
此乃要件 請即處理

閣下如對本文件各方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之國浩集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本文件及隨附之接納及過戶表格交予買主、其他承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。本文件應與隨附之接納及過戶表格一併閱讀，接納及過戶表格內容屬於收購建議條款一部份。

香港聯合交易所有限公司對本文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本文件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。



Guoline Overseas Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)



Guoco Group Limited

國浩集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Standard
Chartered

渣打銀行

代表 GUOLINE OVERSEAS LIMITED

就國浩集團有限公司股本中每股面值0.50美元之全部已發行普通股
(GUOLINE OVERSEAS LIMITED已擁有或同意收購之普通股除外)
提出無條件強制性現金收購建議

國浩集團有限公司獨立董事委員會之獨立財務顧問



ACCESS
CAPITAL

卓怡融資有限公司

國浩集團有限公司董事會之函件載於本文件第6至10頁。載有(其中包括)收購建議之條款之渣打銀行函件載於本文件第11至17頁。

載有獨立董事委員會有關收購建議之推薦意見之獨立董事委員會函件載於本文件第18至19頁。卓怡融資有限公司就其對收購建議向獨立董事委員會提供意見之函件載於本文件第20至33頁。

現僅在美國根據交易法規則14d-1(c)提供之若美國提呈收購規則豁免而進行提呈收購。美國股東應細閱本文件附錄一6(b)節。

收購人或其代名人或經紀(作為收購人之代理)可根據適用法律，包括對交易法規則14e-5之豁免，於收購建議仍可供接納期間在市場或以其他方式購入收購股份。該等購買將以報章公佈宣佈。有關購買之資料將經由香港及美國之報章公佈發放。

收購人現於美國提出收購建議。本文件及接納及收購表格內所提及由渣打銀行代表收購人提出之收購建議應按此閱讀及詮釋。

接納收購建議之手續載於本函件第16頁及附錄一以及隨附之接納及過戶表格。接納收購建議之申請須於二零零四年五月七日星期五下午四時(或收購人在符合收購守則之規定下決定之較後時間及/或日期)前送達過戶處。

本文件載有有關未來業務及財務前景及其他事件的若干前瞻性聲明。前瞻性聲明可以藉使用前瞻性詞彙來區別，例如「可能」、「將會」、「預期」、「預料」、「相信」、「估計」、「計劃」、「擬」及類似詞彙。前瞻性聲明乃根據管理層之現有看法及假設而作出，並涉及已知及未知風險及不明朗性，其可引致實際結果、表現或事件與所表達者差異甚大，因此股東不應過份依賴任何該等前瞻性聲明。任何前瞻性聲明之整體須援引本文件其他所列資料。

就英國二零零零年金融服務及市場法第21條而言，本文件之內容已獲渣打銀行批准，按本文件附錄四第1節所載之準則，該第1節所述之人士對本文件之內容承擔責任。

二零零四年四月十六日

目錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	5
董事會函件	6
渣打銀行函件	11
獨立董事委員會函件	18
卓怡融資函件	20
附錄一 – 收購建議之其他條款	34
附錄二 – 本集團財務資料	43
附錄三 – 物業估值	122
附錄四 – 一般及其他資料	132

釋義

除文義另有所指外，於本文件內，下列詞彙具有以下涵義：

「卓怡融資」	指	卓怡融資有限公司，被視為從事證券及期貨條例第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團，並為有關收購建議的獨立董事委員會之獨立財務顧問
「該公佈」	指	收購人就收購建議發出日期為二零零四年三月二十六日之公佈
「董事會」	指	董事會
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零零四年五月七日(星期五)下午四時正，或如收購建議延期，則根據收購守則而順延之收購建議截止日期
「本公司」或「國浩」	指	國浩集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「公司證券」	指	普通股及涉及本公司股份之任何可換股證券或認股權證或購股權或任何有關本公司普通股之已發行衍生工具
「完成」	指	買賣協議之完成
「一致行動人士」	指	與收購人一致行動之人士(定義見收購守則)
「董事」	指	本公司之董事
「披露期」	指	本文件附錄四第三節所賦予之涵義
「本文件」	指	由本公司及收購人聯合向股東發出日期為二零零四年四月十六日有關收購建議之綜合收購建議及回應文件
「交易法」	指	美國一九三四年證券交易法(經修訂)

釋義

「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部之執行董事或其任何代表
「行政人員購股權計劃」	指	本公司於一九九一年七月三十日採納並已於二零零一年七月三十日屆滿之行政人員購股權計劃
「融資協議」	指	(a)作為借款人之收購人；(b)作為授權牽頭安排人之Barclays Capital (Barclays Bank PLC之投資銀行部)及渣打銀行企業融資；(c)作為原貸款人之若干財務機構；(d)作為融資代理人之Barclays Bank PLC；及(e)抵押代理人就一項最多達11,140,000,000港元之信貸融資訂立日期為二零零四年三月二十六日之融資協議，詳情載於本文件附錄四第十一節
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Hong Leong」	指	Hong Leong Company (Malaysia) Berhad，一間於馬來西亞註冊成立之公司
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事，包括卡達先生及韋健生先生組成之獨立董事委員會，就收購建議向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	收購方以外之股東
「中期股息」	指	本公司就截至二零零四年六月三十日止財政年度於二零零四年四月六日向於二零零四年四月二日名列股東名冊之股東派發每股普通股0.40港元之中期股息
「Kuwait Investment Office」	指	科威特政府投資局轄下之科威特投資辦事處
「最後實際可行日期」	指	二零零四年四月十三日，即本文件付印前為確定當中若干資料之最後實際可行日期

釋義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「收購建議」	指	渣打銀行代表收購人就收購股份提出之無條件強制性現金收購建議
「收購期」	指	由二零零四年三月二十六日起至截止日期之期間
「收購股份」	指	收購人尚未擁有或同意收購之普通股
「收購人」	指	Guoline Overseas Limited，一間於百慕達註冊成立之有限公司及Hong Leong之間接全資附屬公司
「收購方」	指	收購人與其一致行動人士
「普通股」	指	本公司已發行股本中每股面值0.50美元之普通股
「過戶處」	指	本公司之股票過戶分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-6室
「馬元」	指	馬來西亞元，馬來西亞法定貨幣
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡法定貨幣
「買賣協議」	指	收購人與Kuwait Investment Office於二零零四年三月二十六日訂立之無條件買賣協議
「待售股份」	指	根據買賣協議出售之71,172,395股普通股，佔本公司已發行股本約21.63%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	普通股持有人
「渣打銀行」	指	渣打銀行，從事證券及期貨條例第1、4、6及9類受規管活動之註冊機構，並就收購建議作為收購人之財務顧問

釋義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「美元」	指	美元，美國不時之法定貨幣

預期時間表

本文件之寄發日期	二零零四年四月十六日(星期五)
收購建議之截止日期	二零零四年五月七日(星期五)
接納收購建議之時限(附註1)	二零零四年五月七日 星期五下午四時正
公佈收購建議結果	二零零四年五月十日(星期一)
就截止日期或之前接獲之有效接納 申請寄出款項之期限(附註2)	二零零四年五月十七日(星期一)

附註：

- 1 收購人無意將收購建議期限延至截止日期之後，惟保留此項權利。
- 2 有關根據收購建議股東提交普通股所收取之款項將於接獲有效之接納及過戶表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需符合要求之彌償保證)後盡快及無論如何不得遲於當日後十日內，以平郵方式寄發予有關股東，郵誤風險概由有關股東承擔。收購建議之接納為不可撤銷及不予撤回，惟根據收購守則所准許者除外。

本文件所提述之時間均為香港時間。



Guoco Group Limited

國浩集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

董事：
郭令燦 (執行主席)
郭令海 (總裁、行政總裁)
卡達**
郭令山*
陳林興
英正生
韋健生**
Jamal Al-Babtain*

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

主要辦事處：
香港
皇后大道中九十九號
中環中心五十樓

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

**渣打銀行代表 GUOLINE OVERSEAS LIMITED
就國浩集團有限公司股本中每股面值0.50美元之全部已發行普通股
(GUOLINE OVERSEAS LIMITED已擁有或同意收購之普通股除外)
提出無條件強制性現金收購建議**

緒言

於二零零四年三月二十六日，收購人宣佈其於二零零四年三月二十六日與 Kuwait Investment Office訂立無條件買賣協議，以每股普通股58港元之價格收購71,172,395股普通股，佔本公司已發行股本約21.63%，及預期買賣協議於二零零四年四月六日完成。於二零零四年四月六日，收購人宣佈已於二零零四年四月六日完成買賣協議。因此，收購方所持有之普通股已由144,409,219股普通股，佔本公司全部已發行股本約43.89%，增至215,581,614股普通股，佔本公司全部已發行股本約65.52%。在完成前，收購方所擁有之144,409,219股普通股當中之137,046,740股普通股(佔本公司全部已發行股本約41.65%)由收購人擁有，以及7,362,479股普通股(佔本公司全部已發行股本約2.24%)則由一致行動人士擁有。

董事會函件

在緊接完成後，收購方所擁有之215,581,614股普通股當中之208,219,135股普通股（佔本公司全部已發行股本約63.28%）由收購人擁有，以及7,362,479股普通股（佔本公司全部已發行股本約2.24%）則由一致行動人士擁有。根據收購守則第26.1條，收購人須就收購方尚未擁有或同意收購之普通股提出無條件強制性收購建議。渣打銀行代表收購人，現按下列基準就尚未由收購人擁有或同意收購之所有普通股提出收購建議。收購建議之主要條款載於本文件第11至17頁之渣打銀行函件，以及收購建議之其他條款載於本文件附錄一及隨附之接納及過戶表格。

由卡達先生及韋健生先生組成之獨立董事委員會已根據收購守則第2.1條組成，以就收購建議之條款向獨立股東提供意見。就收購建議而提供推薦意見而言，概無其他董事被視為與收購建議無利益關係，理由如下：

- (a) 郭令燦先生、郭令海先生及郭令山先生均為收購人之董事；
- (b) 陳林興先生及英正生先生均為執行董事及本公司附屬公司之受薪僱員；
及
- (c) Jamal Al-Babtain先生為Kuwait Investment Office之副總裁，並根據Kuwait Investment Office之指示行事。

卓怡融資獲委任為獨立財務顧問，就收購建議之條款向獨立董事委員會提供意見。

本文件（本函件為其中一部份）旨在向閣下提供有關本集團之進一步資料及收購建議之詳情。務請閣下注意分別載於本文件第18至19頁及第20至33頁之獨立董事委員會函件（載述其就收購建議之意見）及獨立董事委員會之獨立財務顧問卓怡融資之函件（載述其就收購建議向獨立董事委員會提供之意見）。

除文義另有所指外，於本文件（本函件為其中一部份）所界定詞彙與本函件所用者具相同涵義。

收購建議

渣打銀行代表收購人現按下列基準提出收購建議：

每股收購股份 現金58港元

董事會函件

倘於完成後12個月內，任何收購方另於收購建議以外作出全面收購建議（「期後收購建議」），以收購普通股（收購方所持有之普通股除外），而所收購每股普通股之價格高於收購建議下每股普通股之價格，則（若附帶條件）於成為無條件或宣佈無條件後，收購人將於期後收購建議就各方面被宣佈為無條件後十日內，或如已成為無條件，則於向股東寄發載有以較高價格提出收購建議之收購文件後十日內，向已接納收購建議之股東支付相等於期後收購建議下每股普通股之最終收購價高出收購建議下每股普通股之最終價格之差額。

收購人已表明其無意提高58港元之每股收購股份收購價。

有關收購建議之條款及條件，包括接納之手續，已載於本文件第11至17頁之渣打銀行函件及本文件附錄一以及隨附之接納及過戶表格。

本公司執行主席郭令燦先生於最後實際可行日期持有1,656,325股普通股，已向本公司表示不會就其所持有之普通股接納收購建議。

郭令海先生於最後實際可行日期持有2,820,775股普通股，已向本公司表示不會就其所持有之普通股接納收購建議。

卡達先生於最後實際可行日期持有691,125股普通股，已向本公司表示不會就其所持有之普通股接納收購建議。

郭令山先生於最後實際可行日期持有209,120股普通股，已向本公司表示不會就其所持有之普通股接納收購建議。

陳林興先生於最後實際可行日期持有559,230股普通股，已向本公司表示不會就其所持有之普通股接納收購建議。

英正生先生於最後實際可行日期持有565,443股普通股，已向本公司表示不會就其所持有之普通股接納收購建議。

韋健生先生於最後實際可行日期持有5,000股普通股，已向本公司表示不會就其所持有之普通股接納收購建議。

保留上市地位

聯交所已表明，於收購建議截止後，若公眾人士持有少於本公司已發行股本之25%或聯交所相信普通股買賣存在或可能存在假市的情況或未有足夠之普通股流通以維持有秩序買賣，其將有權酌情考慮暫停普通股的買賣。

聯交所指出，若本公司維持為一家上市公司，聯交所將會密切監察貴集團日後所有資產收購或出售事項。貴集團之任何資產收購或出售事項均須遵守上市規則規定。根據上市規則，無論所建議之交易規模若干，聯交所均可酌情要求貴公司向股東發表公佈及／或通函，尤其若有關建議交易將偏離貴集團之主要業務範圍。根據上市規則，聯交所亦有權將貴集團一連串的資產收購或出售事項合併處理，該等資產收購或出售事項或會導致貴公司被視作為新上市申請人，而須遵守上市規則所列明之新上市申請之規定。

本集團資料

本公司乃於百慕達註冊成立之有限公司及其普通股於聯交所上市。本集團之主要業務包括財資及投資管理、證券及商品經紀業務、投資顧問服務、保險及物業投資及發展。

下表為本集團截至二零零三年六月三十日止三個年度之經審核綜合業績及截至二零零三年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績概要：

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月
	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	11,902,177	2,086,380	2,337,341	1,266,546
年／期內純利	21,264,139	1,580,695	1,225,032	1,231,195

於二零零三年六月三十日，本集團之經審核綜合有形資產淨值約28,847,600,000港元。於二零零三年十二月三十一日，本公司之未經審核綜合有形資產淨值約29,669,400,000港元。本文件附錄三所載本集團於二零零四年二月二十九日物業及物業權益估值產生之盈餘約392,000,000港元。

董事會函件

本集團之進一步財務資料載於本文件附錄二。

本公司董事會建議變動

預期其中一名董事 Jamal Al-Babtain 先生將於首個截止日期辭任。除上述董事會之變動外，董事會注意到，誠如載於本文件第11至17頁之渣打銀行函件所披露，收購人無意對本集團之現有管理層或僱員作出任何重大變動。

其他資料

敬請留意渣打銀行之函件及載有收購建議條款詳情之本文件附錄一。

敬請留意獨立董事委員會之函件、卓怡融資之函件，以及本文件其他附錄載述之進一步資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
執行主席
郭令燦
謹啟

二零零四年四月十六日



渣打銀行
香港中環
德輔道中4-4A號
渣打銀行大廈

敬啟者：

**渣打銀行代表 GUOLINE OVERSEAS LIMITED
就國浩集團有限公司股本中每股面值0.50美元之全部已發行普通股
(GUOLINE OVERSEAS LIMITED已擁有或同意收購之普通股除外)
提出無條件強制性現金收購建議**

於二零零四年三月二十六日，收購人宣佈，收購人已與Kuwait Investment Office訂立無條件買賣協議，購買71,172,395股普通股份，約佔 貴公司已發行股本21.63%，價格為每股普通股58港元，預期於二零零四年四月六日完成。於二零零四年四月六日，收購人宣佈，已於二零零四年四月六日達成。因此，收購方持有之普通股由144,409,219股普通股，佔 貴公司全部已發行股本43.89%，增至215,581,614股普通股，約佔 貴公司全部已發行股本65.52%。收購方於完成前擁有之144,409,219股普通股中，137,046,740股普通股(約佔 貴公司全部已發行股本41.65%)由收購人擁有，7,362,479股普通股(約佔 貴公司全部已發行股本2.24%)由一致行動人士擁有。收購方於完成後擁有之215,581,614股普通股中，208,219,135股普通股(約佔 貴公司全部已發行股本63.28%)由收購人擁有，7,362,479股普通股(約佔 貴公司全部已發行股本2.24%)由一致行動人士擁有。根據收購守則第26.1條，收購人有責任提出全面收購建議，收購收購方尚未擁有或同意購入之所有普通股。就此，渣打銀行現代表收購人提出無條件強制性現金收購建議，收購收購人尚未擁有或同意收購之所有普通股。

渣打銀行函件

本函載列收購建議之條款詳情，連同有關收購人之資料以及其有關 貴集團未來業務之意向。閣下亦請留意本文件第6至10頁之董事會函件、本文件第18至19頁之獨立董事委員會函件，以及本文件第20至33頁之卓怡融資函件。

買賣協議

於二零零四年三月二十六日，收購人與Kuwait Investment Office訂立買賣協議，購入待售股份，詳情如下：

賣方：Kuwait Investment Office

買方：Guoline Overseas Limited

待售股份：71,172,395股普通股，約佔最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本21.63%。

待售股份在購入時不附有任何留置權、押記、產權負擔、衡平及相逆權益，並附有完成日期其隨附或應計之所有權利，惟不包括收取中期股息之權利。

代價：4,127,998,910港元（相當於每股待售股份58港元），由Kuwait Investment Office與收購人基於各自獨立利益釐定。

除每股待售股份58港元外，收購人已同意就待售股份向Kuwait Investment Office支付下列款項：

- (a) 如根據收購建議向股東提出的每股普通股價格高於每股普通股58港元，則就每股待售股份支付相等於每股普通股較高價格與每股普通股58港元相差之款項；及
- (b) 如於完成後十二個月內，任何收購方提出全面收購建議（收購建議除外）（「隨後收購建議」），按高於每股普通股58港元之每股普通股價格（或上文(a)段所述的任何已提高價格）收購普通股（收購方已持有的普通股除外），而如為有條件，則在其成為或被宣佈為無條件時，支付相等於隨後收購建議最終每股普通股價格超過58港元（或任何根據收購建議應付的已提高價格）之款項。

渣打銀行函件

支付根據上文(a)及(b)段載列之條款應付之任何額外款項，將於有關全面收購建議(即收購建議或有關隨後收購建議)宣佈在各方面成為無條件後十日內作出，或如已成為無條件，則於向股東郵寄載列較高價格收購建議的收購建議文件後十日內作出。

完成： 買賣協議已於二零零四年四月六日完成。

上文「代價」旁之(a)段所述的安排，根據收購守則第25條構成一項特別交易。然而，執行人員已同意該交易，但收購人須確認其無意提高收購建議58港元的每股普通股價格。

執行人員已裁定，上文「代價」旁之(b)段所述的安排，根據收購守則第25條不構成一項特別交易，原因是收購人將根據上文「代價」旁之(b)段所述之條款向接納收購建議的股東支付額外款項。

收購建議

渣打銀行代表收購人提出收購建議，根據本函及本文件附錄一及隨附之接納及過戶表格載列的條款及條件，按下列基準收購所有收購股份：

每股收購股份 現金58港元

如於完成後十二個月內，任何收購方提出全面收購建議(收購建議除外)（「隨後收購建議」），按高於收購建議每股普通股價格之每股普通股價格收購普通股(收購方已持有的普通股除外)，收購人將於隨後收購建議宣佈在各方面成為無條件後十日內，或如已為無條件，則於向股東郵寄載列較高價格收購建議的收購建議文件後十日內，向接納收購建議的股東支付相等於隨後收購建議最終每股普通股價格超過收購建議最終每股普通股收購價之款項。

收購人無意提高58港元之每股收購股份價格。

收購建議每股收購股份58港元之價格較：

- 該公佈前最後一個交易日二零零四年三月二十五日在聯交所所報收市價每股普通股61.50港元折讓約5.7%；
- 直至該公佈前最後一個交易日二零零四年三月二十五日(包括該日)止十個交易日之平均收市價每股普通股61.35港元折讓約5.5%；

渣打銀行函件

- 直至該公佈前最後一個交易日二零零四年三月二十五日(包括該日)止二十個交易日之平均收市價每股普通股59.91港元折讓約3.2%；
- 直至該公佈前最後一個交易日二零零四年三月二十五日(包括該日)止六十個交易日之平均收市價每股普通股59.22港元折讓約2.1%；
- 最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股普通股63.75港元折讓約9.0%；
- 二零零三年十二月三十一日每股普通股未經審核綜合有形資產淨值約90.44港元折讓約35.9%(根據 貴公司最近刊發中期報告所述的未經審核綜合有形資產淨值約29,760,500,000港元及已發行普通股329,051,373股)。請注意未經審核綜合有形資產淨值未計及一間聯營公司的商譽，該等資料並未載入已刊發之中期報告。

