零零六年六月三十日之公平價值為8,205,080,000港元（於二零零五年十二月三十一日：6,272,527,000港元）。

## 17. 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總額共888,220,000港元（於二零零五年十二月三十一日：848,151,000港元），其賬齡分析如下：

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
零至30日	838,717	820,787
31至180日	19,797	4,336
181至365日	866	508
365日以上	28,840	22,520
	<u>888,220</u>	<u>848,151</u>

## 18. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值2港元之普通股		
法定股本：		
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年六月三十日	<u>3,000,000,000</u>	<u>6,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年六月三十日	<u>537,151,901</u>	<u>1,074,303</u>

## 19. 認股權證

於二零零六年四月十二日，董事會建議以紅股方式發行認股權證，基準為每持有五股股份可獲發一份認股權證。以紅股方式發行認股權證之條件已於二零零六年五月二十九日達成，並於二零零六年六月五日發行107,430,380份認股權證。

認股權證持有人有權於二零零六年六月七日至二零零九年六月六日（首尾兩日包括在內）隨時以現金按初步認購價每股10.00港元（可予調整）認購一股繳足款項股份。期內，概無認股權證獲轉換。於二零零六年六月三十日，107,430,380份認股權證尚未行使。

## 20. 貸款票據

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

## 21. 或然負債

(a) 於二零零六年六月三十日，本集團作出之擔保如下：

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
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	8,152	7,084
	<u>13,692</u>	<u>12,624</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」) 發出附有申索陳述書之令狀 (「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所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不超過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。

(c) 二零零六年六月，新鴻基接獲中國湖北省高級人民法院發出之2001年命令通知，判令凍結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」) 3,000,000美元的資金 (或等值資產)，據此，新鴻基証券於中國長州電力發展有限公司之股份 (「股份」) (價值3,000,000美元) 其後已被凍結。新鴻基証券已於一九九八年出售該等股份。根據二零零一年之另一份協議，新鴻基証券已就任何潛在責任取得免責保證及豁免權。新鴻基將進一步調查，但在目前情況下並不認為適宜作出任何撥備。待完成調查工作後，將作出最後決定。

## 22. 資本承擔

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未於財務報表中作準備之資本開支	<u>2,867</u>	<u>29,952</u>
已獲授權但未簽約之資本開支	<u>2,283</u>	<u>2,259</u>

## 23. 營業租約安排

於二零零六年六月三十日，本集團按不可撤銷之營業租約而須於下列期間支付之最低租賃款項如下：

	於二零零六年 六月三十日		於二零零五年 十二月三十一日	
	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
於一年內	17,726	5,991	14,477	406
於第二至第五年（包括首尾兩年）	11,740	716	14,463	—
	<u>29,466</u>	<u>6,707</u>	<u>28,940</u>	<u>406</u>

營業租約之年期經議定為一至三年。

## 24. 資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價及待出售物業賬面總值為3,781,706,000港元（於二零零五年十二月三十一日：3,699,422,000港元）、屬於本集團及孖展客戶之上市投資賬面值為1,378,229,000港元（於二零零五年十二月三十一日：1,387,659,000港元），以及關於一間上市附屬公司之若干證券成本值902,933,000港元（於二零零五年十二月三十一日：902,933,000港元）已就授予本集團最多3,056,665,000港元（於二零零五年十二月三十一日：3,098,756,000港元）之貸款及一般銀行信貸作出抵押。於二零零六年六月三十日，已提用之信貸額為1,709,369,000港元（於二零零五年十二月三十一日：1,792,881,000港元）。

於二零零六年六月三十日，1,000,000港元的銀行存款（於二零零五年十二月三十一日：972,000港元）已就2,000,000港元的銀行擔保作出抵押（於二零零五年十二月三十一日：2,000,000港元）。

## 25. 結算日以後之事項

(a) 本集團於二零零六年四月三日與CLSA Capital Limited（「CLSA」）訂立一份認購權協議及於二零零六年五月十八日訂立補充函件，以代價11,101,000港元換取CLSA有條件授予本集團一項認購權，認購權賦予本集團權利要求CLSA：

- 以總行使價99,908,000港元出售34,156,666股卓健亞洲有限公司（「卓健」）股份，及
- 待本集團支付認購價每股2.46港元後，行使認股權證以認購7,056,232股卓健股份，隨後轉讓因而取得之卓健股份予本集團。

交易詳情載於本公司於二零零六年六月二十九日寄發予其股東之通函內。有條件授予認購權於二零零六年七月二十一日完成。

(b) 按聯合集團有限公司（「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發表之聯合公佈，本公司之全資附屬公司AP Emerald Limited將認購169,000,000股（第一次配售及認購）及79,000,000股（第二次配售及認購）新鴻基新股，所得款項淨額約為1,685,500,000港元。交易詳情載於二零零六年六月八日及二零零六年七月十四日寄發予股東之通函內。

以每股7.00港元之認購價認購248,000,000股新鴻基新股已於二零零六年八月十日完成。

- (c) 本集團於二零零六年六月十三日與聯合集團及AG Capital Holding Limited (聯合集團之全資附屬公司) 訂立協議, 以收購UAF Holdings Limited (「UAF Holdings」) 全部已發行股本及獲轉讓UAF Holdings獲墊予之股東貸款39,590,000港元。交易詳情載於二零零六年六月三十日寄發予股東之通函內。

交易已於二零零六年八月二十四日完成。總代價4,328,000,000港元以下列方式支付:

- 628,000,000港元在完成時以現金支付,
- 900,000,000港元將於二零零六年十二月三十一日或以前隨時支付, 並按香港銀行同業拆借利率(「港元同業拆息」)加1厘之年利率計算利息, 及
- 本金額2,800,000,000港元之三年期債券(按港元同業拆息加1厘之年利率計算利息)。

交易完成後, 管理層正評估UAF Holdings之可識別淨資產價值以釐定交易所產生之商譽。

## 26. 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。

	於二零零六年六月三十日					
	即時償還	三個月內	三個月至一年	一年至五年	五年後	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>						
銀行定期存款	—	1,310,589	—	—	—	1,310,589
一間上市聯營公司貸款票據	—	—	—	78,000	—	78,000
國庫券	—	7,676	—	—	—	7,676
有期貸款	127,196	43,200	169,156	—	—	339,552
	<u>127,196</u>	<u>1,361,465</u>	<u>169,156</u>	<u>78,000</u>	<u>—</u>	<u>1,675,817</u>
<b>負債</b>						
銀行借貸及透支	—	660,689	719,033	405,127	9,520	1,794,369
貸款票據	—	—	—	65,437	—	65,437
	<u>—</u>	<u>660,689</u>	<u>719,033</u>	<u>470,564</u>	<u>9,520</u>	<u>1,859,806</u>



	於二零零五年十二月三十一日					
	即時償還	三個月內	三個月 至一年	一年至 五年	五年後	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>						
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	148,299	66,200	5,667	—	—	220,166
	<u>148,299</u>	<u>66,200</u>	<u>5,667</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>220,166</u>
<b>負債</b>						
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
	<u>—</u>	<u>554,910</u>	<u>395,323</u>	<u>818,153</u>	<u>57,610</u>	<u>1,825,996</u>

## 27. 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。內部審核及合規部（「內部審核及合規部」，其獨立地分別向有關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，本集團部份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。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、坐盤交易、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高級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。這由高級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：

	年利率	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
於二零零六年								
六月三十日								
固定存款	3.00%至5.38%	1,310,589	-	-	-	-	-	1,310,589
國庫券	4.64%	7,676	-	-	-	-	-	7,676
應收一間上市聯營公司 之貸款票據	2.50%	-	-	78,000	-	-	-	78,000
銀行借貸	4.93%至6.41%	(288,534)	-	-	-	-	-	(288,534)
貸款票據(附註)	7.90%	-	(65,437)	-	-	-	-	(65,437)
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
應收一間上市聯營公司 之貸款票據	2.50%	-	-	78,000	-	-	-	78,000
銀行貸款	4.85%至5.35%	(255,000)	-	-	-	-	-	(255,000)
貸款票據(附註)	7.90%	-	-	(64,252)	-	-	-	(64,252)