於最後實際可行日期， 貴公司並無任何尚未行使認股權證、購股權或其他可換股證券。

總代價

於最後實際可行日期有329,051,373股已發行普通股。按每股普通股58港元之現金收購價，收購建議對 貴公司全部已發行股本之估值為約19,085,000,000港元。如收購建議獲全部接納，收購人應付的總金額約為7,008,000,000港元。渣打銀行信納收購人有充裕財政資源應付收購建議獲全部接納時所需。

就收購建議應付之代價每股收購股份58港元將由收購人以特別為收購建議安排之銀行貸款支付。貸款的條款概列於本文件附錄四第11節。

無條件收購建議

收購建議為無條件。

接納收購建議之影響

根據收購建議將收購之普通股在收購時不附有任何留置權、押記及產權負擔，並附有其於二零零四年三月二十六日隨附的所有權利，包括獲付於二零零四年三月二十六日或之後宣派、支付或作出之所有股息及分派的權利，但不包括中期股息。

接納收購建議將屬不可撤銷及不能撤回，但收購守則准許除外。

印花稅

賣方因收購建議獲接納而產生之從價印花稅，為就股東的有關接納應付代價之0.1%，將從收購建議獲接納時應付有關人士的代價中扣除。收購人將就有關出售安排支付印花稅。

有關收購人及HONG LEONG的資料

收購人於一九九三年九月十六日在百慕達註冊成立，為Hong Leong之間接全資附屬公司。

收購人是一間投資控股公司，其主要資產是其於 貴公司持有之普通股。

Hong Leong於一九六八年五月六日在馬來西亞註冊成立。Hong Leong為一間控股公司，其附屬公司從事金融服務、製造及貿易、分銷及物業投資及發展業務。

Hong Leong為一間家族投資公司。Hong Leong之董事載列於本文件附錄四第13(g)節。

收購人有關 貴集團的意向

業務

收購人的意向是 貴公司將繼續其現有業務。目前，收購人並無計劃重新調動 貴公司的固定資產。 貴公司將來收購或出售資產將須受上市規則條文所規限。

董事、管理層及僱員

收購人的意向是所有現有董事將留任董事會，但Jamal Al-Babtain先生除外，其預期於首個截止日期後辭任。目前，除上述董事變動外，收購人無意對 貴集團現有管理層或僱員作出任何重大變動。

提出收購建議的理由

完成後，收購方合共持有之股權約為 貴公司全部已發行股本的65.52%，因此收購人須根據收購守則第26.1條提出強制性無條件現金收購建議，收購人尚未擁有或同意收購的所有普通股。

強制性收購及保留上市地位

倘收購人提出之收購建議以價值計獲不少於90%普通股有效接納，收購人擬申請按一九八一年百慕達公司法第102條規定，強制性收購所有餘下之普通股，並向聯交所提交一項撤銷普通股上市之申請。然而若收購人提出之收購建議接獲少於90%普通股接納，收購人之董事擬保留普通股在聯交所之上市地位，並在收購建議截止後盡快採取適當步驟，致使普通股之公眾持股量維持不少於25%。

聯交所已表明，於收購建議截止後，若公眾人士持有少於本公司已發行股本之25%或聯交所相信普通股買賣存在或可能存在假市的情況或未有足夠之普通股流通以維持有秩序買賣，其將有權酌情考慮暫停普通股的買賣。

聯交所指出，若本公司維持為一家上市公司，聯交所將會密切監察 貴集團日後所有資產收購或出售事項。 貴集團之任何資產收購或出售事項均須遵守上市規則規定。根據上市規則，無論所建議之交易規模若干，聯交所均可酌情要求 貴公司向股東發表公佈及／或通函，尤其若有關建議交易將偏離 貴集團之主要業務範圍。根據上市規則，聯交所亦有權將 貴集團一連串的資產收購或出售事項合併處理，該等資產收購或出售事項或會導致 貴公司被視為新上市申請人，而須遵守上市規則所列明之新上市申請之規定。

接納及交收

接納收購建議之手續

如接納收購建議，閣下應按照隨附的接納及過戶表格上印列之指示（構成收購建議條款及條件一部份）填妥及簽署該表格。

填妥的接納及過戶表格連同不少於 閣下擬接納收購建議之普通股數目的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何彌償保證），應在接獲表格後盡快以註明「**Guoline Overseas Limited – Offer**」的信封通過郵寄或專人送遞，送交過戶處，但在任何情況下均不得遲於二零零四年五月七日或收購人決定並經執行人員同意後宣佈之日期下午四時送達過戶處。接到接納及過戶表格、股票、過戶收據或其他所有權文件（及／或就此所需的任何彌償保證）後，將不會發出認收收據。

渣打銀行函件

閣下請留意本文件附錄一第1節。

收購建議的交收

過戶處於二零零四年五月七日下午四時或之前接獲完整及狀況良好之有效接納及過戶表格及有關股票及／或過戶文件及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何彌償保證)，有關就股東根據收購建議交付之普通股應付股東款項(經減除股東應付的賣方從價印花稅)的支票，將於過戶處接獲所有有關文件以完成及使有關接納有效之日後盡快及無論如何不遲於其後10日內，以平郵寄交股東，風險由股東承擔。

登記地址位於香港以外地區的股東請留意本文件附錄一第6節。

股東經郵遞寄送或接收文件及匯款，風險由股東承擔。收購人、渣打銀行及過戶處將不會負責任何送遞上的損失或延誤。該等文件及匯款將寄交股東於貴公司股東登記冊上的地址，或如為聯名股東，則寄交在股東登記冊上排名最前之股東。

稅項

股東如對接納收購建議之稅務影響有任何疑問，請諮詢本身的專業顧問。收購人、渣打銀行或其任何董事或涉及收購建議之任何人士均不會負責任何人士因接納收購建議而引致的稅務影響或責任。

無撤回權利

在收購守則規限下，收購建議的接納不可撤銷及不能撤回。

其他資料

閣下請留意本文件各附錄載列之收購建議進一步條款及其他資料。

此致

列位股東 台照

代表

渣打銀行

Melvin Teo

董事

企業顧問

Michael Tse

聯席董事

企業顧問

謹啟

二零零四年四月十六日



Guoco Group Limited
國浩集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

主要辦事處：
香港
皇后大道中九十九號
中環中心五十樓

敬啟者：

渣打銀行代表 GUOLINE OVERSEAS LIMITED
就國浩集團有限公司股本中每股面值0.50美元之全部已發行普通股
(GUOLINE OVERSEAS LIMITED已擁有或同意收購之普通股除外)
提出無條件強制性現金收購建議

緒言

吾等謹此提述本公司與收購人於二零零四年四月十六日聯合刊發之綜合收購及回應文件(「該文件」)，本函是該文件的一部份。除文義別有所指外，本函使用之詞語與該文件中界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮收購建議之條款，並就收購建議向獨立股東提供推薦意見。卓怡融資已獲委任為獨立財務顧問，就收購建議之條款向吾等提供意見。

吾等謹請閣下留意分別載於該文件第6至10頁及第11至17頁之董事會函件及渣打銀行函件，當中載列(其中包括)收購建議詳情及有關本集團及收購人之資料，並請參閱載於該文件第20至33頁之卓怡融資函件，當中載列其就收購建議條款向吾等作出的意見及推薦意見。

獨立董事委員會函件

推薦意見

獨立董事委員會議決採納卓怡融資就有關收購建議之公平及合理性所作出的意見。就此，對獨立股東而言，吾等認為收購建議之條款並不公平合理，並建議獨立股東考慮不接納收購建議。

儘管有上文所述，吾等擬指出，如卓怡融資在該文件第20至33頁的函件說明，每股普通股的收購價較該公佈前最後十個交易日普通股的平均收市價及該公佈前最後交易日普通股的收市價分別折讓約5.5%及5.7%。普通股在二零零四年一月前的一段時間內一直以低於收購價交易，而普通股的流通量一般偏低。因此，收購建議給予獨立股東（尤其對持股量較大之獨立股東而言）在過去十二個月所未能獲得的機會，以成交價範圍內較高之價格變現彼等於本公司的投資，而不會對普通股在市場的价格構成不利影響。

吾等擬建議該等鑑於本身情況擬變現其全部或部份普通股的獨立股東，應在收購建議期間密切注意市場價格及普通股在市場的流通量。然而，吾等擬強調，吾等不肯定普通股將繼續按現水平買賣，或普通股現時的交投量將持續。

獨立股東應詳閱該文件附錄一所載之接納收購建議手續，吾等並建議獨立股東在決定變現或繼續持有普通股前，應仔細考慮彼等個別情況及投資目標。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
卡達 韋健生
獨立非執行董事
謹啟

二零零四年四月十六日

卓怡融資函件

以下為卓怡融資函件之全文，載列其就收購建議向獨立董事委員會提供之意見，以供收錄於本文件內。



卓怡融資有限公司

香港
中環
夏愨道12號
美國銀行大廈
6樓606室

敬啟者：

**渣打銀行代表GUOLINE OVERSEAS LIMITED
就國浩集團有限公司股本中每股面值0.50美元之全部已發行普通股
(GUOLINE OVERSEAS LIMITED已擁有或同意收購之普通股除外)
提出無條件強制性現金收購建議**

1. 緒言

吾等獲委任就收購建議向國浩集團有限公司(「貴公司」)之獨立董事委員會(「獨立董事委員會」)提供意見。收購建議詳情載於本文件內，本函件為該文件其中一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與本文件所界定者具有相同涵義。

2. 獨立董事會委員會

董事會現時之成員包括郭令燦先生、郭令海先生、陳林興先生及英正生先生等四名執行董事；郭令山先生及Jamal Al-Babtain先生等兩名非執行董事；以及卡達先生及韋健生先生等兩名獨立非執行董事。

卡達先生及韋健生先生已組成獨立董事委員會，以考慮收購建議之條款，並向獨立股東提供意見。

於評審各董事作為獨立董事委員會成員之資格時，吾等已考慮各董事就彼等於 貴公司之權益致執行人員之確認聲明，並注意到：(1)郭令燦先生、郭令海先生及郭令山先生為收購人之董事；(2)陳林興先生及英正生先生為 貴公司附屬公司之執行董事及受薪僱員；及(3) Jamal Al-Babtain先生為 Kuwait Investment Office (「KIO」) (待售股份之賣方) 之副總裁及按照KIO之指示行動。根據上述各項，吾等認為郭令燦先生、郭令海先生、郭令山先生、陳林興先生、英正生先生及 Jamal Al-Babtain先生並不符合資格擔任獨立董事委員會成員，而僅有卡達先生及韋健生先生符合資格組成獨立董事委員會。

吾等獲獨立董事委員會委任，就收購建議之條款對獨立股東是否公平合理，向獨立董事委員會提供意見，並提出吾等對收購建議之意見，以供彼等作為向獨立股東提供推薦意見之考慮。

3. 建議之基準及假設

於達致吾等之推薦意見時，吾等在頗大程度上倚賴本文件載列之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司向吾等提供之資料及陳述。吾等假設本文件所載或引述或 貴公司以任何其他方式提出之所有聲明、資料、假設、預期、意見及陳述(貴公司對此負全責)於作出或提出時在各重大方面均屬真實、準確及有效，且於本文件刊發之日在各重大方面仍屬真實及有效。吾等亦假設載列於本文件內由董事作出或提供之所有假設及意見均經審核查詢後合理作出。吾等亦向 貴公司尋求及獲得確認，本文件所提供及引述之資料並無遺漏任何對收購建議而言為重大之事實。吾等亦假設載列於本文件之「渣打銀行函件」中有關收購人之所有信念、意見及意向之聲明均由收購人經審慎查詢後合理作出。

吾等認為已審閱之所有現有資料及文件，足以令吾等獲得知情觀點及證明倚賴所提供資料之合理性，從而為吾等意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司、董事及彼等各自之顧問提供予吾等之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，亦無理由相信提供予吾等或上述文件所述之資料中隱瞞或遺漏任何重大資料。然而，吾等未對所提供之資料進行獨立核實，亦未曾對 貴公司或其任何附屬公司之業務或事務進行深入之獨立核實。

4. 主要考慮因素及原因

於作出推薦意見時，吾等已考慮下文所述之主要因素及原因：

4.1 收購建議之背景及條款

於二零零四年三月二十六日，貴公司接獲收購人通知，收購人已與KIO訂立無條件買賣協議，購買71,172,395股普通股，約佔貴公司已發行股本21.63%，價格為每股普通股58港元。買賣協議已於二零零四年四月六日完成。

於買賣協議完成後，收購方合共擁有215,581,614股普通股，佔貴公司全部已發行股本約65.52%。根據收購守則第26.1條，收購人須就收購方尚未擁有或同意收購之所有普通股提出無條件強制性收購建議。

渣打銀行（代表收購人）按以下基準提出收購建議：

每股收購股份 現金58港元

於最後實際可行日期，貴公司並無任何尚未行使認股權證、購股權或其他可換股證券。

目前有329,051,373股已發行普通股。按每股普通股58港元之現金收購價，收購建議對貴公司全部已發行股本之估值為約19,085,000,000港元。

4.2 貴集團之近期財政表現、未來展望及收購人意向

4.2.1 貴集團之近期財政表現及未來展望

下表分別概述貴集團截至二零零一年、二零零二年及二零零三年六月三十日止年度之經審核綜合業績及貴集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績。

截至六月三十日 止年度	除稅後純利 (千港元)	每股普通股 盈利(基本) (港元)	於六月三十日 之股東資金 (千港元)	每股普通股 股息 (港元)
二零零一年	21,264,139	49.83	32,110,229	0.80
二零零二年	1,580,695	4.31	27,905,937	1.10
二零零三年	1,225,032	3.76	28,864,743	1.10

卓怡融資函件

股東須注意，截至二零零一年六月三十日止年度，由於 貴集團出售擁有71.2%權益之附屬集團道亨銀行集團有限公司之全部權益，導致該年度出現一項出售溢利約22,630,000,000港元。

於出售 貴集團之主要資產(於道亨銀行集團有限公司之投資)後，誠如上文所述， 貴集團面對須於截至二零零二年六月三十日止財政年度為股東帶來足夠回報之挑戰。 貴集團採取了積極之精簡化措施，並成功維持經營溢利及每股普通股基本盈利相若於出售前之水平。截至二零零三年六月三十日止財政年度， 貴集團面對全球金融市場下跌，鑑於當時之經濟狀況出現波動且不可預計， 貴集團決定採納保守之投資策略，直至出現較佳之投資環境。

誠如 貴集團於二零零三年年報之主席報告所述， 貴集團採納之政策為維持流動資金狀況，以將資源用於可盡量提高股東回報之投資機會上。

截至十二月三十一日 止六個月	除稅後純利 (千港元)	每股普通股 盈利(基本) (港元)	於十二月三十一日 之股東資金 (千港元)	每股普通股 股息 (港元)
二零零一年	545,945	1.33	27,127,902	0.20
二零零二年	440,513	1.36	28,218,599	0.40
二零零三年	1,231,195	3.76	29,638,904	0.40

誠如 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止六個月之中期報告所述， 貴集團一直致力於壯大其投資基建，以更適當地運用其資金營運及投資基金，以及把握全球投資機會。在此背景及配合 貴集團嚴格控制之投資方式下，加上共同努力實踐與堅守風險控制指引，以及相對之 貴集團整體風險管理措施， 貴集團於上述半年所得之純利，超過了之前12個月期間所錄得之純利。

除上述之半年(截至二零零三年十二月三十一日止六個月)業績外， 貴集團之資金、基金及投資管理業務繼續成為 貴集團營運貢獻之最大部份。儘管未來利率、匯率變動及短期資金流向等不確定因素均可能導致市場大幅波動， 貴集團對其未來數月之展望表示審慎樂觀。

4.2.2 收購人意向

收購人已於「渣打銀行函件」表示，若收購人接獲收購建議之有效接納申請達收購建議涉及之普通股之價值90%或以上，收購人有意引用百慕達一九八一年公司法第102條強制性收購餘下之普通股及申請普通股在聯交所除牌。然而，若收購人接獲收購建議之接納數目低於收購建議涉及之普通股90%，則收購人有意維持普通股之上市地位，並將盡快採取適當步驟，確保收購建議完結後不少於25%之普通股由公眾人士持有。

股東務請注意，收購人已同意向Kuwait Investment Office就待售股份支付下列款項：

- (a) 若根據收購建議向股東提出每股普通股之價格高於58港元，則為每股普通股之有關較高價格與每股待售股份而言每股普通股58港元兩者間之差額；及
- (b) 若於完成後12個月內，任何收購方提出全面收購(收購建議除外)（「期後收購建議」）以按每股普通股高於每股普通股58港元之價格(或上文(a)段所述任何上升之價格)收購普通股(收購方持有之普通股除外)，則相等於根據期後收購建議下每股普通股之最終收購價與該價格之差額。

收購人指出，若完成後十二個月內，任何收購方提出期後收購建議(定義見上文)收購普通股(收購方持有之普通股除外)，而每股普通股之價格較根據收購建議之每股普通股價格為高，則收購人將於期後收購建議於各方面宣佈成為無條件後十日內，或若已成為無條件者，則於向股東寄發載有較高價格收購建議之收購建議文件之日期後十日內，向接納收購建議之股東支付相等於根據期後收購建議下每股普通股最終收購價高於根據收購建議每股普通股之最終收購價之款項。

誠如「渣打銀行函件」所述，收購人確認其無意提高收購建議下每股普通股之價格58港元。於同一函件內，收購人指出其意向：

- (i) 繼續 貴公司現有業務，其並無計劃重新調動 貴公司之固定資產。
貴公司將來收購或出售資產之交易將須受上市規則條文所規限。

- (ii) 對現有管理層(包括董事委員會, 惟預期Jamal Al-Babtain先生將於首個截止日期辭任除外)並不作出任何重大變動。
- (iii) 並無對 貴集團現有僱員作出任何重大變動。

4.3 股價表現

收購價每股普通股58港元較：

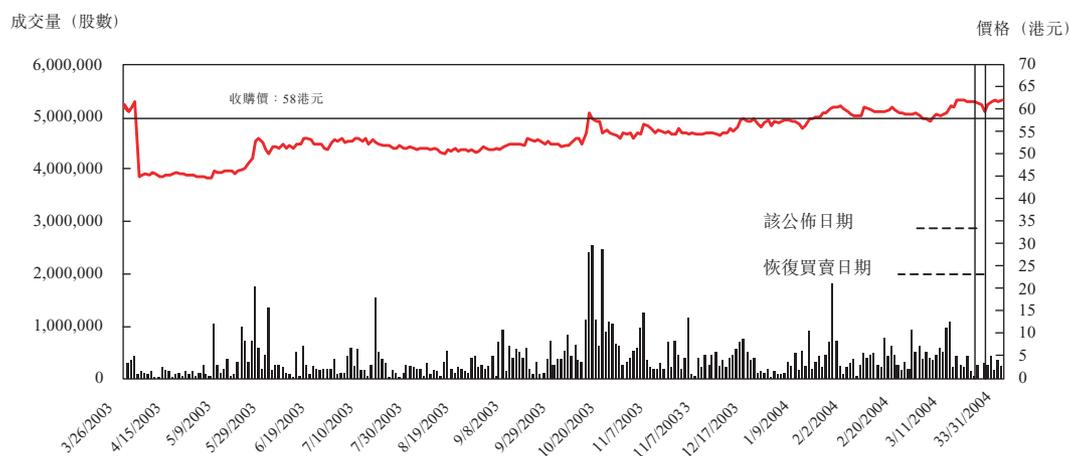
- 二零零四年四月十三日(最後實際可行日期)在聯交所所報收市價每股普通股63.75港元折讓約9.0%;
- 於二零零四年三月二十五日(即本公佈日期前之最後交易日)在聯交所所報之每股普通股收市價61.50港元折讓約5.7%;
- 截至二零零四年三月二十五日止10個交易日(包括該日)每股普通股之平均收市價61.35港元折讓約5.5%;
- 截至二零零四年三月二十五日止20個交易日(包括該日)每股普通股之平均收市價59.91港元折讓約3.2%;
- 截至二零零四年三月二十五日止60個交易日(包括該日)每股普通股之平均收市價59.22港元折讓約2.1%;
- 於二零零三年十二月三十一日之每股普通股之未經審核綜合有形資產淨值(「有形資產淨值」)約90.44港元(按 貴公司之未經審核綜合有形資產淨值約297.605億港元及 貴公司上一份已公佈中期報告所述之329,051,373股已發行普通股計算, 這並無計入該文件附錄二第5節所述 貴集團於二零零四年二月二十九日之物業及物業權益估值產生之盈餘約392,000,000港元)折讓約35.9%。並務請注意未經審核綜合有形資產淨值並未計入一間聯營公司之商譽, 該資料並未齊備以供載入已刊發之中期報告內。
- 根據截至二零零三年六月三十日止財政年度已公佈之每股普通股基本盈利3.76港元, 市盈率約為15.43倍; 及
- 根據截至二零零三年六月三十日止財政年度每股普通股股息總額1.10港元計算, 股息率約為1.90%。