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：

	年利率	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
於二零零六年								
六月三十日								
有抵押證券放款	5.75%至23.14%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,344,186
有期貨款	7.44%至26.82%	251,022	-	-	-	-	-	251,022
銀行透支	4.40%至8.25%	(49,970)	-	-	-	-	-	(49,970)
銀行借貸	5.06%至7.07%	(1,041,218)	(162,508)	(84,854)	(87,385)	(70,380)	(9,520)	(1,455,865)
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)

## 28. 比較數字

於編製本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告後，本集團其後已就採納會計師公會所頒佈並適用於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間之新財務報告準則以編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報而修訂前期調整。

為此，本集團於二零零五年年報內呈列若干項目之方式有別於二零零五年六月三十日所採納者。

因此，本中期財務報表所呈列截至二零零五年六月三十日止六個月之比較資料有別於二零零五年中期報告所公佈之資料。

收益賬內所列二零零五年六月之若干項目之比較數字已予重列（如適用），以符合本期間之計算方法，茲述如下：

	按於 二零零五年 六月三十日 所呈報 千港元	重列及 重新分類 千港元	重列 千港元
物業價值變動	358,385	(969)	357,416
其他經營開支	(59,763)	(5,088)	(64,851)
融資成本	(30,427)	(7,606)	(38,033)
應佔聯營公司業績	79,972	2,266	82,238
稅項	(44,427)	365	(44,062)
	<u>593,339</u>	<u>(11,032)</u>	<u>582,307</u>
本期間溢利	<u>593,339</u>	<u>(11,032)</u>	<u>582,307</u>
應佔方			
本公司股東	541,276	(8,451)	532,825
少數股東權益	52,063	(2,581)	49,482
	<u>593,339</u>	<u>(11,032)</u>	<u>582,307</u>
每股基本盈利 (港元)	<u>1.01</u>	<u>(0.02)</u>	<u>0.99</u>

## 5. 營運資金

董事認為，在並無不可預見情況下，並經計及發行可換股債券、本集團現有現金結餘及資源以及可動用銀行融資後，本集團具備充裕營運資金應付本章程刊發日期起計未來十二個月內所需。

## 6. 債務聲明

於本章程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八月三十一日營業時間結束時，本集團之未償還借貸約6,485,700,000港元，當中包括有抵押銀行貸款及透支約1,425,000,000港元、無抵押銀行貸款及透支約1,011,000,000港元、發行予一間同系附屬公司之非上市有抵押債券約2,800,000,000港元、4%非上市貸款票據約66,300,000港元、來自一間共同控制企業之無抵押借款約199,200,000港元、來自聯營公司之無抵押借款約72,700,000港元、來自同系附屬公司之無抵押借款約900,000,000港元、所投資公司之無抵押借款約2,600,000港元、少數股東之無抵押借款約900,000港元及無抵押其他借款約8,000,000港元。本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、預繳土地租賃付款、待售物業、短期銀行存款、屬於本集團及證券放款客戶之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，本集團就一間接非全資附屬公司於一家在澳洲證券交易所有限公司上市的酒店公司股份配售協議項下責任的履行所作出之擔保、授予所投資公司之一銀行信貸額擔保、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550,500,000港元。本集團亦因與新世界發展有限公司（「新世界發展」）及Shanghai Finance Holdings Limited之訴訟而產生索償，進一步詳情載於本章程附錄五「訴訟」一節。

外幣金額已按二零零六年八月三十一日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

除上述者及本集團內公司間負債外，於二零零六年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之按揭、抵押、債券、其他借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、租購承擔、承兌責任或承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

## 7. 財務及經營前景

儘管受到油價波動及中東政局不穩困擾，環球經濟前景大致良好。預料中國政府近月推出之調控政策將令國內房地產市場來年出現相應調整。就長遠而言，相信中國內地經濟表現依然出色，並繼續對本港經濟帶來正面影響。