每股普通股於該公佈日期之最後交易日前六個月期間在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零零四年三月十七日每股普通股62.25港元及於二零零三年九月三十日每股普通股51.75港元。

卓怡融資函件

下列圖表展示每股普通股於二零零三年九月二十六日（該公佈日期十二個月前之首個交易日）至最後實際可行日期（包括首尾兩日）期間在聯交所之每日收市價：

價格成交量矩形圖



資料來源：彭博

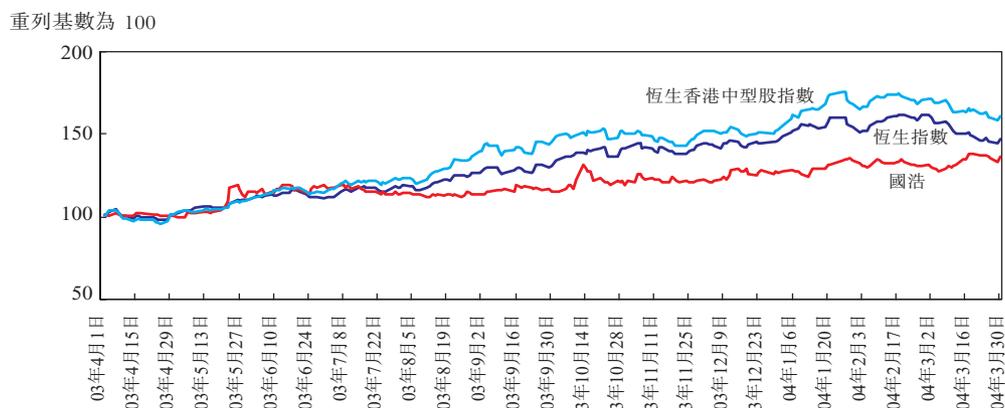
誠如上文所示，普通股於二零零四年一月前之成交價一直低於收購價。按二零零四年一月十四日起直至該公佈日期之記錄，普通股之收市價介乎每股普通股57.25港元至62.25港元之間。

收購建議公佈及普通股於二零零四年三月二十九日恢復買賣後及直至最後實際可行日期（包括該日），普通股之成交價高於每股普通股之收購價58港元，收市價並介乎每股普通股59.75港元至63.75港元。

吾等已與 貴公司就普通股之交易表現之可能原因進行討論，惟未能察覺有關交易表現之任何結論性原因。

股東須注意，概無保證每股普通股價格於收購建議截止後仍將維持在現時水平。股東尤需注意，收購人已確認無意提高收購建議下每股普通股之價格58港元。

市場相對表現



資料來源：彭博

誠如上文所見，普通股於回顧期間表現一直遜於恆生指數及恆生香港中型股指數。此外，普通股於過去六個月直至最後實際可行日期一直處於相對穩定之買賣價格。

4.4 普通股之成交量

下表分別載列由二零零二年四月一日至最後實際可行日期四個六個月期間普通股之平均每日成交量、成交量佔 貴公司已發行股本百分比及相對於公眾人士持股量之百分比：

	普通股 平均每日 成交量	佔 貴公司 全部已發行 股本百分比 (附註1)	相對公眾 人士持股量 百分比 (附註2)
截至二零零二年九月六個月止期間	254,760	0.08%	0.25%
截至二零零三年三月六個月止期間	133,402	0.04%	0.13%
截至二零零三年九月六個月止期間	287,873	0.09%	0.28%
截至最後實際可行日期六個月止期間	473,644	0.14%	0.47%

資料來源：彭博

附註：

1. 彼等乃根據截至該段期間最後一日之已發行普通股計算。
2. 就本函件而言， 貴公司之公眾人士持股量指該段期間最後一日收購方以外之股東持有之100,742,438股普通股。

卓怡融資函件

按上表所示，普通股之成交量低於 貴公司全部已發行股本及公眾持股量之1%。事實上普通股之流通量大致頗低。

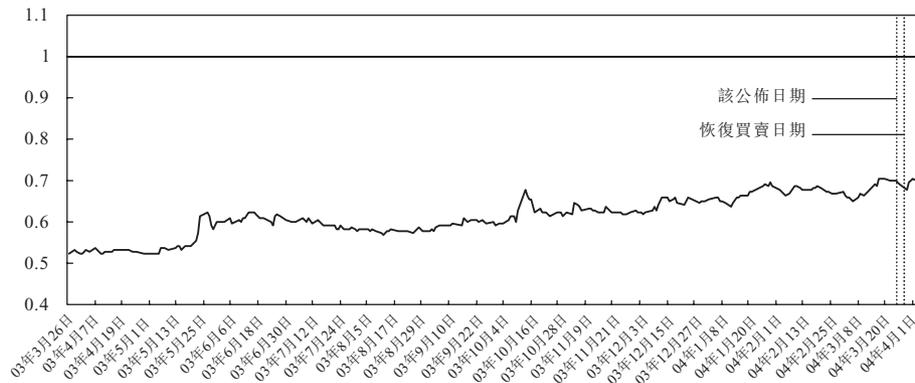
吾等並無察覺任何重大因素可以解釋於最後實際可行日期前六個月普通股之成交量出現輕微上升，惟務請注意同期上述指數之表現已反映整體已改善之經濟氣氛及市場氣氛。

4.5 財務資料

4.5.1 資產淨值

貴公司之主要業務為控股投資， 貴公司於二零零三年十二月三十一日之資產組合主要包括物業權益、投資及現金結餘淨額約為15,174,000,000港元（或每股普通股約為46.1港元）。 貴公司於二零零三年十二月三十一日之未經審核綜合股東資金約為29,639,000,000港元。下圖顯示自二零零三年三月二十六日起至最後實際可行日期止期間（首尾兩天包括在內）每股普通股股價相對 貴公司於二零零三年十二月三十一日之資產淨值（「資產淨值」）：

股價與資產淨值比率



資料來源：彭博

附註：根據彭博之資料，上述圖示比率是依據 貴公司每股普通股股價除以 貴公司每股普通股賬面值計算，其中賬面值是依據 貴公司於相關期間申報之賬面值數字計算。

如上圖所示，普通股之成交價於考核期間一直處於較資產淨值折讓28%至48%之穩定水平。

卓怡融資函件

下表載列收購價與 貴公司有形資產淨值之有關比較：

每股普通股收購價 58.00港元

於二零零三年十二月三十一日之

每股普通股未經審核綜合

有形資產淨值約90.44港元之折讓(按該公佈所載)⁽¹⁾ 35.9%

註：(1)不包括該文件附錄二第5節所述於二零零四年二月二十九日 貴集團物業及物業權益重估盈餘約392,000,000港元。

4.5.2 現金淨額及財務資產狀況

下表載列收購價與 貴集團現金淨額與財務資產狀況之有關比較：

於二零零三年 十二月三十一日止	千港元	按每股 普通股計 (附註) 港元	較每股普通股 收購價58港元 溢價／(折讓)
(1) 現金總額	19,838,585	60.29	3.95%
(2) 銀行貸款與其他借款	4,664,663		(20.50%)
(3) 現金淨額 = (1)減(2)	15,173,922	46.11	無
(4) 其他(非流動資產)財務 資產及(流動資產) 證券投資(「財務資產」)	7,313,549	22.23	不適用
(5) 現金淨額與財務 資產 = (3)加(4)	22,487,471	68.34	17.83%

附註：乃按於最後實際可行日期已發行329,051,373股普通股計算。

如上表所示， 貴集團很大部份資產屬現金及財務資產投資。此外，如上所述，每股普通股收購價58.00港元亦較 貴集團之各項現金及近乎現金資產出現折讓。

由於吾等未能找到在業務或資產組合上與 貴集團可作比較之公司，因此吾等並無就股價與資產淨值比率進行任何與可資比較公司之間之分析。

吾等留意到，近期唯一可援作先例之全面收購建議乃於二零零三年十二月十六日公佈之出售金英控股(香港)有限公司(「金英香港」)之控股權益及相關之全面股份收購建議。金英香港主要在中港兩地提供企業融資及企業諮詢服務。金英香港於二零零三年九月三十日之股東資金或綜合資產淨值約為196,600,000港元，其中156,600,000港元為現金、短期存款及購回協議下購入有價債券之投資，此等項目在金英香港資產負債表中被歸類為流動資產。就金英香港之全面股份收購建議而言，其收購價標示金英香港之全部已發行股本約為268,100,000港元，其綜合資產淨值之溢價約為36.4%。

雖然金英香港很大部份資產屬現金及短期投資，而有關出售事項涉及控股權益，然而此宗交易之價值遠較普通股收購建議為少。因此，吾等不認為此宗交易可作直接比較，而股東應謹慎詮釋兩間公司在收購建議上之比較。

4.5.3 盈利及未來展望

於最後實際可行日期，每股普通股收市價為63.75港元，按截至二零零三年六月三十日止年度每股普通股基本盈利3.76港元計市盈率約為16.95倍。

按每股普通股收購價58.00港元計算，截至二零零零三年六月三十日止年度每股普通股基本盈利3.76港元之市盈率約為15.43倍。截至二零零零三年十二月三十一日止六個月，貴公司在該期間內獲得相當接近之前十二個月所得之每股普通股基本盈利。如「4.2.1 貴集團近期財政表現及未來展望」一段所載，貴集團於截至二零零三年六月三十日止財政年度內面對全球金融市場不景氣。倘貴集團於截至二零零四年六月三十日止之今個財政年度之業績能超越截至二零零三年六月三十日止之上個財政年度業績，則截至二零零四年六月三十日止之財政年度按收購價計算之市盈率將下降。

依上述之歷史性市盈率15.43倍來看，較最後實際可行日期之恆生指數平均歷史性市盈率約17.91倍及恆生香港中型股指數市盈率約41.85倍為低。

4.5.4 股息

貴公司分別於截至二零零二年六月三十日止之財政年度及截至二零零三年六月三十日止之財政年度宣派每股普通股1.10港元之股息，股息發放比率分別約為22.55%及29.38%。貴公司分別於二零零二年及二零零三年十二月三十一日止六個月就業績宣派每股普通股0.40港元之中期股息。

卓怡融資函件

按截至二零零三年六月三十日止年度之合共股息計算，收購價反映歷史性股息回報率約為1.90%，較最後實際可行日期之恆生指數平均歷史性股息回報率約3.05%及恆生香港中型股指數股息回報率約2.80%為低。

吾等在此強調，上述之歷史性股息回報率乃按截至二零零三年六月三十日止年度派發之合共股息計算，而貴公司於二零零三年十二月三十一日止之六個月內獲取可觀的盈利增長。吾等獲董事知會彼等未能就今個財政年度之合共股息作出任何估計。

4.6 其他代價

4.6.1 與二零零一年之股份回購建議條款比較（「股份回購建議」）

下表概述股份回購建議與收購建議條款之比較，此宗收購建議之設定價格定為每股普通股50.00港元。

	股份回購建議	收購建議
每股普通股收購價	50港元	58港元
每股普通股經調整有形資產淨值／ 未經審核綜合有形資產淨值	75.55港元	90.44港元*
每股普通股收購價較每股普通股 經調整有形資產淨值／未經審核綜合 有形資產淨值之折讓（附註）	33.82%	35.87%*
每股普通股現金淨額及財務資產	57.40港元	68.34港元*
每股普通股收購價較每股普通股 現金淨額及財務資產之折讓（附註）	12.89%	15.13%*

附註：於二零零一年九月八日（公佈股份回購建議日期）及二零零四年三月二十六日分別有427,131,086股已發行普通股及329,051,373股已發行普通股。

*按二零零三年十二月三十一日之未經審核綜合數字計算。

如上表所示，就股份回購建議而言，收購價較(i)經調整有形資產淨值及未經審核綜合有形資產淨值，及(ii)現金淨額及財務資產之折讓更見微不足道。

4.6.2 同類及類似之近期交易比較

由於吾等未能找到在業務或資產組合上與 貴集團可作比較之公司，因此吾等並無進行任何與可資比較公司之間之分析。

雖然吾等在「4.5.2現金淨額及財務資產狀況」一段中提及唯一類似之近期交易，然而該宗交易遠較 貴公司之交易規模為少。因此，吾等不認為該宗交易可作直接比較。

5. 推薦意見

基於上述主要因素及理由，吾等希望 貴公司注意達致吾等意見之下列主要因素：

- (a) 貴集團於二零零三年十二月三十一日止之六個月內業績大幅提升，貴公司在最近之中期業績報告內明確表示抱持審慎樂觀之展望；
- (b) 收購價較近期之普通股成交價有所折讓；
- (c) 整體來說，普通股在最近數個月內表現落後於香港股市走勢，其歷史性市盈率落後於恆生指數及恆生香港中型股指數之有關市盈率；及
- (d) 雖然 貴公司資產流通性高，但收購價較 貴公司於二零零三年十二月三十一日之未經審核綜合有形資產淨值有大幅折讓。

因此，吾等認為收購價58港元偏低，且收購價低估普通股股價。因此，吾等認為就獨立股東而言收購建議之條款並不公平合理，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東不接納收購建議。

儘管有上文所述，吾等擬指出，如「4.3股價表現」及「4.4普通股成交量」兩段說明，每股普通股的收購價較該公佈前最後十個交易日之平均普通股收市價及該公佈前最後交易日之普通股收市價分別折讓約5.5%及5.7%。普通股在二零零四年一月前的一段時間內一直以低於收購價交易，而普通股之流通量大致偏低。因此，收購建議給予獨立股東在過去十二個月所未有之機會（尤其對持股量較大之獨立股東而言），可按成交價範圍內較高之價格變現於本公司之投資，而不會對普通股在市場之價格構成不利影響。

卓怡融資函件

吾等建議，該等鑑於本身情況擬變現其全部或部份普通股之獨立股東，應在收購建議期間密切注意市場價格及普通股在市場之流通量。然而，吾等謹此強調，吾等不肯定普通股將繼續按現水平買賣，或普通股現時之交投量將持續。

獨立股東應細閱本文件附錄一所載之接納收購建議手續，吾等並尤其建議獨立股東在決定變現或持有普通股前，應仔細考慮彼等之個別情況及投資目標。

此致

國浩集團有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
卓怡融資有限公司
林懷漢
主席
謹啟

二零零四年四月十六日

1. 接納手續

- (a) 倘閣下之普通股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納收購建議，則必須將填妥的接納及過戶表格，連同有關之普通股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件送交過戶處。
- (b) 倘閣下之普通股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件乃以代理人公司名義或其他不屬閣下之名義登記，而閣下欲接納收購建議，則閣下必須：
- (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件交予該代理人公司或其他代理人，並作出指示授權其代表閣下接納收購建議，並要求其將填妥之接納及過戶表格，連同股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件送交過戶處；或
- (ii) 透過過戶處安排以閣下之名義登記普通股，及將填妥之接納及過戶表格，連同有關之股票及／或過戶收據及／或閣下普通股之任何其他所有權文件送交過戶處。
- (c) 倘閣下之普通股透過中央結算系統寄存於閣下的持牌證券交易商／托管銀行，則閣下應指示閣下之持牌證券交易商／托管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於中央結算(代理人)有限公司所定之期限(就此而言，為二零零四年五月六日星期四，即過戶處必須收到收購建議接納申請之期限前的營業日)或之前代表閣下接納收購建議。為配合香港中央結算(代理人)有限公司所定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／托管銀行查實辦理閣下指示所需時間，按閣下持牌證券交易商／托管銀行要求給予指示。
- (d) 倘閣下之普通股存放於中央結算系統之投資者戶口持有人股份賬戶，則閣下應於二零零四年五月六日星期四，即過戶處必須接收到收購建議接納申請的期限前之營業日，透過中央結算系統之結算通電話系統或中央結算系統之互聯網系統發出閣下之指示。
- (e) 倘閣下已以本身名義申請閣下任何普通股之股份轉讓登記而尚未收取股票，而閣下欲接納收購建議，則應填妥接納及過戶表格，並連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶處。此舉將視作授權渣打銀行及／或收購人或彼等各自之代理人代表閣下於股票發出時向本公司或過戶處領取，然後將該等股票送交過戶處，並授權及指示過戶處保存該等股票(除非收購建議另有規定)，猶如有關股票乃連同接納及過戶表格一併送交過戶處一樣。

- (f) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失閣下普通股之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(或任何按此所需之可信納賠償保證)，而閣下欲接納收購建議，則應將接納及過戶表格填妥，連同一封函件說明閣下已遺失或未能即時交出閣下之一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件並送交過戶處。一旦閣下能即時交出有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，應從速安排將有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件送交過戶處。倘閣下已遺失股票，則另須致函過戶處索取賠償保證書，並於按照指示填妥後，交回過戶處。
- (g) 在下列情況下收購人可酌情決定把收購建議之接納文件當作有效：即使接納文件不隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，惟在此情況下，不會就到期應付之代價寄出支票，直至過戶處已收到有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何按此所需之可信納賠償保證)。
- (h) 在向有權收取代價之人士支付代價之前，接納文件須經核實及蓋上印花方為有效，且須在過戶處已接獲所有有關文件並表示接納文件屬完整有效當日後十日內支付代價。
- (i) 除非能夠符合下文之要求，否則接納文件不會被當作已符合接納之條件：
- (i) 過戶處在本文件內訂明之接納期限或之前收到接納文件，而亦有記錄收妥根據收購守則第30.2條附註1所規定須交回之接納文件及任何有關文件；及
- (ii) 接納及過戶表格已填妥並：
- 隨附有關普通股之股票及／或過戶收據，倘該等股票並非以閣下之名義登記，則連同其他文件(例如登記持有人轉讓有關普通股時簽立並蓋有印花的過戶證明，當中並無記名或列明承讓人為閣下)，而據此可確立閣下成為有關普通股之登記持有人之權利；或

- 由登記持有人或其遺產代理人發出（惟僅以其登記持有之數目為限或僅以接納並未根據本(ii)段之另一分段所計入之普通股之普通股接納數目為限）；或
- 獲過戶處或聯交所核證。

倘有關接納及過戶表格非由閣下簽署，必須提供適當之授權證明文件（例如遺產承辦書或經核證之授權書副本）。

- (j) 本公司不會就任何接納及過戶表格、股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件發出收據。
- (k) 過戶處地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-6室。

2. 接納期限、修訂及延長收購建議之限期

- (a) 倘收購人無意延長收購建議的限期，收購人保留權利，可按收購守則的有關規定修改或延長收購建議之限期。除非收購建議先前已經延期，否則接納收購建議之時限為二零零四年五月七日下午四時正。股東應注意收購人並無義務延長收購建議之限期。
- (b) 倘收購建議獲延期，則就延期而作出的公佈將列明下一個截止日期或列明收購建議仍然可供接納，直至另行通知為止。在此情況下，須向不接納收購建議之股東在收購建議截止前發出至少14日之通知。倘收購建議獲延期，則收購建議由公佈延期之日起計至少14日內仍然可供接納，除非先前已經修訂或延期，否則將於隨後之截止日期當日下午四時正截止。

除非經執行人員同意，否則收購建議自本文件寄發之日起四個月後不再可供接納，除非收購人當時有權行使強制性收購的權利。

- (c) 倘收購建議之截止日期獲延長，除非文義別有所指，否則凡本文件及接納及過戶表格內之截止日期均會被視為意指已延期之收購建議之截止日期。

3. 公佈

(a) 在截止日期下午六時前或執行人員可容許之較後時間，收購人必須知會執行人員及聯交所有關收購建議延期或屆滿之決定。收購人必須在截止日期下午七時前通過聯交所大開市機公佈，說明收購建議是否已作延期或已屆滿。有關公佈須列明：

- (i) 已接獲關於接納收購建議下普通股中所佔之股份總數及權利；
- (ii) 收購期前收購人或與其一致行動人士已持有、控制或指令之普通股中所佔的股份總數及權利；及
- (iii) 收購人或任何與其一致行動人士在收購期間已收購或同意收購之普通股中所佔的股份總數及權利。

上述公佈須按照收購守則第3.5(c)、(d)及(f)條之規定，詳載有關投票權、普通股權利、衍生工具及安排之細節。此外，上述公佈亦須列明上述數字於有關股本類別及投票權中所佔之百分比。

倘收購人未能符合收購守則第19條之任何規定，執行人員可要求已提交接納及過戶表格表示接納收購建議之股東按執行人員可接納之條款獲授予撤回權，直至第19條之規定得以符合。

- (b) 按收購守則及上市規則所規定，有關收購建議的所有公佈均須至少在香港每日出版及廣泛流通之一份主要英文報章及一份主要中文報章中付款刊登。所有文件須依照執行人員及聯交所(上市科)不時之要求以電子方式傳送給彼等供刊載於各自的網頁內。
- (c) 於計算接納申請之普通股數目時，可能會包括或不包括(就公佈方面而言)在各方面尚未整理妥當或有待驗證之接納申請。此類接納申請之數目須另行列明。

4. 撤回權利

- (a) 根據收購守則，接納申請為不可撤回，除非依下文(b)段所述情況外，否則不得撤回。
- (b) 倘收購人未能符合本附錄第3節之規定，執行人員可要求接納收購建議之股東按執行人員接納之條款獲授予撤回權，直至符合該節之規定。

5 收購建議項下收購之股份

在收購建議項下收購之普通股乃繳足股款及不受任何留置權、抵押、質押、產權負擔及其他任何性質之第三者權利或權益所限制，並可享有所附帶之一切權利、利益及權益，包括享有二零零四年三月二十六日或之後所宣派、作出或派付之一切股息及分派（中期股息除外）之權利。為免生疑，收購人購入之權利不包括收取中期股息之權利。

6. 海外股東

(a) 一般情況

向居於香港以外司法權區之人士提出收購建議或會受有關司法權區之法律影響。倘股東為香港以外司法權區之居民，則股東應知悉並遵守任何適用法律規定。倘任何人士為香港以外司法權區之公民、居民或國民而欲接納收購建議，該人士有責任完全遵守有關司法權區就有關方面之法律，包括取得所需之政府或其他所需之同意或辦理其他必要之正式手續，以及支付該司法權區之任何應付稅項。任何有關人士接納收購建議將被視為有關人士擔保其在一切適用法律許可下可收取並接納收購建議及收購建議之任何修訂，而接納收購建議在一切適用法律下為有效及具約束力。

(b) 美國股東

- (i) 在美國提出之收購建議乃根據交易法規則14d-1(c)提供之若美國提呈收購規則豁免而作出。
- (ii) 收購建議所購入或涉及之證券及普通股於聯交所上市之百慕達公司證券，並須遵守香港披露規定。讀者（特別是美國讀者）應了解本文件乃按照與美國不同的香港形式及風格編製，閱讀時應以此為依。尤其是本文件各附錄庫述收購建議若干可能屬重大的資料，以符合香港披露規定及，而該等資料在若干情況下在其他地方並無概述。此外，本集

團根據香港會計規例規定之會計原則及實務保存其賬簿及記錄。該等報表或不可與根據美國公認會計準則編製之財務報表比較。

- (iii) 香港法例下之收購程序與美國法例下之提呈收購程序不同。尤其是(但不限於)本附錄所之接納及交收程序在若干重要方面(包括付款日期)與美國提呈收購規則不同。
- (iv) 股東在作出決定前，須自行審閱收購人及本公司及收購建議之條款，包括所涉及之利益與風險。本文件及接納及過戶表格內容(包括當中載述之任何一般意見或推薦意見)不被詮釋為法律或財務意見。此外，本文件並不包括任何有關美國稅務之資料。可能須繳納美國稅項之股東務請就美國聯邦、州、本地及擁有及出售收購股份之其他稅務後果。
- (v) 收購人是一間百慕達公司。收購人之大多數董事及執行人員為美國以外國家市民或居民。該等人士之資產重大部份及收購人之資產重大部份均位於美國以外。因此，投資者可能無法在美國對該等人士或收購人送達傳票或對彼等強制執行美國法院之判決，包括根據美國聯邦證券法例或美國任何州份或地區之民市責任。
- (vi) 收購人或其代名人或經紀(作為收購人之代理)可根據適用法律，包括對交易法規則14e-5之豁免，於收購建議仍可供接納期間在市場或以其他方式購入收購股份。該等購買將以報章公佈宣佈。有關購買之資料將經由香港及美國之報章公佈發放。

7. 接納及過戶表格

凡由股東或代表股東簽署之接納及過戶表格將不可撤回地向收購人承諾、聲明、保證及同意，並對其及其遺產代理人、繼承人、繼任人及受讓人具約束力：

- (a) 簽署有關之接納及過戶表格(不論是否填妥表格內每項)表示：
 - (i) 按本文件內列明或所述之條款與條件並依有關格式在表格內填上或被視為填上普通股數目之接納收購建議(惟受本附錄第4節之撤

回權利所限制)，每次接納均屬不可撤回；及

- (ii) 承諾就以上所述於必要時簽署任何其他文件、辦理任何其他手續並作出任何其他保證，包括但不限於確保將普通股及二零零四年三月二十六日或之後所宣派、作出或派付之一切股息及分派（中期股息除外）轉讓予已接納或被視為已接納收購建議之收購人。為免生疑，收購人應得之權利不包括收取中期股息之權利；
- (b) 就接納收購建議須支付之代價而按0.1%計算之印花稅將從應付予接納收購建議之股東的款項中扣除，而收購人將作出付款安排；
- (c) 由有關人士在收購建議項下出售之普通股乃繳足股款及不受任何留置權、抵押、質押、產權負擔及其他任何性質之第三者權利或權益所限制，其後可享有所附帶及應計之一切權利、利益及權益，包括享有二零零四年三月二十六日或之後所宣派、作出或派付之一切股息及分派（中期股息除外）之權利。為免生疑，收購人應得之權利不包括收取中期股息之權利。
- (d) 有關股東就已接納或被視為已接納之收購建議將盡快向過戶處交付其持有且並無有效地撤回之所有普通股之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何按此所需之可信納賠償保證）或收購人接納之替代賠償保證；
- (e) 簽署及向過戶處交付有關之接納及過戶表格對收購人構成獨立及不可撤回之授權及要求，致使向按收購建議應得現金之股東寄發支票予在接納及過戶表格內列明姓名及地址之人士或代理人，如未有列明姓名及地址者，則就有關之普通股按本公司股東名冊所登記之註冊地址寄予當中排名首位之人士或唯一的註冊持有人，郵誤風險由有關股東承擔；
- (f) 本文件內所載之收購建議的條款與條件應被納入並構成有關之接納及過戶表格的一部份，並按此閱讀及解釋；
- (g) 就有關收購建議，彼將採取一切所需或適當之行動，以便將已接納收購建議之普通股轉歸收購人或其代名人或其所指示之人士所有；

- (h) 任何代名人接納收購建議將被視為該位代名人向收購人保證其於接納及過戶表格上所示之普通股數目乃該位代名人為其接納收購建議之實益擁有人所持有之普通股總數；
- (i) 收購建議及接納收購建議、接納及過戶表格及依收購建議訂立之一切合約，以及依此等條款辦理或被視為辦理之一切手續，均受香港法例約束，並按香港法例闡釋。由有關股東或代表有關股東簽署接納及過戶表格表示有關股東將就收購建議及有關之接納及過戶表格所引起之一切事宜，願意受香港法院非專屬司法管轄權管轄；
- (j) 倘持有之普通股並無股票證書而持有人接納收購建議，收購人之收取方代理人保留權利進行必需或必要之更改、增補或修訂，致使擬接納之收購建議得以生效，不論是否依照中央結算系統或其他的程序或要求，惟有關更改、增補或修訂須符合收購守則的要求或經執行人員同意；
- (k) 接納及過戶表格內所載或被視為載有的條款、規定、指示及授權構成收購建議之部份條款。本附錄內所載之條款應被視為被納入接納及過戶表格內；及
- (l) 正式簽署收購建議之接納及過戶表格即授權收購人、渣打銀行、收購人之任何董事或彼等各自之代理人代表接納收購建議之股東填妥及簽署接納及過戶表格及有關收購建議之任何文件及採取任何所需或適當之行動，以便將已接納收購建議之普通股轉歸收購人或其所指示之人士所有。

8. 一般事項

- (a) 所有由股東送交或寄出或寄予彼等之函件、通告、接納及過戶表格、股票、過戶收據及其他所有權文件及款項均由股東或彼等指派之代理送交或寄出或作為收件人，如有任何郵誤風險，概由彼等自行承擔。收購人、Hong Leong、渣打銀行、本公司、卓怡融資或過戶處概不會就郵誤或因郵誤而造成之任何損失或其他任何法律責任承擔任何責任。
- (b) 隨附之接納及過戶表格所載之條文構成收購建議之部份條款。
- (c) 即使本附錄內已有任何其他條文規定，收購人之收取方代理人及渣打銀行保留權利在下列情況下將接納之收購建議視為有效：收購人之收

取方代理人及渣打銀行依其決定，按非本文件或接納及過戶表格內列明之任何方式或在任何地點收取或代表彼等收取接納之收購建議。

- (d) 倘意外地遺漏向任何應接獲收購建議之人士寄發本文件或隨附之接納及過戶表格(或其中任何一項)，將不會在任何方面令收購建議無效。
- (e) 有關支付股東於收購建議項下應得代價之安排，將會依足收購建議之條款執行，而不會顧及收購人自有關股東可能應得或聲稱應得之留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。
- (f) 本文件及接納及過戶表格之中英文本如有歧異，概以英文本為準。

1 三年財務資料摘要

以下列出國浩截至二零零三年六月三十日止三個年度之經審核綜合業績摘要。所有數字乃摘錄自國浩二零零三年、二零零二年及二零零一年之已刊發財務報表。就截至二零零一年六月三十日止年度，因本集團出售其於道亨銀行有限公司及其附屬公司所有權益而產生出售附屬公司所得非經常性收益約226.3億港元。

綜合收益表

	二零零三年 百萬港元	二零零二年 百萬港元	二零零一年 百萬港元
營業額	<u>2,337</u>	<u>2,086</u>	<u>11,902</u>
除稅前溢利	1,430	1,466	21,854
稅項	<u>(225)</u>	<u>(262)</u>	<u>(376)</u>
除稅後溢利	1,205	1,204	21,478
少數股東權益	<u>20</u>	<u>377</u>	<u>(214)</u>
股東應佔溢利	<u>1,225</u>	<u>1,581</u>	<u>21,264</u>
股息 (附註1)	<u>358</u>	<u>324</u>	<u>320</u>
	港元	港元	港元
每股盈利 (基本)	<u>3.76</u>	<u>4.31</u>	<u>49.83</u>
每股盈利 (攤薄)	<u>3.74</u>	<u>4.20</u>	<u>49.60</u>
附註：			
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
1. 已付股息			
已付上財政年度末期股息	(227)	(194)	(235)
已付本財政年度中期股息	<u>(131)</u>	<u>(130)</u>	<u>(85)</u>
	<u>(358)</u>	<u>(324)</u>	<u>(320)</u>

2 經審核財務資料

以下財務資料連同隨附之附註及補充財務資料，乃摘錄自國浩截至二零零三年六月三十日止年度之年報。

綜合收益表

截至二零零三年六月三十日止年度

	附註	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
		千美元	千美元	千港元	千港元
營業額	3	299,736	267,488	2,337,341	2,086,380
物業銷售成本		(179,581)	(112,896)	(1,400,373)	(880,578)
其他應佔成本		(18,299)	(28,103)	(142,696)	(219,201)
		101,856	126,489	794,272	986,601
其他收益	4(a)	2,665	1,994	20,782	15,553
其他收入淨額	4(b)	113,080	142,518	881,798	1,111,626
行政及其他經營支出		(25,380)	(40,892)	(197,913)	(318,953)
除融資成本前之 經營溢利		192,221	230,109	1,498,939	1,794,827
融資成本	6	(5,863)	(20,992)	(45,720)	(163,736)
經營溢利	14	186,358	209,117	1,453,219	1,631,091
出售附屬公司之溢利		18,013	—	140,465	—
出售一間聯營公司 之溢利		—	13,503	—	105,322
物業減值虧損 撥回／(撥備)		11,449	(69,267)	89,279	(540,276)
投資物業重估虧絀		(74,531)	(1,452)	(581,193)	(11,325)
撥回應收共同控制 實體款項之撥備		1,875	—	14,621	—
出售投資物業之淨虧損		—	(13,438)	—	(104,815)
一般業務經營溢利		143,164	138,463	1,116,391	1,079,997

		二零零三年 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所佔聯營公司 溢利減虧損	5	40,199	49,783	313,472	388,302
所佔共同控制實體 溢利減虧損		24	(231)	187	(1,802)
除稅前一般業務溢利	5	183,387	188,015	1,430,050	1,466,497
稅項	7(a)	(28,913)	(33,620)	(225,464)	(262,233)
除稅後溢利		154,474	154,395	1,204,586	1,204,264
少數股東權益		2,622	48,261	20,446	376,431
股東應佔溢利	10	157,096	202,656	1,225,032	1,580,695
分配：					
已付末期股息	12	(29,164)	(24,933)	(227,431)	(194,449)
已付中期股息	12	(16,782)	(16,625)	(130,885)	(129,633)
本年度保留溢利		111,150	161,098	866,716	1,256,613

		二零零三年 附註	二零零二年 千美元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	
保留如下：						
本公司及其附屬公司			86,363	132,501	673,427	1,033,559
聯營公司			24,763	28,828	193,102	224,856
共同控制實體			24	(231)	187	(1,802)
			<u>111,150</u>	<u>161,098</u>	<u>866,716</u>	<u>1,256,613</u>
			美元	美元	港元	港元
每股盈利						
基本	13		<u>0.48</u>	<u>0.55</u>	<u>3.76</u>	<u>4.31</u>
攤薄	13		<u>0.48</u>	<u>0.54</u>	<u>3.74</u>	<u>4.20</u>
			千美元	千美元	千港元	千港元
擬派末期股息	12		<u>29,373</u>	<u>29,085</u>	<u>229,048</u>	<u>226,857</u>

綜合資產負債表

二零零三年六月三十日

		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	附註	千美元	(重報) 千美元	千港元	(重報) 千港元
非流動資產					
固定資產	15	232,897	255,778	1,816,131	1,995,043
聯營公司權益	17	408,903	427,571	3,188,626	3,335,011
共同控制實體權益	18	(4,341)	(4,155)	(33,851)	(32,409)
其他非流動金融資產	19	89,589	89,406	698,615	697,358
商譽	20	(10,249)	(731)	(79,922)	(5,702)
		<u>716,799</u>	<u>767,869</u>	<u>5,589,599</u>	<u>5,989,301</u>
流動資產					
發展中物業	21	512,289	515,926	3,994,830	4,024,171
持作銷售用途之物業	22	60,941	66,394	475,218	517,867
其他資產	23	62,246	94,318	485,394	735,671
其他證券投資	24	333,728	1,593,365	2,602,411	12,428,088
現金及短期資金	25	2,932,952	1,675,898	22,871,160	13,071,837
		<u>3,902,156</u>	<u>3,945,901</u>	<u>30,429,013</u>	<u>30,777,634</u>
流動負債					
其他應付賬款及準備	26	60,097	103,742	468,636	809,177
銀行借款及其他借款 之流動部份	27	383,414	350,229	2,989,862	2,731,751
保險基金		3,606	3,108	28,120	24,242
稅項	7(b)	31,475	13,889	245,442	108,333
		<u>478,592</u>	<u>470,968</u>	<u>3,732,060</u>	<u>3,673,503</u>
淨流動資產		<u>3,423,564</u>	<u>3,474,933</u>	<u>26,696,953</u>	<u>27,104,131</u>
總資產減流動負債		<u>4,140,363</u>	<u>4,242,802</u>	<u>32,286,552</u>	<u>33,093,432</u>

		二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	附註	千美元	(重報) 千美元	千港元	(重報) 千港元
非流動負債					
銀行借款及其他借款 之非流動部份	28	215,875	444,044	1,683,393	3,463,499
遞延稅項	29	8,911	12,872	69,488	100,400
		<u>224,786</u>	<u>456,916</u>	<u>1,752,881</u>	<u>3,563,899</u>
少數股東權益	30	<u>214,020</u>	<u>208,156</u>	<u>1,668,928</u>	<u>1,623,596</u>
資產淨值		<u>3,701,557</u>	<u>3,577,730</u>	<u>28,864,743</u>	<u>27,905,937</u>
股本及儲備					
股本	31	163,606	162,041	1,275,800	1,263,904
儲備	32	<u>3,537,951</u>	<u>3,415,689</u>	<u>27,588,943</u>	<u>26,642,033</u>
		<u>3,701,557</u>	<u>3,577,730</u>	<u>28,864,743</u>	<u>27,905,937</u>

綜合資本變動表

截至二零零三年六月三十日止年度

	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於七月一日之股東權益	3,577,730	4,116,828	27,905,937	32,110,229
匯兌調整	—	—	(6,766)	554
	<u>3,577,730</u>	<u>4,116,828</u>	<u>27,899,171</u>	<u>32,110,783</u>
重估投資物業所產生之虧絀				
— 附屬公司	—	(28,882)	—	(225,277)
— 一間聯營公司	—	(866)	—	(6,755)
出售以下公司之投資物業時 變現之儲備				
— 附屬公司	—	6,397	—	49,896
— 一間聯營公司	—	(5,322)	—	(41,511)
重估投資物業所產生之超額 虧絀計入綜合收益表	—	1,452	—	11,325
所佔附屬公司及聯營公司 之資本儲備變動	109	1,295	850	10,101
海外附屬公司及聯營公司 財務報表之匯兌差額	4,408	4,988	34,374	38,906
未於綜合收益表確認之 溢利／(虧損)淨額	4,517	(20,938)	35,224	(163,315)
股東應佔溢利	157,096	202,656	1,225,032	1,580,695
已付股息	(45,946)	(41,558)	(358,316)	(324,082)
股份回購及註銷	—	(689,658)	—	(5,379,263)
根據股份認購權計劃發行之股份	8,160	10,400	63,632	81,119
於六月三十日之股東權益	<u>3,701,557</u>	<u>3,577,730</u>	<u>28,864,743</u>	<u>27,905,937</u>

綜合現金流量表

截至二零零三年六月三十日止年度

	附註	二零零三年		二零零二年	
		千美元	千美元	(重報) 千美元	(重報) 千美元
經營業務					
一般業務經營溢利		183,387		188,015	
經以下調整：					
－ 融資成本		5,863		20,992	
－ 利息收入		(49,210)		(60,863)	
－ 股息收入		(19,614)		(23,184)	
－ 折舊		2,823		2,501	
－ 負商譽攤銷		(3,027)		(81)	
－ 投資物業重估虧絀		74,531		1,452	
－ 物業減值虧損 (撥回)／撥備		(11,449)		69,267	
－ 撥回應收共同控制 實體款項之撥備		(1,875)		—	
－ 出售附屬公司之溢利		(18,013)		—	
－ 所佔聯營公司 溢利減虧損		(40,199)		(49,783)	
－ 所佔共同控制 實體溢利減虧損		(24)		231	
－ 出售固定資產 之淨溢利		(94)		(144)	
－ 出售投資物業之淨虧損		—		13,438	
－ 出售聯營公司之溢利		—		(13,503)	
營運資金變動前之經營溢利		123,099		148,338	
其他資產之減額		26,792		8,086	
其他證券投資之 減額／(增額)		1,260,189		(181,175)	
發展中物業之減額		4,453		95,358	
持作銷售用途之 物業之減額		5,453		12,840	
其他應付賬款及 準備之減額		(26,117)		(64,551)	
保險基金之增額		498		278	
經營業務產生之現金		1,394,367		19,174	

	附註	二零零三年		二零零二年	
		千美元	千美元	(重報) 千美元	(重報) 千美元
經營業務產生之現金		1,394,367		19,174	
已收利息		48,138		60,299	
已收股票投資股息		19,614		23,184	
已付稅款					
— 支付香港利得稅		(240)		(1,153)	
— 退回香港利得稅		57		—	
退回／(已付) 海外稅項		3,141		(3,543)	
經營業務所得現金淨額			1,465,077		97,961
投資活動					
來自／(購入) 投資					
證券之款項		123		(5,569)	
購入聯營公司權益		(21,520)		(44,064)	
購入附屬公司所得／					
(所付) 現金，已扣					
除付出款項／					
(所得現金)	33(b)	1,495		(72,650)	
聯營公司還款淨額		7,725		767	
共同控制實體還款淨額		2,070		2,992	
出售一間聯營公司					
所得款項		—		10,316	
購入固定資產		(1,913)		(3,712)	
出售固定資產所得款項		541		240	
出售投資物業所得款項		—		34,770	
出售附屬公司權益					
所得款項	33(d)	35,264		—	
已收聯營公司股息		8,582		44,720	
投資活動所得／(所用)					
現金淨額			32,367		(32,190)

	附註	二零零三年		二零零二年	
		千美元	千美元	(重報) 千美元	(重報) 千美元
融資活動					
購回普通股		—		(686,007)	
購回普通股之開支		—		(3,651)	
新發行普通股		8,160		10,400	
少數股東注資		24,463		—	
償還銀行貸款		(155,184)		(347,915)	
償還其他借款		(42,549)		(225,899)	
已付利息		(24,551)		(47,934)	
付予少數股東之股息		(4,634)		(5,533)	
已付股息		(45,946)		(41,558)	
				<u> </u>	<u> </u>
融資活動所用現金淨額			(240,241)		(1,348,097)
現金及等同現金項目 增加／(減少)淨額			1,257,203		(1,282,326)
七月一日之現金及 等同現金項目	25		1,675,898		2,959,707
滙兌變動之影響			(149)		(1,483)
			<u> </u>		<u> </u>
六月三十日之現金及 等同現金項目	25		<u>2,932,952</u>		<u>1,675,898</u>