董事會相信本集團於中港兩地之金融服務以及物業投資及發展業務均可取得滿意表現，而董事會將致力發展及改善該等相關業務，為全體股東爭取利益。

## 1. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，其編製乃為說明按每持有十股現有股份可認購一份可換股債券之比例，按換股價每股可換股債券10港元公開發售53,729,944份可換股債券（「公開發售」）對本集團之有形資產淨值之影響，編製時乃假設公開發售已於二零零六年六月三十日完成。由於編製該報表僅供說明用途，且基於其性質，其不一定能真實全面反映本集團於公開發售完成後的財務狀況。

本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據本集團於二零零六年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表（載於本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之已刊發中期報告）而編製，並已就公開發售之影響作出調整。

於二零零六年六月三十日之未經審核綜合有形資產淨值	加： 公開發售估計所得款項淨額	減： 可換股債券之估計負債部分（扣除發行成本）及提前贖回選擇權之價值	減： 發行可換股債券產生之估計遞延稅項負債	於緊隨公開發售完成後之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	
				本集團於公開發售後之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	於公開發售完成後之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值
千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元	港元 (附註5)
<u>10,140,650</u>	<u>532,499</u>	<u>(473,591)</u>	<u>(10,309)</u>	<u>10,189,249</u>	<u>18.964</u>

## 附註：

- 綜合有形資產淨值之釐定方式為以本集團之總權益約10,248,929,000港元減去無形資產約20,670,000港元及商譽約87,609,000港元（納入於聯營公司權益之賬面值）。
- 此項反映來自公開發售之估計所得款項淨額約532,499,000港元，即所得款項約537,299,000港元扣除公開發售之估計開支及佣金約4,800,000港元。
- 此項反映可換股債券之估計負債部分為數約483,095,000港元（扣除發行成本約4,269,000港元）及提前贖回選擇權之價值約5,235,000港元。
- 此項反映因發行可換股債券所產生之估計暫時差額以17.5%稅率計算的估計遞延稅項負債。
- 此計算乃基於假設本公司於記錄日期已發行537,299,446股普通股。

## 2. 申報會計師之報告

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出的報告全文，乃為收錄於本章程而編製。

### 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

吾等謹滙報聯合地產(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料，該等資料載列於 貴集團於二零零六年十月十二日就建議公開發售(「公開發售」)可換股債券予 貴公司合資格股東刊發之章程(「章程」)附錄三第148頁「未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」(「未經審核備考財務資料」)一節。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事僅為說明用途而編製，以便就公開發售可能如何影響所呈報之財務資料提供資料。未經審核備考財務資料之編製基準載列於章程第148頁。

### 貴公司董事及申報會計師之個別責任

貴公司董事須全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」而編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任是根據《上市規則》第四章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料出具意見，並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料而由吾等在過往發出之任何報告，除於該等報告發出日期對該等報告之發出對象所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見之基礎

吾等是按照香港會計師公會所頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行應聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮調整之支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。吾等之工作並不涉及獨立查核任何相關財務資料。



吾等在策劃和進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，使吾等能獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製，該基準符合 貴集團的會計政策，及就根據《上市規則》第四章第29(1)段作出披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，其編製僅為說明用途，而基於其假設性質，其並不保證或顯示任何事情將於未來發生，亦不一定能反映 貴集團於二零零六年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- (c) 就根據《上市規則》第四章第29(1)段作出披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師

二零零六年十月十二日

茲提述聯合集團、本公司及新鴻基於二零零六年六月十九日發表之聯合公佈，以及本公司於二零零六年六月三十日刊發之通函（「UAF通函」）。於完成買賣UAF Holdings之全部已發行股本後（詳見於二零零六年八月二十四日之UAF通函所披露），UAF Holdings成為本公司之間接非全資附屬公司。

(A) 以下由德勤•關黃陳方會計師行所作之申報會計師報告概述UAF Holdings集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料，乃摘錄自UAF通函。下文所用詞彙及釋義各自具有UAF通函所定義者之涵義。

# 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
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
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)
撇銷商譽		(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		83,160,000	120,000,000	152,670,000

## 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
<b>非流動資產</b>				
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>
<b>流動資產</b>				
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>
<b>流動負債</b>				
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>
<b>流動資產淨值</b>		<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>