財務報表附註

1 編製基礎

(a) 遵例聲明

雖然公司細則上並無規定，本公司及本集團之財務報表乃根據香港公司條例、香港公認會計準則及香港會計師公會發出之所有適用會計實務準則（「會計實務準則」）及詮釋之資料列報規定而編製。本集團所採用之重要會計政策概要載於下文。

(b) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至每年六月三十日之財務報表，所有集團重要之內部賬項及交易在綜合時被抵銷。本集團之業績包括任何於本年度收購之附屬公司，自收購日起至年終之業績，以及所有於本年度出售之附屬公司，截至出售當日之業績。

(c) 財務報表編製基準

除投資物業按重估值入賬，及若干金融工具按市值計算外（見下文會計政策），本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

2 重要會計政策

(a) 收益確認

經濟效益可能流入本集團，而收益及成本（如適用）能可靠地計算時，收益會以下列方法於收益表中確認：

(i) 利息收入

- 來自借款及貸款及銀行存款之利息收入是按未償付本金（未償付本金之可收回能力有疑問者除外）及適用利率以時間分配基準計算。
- 計劃持有至到期日之有期債務證券利息收入在產生時確認，但按溢價攤銷或購入折扣作出調整，使回報率自購入日至到期日期間維持不變。

(ii) 股息

- 非上市投資之股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。
- 上市投資之股息收入在此等投資之股價轉為除息股價時確認。

- (iii) 出售發展中物業收益是採用經建築師或測量師監證完工百分比方法計算之完工程度而確認於財務報表。可預見之虧損會於虧損被確定之年度作出撥備。
- (iv) 出售其他物業所得收益乃在所有出售條件絕大部份已達成及擁有權所附帶之風險及報酬均已轉移至買家時始予確認。
- (v) 來自經營租約之租金收入乃根據各項租約之租賃期以直線法確認。
- (vi) 有關證券買賣之佣金及經紀收入按交易日期基準於有關交易獲執行時確認。
- (vii) 保險金

保險金於釐定款額之期間（一般為風險開始時）列賬。

- (viii) 再保險協約承保業務

承保協約再保險業務產生之保險金及佣金以分保公司或代理最近發出之通知書入賬。

(b) 投資

- (i) 證券投資

股票及債務證券投資（除附屬公司、聯營公司或共同控制實體之投資除外）以下列方法列賬：

證券投資可分為投資證券及其他證券投資，並於本集團受該等證券投資合約約束之日確認為資產。

證券投資類別之間轉讓按公平價值列賬。由證券投資類別之間轉讓所產生之溢利或虧損會如該投資已於轉讓當日出售及再購入列賬。

投資證券

於購入時擬作持續及確認為長期持有之股票及債務證券，乃按成本減除任何永久性虧損之撥備於資產負債表列賬。

於結算日，對持有之投資證券之賬面值均會重新檢討，以便量度其賬面值會否低於公平價值。當此減值情況出現時，除非有證據顯示此減值是臨時性質，否則其賬面值須遞減至公平價值。遞減額則於收益表內支銷。

當引致投資證券之價值遞減或撇除的情形和事件停止出現，並有確切證據證明新情況及事件將於可見將來持續時，撥回就投資證券賬面值之撥備。

其他證券投資

其他證券投資乃按其公平價值於資產負債表列賬。當公平價值發生變化時，其差額會計入收益表內處理。

公平價值是指交易雙方在具備足夠知識及自願情況下，在正常交易中交換資產或償還負債所涉及之金額。

出售證券投資之溢利或虧損是按估計出售收入淨額與投資賬面值之差額釐定，並在產生時計入收益表內。

(ii) 於附屬公司之權益

附屬公司是指一間本集團直接或間接持有其過半數已發行股本，或控制其過半數投票權，或控制其董事會組成之公司。倘本公司有權直接或間接支配附屬公司之財務或營運政策，以取得經營活動之利益，則該附屬公司被視為受控制。

於本公司資產負債表，附屬公司之權益是按成本減任何減值虧損（見附註2(h)）。

(iii) 於聯營公司及共同控制實體之權益

聯營公司是指本集團對其管理（包括參與財務及營運決策）有重大影響力，但無控制或共同控制權之公司。

共同控制實體是指一家本集團與其他合作方根據合約安排經營之企業。該合約安排規定本集團與其中一名其他合作方共同控制該公司之經濟活動。

綜合收益表包括本集團在其聯營公司及共同控制實體於被收購後本年度業績所佔部份。在綜合資產負債表中，聯營公司及共同控制實體之投資乃按公平法以成本減已攤銷商譽列賬，並按本集團在收購後所佔其資產淨值之變動作調整。

於本公司資產負債表，聯營公司及共同控制實體之權益是按成本減任何減值虧損（見附註2(h)）。

(c) 商譽

因綜合賬目時所產生之正商譽，為收購成本超出本集團所佔購入之可識別資產及負債之公平價值之差額。就受控制之附屬公司，正商譽按估計可使用年期以直線法於綜合收益表中攤銷。於綜合資產負債表，正商譽按成本減去任何累積攤銷及任何減值虧損列賬（見附註2(h)）。

就聯營公司及共同控制實體之收購，正商譽按估計可使用年期以直線法於綜合收益表中攤銷。正商譽之成本減去任何累積攤銷及任何減值虧損（見附註2(h)）包括於聯營公司或共同控制實體權益之賬面值中。

因收購受控制之附屬公司、聯營公司及共同控制實體而產生之負商譽，為本集團所佔購入之可識別資產及負債之公平價值超出收購成本之差額。限於有關在收購計劃時已知悉、且能可靠測量、但未有在賬上確認之預計未來虧損及開支之負商譽部份，在未來虧損及開支被確認時在綜合收益表中確認。剩餘之負商譽，以不超過所購入非貨幣資產公平價值為限，按可折舊或攤銷之非貨幣資產加權平均可使用年期於綜合收益表中確認。超過所購入非貨幣資產公平價值之負商譽在綜合收益表中即時確認。

尚未在綜合收益表中確認之負商譽：

- 就受控制之附屬公司產生之負商譽，於綜合資產負債表，以資產減項與正商譽在同一類別列示；及
- 就聯營公司及共同控制實體產生之負商譽，包括於聯營公司或共同控制實體權益之賬面值中。

年內出售受控制之附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，任何較早前未通過綜合收益表攤銷、或已列作本集團儲備變動之有關購入商譽，乃包括於出售溢利或虧損之計算。

(d) 固定資產及折舊

- (i) 物業皆按照成本減累積折舊及減值虧損後列賬（見附註2(h)）。折舊乃按照資產之估計可使用年期撇銷如下：
 - 永久業權並無計算折舊。
 - 官契土地按照租約尚餘年期，以直線法折舊。
 - 房屋及物業裝修，按每年直線撇銷百分之二或按租約尚餘年期折舊，而以兩者中之較高者為準。

傢俬、裝置及設備均按成本減除累積折舊及減值虧損後列賬（見附註2(h)）。折舊乃按照資產之估計可使用年期（為三至十年之間），以直線法撇銷資產而計算。

- (ii) 固定資產出售時，出售損益是以銷售所得款項淨額與賬面值差價計算。

(e) 投資物業

租約尚餘年期超過二十年之投資物業乃以公開市值於資產負債表列賬。本集團每年度作出內部估值，而最少三年一次作出獨立專業估值。重估盈餘或虧絀淨額會轉撥投資物業重估儲備，若投資物業重估儲備不足以抵銷重估虧絀總額，則重估虧絀超出該儲備金額部份將從收益表內扣除。

租約年期尚餘年數超過二十年之投資物業不作折舊準備，因為估值已將各物業在估值當日之狀況計算在內。

投資物業出售時，已計入投資物業重估儲備之盈餘或虧絀將撥入該年度收益表內。

(f) 持作銷售用途之物業

持作銷售用途之物業在資產負債表內乃列作流動資產計算，並按成本及可變現淨值之較低者列賬，成本包括土地及樓宇成本及因收購該等物業而產生之其他費用。可變現淨值乃物業可售出之可估計價格減所產生之成本。

(g) 發展中物業

發展中物業按照成本列賬，減由董事釐定之非暫時性減值準備，加上適當之所佔溢利扣除按進程開發賬單，發展中物業成本值包括地價及有關收購費用、發展費用、利息及其他有關費用。

(h) 資產減值

內部及外部資料會於每年之結算日審閱，以確定下列資產是否須要作出減值：

- 傢俬、裝置及設備；
- 物業（投資物業除外）；
- 於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資；及
- 商譽。

倘有任何顯示須作出減值，則會估計可收回之資產款額。當資產賬面值或其可賺取之現金價值超過其可收回款額時，減值虧損將會獲得確認。

(i) 計算可收回款額

資產之可收回款額乃以其淨售價或可使用價值之較高者為準。於評估使用價值時，估計未來現金流量會使用除稅前折讓率將其現有價值作出折讓，此可反映金錢時間價值之現有市場評估及資產之特定風險。倘產生現金流量之資產絕大部

份不能與其他資產分開，則可收回款額會按可獨立產生現金流量之資產最小部份（即產生現金流量之單位）釐定。

(ii) 對沖減值虧損

就資產（不包括商譽）而言，倘可用作釐定可收回款額之估計出現改變，則會對沖減值虧損。有關商譽之減值虧損只有在因特別之非經常性且不預期會重複發生之外來事項導致虧損，及可收回款項之增加清楚顯示與對沖該特別事項之影響有關之情況下，方會作出對沖。

對沖減值虧損只限於資產之賬面值假設於過往數年並無確認任何減值虧損之情況下所作之釐定。對沖減值虧損會計入確認對沖之年度之收益表內，惟倘資產乃以重估值列賬，則會將對沖減值虧損視為重估變動。

(i) 租賃資產

(i) 用於經營租約之資產

本集團以經營租約出租之資產，按其性質納入資產負債表內，並且根據附註2(d)所載本集團之折舊政策進行折舊（如適用）。減值虧損按照附註2(h)所載之會計政策入賬。經營租約所產生之收益根據附註2(a)(v)所載之本集團收益確認政策予以確認。

(ii) 經營租約開支

本集團根據經營租約使用資產時，按照租約所支付之款項於租賃期所轄會計期間按同等分期計入收益表，若另一方法更能反映該租賃資產所產生之效益模式則除外。租賃獎勵在收益表中被確認為淨租賃支付款項之組成部份。或然租金於產生會計期內計入收益表內。

(j) 長期票據及債券

長期票據及債券按攤銷成本列賬。初期成本與到期金額之差額以實際利率法於償還期間攤銷。

(k) 等同現金項目

等同現金項目包括銀行結存及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流通性極高之投資，該等投資可容易地換算為已知之現金數額，而其價值變動風險極

低，並在購入後三個月內到期。就現金流量表而言，現金及等同現金項目也包括於通知時償還，並且是本集團現金管理之組成部分之銀行透支。

(l) 遞延稅項

所有因對收入與支出之會計和稅務處理之重大時差而可能引致稅項影響，如該時差在可見未來將合理地被預期實現，均以負債方法撥備遞延稅項。

未來之遞延稅項利益除非在合理情況下肯定可變現，否則不會確認。

(m) 保險基金

保險基金為已核保保費淨額之估計比例，扣除（如適用）於結算日後風險期間有關之再保險及保單成本。

(n) 外幣兌換

於年內所進行之外幣交易乃根據交易日之匯率折算為美元。貨幣性外幣資產及負債依照結算日之匯率折算為美元。外幣折算所產生之差額則轉入收益表內。海外附屬公司、聯營公司及共同控制實體之業績按年內之平均匯率換算為美元，而資產負債表項目則按結算日之匯率換算為美元。匯率差額作儲備變動處理。

(o) 僱員福利

- (i) 薪金、年度花紅、有薪年假、外遊費用津貼及本集團其他非貨幣性福利之成本，乃於本集團僱員提供相關服務之年度內計算。倘遞延付款或結算的影響重大，該等款額將以現值列賬。
- (ii) 根據香港強制性公積金計劃條例規定作出強制性公積金之供款，乃於產生時於收益表確認為開支。
- (iii) 本集團亦按海外附屬公司各自之要求，供款至彼等之退休計劃。有關供款會計入該年度之收益表中。
- (iv) 當本集團向僱員授出可以零代價或象徵代價購入本公司股份之認購權時，於授出日期並不會確認任何僱員福利成本或責任。當認購權獲行使時，所增加之資本相等於所收取之所得款項。

(p) 借款成本

除因收購、建築或生產資產(需要長時間才可作設定用途或銷售者)直接產生之借款成本被撥充作資本外,於有關期內產生之一切借款成本以開支形式計入收益表內。

(q) 準備與或然負債

當本公司或本集團因過去發生之事件產生法律或推定責任,且可能導致經濟效益流出以償付責任,同時該責任金額可作出可靠之估計時,有關之不確定時間或金額之債項將作撥備。當貨幣之時間價值重大時,撥備乃按預計償付責任之開支之現值列賬。

在經濟效益流出之可能性不大,或有關金額未能可靠評估之情況下,除非經濟效益流出之可能性極微,否則該項責任會被披露為或然負債。須待發生或不發生一項或多項未來事件才能確認之潛在責任,除非經濟效益流出之可能性極微,否則該潛在責任亦會被披露為或然負債。

(r) 資產負債表以外之金融工具

資產負債表以外之金融工具是指本集團在外匯、利率及股票市場上所進行之期貨、遠期、掉期及期權交易而產生。該等金融工具之會計處理方法要視乎該等交易的用途是要作為買賣或對沖風險來決定。

買賣用途之交易按市價計算差額,所引起損益之淨現值,於收益表內確認為買賣溢利或虧損。

用於對沖之交易是以其對沖的資產、負債或淨財務狀況之等值基準估值。任何損益以相關資產、負債或財務狀況所引起之損益之相同基準確認。

作為資產及負債組合管理一部份之利率掉期交易是獨立識別,而所產生之利息收入或支出則用來抵銷資產負債表內此等交易所對沖項目之利息收入或支出。

按市價計算差額之交易未變現利益已記入資產負債表之「其他資產」。按市值計算差額之交易之未變現虧損已記入「其他應付賬款及準備」。

(s) 有關連人士

在編製此財務報表時,有關連的人士會被認為本集團有能力直接或間接控制或向該人士行使其重大影響力,以達到財政及營運政策上之決定,又或者是本集團與該人士共同控制或共同行使重大影響力。有關連人士可以是獨立人士或其他實體。

(t) 分類呈報

分類為本集團從事提供產品或服務(業務分類)，或於特定之經濟環境中提供產品或服務(地區分類)的可分辨部份，各其所承受之風險及獲得之回報並不相同。

分類收入、開支、業績、資產及負債包括直接歸屬及可按合理基準分配至某一分類之項目。彼等在集團內部往來之結餘及集團內部交易於編製綜合財務報表時抵銷前確定。

分類資本開支為年內購入預期使用期超過一個會計期間之分類資產之(有形及無形)總成本。

根據本集團內部財務呈報，本集團分別選取業務及地域分類資料作為該等財務報表之主要及次要呈報形式。

(i) 業務分類

本集團主要業務分類如下：

財資、基金及投資管理	:	提供基金管理服務、財資及投資管理
物業發展	:	發展商住物業
物業投資	:	持有物業供租賃收入
證券、期貨及經紀	:	證券及期貨經紀
保險	:	各類一般保險事宜之保險及再保險

(ii) 地域分類

按地域分類呈列資料時，分類收益乃基於客戶所在地域。

3 營業額

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於附註16。

年內營業額中各項已確認之重要收入類別之數額如下：

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
出售物業之收入	190,193	126,024
利息收入	47,777	60,166
物業之租金收入	13,338	16,424
保險金總額	13,898	23,060
非上市證券之股息收入	11,225	15,005
上市證券之股息收入	8,389	8,179
證券佣金及經紀費	4,252	5,406
出售證券投資之收入	3,031	4,050
其他收入	7,633	9,174
	<u>299,736</u>	<u>267,488</u>

4 其他收益及收入淨額

(a) 其他收益

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
上市證券之利息收入	1,287	343
非上市證券之利息收入	146	354
其他	1,232	1,297
	<u>2,665</u>	<u>1,994</u>

(b) 其他收入淨額

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
其他投資之已變現淨收益	68,200	107,198
淨外匯收益	36,335	44,825
外幣合約之收益	2,234	2,219
買賣投資之淨溢利	—	206
出售固定資產之淨溢利	94	144
其他投資之未變現淨虧損	(3,592)	(14,179)
其他	9,809	2,105
	<u>113,080</u>	<u>142,518</u>

5 除稅前一般業務溢利

本集團除稅前一般業務溢利

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
已扣除下列各項：		
員工成本(包括退休計劃供款890,000美元 (二零零二年：921,000美元))	20,591	19,574
折舊	2,823	2,501
營業租賃支出		
— 物業	1,643	2,194
— 其他	8	16
已計入於所佔聯營公司溢利減虧損之正商譽攤銷	1,434	445
核數師酬金	278	254
物業減值虧損	—	69,267
捐款	81	68
	<u> </u>	<u> </u>
及計入下列各項：		
負商譽攤銷	3,027	81
物業減值虧損撥回	11,449	—
	<u> </u>	<u> </u>
投資物業之總租金收入	13,338	16,424
減：直接開支	(1,233)	(1,749)
	<u> </u>	<u> </u>
租金收入淨額	<u>12,105</u>	<u>14,675</u>
所佔聯營公司溢利減虧損：		
— 上市	41,689	46,360
— 非上市	(1,490)	3,423
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>40,199</u>	<u>49,783</u>

6 融資成本

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
須於五年內償還之銀行墊款及其他借款利息	21,527	41,060
其他借款成本	344	727
	<hr/>	<hr/>
借款成本總額	21,871	41,787
減：發展中物業賬內已資本化之利息(附註)	(16,008)	(20,795)
	<hr/>	<hr/>
	<u>5,863</u>	<u>20,992</u>

附註：該借款成本是按年利率1.71厘至6.125厘資本化(二零零二年：2.16厘至6.15厘)。

7 稅項

(a) 於綜合收益表之稅項為：

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
香港利得稅	7,536	2,618
海外稅項	9,932	4,215
遞延稅項(附註29)	(3,991)	5,832
	<hr/>	<hr/>
所佔聯營公司之稅項	13,477	12,665
	<hr/>	<hr/>
	<u>28,913</u>	<u>33,620</u>

香港利得稅準備乃根據截至二零零三年六月三十日止年度之估計應課稅溢利按17.5%(二零零二年：16%)之稅率計算提撥準備。海外附屬公司之稅項乃根據有關國家現行適用之稅率計算以類似方式計算。

(b) 於資產負債表之稅項為：

	集團		公司	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
香港利得稅	10,647	3,291	9,888	2,719
海外稅項	20,828	10,598	—	—
應付稅項	<u>31,475</u>	<u>13,889</u>	<u>9,888</u>	<u>2,719</u>
預期於一年後繳納 之應付稅項數額	<u>602</u>	<u>970</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

8 董事酬金

根據香港公司條例第161條之規定公佈有關董事酬金如下：

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
董事袍金	204	207
薪津及實物收益	1,810	1,812
額外花紅	287	298
退休金供款	87	111
	<u>2,388</u>	<u>2,428</u>

上述包括支付給以下獨立非執行董事之酬金：

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
董事袍金	75	89
薪津及實物收益	9	8
	<u>84</u>	<u>97</u>

除上述酬金外，部份董事獲授本公司之認購股份計劃之股份認購權。該等實物收益已於董事會報告書內「行政人員股份認購權計劃」一段中披露。

董事酬金在下列範圍內之人數如下：

美元	集團	
	二零零三年 董事人數	二零零二年 董事人數
0 – 150,000	6	6
150,001 – 200,000	1	1
450,001 – 500,000	1	—
500,001 – 550,000	—	1
550,001 – 600,000	1	—
700,001 – 750,000	—	1
800,001 – 850,000	—	1
950,001 – 1,000,000	1	—
	<u>10</u>	<u>10</u>

9 五位獲得最高收入人士之酬金

在本集團獲得酬金最高的五名人士中，有三名(二零零二年：三名)乃本公司之董事，而其酬金已於附註8中披露，其他兩名(二零零二年：兩名)人士之酬金如下：

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
薪津及實物收益	697	599
額外花紅	82	380
退休金供款	33	35
	<u>812</u>	<u>1,014</u>

酬金在下列範圍內之人數如下：

美元	集團	
	二零零三年 人數	二零零二年 人數
250,001 – 300,000	1	—
500,001 – 550,000	1	2
	<u>2</u>	<u>2</u>

10 股東應佔溢利

集團之綜合股東應佔溢利中有97,523,000美元之溢利(二零零二年：75,140,000美元)已在本公司財務報表內入賬。

11 會計政策之改變

(i) 海外企業財務報表之換算

於過往年度，海外企業之業績乃按結算日當日之匯率換算為美元。由二零零二年七月一日起，為遵守會計實務準則第11號(經修訂)「外幣換算」，本集團按年內之平均匯率換算海外企業之業績。由於此項會計政策變動並無產生重大影響，故並無重列期初結餘。

(ii) 信託賬目

本集團附屬公司開設以持有客戶款項之信託賬目，不再於財務報表中確認。董事相信，此項政策變動將會使財務報表作出更為適合之呈報。由於採納新會計政策，現金及等同現金項目減少44,700,000美元(二零零二年：37,600,000美元)、其他資產減少600,000美元(二零零二年：600,000美元)，以及其他應付賬款及準備減少45,300,000美元(二零零二年：38,200,000美元)。新會計政策已獲追溯採納，且比較資料已予重列，以符合本年度之呈報方式。

12 股息

	集團及公司	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
二零零二年：已付末期股息每股0.70港元 (二零零一年：每股0.60港元)	29,164	24,933
二零零三年：已付中期股息每股0.40港元 (二零零二年：每股0.40港元)	16,782	16,625
	<u>45,946</u>	<u>41,558</u>
二零零三年：擬派末期股息每股0.70港元 (二零零二年：每股0.70港元)	29,373	29,085

截至二零零三年六月三十日止年度擬派末期股息29,373,000美元(二零零二年：29,085,000美元)，乃按於二零零三年六月三十日已發行之327,211,373股普通股(二零零二年：324,081,373股普通股)計算。

13 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利157,096,000美元(二零零二年：202,656,000美元)及年內已發行之普通股之加權平均數325,839,510股(二零零二年：367,103,637股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利157,076,000美元(二零零二年：199,750,000美元)及年內已發行普通股之加權平均數327,660,400股(二零零二年：370,762,460股普通股)計算，並就所有具潛在攤薄作用之普通股予以調整。

(c) 對賬

	二零零三年 股份數目	二零零二年 股份數目
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	325,839,510	367,103,637
被視作根據股份認購權計劃發行之普通股	1,820,890	3,658,823
	<u>327,660,400</u>	<u>370,762,460</u>

14 分類資料

分類資料按本集團之業務及地區分類呈列。由於業務分類資料更適合本集團之內部財務呈報，因此被選用為主要呈報方式。

業務分類

收益及開支

截至二零零三年六月三十日止年度

	財資、基金 及投資管理 千美元	物業發展 千美元	物業投資 千美元	證券、 期貨及經紀 千美元	保險 千美元	分類間抵銷 千美元	合計 千美元
營業額	72,321	190,193	18,045	5,168	14,009	—	299,736
分類間營業額	9,234	—	826	145	164	(10,369)	—
	<u>81,555</u>	<u>190,193</u>	<u>18,871</u>	<u>5,313</u>	<u>14,173</u>	<u>(10,369)</u>	<u>299,736</u>
業務貢獻	170,038	12,674	12,067	(4,325)	1,976	—	192,430
不可分配之收入							7,700
不可分配之開支							(7,909)
除融資成本前之經營溢利							192,221
融資成本							(5,863)
經營溢利							186,358
出售附屬公司之溢利							18,013
物業減值虧損之 撥回／(撥備)	(657)	13,055	—	—	(949)	—	11,449
投資物業重估虧蝕	—	—	(74,531)	—	—	—	(74,531)
撥回應收共同控制 實體款項之撥備	—	1,875	—	—	—	—	1,875
一般業務經營溢利							143,164
所佔聯營公司溢利減虧損	37,524	(266)	2,941	—	—	—	40,199
所佔共同控制實體 溢利減虧損	24	—	—	—	—	—	24
除稅前一般業務溢利							183,387
稅項							(28,913)
除稅後溢利							154,474
少數股東權益							2,622
股東應佔溢利							<u>157,096</u>

業務分類(續)

收益及開支(續)

截至二零零二年六月三十日止年度

	財資、基金 及投資管理 千美元	物業發展 千美元	物業投資 千美元	證券、 期貨及經紀 千美元	保險 千美元	分類間抵銷 千美元	合計 千美元
營業額	92,057	126,024	19,122	6,988	23,297	—	267,488
分類間營業額	12,639	—	818	1,915	412	(15,784)	—
	<u>104,696</u>	<u>126,024</u>	<u>19,940</u>	<u>8,903</u>	<u>23,709</u>	<u>(15,784)</u>	<u>267,488</u>
業務貢獻	212,461	11,418	13,004	866	(129)	—	237,620
不可分配之收入							312
不可分配之開支							(7,823)
除融資成本前之經營溢利							230,109
融資成本							(20,992)
經營溢利							209,117
出售一間聯營公司之溢利							13,503
物業減值虧損	(4,926)	(63,751)	—	—	(590)	—	(69,267)
投資物業重估虧蝕	—	—	(1,452)	—	—	—	(1,452)
出售投資物業之淨虧損							(13,438)
一般業務經營溢利							138,463
所佔聯營公司溢利減虧損	31,683	4,670	13,430	—	—	—	49,783
所佔共同控制實體溢利減虧損	(231)	—	—	—	—	—	(231)
除稅前一般業務溢利							188,015
稅項							(33,620)
除稅後溢利							154,395
少數股東權益							48,261
股東應佔溢利							<u>202,656</u>

業務分類(續)

資產與負債

	財資、基金 及投資管理 千美元	物業發展 千美元	物業投資 千美元	證券、期貨 及經紀 千美元	保險 千美元	合計 千美元
於二零零三年六月三十日						
分類資產	3,250,967	641,204	235,849	21,167	14,412	4,163,599
於聯營公司之權益	218,735	29,267	166,138	—	—	414,140
於共同控制實體之權益	245	(4,586)	—	—	—	(4,341)
不可分配資產						45,557
總資產						<u>4,618,955</u>
分類負債	17,325	326,249	5,039	8,553	9,914	367,080
不可分類負債						336,298
總負債						<u>703,378</u>
於二零零二年六月三十日						
分類資產(重報)	3,253,190	664,843	242,904	19,986	59,525	4,240,448
於聯營公司之權益	184,374	30,364	218,205	—	—	432,943
於共同控制實體之權益	221	(4,376)	—	—	—	(4,155)
不可分配資產						44,534
總資產(重報)						<u>4,713,770</u>
分類負債(重報)	12,176	363,077	7,599	9,082	24,304	416,238
不可分類負債						511,646
總負債(重報)						<u>927,884</u>

業務分類(續)

其他資料

	財資、基金 及投資管理 千美元	物業發展 千美元	物業投資 千美元	證券、 期貨 及經紀 千美元	保險 千美元	合計 千美元
二零零三年						
年內產生之資本開支	636	184	49	644	400	1,913
年內折舊及攤銷	(119)	208	—	630	511	1,230
二零零二年						
年內產生之資本開支	2,738	32	—	650	292	3,712
年內折舊及攤銷	1,554	218	—	533	560	2,865

地域分類

	營業額		經營溢利／(虧損)	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
香港	87,744	109,633	133,974	208,070
新加坡	200,792	132,530	51,408	(15,025)
亞洲(不包括香港及新加坡)	10,036	24,282	942	15,030
其他	1,164	1,043	34	1,042
	<u>299,736</u>	<u>267,488</u>	<u>186,358</u>	<u>209,117</u>
	分類資產		資本開支	
	二零零三年 千美元	二零零二年 (重報) 千美元	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
香港	3,234,422	3,167,542	1,517	3,286
新加坡	807,284	1,034,609	383	272
亞洲(不包括香港及新加坡)	408,763	291,958	13	154
其他	168,486	219,661	—	—
	<u>4,618,955</u>	<u>4,713,770</u>	<u>1,913</u>	<u>3,712</u>

15 固定資產

	集團			合計 千美元
	投資物業 千美元	永久業權 及官契物業 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	
原值或估值：				
於二零零二年七月一日	235,251	23,825	11,211	270,287
添置	49	146	1,718	1,913
出售	—	(351)	(2,630)	(2,981)
重估虧絀	(20,525)	—	—	(20,525)
滙兌調整	705	4	(1)	708
	215,480	23,624	10,298	249,402
於二零零三年六月三十日	215,480	23,624	10,298	249,402
相當於：				
原值	—	23,624	10,298	33,922
估值—二零零三年六月三十日	215,480	—	—	215,480
	215,480	23,624	10,298	249,402
	215,480	23,624	10,298	249,402
累積折舊：				
於二零零二年七月一日	—	7,595	6,914	14,509
本年折舊	—	846	1,977	2,823
出售撥回	—	(290)	(2,151)	(2,441)
減值	—	1,606	—	1,606
滙兌調整	—	1	7	8
	—	9,758	6,747	16,505
於二零零三年六月三十日	—	9,758	6,747	16,505
賬面淨值：				
於二零零三年六月三十日	215,480	13,866	3,551	232,897
於二零零二年六月三十日	235,251	16,230	4,297	255,778
	235,251	16,230	4,297	255,778

(a) 物業之賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
在香港：		
－官契期限尚餘五十年以上者	12,869	14,628
－官契期限尚餘十年至五十年者	35,301	36,073
－官契期限尚餘十年以下者	657	1,084
在香港以外地區：		
－官契期限尚餘五十年以上者	180,519	199,696
	<u>229,346</u>	<u>251,481</u>

(b) 本集團之投資物業位於香港及新加坡。位於新加坡之物業由具有新加坡測量師及估值師協會會員資格之獨立專業測計師DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd 按於二零零三年六月三十日之公開市場基準估值。本集團位於香港之投資物業由本集團聘用具有香港測量師學會會員之主任徐家麟先生按於二零零三年六月三十日之公開市場基準重估。

(c) 若干本集團賬面值74,000,000美元(二零零二年：82,000,000美元)之投資物業，已作為本集團向銀行借貸之抵押。

(d) 本集團根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期二至三年。概無租約包括或然租金。本集團持作經營租賃用途之投資物業之總賬面金額為215,480,000美元(二零零二年：235,251,000美元)。

16 附屬公司權益

	公司	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
非上市股份原值	22,502	13,573
應收附屬公司賬款	1,084,452	2,017,992
	<u>1,106,954</u>	<u>2,031,565</u>

(a) 在香港註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
		公司	集團	
Asia Fountain Investment Company Limited	2股每股面值10港元	—	100	投資貿易
道亨期貨商品有限公司	100,000股每股面值100港元	—	100	期貨商品貿易
道亨企業有限公司	23,000,000股每股面值1港元	100	—	投資控股
道亨基金管理有限公司	150,000股每股面值100港元	—	100	基金管理
道亨保險有限公司	500,000股每股面值100港元	—	100	保險
道亨證券有限公司	120,000股每股面值100港元	—	100	股票經紀
國浩管理有限公司	2股每股面值1港元	100	—	提供一般 管理服務
國浩投資(中國)有限公司	10,000,000股每股面值1港元	100	—	投資控股

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
		公司	集團	
A-Z Holdings Pte Ltd	27,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股及 物業投資
Branmil Holdings Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	61	投資控股
Century Square Development Ltd	97,060,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業投資
Chelford Pte Ltd	2股每股面值1新加坡元	—	61	投資控股

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率 公司	集團	主要業務
Cheltenham Investments Pte Ltd	500,000股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
Chiltern Park Development Pte Ltd	28,300,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
Da Zhong Investment Pte Ltd	4,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
First Capital Corporations Realty Pte Ltd (前稱Deyrolle Pte Ltd)	2股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
Elias Development Pte Ltd	7,500,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
Everian Holdings Pte Ltd	32,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
First Bedok Land Pte Ltd	72,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
First Bukit Panjang Land Pte Ltd	71,190,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
First Capital Asia Pte Ltd	19,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
First Capital Asia Land Pte Ltd	88,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
國浩房地產有限公司(前稱 第一資本集團有限公司)	515,147,993股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
First Capital Development Pte Ltd	1,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業投資
First Cavendish Development Pte Ltd	23,400,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
First Capital Hotels Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
First Capital Investment Ltd	10,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	投資貿易

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
		公司	集團	
First Capital Land Pte Ltd	70,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業投資
First Capital Management Pte Ltd	500,000股每股 面值1新加坡元	—	61	提供管理服務
First Capital Properties Pte Ltd	10,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業投資
First Capital Assets Pte Ltd	15,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
First Capital Holdings (HK) Pte Ltd	4,500,000股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
First Capital Holdings (Thailand) Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
Guoco Investment Services Pte Ltd	50,000股每股 面值1新加坡元	100	—	提供管理服務
Guoco Property Management Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	物業管理
Pemberton Limited	200股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
First Capital Holdings (U.K.) Pte Ltd	9,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
First Capital Holdings Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股及貿易
First Capital Property Management Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	物業管理、市場 推廣及物業保養
First Capital Realty Pte Ltd	30,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
First Changi Development Pte Ltd	44,446,750股每股 面值1新加坡元	—	55	物業發展

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
		公司	集團	
First Coventry Development Pte Ltd	17,830,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
FCC Equities Pte Ltd	4,500,000股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股及貿易
First Garden Development Pte Ltd	80,000,000股每股 面值1新加坡元	—	55	物業發展
Fasidon Holdings Pte Ltd	77,112,700股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
FCC Holdings Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
Fica Nominees Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股及 提供代理人服務
First Mayer Development Pte Ltd	118,930,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
First Loyang Land Pte Ltd	55,834,697股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
First Tanglin Land Pte Ltd	25,628,700股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
Guoco Assets Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	100	—	投資控股
Guoco Investment Pte Ltd	20,000,000股每股 面值1新加坡元	100	—	投資控股
Hedover Holdings Pte Ltd	5,000,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業投資
Harbour View Development Pte Ltd	13,100,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
Leonie Land Pte Ltd	19,310,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
Melville Park Development Pte Ltd	72,300,000股每股 面值1新加坡元	—	49	物業發展

公司名稱	已發行及實收 普通股本	所佔百分率 公司	集團	主要業務
My Home Online Pte Ltd	10股每股 面值1新加坡元	—	37	互聯網商業 服務供應商
Rivaldo Investments Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股及貿易
Sanctuary Land Pte Ltd	60,000,000股每股 面值1新加坡元	—	55	物業發展
Tanamera Development Pte Ltd	20,500,000股每股 面值1新加坡元	—	61	物業發展
Winterhall Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股及貿易
FCC Net Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股
Lilleham Investments Pte Ltd	2股每股 面值1新加坡元	—	61	投資控股及貿易

(c) 在其他地方註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營業務 之國家	已發行及實收 普通股本	所佔百分率 公司	集團	主要業務
北京明華置業 有限公司 (附註(i))	中華人民 共和國	人民幣200,000,000元 (附註(ii))	—	46	物業發展
DH Capital Management (BVI) Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	2股每股面值1美元	100	—	投資控股
Dynamic Source Group Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	100	—	投資控股
Guoco Assets (Philippines), Inc.	菲律賓	1,210,000股 每股面值100披索	—	100	投資控股

公司名稱	註冊成立及 經營業務 之國家	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
			公司	集團	
Guoco Assets Sdn. Bhd.	馬來西亞	2股每股面值 1馬來西亞元	100	—	投資控股
Guoco Properties Limited	百慕達	20,000,000股 每股面值1美元	—	61	投資控股
Guoco Securities (Bermuda) Limited (附註(iii))	百慕達	120,000股 每股面值0.10美元	100	—	投資控股
GL Holdings Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	100	—	投資控股
Hong Way Holdings, Inc.	菲律賓	100,000股每股 面值1披索	60	40	投資控股
Reunification Properties Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	—	100	投資控股
上海新浩中房地產開發 有限公司 (附註(i))	中華人民 共和國	人民幣165,729,917元 (附註(ii))	—	60	物業發展
Scorewell Corporation (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	—	100	投資控股
W.C.H. Limited (附註(iii)及(iv))	英屬維爾 京群島	500,000股每股面值 1港元	—	100	物業投資
Wanchai Property Investment Limited (附註(iii)及(iv))	英屬維爾 京群島	500,000股每股面值 1港元	—	100	物業投資
Supreme Goal Investments Limited (附註(iii))	英屬維爾 京群島	1股每股面值1美元	—	100	物業投資
Capital Intelligence Limited (附註(ii))	開曼群島	1股每股面值1美元	100	—	投資貿易
Checkenden Limited	英屬維爾 京群島	2股每股面值1美元	—	61	投資控股
First Capital Assets (BVI) Ltd	英屬維爾 京群島	2股每股面值1美元	—	61	投資控股

附註：

- (i) 這些公司財政年度為每年十二月三十一日。
- (ii) 此乃已注入該公司之資金，此公司有規定之合營期限。
- (iii) 這些公司在香港經營業務。
- (iv) 這些公司已發行及實收優先股本4,500,000股每股面值1港元。

17 聯營公司權益

	集團		公司	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
非上市股份原值	—	—	—	11,412
所佔之淨資產				
— 上市股份，海外	405,019	385,063	—	—
— 非上市	(321)	36,729	—	—
商譽	12,450	7,338	—	—
應收聯營公司之賬款	59,806	66,960	—	4
	<u>476,954</u>	<u>496,090</u>	<u>—</u>	<u>11,416</u>
減：減值虧損	(68,051)	(68,519)	—	—
	<u>408,903</u>	<u>427,571</u>	<u>—</u>	<u>11,416</u>

主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及經營 業務之國家	已發行及實收 普通股本	所佔百分率 公司	集團	主要業務
Benchmark Group plc	英國	97,452,334股 每股面值62.5便士	—	21	物業投資及 發展
Camerlin (BVI) Limited	英屬維爾 京群島	10股每股面值1美元	—	25	投資控股
Camerlin Pte Ltd	新加坡	100,000股每股面值 1新加坡元	—	25	投資控股
Crawfom Pte Ltd	新加坡	1,000,000股每股 面值1新加坡元	—	25	物業發展
First Capital Property Ventures Pte Ltd	新加坡	100股每股面值 1新加坡元	—	21	投資控股
Guoman Hotel & Resort Holdings Sdn. Bhd	馬來西亞	277,000,000股 每股面值 1馬來西亞元	—	18	投資控股

公司名稱	註冊成立及經營 業務之國家	已發行及實收 普通股本	所佔百分率		主要業務
			公司	集團	
Hong Leong Credit Berhad	馬來西亞	1,039,987,821股 每股面值 1馬來西亞元	—	25	財務服務及 物業發展
Razgrad Pte Ltd	新加坡	1,000,000股 每股面值 1新加坡元	—	25	物業發展
Stockton Investments Pte Ltd	新加坡	10,000股每股面值 1新加坡元	—	25	投資控股
Tiara Investment Holdings Limited	毛里求斯	6,500,000股 每股面值1美元	—	25	投資控股

18 共同控制實體權益

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
所佔之淨資產－非上市 應收共同控制實體之賬款	(1,153) 67,346	(1,162) 69,416
減：減值虧損	66,193 (70,534)	68,254 (72,409)
	<u>(4,341)</u>	<u>(4,155)</u>

共同控制實體詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營業務 之國家	已發行及實收 普通股本	集團所佔 百分率	主要業務
Bushell Limited	香港	2股每股面值 1港元	50	物業發展
Hillfield Trading Limited (附註)	英屬維爾 京群島	2股每股面值 1美元	50	投資控股
Regal Trophy Limited (附註)	英屬維爾 京群島	20股每股面值 1美元	25	投資控股
World Glory Properties Limited	香港	2股每股面值 1港元	25	物業發展

附註：這些公司在香港經營業務。

19 其他非流動金融資產

	集團		公司	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
投資證券				
股票證券				
— 於香港以外上市	83,443	83,154	—	—
— 非上市	5,659	5,765	—	—
	<u>89,102</u>	<u>88,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
會籍及其他債券	487	487	203	203
	<u>89,589</u>	<u>89,406</u>	<u>203</u>	<u>203</u>
上市股票證券市值	<u>68,798</u>	<u>69,873</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

若干上市投資證券總賬面值76,200,000美元(二零零二年：75,900,000美元)已作為向一間銀行短期借貸之抵押。

20 商譽

	本集團 負商譽 千美元
原值：	
於二零零二年七月一日	(812)
於一間附屬公司增加股權所產生之添置	<u>(12,545)</u>
於二零零三年六月三十日	<u>(13,357)</u>
累積攤銷：	
於二零零二年七月一日	(81)
本年度攤銷	<u>(3,027)</u>
於二零零三年六月三十日	<u>(3,108)</u>
賬面值：	
於二零零三年六月三十日	<u>(10,249)</u>
於二零零二年六月三十日	<u>(731)</u>