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

## 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 港元	二零零四年 港元	二零零五年 港元
	附註		
<b>經營業務</b>			
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
<b>投資業務</b>				
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
		<u>(70,792,980)</u>	<u>(157,910,153)</u>	<u>(30,923,084)</u>
<b>投資業務所用現金淨額</b>				
<b>融資活動</b>				
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)
		<u>(278,350,000)</u>	<u>27,677,500</u>	<u>176,112,500</u>
<b>融資活動(所用)產生之現金淨額</b>				
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
		<u>132,147,121</u>	<u>165,281,251</u>	<u>248,285,098</u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>				
現金及銀行結餘		132,147,121	165,281,251	248,285,098
		<u>132,147,121</u>	<u>165,281,251</u>	<u>248,285,098</u>

## 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 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	境外業務之投資淨額 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	公平價值選擇 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>5</sup>
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 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 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>27,379,267</u>
本年度溢利淨額增加	—	—	27,379,267
應佔			
公司股東	—	—	13,938,536
少數股東權益	—	—	13,440,731
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,379,267</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
<b>香港會計準則第39號之影響</b>			
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>1,872,015,505</u>	<u>(4,158,085)</u>	<u>1,867,857,420</u>
對資產及負債之總影響			
股本	8	—	8
非供派發儲備	28,000,000	—	28,000,000
<b>香港財務報告準則第3號之影響</b>			
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>957,166,473</u>	<u>910,690,947</u>	<u>1,867,857,420</u>
權益總額			
少數股東權益	914,849,032	(914,849,032)	—
	<u>914,849,032</u>	<u>(914,849,032)</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>90,857,077</u>	<u>137,868,287</u>	<u>137,788,552</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
<b>成本</b>				
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
<b>折舊</b>				
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
<b>賬面值</b>				
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 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %
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撤銷 (附註33)	<u>(5,066,440)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u><u>27,632,567</u></u>

## 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><u>756,806</u></u>	<u><u>756,806</u></u>	<u><u>2,000</u></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）	<u>569,206,326</u>	<u>804,304,553</u>	<u>1,055,690,902</u>
	<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	<u>55,048,000</u>	<u>43,078,000</u>	<u>38,786,000</u>
	<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)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,617,554)</u>	<u>(2,617,554)</u>
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
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,000,000</u>	<u>35,062,944</u>	<u>40,062,944</u>
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
	<u>5,000,000</u>	<u>183,961,688</u>	<u>(5,000,000)</u>	<u>(178,921,584)</u>	<u>5,040,104</u>
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)
	<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
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>41,494,700</u>

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		<u>106,250</u>
		<u><u>87,606,250</u></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	<u>155,087</u>

以現金支付之總代價	<u><u>87,606,250</u></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	<u>22,096,097</u>
	<u><u>(65,510,153)</u></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><u>236,507,809</u></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
	<u>42,702,351</u>
出售部分權益之虧損	<u>(1,423,572)</u>
以現金支付之總代價	<u><u>41,278,779</u></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
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,000,000</u>

## 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

下表列出其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					總計 港元
	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	
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					總計 港元
	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	
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					總計 港元
	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	
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

(B) 以下為經擴大集團之未經審核備考財務資料，其顯示經擴大集團於二零零五年十二月三十一日之合併資產負債表、收益賬及現金流量表，乃摘錄自UAF通函。下文所用詞彙及釋義各自具有UAF通函所定義者之涵義。

## 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	有關	於先舊後新	UAFH	有關	備考經
	於二零零五年	先舊後新	方式配售	集團於	收購事項之	擴大集團
	十二月	方式配售之	後之備考	十二月	備考調整	備考經
	三十一日	備考調整	本集團	三十一日	備考調整	擴大集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
			附註			附註
<b>非流動資產</b>						
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>
<b>流動資產</b>						
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	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
<b>流動負債</b>							
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><u>9,725,649</u></u>	<u><u>1,685,632</u></u>	<u><u>11,411,281</u></u>	<u><u>2,574,966</u></u>	<u><u>1,420,823</u></u>		<u><u>15,407,070</u></u>
<b>股本及儲備</b>							
股本	1,074,303	—	1,074,303	—	—		1,074,303
儲備	5,996,232	327,758	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	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>
<b>非流動負債</b>							
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><u>9,725,649</u></u>	<u><u>1,685,632</u></u>	<u><u>11,411,281</u></u>	<u><u>2,574,966</u></u>	<u><u>1,420,823</u></u>		<u><u>15,407,070</u></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，以及增加少收股東權益。
- (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				
	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	附註	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	備考經 擴大集團 千港元
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			
	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	附註	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UAF通函之申報會計師報告內容。