負商譽已按直線法於3年內確認為收入。本年度攤銷之負商譽包括在綜合收益表中之「行政及其他經營支出」。

21 發展中物業

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
於六月三十日之成本	842,583	795,357
減：應佔虧損	(32,376)	(28,793)
減：減值虧損	(113,735)	(137,560)
減：已收及應收之按進程開發賬單	(184,183)	(113,078)
	<u>512,289</u>	<u>515,926</u>

預期超過一年後回本之發展中物業總額為315,500,000美元(二零零二年：372,800,000美元)。

發展中物業之賬面值已根據估計售價遞減。

本集團若干賬面值477,700,000美元(二零零二年：474,200,000美元)之發展中物業已合法抵押予銀行。

22 持作銷售用途之物業

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
於七月一日	66,394	75,347
出售	(5,821)	(12,840)
	<u>60,573</u>	<u>62,507</u>
減：可預見之虧損撥回	368	3,887
	<u>60,941</u>	<u>66,394</u>

23 其他資產

	集團		公司	
	二零零三年 千美元	二零零二年 (重報) 千美元	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
應收利息	2,361	1,401	2,123	1,204
其他賬項	59,885	92,917	51	189
	<u>62,246</u>	<u>94,318</u>	<u>2,174</u>	<u>1,393</u>

本集團之其他資產包括11,300,000美元(二零零二年：900,000美元)之款項，預計將於超過一年後收回。

24 其他證券投資

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
債務證券		
上市		
— 在香港掛牌	608	552
— 在香港以外掛牌	27,637	33,624
	<u>28,245</u>	<u>34,176</u>
非上市	—	6,493
	<u>28,245</u>	<u>40,669</u>
股票證券		
上市		
— 在香港掛牌	37,268	65,657
— 在香港以外掛牌 (附註)	216,663	154,224
	<u>253,931</u>	<u>219,881</u>
非上市	34	1,327,985
	<u>253,965</u>	<u>1,547,866</u>
單位信託基金		
上市		
— 在香港掛牌	—	2,775
非上市	51,518	2,055
	<u>51,518</u>	<u>4,830</u>
	<u>333,728</u>	<u>1,593,365</u>
其他上市證券投資之市值		
— 債務證券	28,245	34,176
— 股票證券	253,931	219,881
— 單位信託基金	—	2,775
	<u>282,176</u>	<u>256,832</u>

附註：並無任何股票證券已作為向一間銀行短期借貸之抵押(二零零二年：若干上市股票證券總額為67,100,000美元已作為向一間銀行短期借貸之抵押)。

25 現金及短期資金

	集團		公司	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
銀行定期存款	2,903,206	1,646,246	2,520,675	1,503,846
銀行存款及現金	29,746	29,652	5,598	1,982
	<u>2,932,952</u>	<u>1,675,898</u>	<u>2,526,273</u>	<u>1,505,828</u>
資產負債表及現金流量表內 之現金及等同現金項目	<u>2,932,952</u>	<u>1,675,898</u>	<u>2,526,273</u>	<u>1,505,828</u>

26 其他應付賬款及準備

	集團		公司	
	二零零三年 千美元	二零零二年 (重報) 千美元	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
其他應付賬項及準備	60,059	103,710	7,333	9,138
應付聯營公司之款項	38	32	—	—
	<u>60,097</u>	<u>103,742</u>	<u>7,333</u>	<u>9,138</u>
	<u>60,097</u>	<u>103,742</u>	<u>7,333</u>	<u>9,138</u>

本集團及本公司之其他應付賬項分別包括5,300,000美元(二零零二年：5,000,000美元)及1,400,000美元(二零零二年：1,400,000美元)，預計將於超過一年後清償。

27 銀行借款及其他借款之流動部份

於二零零三年六月三十日，銀行借款及其他借款之流動部份詳列如下：

	集團		公司	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
銀行借款				
— 有抵押(附註)	259,028	181,289	—	—
— 無抵押	61,966	92,645	—	—
	<u>320,994</u>	<u>273,934</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
一年內償還之無抵押 長期票據及債券	62,420	76,295	—	—
	<u>383,414</u>	<u>350,229</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>383,414</u>	<u>350,229</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：銀行借款抵押如下：

- 投資物業之法定按揭(附註15)；

- 發展中物業之法定按揭 (附註21) ;
- 若干上市證券投資 (附註19) ; 及
- 若干其他證券投資 (附註24) 。

28 銀行借款及其他借款之非流動部份

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
銀行借款		
— 有抵押	113,080	239,127
— 無抵押	41,724	115,745
	154,804	354,872
長期票據及債券		
— 無抵押中期票據	61,071	89,172
	215,875	444,044

附註：銀行借款抵押如下：

- 投資物業之法定按揭 (附註15) ;
- 發展中物業之法定按揭 (附註21) ;
- 若干上市證券投資 (附註19) ; 及
- 若干其他證券投資 (附註24) 。

集團之銀行借款及其他借款之還款期如下：

	集團					
	二零零三年			二零零二年		
	銀行借款 千美元	其他借款 千美元	合計 千美元	銀行借款 千美元	其他借款 千美元	合計 千美元
即時或不超過一年	320,994	62,420	383,414	273,934	76,295	350,229
一年後至兩年內	54,440	45,318	99,758	277,708	62,160	339,868
兩年後至五年內	100,364	15,753	116,117	77,164	27,012	104,176
	154,804	61,071	215,875	354,872	89,172	444,044
	475,798	123,491	599,289	628,806	165,467	794,273

29 遞延稅項

遞延稅項之變動包括：

	集團		公司	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
於七月一日	12,872	7,017	2,564	—
(撥入) / 撥自收益表 (附註7(a))	(3,991)	5,832	(2,564)	2,564
滙兌調整	30	23	—	—
於六月三十日	8,911	12,872	—	2,564

(i) 遞延稅項之產生，乃因對發展中物業其利潤確認方法之會計處理和稅務處理之間出現時間差異，以及證券按市值計算時所產生之未變現損益。

(ii) 未作撥備之遞延稅項資產主要有以下幾項：

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
折舊免稅額超出折舊費用	(94)	(150)
稅項損失	27,914	31,554
可預見虧損之撥備	35,149	32,149
	62,969	63,553

(iii) 本集團並未就本集團於海外附屬公司分派之溢利所產生之應繳稅項在財務報表作出遞延稅項撥備。

(iv) 並無未撥備之重大遞延稅項。

30 少數股東權益

少數股東權益包括附屬公司優先股股東之12,056,000美元權益(二零零二年：5,440,000美元)。

31 股本

	集團及公司			
	二零零三年 股份數目 (千股)	二零零三年 千美元	二零零二年 股份數目 (千股)	二零零二年 千美元
法定股本：				
每股0.50美元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及實收：				
於七月一日	324,081	162,041	427,091	213,546
根據行政人員股份認購權 計劃發行之股份	3,130	1,565	3,990	1,995
股份回購	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(107,000)</u>	<u>(53,500)</u>
於六月三十日	<u>327,211</u>	<u>163,606</u>	<u>324,081</u>	<u>162,041</u>

年內，有3,130,000股(二零零二年：3,990,000股)股份認購權獲行使，認購本公司3,130,000股(二零零二年：3,990,000股)股份，代價(扣除開支後)為8,160,000美元(二零零二年：10,400,000美元)，其中1,565,000美元(二零零二年：1,995,000美元)列入股本，而餘額6,595,000美元(二零零二年：8,405,000美元)列入股份溢價賬。

32 儲備

(a) 集團

	股份溢價 千美元	投資物業 重估儲備 千美元	資本及 其他儲備 千美元	繳入盈餘 千美元	普通儲備 千美元	滙兌儲備 千美元	保留溢利 千美元	合計 千美元
於二零零二年七月一日	—	—	58,837	3,978	—	9,736	3,343,138	3,415,689
根據行政人員股份認購權 計劃發行之股份	6,595	—	—	—	—	—	—	6,595
儲備間之轉撥	—	—	19,770	—	—	—	(19,770)	—
分佔附屬公司及聯營公司 之資本儲備變動	—	—	109	—	—	—	—	109
換算海外附屬公司及 聯營公司 財務報表之滙兌差額	—	—	55	—	—	4,353	—	4,408
本年度之保留溢利	—	—	—	—	—	—	111,150	111,150
於二零零三年 六月三十日	<u>6,595</u>	<u>—</u>	<u>78,771</u>	<u>3,978</u>	<u>—</u>	<u>14,089</u>	<u>3,434,518</u>	<u>3,537,951</u>
保留如下：								
— 本公司及附屬公司								3,442,150
— 聯營公司								111,503
— 共同控制實體								(15,702)
								<u>3,537,951</u>
於二零零一年七月一日	236,092	26,398	45,861	18,417	77,042	6,016	3,493,456	3,903,282
根據行政人員股份 認購權計劃發行 之股份	8,405	—	—	—	—	—	—	8,405
股份回購及註銷	(244,497)	—	—	(14,439)	(77,042)	—	(300,180)	(636,158)
重估投資物業所產生之虧絀								
— 附屬公司	—	(28,882)	—	—	—	—	—	(28,882)
— 一間聯營公司	—	(866)	—	—	—	—	—	(866)
出售以下公司之投資 物業時變現之儲備								
— 附屬公司	—	6,397	—	—	—	—	—	6,397
— 一間聯營公司	—	(5,322)	—	—	—	—	—	(5,322)
重估投資物業所產生之 超額虧絀計入綜合 收益表	—	1,452	—	—	—	—	—	1,452
儲備間之轉撥	—	—	11,236	—	—	—	(11,236)	—
所佔附屬公司及 聯營公司之 資本儲備變動	—	—	1,295	—	—	—	—	1,295
換算海外附屬公司及 聯營公司 財務報表之滙兌差額	—	823	445	—	—	3,720	—	4,988
本年度之保留溢利	—	—	—	—	—	—	161,098	161,098
於二零零二年 六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58,837</u>	<u>3,978</u>	<u>—</u>	<u>9,736</u>	<u>3,343,138</u>	<u>3,415,689</u>
保留如下：								
— 本公司及附屬公司								3,397,259
— 聯營公司								34,156
— 共同控制實體								(15,726)
								<u>3,415,689</u>

(b) 公司

	股份溢價 千美元	投資物業 重估儲備 千美元	資本及 其他儲備 千美元	繳入盈餘 千美元	普通儲備 千美元	滙兌儲備 千美元	保留溢利 千美元	合計 千美元
於二零零二年七月一日	—	—	—	—	—	2,320	3,120,716	3,123,036
根據行政人員股份 認購權計劃發行之股份	6,595	—	—	—	—	—	—	6,595
於兌換海外附屬公司及 聯營公司之投資 淨額時所產生之 滙兌差額	—	—	—	—	—	397	—	397
本年度之保留溢利	—	—	—	—	—	—	51,577	51,577
於二零零三年 六月三十日	<u>6,595</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,717</u>	<u>3,172,293</u>	<u>3,181,605</u>
於二零零一年七月一日	236,092	—	—	14,439	77,042	—	3,387,314	3,714,887
根據行政人員股份 認購計劃發行之股份	8,405	—	—	—	—	—	—	8,405
股份回購及註銷	(244,497)	—	—	(14,439)	(77,042)	—	(300,180)	(636,158)
於兌換海外附屬公司及 聯營公司之投資 淨額時所產生之 滙兌差額	—	—	—	—	—	2,320	—	2,320
本年度之保留溢利	—	—	—	—	—	—	33,582	33,582
於二零零二年 六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,320</u>	<u>3,120,716</u>	<u>3,123,036</u>

附註：

(i) 繳入盈餘的運用，受百慕達「一九八一年之公司法」第五十四條所管控。

繳入盈餘是可派發給各股東。然而，倘若下列情況發生，本公司不能宣佈或派發股息或分配繳入盈餘：

- (a) 派發後會或將會使公司無法償還到期負債；或
- (b) 其可變現資產值比負債及已發行股本及股份溢價賬之總額還少。

(ii) 股份溢價賬的運用，受百慕達「一九八一年公司法」第四十條所管控。

(iii) 資本及其他儲備、滙兌儲備、投資物業重估儲備及其他物業重估儲備已設立，並將按照外幣兌換及重估投資物業及持作自用之土地及樓宇所採用之會計政策處理。

(iv) 本公司於二零零三年六月三十日之可分配儲備為3,175,010,000美元（二零零二年：3,123,036,000美元）。

33 綜合現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
所收購之淨資產：		
固定資產	—	16,422
投資物業	—	55,667
其他資產	1,941	2,967
現金及短期資金	3,006	5,143
其他應付賬款及準備	(479)	(1,228)
稅項	(1,203)	(49)
少數股東權益	2,000	(1,154)
匯兌儲備	16	25
	<u>5,281</u>	<u>77,793</u>
收購產生之負商譽	(3,770)	—
代價總額	<u>1,511</u>	<u>77,793</u>
支付方式：		
現金代價	<u>1,511</u>	<u>77,793</u>

(b) 就收購附屬公司之現金及等同現金項目之淨流入／(流出)分析

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
現金代價	(1,511)	(77,793)
所收購之銀行存款及現金	<u>3,006</u>	<u>5,143</u>
就收購附屬公司之現金及等同現金項目 之淨流入／(流出)	<u>1,495</u>	<u>(72,650)</u>

(c) 出售附屬公司

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
所出售之淨資產：		
固定資產	93	—
發展中物業	29,891	—
其他資產	4,553	—
銀行及短期資金	43,547	—
其他應付賬款及準備	(16,296)	—
稅項	(347)	—
少數股東權益	(723)	—
匯兌儲備	(48)	—
資本及其他儲備	128	—
	<u>60,798</u>	<u>—</u>
出售附屬公司之溢利	18,013	—
	<u>78,811</u>	<u>—</u>
支付方式：		
所收現金	<u>78,811</u>	<u>—</u>

(d) 就出售附屬公司之現金及等同現金項目之淨流入分析

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
所收現金代價	78,811	—
所出售之銀行存款及現金	(43,547)	—
	<u>35,264</u>	<u>—</u>
就出售附屬公司之現金及等同現金項目之淨流入	<u>35,264</u>	<u>—</u>

34 員工退休福利計劃

本集團根據於二零零零年十二月香港僱傭條例管轄範圍之強制性公積金計劃條例為受僱僱員成立及經營一強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團之供款為僱員月薪之10%及實報實銷。

35 股權報酬福利

本公司已於一九九一年七月三十日採納行政人員股份認購權計劃（「行政人員股份認購權計劃」），為合資格僱員，包括本公司董事或本公司或本集團附屬公司任何在職之全職僱員，提供參與本公司增長之機會，藉此吸引及鼓勵本集團優秀及合資格僱員。根據行政人員股份認購權計劃，本公司董事根據彼等認為合適之情況，可給予合資格僱員股份認購權，以認購本公司股本中每股面值0.50美元之普通股。

每股行使價不得低於股份在緊接授出有關股份認購權日期前五個營業日於聯交所之最後買賣價平均數之80%，或股份之面值（以較高者為準）。於授出日期（包括該日）起計二十一日內，接納股份認購權須支付名義代價1港元。認購權可由授出日期起至授出認購權之日起計滿第十週年之期間行使。

(a) 股份認購權之變動

	二零零三年 數目	二零零二年 數目
於七月一日	5,090,000	9,140,000
已行使	(3,130,000)	(3,990,000)
已失效	(120,000)	(60,000)
於六月三十日	<u>1,840,000</u>	<u>5,090,000</u>
於六月三十日賦予之認購權	<u>1,840,000</u>	<u>5,090,000</u>

(b) 於結算日未到期及未行使之股份認購權之期限

授出日期	行使期限	行使價	二零零三年 數目	二零零二年 數目
一九九一年七月三十日	一九九九年 十一月十二日 至二零零四年 二月十二日	20.33港元	<u>1,840,000</u>	<u>5,090,000</u>

(c) 年內並無授出股份認購權。

(d) 年內已行使之股份認購權詳情

行使日期	行使價	每股股份 於行使日期 之市值	已收所得款項 千美元	數目
二零零二年十一月十二日	20.33港元	47.50港元	2,138	820,000
二零零二年十二月九日	20.33港元	45.60港元	156	60,000
二零零二年十二月十六日	20.33港元	46.50港元	5,866	2,250,000
			<u>8,160</u>	<u>3,130,000</u>

本公司於二零零一年十一月二十九日採納另一項新股份認購權計劃（「新計劃」），為本公司或其附屬公司或聯營公司之僱員或董事（「合資格僱員」）提供機會，參與本集團之增長及成就。

於任何股份認購權獲行使時就每股股份應付之認購權價格，將由董事於授出股份認購權時釐定。該價格不會低於下列三項之最高者：(a)於緊接授出該等股份認購權之日前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所示之平均股份收市價；(b)於授出該股份認購權之日在聯交所每日報價表所示之股份收市價；及(c)股份之面值。

由授出日期（包括該日）起計二十一日內，接納股份認購權須支付名義代價1港元。股份認購權之行使期限為於授出日期起至就該項建議授出日期起計滿第十周年之日止期間。於二零零一年十一月二十九日（即本公司採納新計劃之日）起計十年後不得授出股份認購權。

年內本公司並無根據新計劃向任何合資格僱員授出認購權。

於二零零二年十二月十六日，本公司為鼓勵集團公司之僱員及董事，以及聯營公司之僱員（「參與者」）採納一項股份認購權方案（「股份認購權方案」），並透過授出現有股份之認購權，讓彼等參與本公司之增長。

購買股份之認購權之行使價將不低於下列三項之最高者：(a)於緊接授出該份股份認購權之日前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所示之平均股份收市價；(b)於授出該份股份認購權之日（必須為營業日）在聯交所發出之每日報價表所示之股份收市價；及(c)股份之面值。

由授出日期起計二十一日內，接納股份認購權須支付名義代價1港元。股份認購權之行使期為由授出日期起截至授出該份認購權之日起計滿第十周年之日止期間。於二零零二年十二月十六日（即本公司採納股份認購權方案之日）起計十年後不得授出股份認購權。

年內並無根據股份認購權方案授予任何參與者認購權。

36 結算日後之事項

於二零零三年九月二十五日，本公司與Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」) 簽訂一份有條件買賣協議，建議分別出售Hong Leong Properties Berhad (「HLPB」) 79,000,394股(由本公司之附屬公司擁有)及198,222,563股(由HLCM及其附屬公司擁有)予國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)，代價將由國浩房地產分別發行17,554,260股及44,045,989股新股支付。

總代價約45,000,000馬來西亞元及113,000,000馬來西亞元，乃按每股HLPB股份0.57馬來西亞元計算，及國浩房地產股份將按發行價每股國浩房地產股份1.18新加坡元發行。交易後，本集團於國浩房地產之權益將由61.48%減至57.96%。

37 或有負債

於二零零三年六月三十日，本集團及本公司計有因向銀行擔保集團公司及本集團若干投資公司之銀行貸款所產生之或有負債分別為40,124,000美元(二零零二年：41,590,000美元)及21,159,000美元(二零零二年：21,154,000美元)。

38 承擔

經營租約安排

(i) 作為租戶

於二零零三年六月三十日，根據不可註銷經營租約支付之未來最低租金總額如下：

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
一年內	1,805	1,800
一年後至五年內	231	1,896
	2,036	3,696

本集團根據經營租約租用一項物業。該租約初步為期三年。

(ii) 作為業主

於二零零三年六月三十日，根據不可註銷經營租約收取之未來最低租金總額如下：

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
一年內	1,538	2,769
一年後至五年內	243	1,558
	<u>1,781</u>	<u>4,327</u>

於二零零三年六月三十日，日常業務中亦有外匯合約、貨幣期權，以及遠期匯率合約之承擔。

39 有關連人士之重大交易

(a) 銀行交易

本公司與Hong Leong Company (Malaysia) Berhad Group (「HLCM」) 屬下公司之交易。

年內，本公司及其附屬公司於日常業務過程中與HLCM集團屬下公司訂立多項交易，包括存款及相關銀行交易。該等交易之收費按各項交易進行時有關市價計算，條款與向獨立交易對方及客戶提供者相同。

年內有關該等交易之收入及開支之資料，以及於結算日之資產負債結餘，載列如下：

(i) 截至六月三十日止年度之收入及開支

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
利息收入	<u>1,111</u>	<u>1,318</u>

(ii) 於六月三十日之結餘

	集團	
	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
現金及短期資金	<u>149,314</u>	<u>96,056</u>

(b) 管理費

於二零零一年八月二十一日，本公司已與本公司主要股東之附屬公司GOMC Limited（「GOMC」）（前稱Hong Leong Overseas (H.K.) Limited（「HLO」））訂立管理服務協議（可由任何一方發出六個月通知而予以終止），由GOMC向本集團提供一般管理服務。該協議取代GOMC與本集團所經營若干附屬公司以往訂立之服務協議。截至二零零三年六月三十日止年度，GOMC已收或應收之管理費合共為5,600,000美元（二零零二年：5,900,000美元）。