### 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



## 1. 責任聲明

本章程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。董事願就本章程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，就彼等所知及所信，本章程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

除下文所披露外，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））；或(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)根據上市規則附錄十所載《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)	0.22	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)

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
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. 該股數指於本公司270,000股股份之權益，及於54,000份認股權證之權益而產生之本公司54,000股相關股份之權益。
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，而卓健則為新鴻基之間接非全資附屬公司。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）期間內隨時可按行使價0.70港元予以行使。
5. 該股數指於新鴻基49,200股股份之權益。
6. 該股數指於卓健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

除下文所披露外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員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及間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司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) 於股份之權益

股東名稱	持有之 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	89.90	1
Lee and Lee Trust	483,048,065	89.90	2、3

## 附註：

- 該權益包括由：(i) Capscore Limited（「CapScore」）持有之167,061,619股股份及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19,267,603份認股權證之權益。由CapScore、開鵬、陽山及聯合集團所持之認股權證導致於合共80,508,006股相關股份擁有權益。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。
- 該權益指聯合集團於本公司402,540,059股股份及於80,508,006份認股權證中所擁有之相同權益。
- 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。彼等合共於聯合集團已發行股本中擁有約41.06%之權益，因此，彼等被視作擁有聯合集團所持股份之權益。
- 上述權益均屬好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載，並無淡倉記錄。

## (ii) 於本集團其他成員公司股份之權益

本公司非全資 附屬公司之名稱	股東名稱	持有之 股份數目	佔有關已發行 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
GFIA – SHK Managers Ltd.	LOTE Ltd.	49	49
Hardy Wall Limited	Betterhuge Limited	35	35
新鴻基	Penta Investment Advisers Limited	164,058,000	10.98
新鴻基財經資訊 有限公司	日新資訊有限公司	49	49
亞洲聯合財務 有限公司	ITOCHU Hong Kong Limited	25,625,000	19

## 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立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

除下文所披露外，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（「聯合融資」）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. 公司資料

### 註冊辦事處

香港  
灣仔  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈22樓

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

### 法律顧問

胡百全律師事務所  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈12樓

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一期35樓

**主要往來銀行**

中國銀行(香港)有限公司  
中信嘉華銀行有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
永亨銀行

**合資格會計師**

胡君逸

**公司秘書**

劉美儀

**6. 董事之履歷****執行董事**

李成偉

李成偉先生，現年五十四歲，於一九八七年二月加入本公司出任執行董事，自一九九四年三月起擔任本公司之行政總裁。彼為一名建築師，曾於澳洲IBM服務，其後在馬來西亞及香港參與地產發展工作逾二十年。彼於物業發展具豐富經驗。彼亦為新鴻基之執行董事及天安之執行董事、主席及代理董事總經理。

李志剛

李志剛先生，現年五十三歲，為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員，於一九九七年八月及一九九九年十月分別獲委任為本公司之財務總監及執行董事。彼於財務及會計行業具有豐富經驗，曾於兩間大型核數師事務所任職及擔任多間頗具規模的香港上市公司之集團財務總監。彼亦為天安及上聯水泥之執行董事及聯合集團之集團財務總監。

**非執行董事**

賴顯榮

賴顯榮先生，現年四十九歲，於二零零一年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零四年九月轉任為本公司之非執行董事。彼為香港胡百全律師事務所(律師及公證人事務所)之合夥人，在法律界執業逾二十三年。賴先生畢業於香港大學，獲頒法律學士學位，具備香港、英格蘭及威爾斯以及澳洲維多利亞省之律師資格。賴先生為香港之公證人及中國委托公證人，同時亦出任另一間上市公司之獨立非執行董事。

**李兆忠**

李兆忠先生，現年五十九歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之非執行董事。彼為英國倫敦銀行學會會員。彼於香港及海外銀行和金融業之高級管理層，累積超過三十二年工作經驗。李先生為聯合融資之僱員，該公司為聯合集團之全資附屬公司。彼亦為上聯水泥之非執行董事。

**獨立非執行董事****麥尊德**

麥尊德先生，現年七十八歲，於二零零四年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為JDM Associates Limited之創辦人及主席，曾為香港一運動及休閒用品分銷集團公司之主要股東。彼畢業於University of Western Australia及Harvard Business School，有超過五十年出任為行政總裁之工作經驗，以及後期為一般性、市場顧問及代表服務之獨資經營者，並擁有代理分銷、生產專利、超級市場、藥店特別商品之特許零售權，及貨品採購之廣泛經驗。彼亦為聯合集團之獨立非執行董事。

**STEVEN SAMUEL ZOELLNER**

Steven Samuel Zoellner先生，現年三十七歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於澳洲悉尼Scots College及完成一項房地產牌照課程。Zoellner先生自一九八七年起出任房地產代理，在行內積逾廣泛經驗。Zoellner先生曾參與銷售澳洲若干著名高尚住宅及發展地盤。他曾擁有Elders Double Bay以提供各類房地產服務，並於二零零零年出售。彼目前為Laing & Simmons Double Bay之董事，該公司主要銷售澳洲頂級房地產。

**ALAN STEPHEN JONES**

Alan Stephen Jones先生，現年六十三歲，於二零零六年一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。Jones先生為特許會計師，於管理、行政、會計、地產發展、泊車服務、金融及貿易業務等方面具有豐富經驗，並曾於澳洲及國際上參與多宗上市公司成功進行之合併及收購活動。Jones先生亦為聯合集團及新鴻基之獨立非執行董事。

## 7. 訴訟

除下文所披露外，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與 Stapleton Developments Limited (「SDL」) 向新鴻基直接全資附屬公司新鴻基證券有限公司 (「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」)，新鴻基證券被判令向新世界發展支付總額 105,534,018.22 港元，連同本金金額 80,117,652.72 港元由一九九八年十二月十六日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 105,534,108.22 港元連同利息 44,581,663.32 港元)。新鴻基證券已支付判定金額，而新鴻基證券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」)，判令新鴻基證券可獲償付依照高等法院原有向新鴻基證券作出之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。須償付之金額為 14,783,090.86 港元，該金額經已償付。新鴻基證券現已獲批准就上訴法庭裁決向終審法院提出上訴 (「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。於二零零六年七月十日，終審法院作出裁決 (「最終上訴裁決」)，駁回最終上訴，惟裁定新世界發展可獲得之本金額應減少 629,448.15 港元。新世界發展現已向新鴻基證券支付此筆金額連同利息 647,991.43 港元，總額為 1,277,439.58 港元。根據最終上訴裁決，上訴費用由新鴻基證券承擔。

新鴻基證券現正就最終上訴裁決對下列文件所載之新索償之影響尋求法律意見：(i) 新世界發展於二零零四年四月發出之載有申索之傳票 (「HCA 813/2004」)，索償金額 27,237,489.51 港元及 7,697,418.42 港元連同該等金額分別由二零零零年三月一日及二零零一年一月二日起計之利息 (按法院認為適當之利率計算)，儘管於最後實際可行日期，HCA813/2004 之傳票尚未送達新鴻基證券；及 (ii) 新世界發展及 SDL 就新世界發展宣稱代表新鴻基證券向股東貸款按比例出資墊付之款項而於二零零六年二月發出之申索陳述書 (「HCA376/2006」)。HCA376/2006 索償 37,498,011.41 港元 (即向新鴻基證券索償之注資總額) 連同按法院認為適當之利率及期間計算之相關利息，儘管於最後實際可行日期，傳票尚未送達新鴻基證券。



- (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」) 發出附有申索陳述書之令狀 (「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服務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不超過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。
- (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) 於二零零六年六月，新鴻基接獲中國湖北省高級人民法院發出之二零零一年命令通知，判令凍結新鴻基証券3,000,000美元的資金 (或等值資產)，據此，新鴻基証券於中國長州電力發展有限公司之股份 (價值3,000,000美元) 其後已被凍結。新鴻基証券已於一九九八年出售上述股份。根據於二零零一年訂立之另一份協議，新鴻基証券已就任何潛在責任取得免責保證及豁免權。

## 8. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 由Chilatin Pte Ltd.作為賣方及AP Sapphire Limited（為本公司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。進一步詳情載於由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有關通函內披露。
- (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香港建屋貸款有限公司已發行股本中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中國代理（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(i) CLSA Capital Limited（「CLSA」）作為授出人；及(ii) 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（「認購權協議」）（於二零零六年五月十八日修訂），內容有關CLSA以代價11,100,916.45港元向Wah Cheong授出之認購權。該認購權賦予Wah Cheong權利，可要求CLSA按行使價合

共99,908,248.05港元出售CLSA所持有之全部卓健股份；以及要求CLSA行使全部或部份行使由CLSA所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。進一步詳情載於由聯合集團、本公司及新鴻基刊登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) 由(i) AG Capital Holding Limited作為賣方；(ii) Swan Islands Limited作為買方；(iii)聯合集團作為保證人；及(iv)新鴻基作為擔保人就條件買賣UAF Holdings之全部已發行股本而於二零零六年六月十三日訂立之買賣協議，連同讓與股東貸款，總代價為4,328,000,000.00港元。進一步詳情載於聯合集

團、本公司及新鴻基刊登日期為二零零六年六月十九日之聯合公佈及各自日期為二零零六年六月三十日之通函。

- (j) 包銷協議。
- (k) 由CLSA作為賣方及Wah Cheong作為買方訂立日期為二零零六年十月六日之買賣協議，內容有關Wah Cheong根據認購權協議就買賣34,156,666股卓健股份以總代價99,908,248.05港元行使認購權。進一步詳情披露於聯合集團、本公司、新鴻基及Wah Cheong刊登日期為二零零六年十月五日之聯合公佈。

## 9. 重大不利變動

據董事所知，自二零零五年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核綜合財務報表之結算日）以來，本集團之財政或貿易狀況並無任何重大不利變動。

## 10. 專家及同意書

以下為曾於本章程表達意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師事務所（「德勤」）	香港執業會計師

於最後實際可行日期，德勤：

- (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）。

德勤已就本章程發出同意書，表示同意按本章程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。

## 11. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於在該日期仍然生效且對本集團業務而言屬重要之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事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。

## 12. 約束力

倘根據本章程提出申請，本章程即具效力，使一切有關人士須受香港公司條例第44A及第44B條的所有適用條文（懲罰性條文除外）所約束（如適用）。

## 13. 送呈公司註冊處之文件

各章程文件及德勤發出之同意書已遵照香港公司條例第38D條之規定送呈香港公司註冊處。

## 14. 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，現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) 本章程以英文及中文編製，如有任何歧異，概以英文文本為準。

## 15. 備查文件

以下文件副本於本章程日期起至二零零六年十一月一日止（包括當日）期間之任何營業日之一般辦公時間內，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) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零零四年十二月三十一日及截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；及截至二零零六年六月三十日止月之中期報告；
- (d) 本集團未經審核備考財務資料之會計師報告（其全文載於附錄三）；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (f) (i)本公司於二零零六年六月八日就配售新鴻基169,000,000股股份之須予披露交易而刊發之通函；(ii)本公司於二零零六年六月二十九日就有條件授出卓健之股份及認股權證之主要交易而刊發之通函；(iii)本公司於二零零六年六月三十日就有條件買賣UAF Holdings 之全部已發行股本之非常重大收購及關連交易而刊發之通函；及(iv)本公司於二零零六年七月十四日就配售新鴻基79,000,000股股份及認購新鴻基248,000,000股新股份之主要交易而刊發之通函；
- (g) 包銷協議；
- (h) 不可撤回承諾；及
- (i) 文據。