(c) 強制性公積金計劃

本集團設有一項強制性公積金計劃，而該計劃之投資經理及服務供應商為本公司之附屬公司。截至二零零三年六月三十日止年度，本集團於該計劃作出之供款共900,000美元（二零零二年：900,000美元）。

40 港元款額

列示於綜合收益表及資產負債表內之港元數字只作資料用途。此乃根據有關財政年度結算日之匯率，由美元折算為港元。

41 比較數字

由於採納會計實務準則第15號（經修訂）「現金流量表」之規定，綜合現金流量表之呈列方式及分類經已改變。因此，現金流量項目中稅項、投資回報及融資成本已分別重新分類為經營、投資及融資活動，及經營活動之現金流量之詳細分析已載於綜合現金流量表。比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

若干比較數字亦因附註11所述之會計政策之轉變而作出調整。

附屬公司之主要發展中物業

物業	計劃用途	施工階段	預計領取臨時入伙紙日期(「臨時入伙日期」)	地盤面積 平方米	樓面建築面積 平方米	集團所佔權益 百分比 %
位於 Tanjong Rhu Road 之 Sanctuary Green (怡景苑)	住宅	上蓋及建築工程進行中	第一期) 二零零三年九月) 第二期) 二零零四年二月)	23,551	66,040	55
位於 Sin Ming Ave/Sin Ming Walk 之 The Gardens at Bishan (碧山怡馨苑)	住宅	上蓋及建築工程進行中	第一期) 二零零四年二月) 第二期) 二零零四年八月)	34,949	87,373	55
位於 Paya Lebar Road 之 Le Crescendo (樂馨苑)	住宅	下層結構工程進行中	二零零六年二月	12,323	26,176	61
位於 Sin Ming Ave/Bright Hill Drive 之 Bishan Point	住宅	下層結構工程進行中	二零零五年四月	6,800	19,038	61
位於上海盧灣區之淮海晶華苑	住宅	下層結構工程進行中	二零零五年四月	14,841	63,935	60
位於 Tampines Expressway/ Elias Road Junction 之 D' elias	住宅	地盤前期工程	二零零五年七月	4,429	4,230	61
位於 Nathan Road 之 Nathan Place	住宅	預備招標	*	4,421	6,189	61
位於 Leonie Hill 之 Leonie Studio	住宅	預備招標	*	2,850	8,690	61
位於 Paterson Road 之 Paterson Residence	住宅	計劃中	*	7,774	16,327	61
位於 Meyer Road 之地盤	住宅	計劃中	*	3,352	7,039	61

* 由於該等發展項目仍未動工，故此項不適用。

附屬公司持有作投資之主要物業

地點	用途	土地租約年期
Tung Centre 20 Collyer Quay Singapore 049319	出租寫字樓	由一八六二年十一月五日 起計九百九十九年期
Robinson Centre 61 Robinson Road Singapore 068893	出租寫字樓	由一九九七年三月十九日 起計九十九年期 一九九八年三月十九日 起計九十八年期
胡忠大廈 香港 皇后大道東213號 33至35樓	出租寫字樓	由一九九二年五月二十五日起至 二零四七年六月三十日止
海外信託銀行大廈 香港 告士打道160號 17至19樓、22樓、24至 27樓、閣樓，以及2樓9至14號泊車位	出租寫字樓	由一九二七年七月一日起計 九十九年期，可續期九十九年
中環中心 香港 皇后大道中99號 15樓	出租寫字樓	由一九九五年十一月二十四日起至 二零四七年六月三十日止

3. 中期業績

以下概述國浩截至二零零三年十二月三十一日至期間之未經審核綜合業績，乃摘錄自國浩已公佈之二零零三年中期報告。

綜合收益表

截至二零零三年十二月三十一日止六個月－未經審核

		二零零三年 附註 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	3,4	163,160	113,815	1,266,546	887,586
物業銷售成本		(81,193)	(54,593)	(630,269)	(425,744)
其他應佔成本		(8,566)	(9,351)	(66,494)	(72,924)
		73,401	49,871	569,783	388,918
其他收益	5 (a)	1,893	1,255	14,695	9,787
其他收入淨額	5 (b)	95,846	38,905	744,014	303,401
行政及其他經營支出		(14,569)	(15,868)	(113,093)	(123,747)
除融資成本前之經營溢利	3	156,571	74,163	1,215,399	578,359
融資成本	7	(1,997)	(3,457)	(15,502)	(26,959)
經營溢利		154,574	70,706	1,199,897	551,400
出售一間附屬公司之虧損		—	(418)	—	(3,260)
投資證券減值虧損		(21,420)	—	(166,275)	—
物業減值虧損之撥回／(撥備)		2,842	(695)	22,061	(5,420)
投資物業重估虧絀		(8,774)	(17,305)	(68,109)	(134,953)
出售投資物業之淨收益		310	—	2,406	—
一般業務經營溢利		127,532	52,288	989,980	407,767
所佔聯營公司溢利減虧損	6	24,571	18,045	190,735	140,724

		二零零三年 附註 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
所佔共同控制實體溢利減虧損		—	48	—	374
除稅前一般業務溢利	6	152,103	70,381	1,180,715	548,865
稅項	8	1,620	(10,714)	12,575	(83,553)
除稅後溢利		153,723	59,667	1,193,290	465,312
少數股東權益		4,883	(3,180)	37,905	(24,799)
股東應佔溢利		158,606	56,487	1,231,195	440,513
分配：					
已付末期股息	9	(29,679)	(29,164)	(230,386)	(227,431)
期間保留溢利		<u>128,927</u>	<u>27,323</u>	<u>1,000,809</u>	<u>213,082</u>
每股盈利		美元	美元	港元	港元
基本	10	<u>0.48</u>	<u>0.17</u>	<u>3.76</u>	<u>1.36</u>
攤薄	10	<u>0.48</u>	<u>0.17</u>	<u>3.75</u>	<u>1.35</u>
		千美元	千美元	千港元	千港元
擬派中期股息	9	<u>16,956</u>	<u>16,783</u>	<u>131,621</u>	<u>130,885</u>

簡明綜合資本變動表

截至二零零三年十二月三十一日止六個月－未經審核

	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於七月一日之資本總額				
過往呈報	3,701,557	3,577,730	28,864,743	27,905,937
採納會計實務準則第12號 (經修訂)之影響(附註2)	944	847	7,365	6,604
重報	3,702,501	3,578,577	28,872,108	27,912,541
匯兌調整	—	—	(131,074)	(5,008)
	<u>3,702,501</u>	<u>3,578,577</u>	<u>28,741,034</u>	<u>27,907,533</u>
一間聯營公司之資本分配	(28,406)	—	(220,505)	—
所佔附屬公司及聯營公司之 資本儲備變動	(527)	(26)	(4,091)	(203)
換算海外附屬公司及聯營公司 財務報表所產生之匯兌差額	10,854	5,278	84,257	41,159
未於綜合收益表確認之 收益/(虧損)淨額	(18,079)	5,252	(140,339)	40,956
股東應佔集團溢利	158,606	56,487	1,231,195	440,513
已付股息	(29,679)	(29,164)	(230,386)	(227,431)
根據行政人員股份認購計劃 發行之股份	4,818	8,160	37,400	63,634
於十二月三十一日之資本總額	<u><u>3,818,167</u></u>	<u><u>3,619,312</u></u>	<u><u>29,638,904</u></u>	<u><u>28,225,205</u></u>

綜合資產負債表

於二零零三年十二月三十一日

		於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千美元 (重報)	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千港元 (重報)
非流動資產					
固定資產		237,328	232,897	1,842,282	1,816,131
聯營公司權益		398,069	408,903	3,090,050	3,188,626
共同控制實體權益		(2,648)	(4,341)	(20,555)	(33,851)
其他非流動金融資產	11	91,794	89,589	712,560	698,615
遞延稅項資產		1,145	1,139	8,888	8,888
商譽		(16,808)	(10,249)	(130,474)	(79,922)
		<u>708,880</u>	<u>717,938</u>	<u>5,502,751</u>	<u>5,598,487</u>
流動資產					
發展中物業	12	504,000	512,289	3,912,350	3,994,830
持作銷售用途之物業		60,684	60,941	471,066	475,218
其他資產	13	60,778	62,246	471,795	485,394
其他證券投資	14	850,358	333,728	6,600,989	2,602,411
現金及短期資金		2,555,662	2,932,952	19,838,585	22,871,160
		<u>4,031,482</u>	<u>3,902,156</u>	<u>31,294,785</u>	<u>30,429,013</u>
流動負債					
其他應付賬款及準備	15	75,259	60,097	584,206	468,636
銀行貸款及其他借貸之流動部份	16	410,564	383,414	3,187,044	2,989,862
保險基金		3,308	3,606	25,679	28,120
稅項		24,362	31,475	189,112	245,442
		<u>513,493</u>	<u>478,592</u>	<u>3,986,041</u>	<u>3,732,060</u>
淨流動資產		<u>3,517,989</u>	<u>3,423,564</u>	<u>27,308,744</u>	<u>26,696,953</u>
總資產減流動負債		<u>4,226,869</u>	<u>4,141,502</u>	<u>32,811,495</u>	<u>32,295,440</u>

		於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千美元 (重報)	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千港元 (重報)
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸之非流動部份	17	190,351	215,875	1,477,619	1,683,393
遞延稅項		9,711	9,106	75,383	71,011
		<u>200,062</u>	<u>224,981</u>	<u>1,553,002</u>	<u>1,754,404</u>
少數股東權益		<u>208,640</u>	<u>214,020</u>	<u>1,619,589</u>	<u>1,668,928</u>
資產淨值		<u><u>3,818,167</u></u>	<u><u>3,702,501</u></u>	<u><u>29,638,904</u></u>	<u><u>28,872,108</u></u>
股本及儲備					
股本	18	164,526	163,606	1,277,150	1,275,800
儲備	19	3,653,641	3,538,895	28,361,754	27,596,308
		<u><u>3,818,167</u></u>	<u><u>3,702,501</u></u>	<u><u>29,638,904</u></u>	<u><u>28,872,108</u></u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零三年十二月三十一日止六個月－未經審核

	二零零三年 千美元	二零零二年 千美元
(用於)／來自經營業務之現金淨額	(316,314)	41,899
(用於)／來自投資活動之現金淨額	(7,707)	2,094
用於融資之現金淨額	<u>(63,982)</u>	<u>(122,063)</u>
現金及等同現金項目減少淨額	(388,003)	(78,070)
匯兌變動之影響	10,713	(736)
於七月一日之現金及等同現金項目	<u>2,932,952</u>	<u>1,713,480</u>
於十二月三十一日之現金及等同現金項目	<u><u>2,555,662</u></u>	<u><u>1,634,674</u></u>
現金及等同現金項目之餘額分析		
現金及短期資金	<u><u>2,555,662</u></u>	<u><u>1,634,674</u></u>

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基礎

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司主板上市規則編製，包括符合香港會計師公會頒佈之會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」之標準。

本中期財務報告之資料乃未經審核，故並不構成法定財務報表。載於中期財務報告有關截至二零零三年六月三十日止財政年度之財務資料乃摘錄自本公司之法定財務報表。截至二零零三年六月三十日止年度之法定財務報表可於本集團之公司秘書處索閱，地址為香港中環皇后大道中99號中環中心50樓，或瀏覽本公司之網站www.guoco.com。核數師已於二零零三年十月十七日刊發之報告中就該等財務報表發出無保留意見。

2. 會計政策

本財務報表乃按歷史成本法作為編製基準，而投資物業、土地及樓宇則按重估值入賬及若干投資項目則按市值而作調整。

當中所採納之會計政策與編製本集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表所採納者一致，惟已就採納香港會計師公會發出，並由二零零三年一月一日或之後開始之會計期間起生效之經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）第12號（經修訂）「所得稅」而修訂會計政策。

於以往年度，就所有因對收入與支出之會計和稅務處理之重大時差而可能引致稅項影響，如該時差在可見未來將合理地被預期實現，均以負債方法撥備遞延稅項負債。遞延稅項資產除非在合理情況下肯定可變現，否則不會確認。會計實務準則第12號（經修訂）規定須採納資產負債表負債法，據此就資產及負債之稅務基準與其在財務報表之賬面值之間之所有暫時差額，全數作遞延稅項負債撥備。除非日後可能有應課稅溢利可供抵銷暫時差額之情況下，才會確認遞延稅項資產。

採納經修訂會計實務準則第12號為一項會計政策之改變，該準則已追溯應用，且比較數字已予重列，以符合政策修訂。由於採納此項會計政策，本集團於二零零二年七月一日及二零零三年七月一日之期初保留溢利分別增加847,000美元及944,000美元，但本集團於二零零三年十二月三十一日所呈列之資產淨值及該兩個期間之股東應佔溢利並無重大影響。

3. 分類資料

業務分類

	財資、基金 及投資管理 (未經審核) 千美元	物業發展 (未經審核) 千美元	物業投資 (未經審核) 千美元	證券、期貨 及經紀 (未經審核) 千美元	保險 (未經審核) 千美元	分類間抵銷 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
截至二零零三年十二月 三十一日止六個月							
營業額	60,599	86,212	5,961	4,247	6,141	—	163,160
分類間營業額	5,552	—	322	51	—	(5,925)	—
	<u>66,151</u>	<u>86,212</u>	<u>6,283</u>	<u>4,298</u>	<u>6,141</u>	<u>(5,925)</u>	<u>163,160</u>
業務貢獻	151,434	4,385	4,179	704	402	—	161,104
不可分配之收入							2,735
不可分配之開支							(7,268)
除融資成本前之 經營溢利							<u>156,571</u>
截至二零零二年十二月 三十一日止六個月							
營業額	28,957	65,217	9,765	3,000	6,876	—	113,815
分類間營業額	479	—	474	12	28	(993)	—
	<u>29,436</u>	<u>65,217</u>	<u>10,239</u>	<u>3,012</u>	<u>6,904</u>	<u>(993)</u>	<u>113,815</u>
業務貢獻	61,414	10,926	4,929	(2,213)	514	—	75,570
不可分配之收入							1,213
不可分配之開支							(2,620)
除融資成本前之 經營溢利							<u>74,163</u>

地域分類

	營業額		營業額經營溢利／(虧損)	
	截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	止六個月		止六個月	
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
	千美元	千美元	千美元	千美元
香港	71,903	37,930	129,570	64,407
新加坡	89,316	71,675	20,427	5,073
亞洲(不包括香港及新加坡)	1,324	3,633	4,673	1,231
其他	617	577	(96)	(5)
	<u>163,160</u>	<u>113,815</u>	<u>154,574</u>	<u>70,706</u>

4 營業額

期內，已於營業額確認之各主要類別收益數額分析如下：

	截至十二月三十一日	
	止六個月	
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
	千美元	千美元
出售物業之收入	86,212	65,217
利息收入	19,264	20,907
上市證券之股息收入	6,207	1,838
非上市證券之股息收入	—	6,006
物業之租金收入	5,842	7,671
保險金總額	6,115	6,832
證券佣金、經紀費	3,514	2,440
出售證券投資之收入	34,438	(769)
其他收入	1,568	3,673
	<u>163,160</u>	<u>113,815</u>

5 其他收益及收入淨額

(a) 其他收益

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千美元	二零零二年 (未經審核) 千美元
上市證券之利息收入	486	663
非上市證券之利息收入	—	45
其他	1,407	547
	<u>1,893</u>	<u>1,255</u>

(b) 其他收入淨額

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千美元	二零零二年 (未經審核) 千美元
其他投資之未變現收益／(虧損)淨額	49,787	(28,872)
滙兌收益淨額	43,334	18,225
其他投資之已變現收益淨額	2,432	54,713
外滙合約之收益	885	1,794
出售固定資產之收益	13	6
其他	(605)	(6,961)
	<u>95,846</u>	<u>38,905</u>

6 除稅前一般業務溢利

除稅前一般業務溢利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千美元	二零零二年 (未經審核) 千美元
已扣除下列各項：		
員工成本(包括退休計劃供款617,000美元 (二零零二年：506,000美元))	9,480	10,041
折舊	1,220	1,439
營業租賃支出		
— 物業	843	740
— 其他	5	4
已計入於所佔聯營公司溢利減虧損之正商譽攤銷	716	427
核數師酬金	134	131
物業減值虧損	—	695
投資證券減值虧損	21,420	—
捐款	2	7
	<u>2</u>	<u>7</u>
及計入下列各項：		
負商譽攤銷	2,332	818
物業減值虧損之撥回	2,842	—
	<u>2,842</u>	<u>—</u>
投資物業之總租金收入	5,842	7,671
減：直接開支	(538)	(789)
	<u>(538)</u>	<u>(789)</u>
租金收入淨額	<u>5,304</u>	<u>6,882</u>
所佔聯營公司溢利減虧損：		
— 上市	24,304	15,408
— 非上市	267	2,637
	<u>267</u>	<u>2,637</u>
	<u>24,571</u>	<u>18,045</u>

7 融資成本

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千美元	二零零二年 (未經審核) 千美元
須於五年內償還之銀行貸款及其他借款利息	8,489	11,645
其他借款費用	292	410
借款費用總額	8,781	12,055
減：發展中物業賬內已資本化之借款費用(附註)	(6,784)	(8,598)
	<u>1,997</u>	<u>3,457</u>

附註：借款費用已按年利率1.8厘至6.1厘資本化(二零零二年：1.7厘至6.1厘)。

8 稅項

於綜合收益表之稅項為：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千美元	二零零二年 (未經審核) 千美元
香港利得稅	(2,912)	149
海外稅項	(1,570)	2,100
遞延稅項	452	2,316
	<u>(4,030)</u>	<u>4,565</u>
所佔聯營公司之稅項	2,410	6,149
	<u>(1,620)</u>	<u>10,714</u>

香港利得稅準備乃根據截至二零零三年十二月三十一日止六個月之溢利按估計年度實際稅率17.5%(二零零二年：16%)計算提撥準備。海外附屬公司稅項之計算方法乃同樣根據有關國家適用之估計年度實際稅率計算。

9 股息

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千美元	二零零二年 (未經審核) 千美元
二零零三年：已付末期股息每股0.70港元 (二零零二年：每股0.70港元)	<u>29,679</u>	<u>29,164</u>
二零零四年：擬派中期股息每股0.40港元 (二零零三年：每股0.40港元)	<u>16,956</u>	<u>16,783</u>

截至二零零四年六月三十日止年度擬派中期股息16,956,000美元乃按於二零零三年十二月三十一日已發行之329,051,373股普通股計算。

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利158,606,000美元(二零零二年：56,487,000美元)及期內已發行普通股之加權平均數327,686,481股(二零零二年：324,490,014股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利158,548,000美元(二零零二年：56,473,000美元)及期內已發行普通股之加權平均數328,533,778股(二零零二年：327,041,227股普通股)計算，並就所有具潛在攤薄影響之普通股作出調整。

(c) 對賬

	二零零三年 股份數目	二零零二年 股份數目
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	327,686,481	324,490,014
視作根據股份認購計劃發行之普通股	<u>847,297</u>	<u>2,551,213</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>328,533,778</u>	<u>327,041,227</u>

11 其他非流動金融資產

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千美元
投資證券		
股票證券		
— 在香港以外上市	85,484	83,443
— 非上市	5,822	5,659
	<u>91,306</u>	<u>89,102</u>
會籍及其他債券	488	487
	<u>91,794</u>	<u>89,589</u>
上市股票證券之市值	<u>87,489</u>	<u>68,798</u>

若干上市投資證券總賬面值為65,900,000美元(二零零三年六月三十日：76,200,000美元)已抵押予一間銀行，作為取得短期銀行貸款融資之抵押。

12 發展中物業

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千美元
於十二月三十一日／六月三十日之成本	918,000	842,583
減：應佔虧損	(37,264)	(32,376)
減：減值虧損	(106,729)	(113,735)
減：已收及應收之按進程開發賬單	(270,007)	(184,183)
	<u>504,000</u>	<u>512,289</u>

預期超過一年後回本之發展中物業總額為243,300,000美元(二零零三年六月三十日：315,500,000美元)。

本集團若干原賬面值為511,900,000美元(二零零三年六月三十日：477,700,000美元)之發展中物業已合法抵押予銀行。

13 其他資產

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千美元
應收利息	3,012	2,361
其他賬項	57,766	59,885
	<u>60,778</u>	<u>62,246</u>

其他賬項包括11,500,000美元(二零零三年六月三十日：11,300,000美元)，預計將於超過一年後收回。

14 其他證券投資

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千美元
債務證券		
上市		
— 在香港	581	608
— 在香港以外	529	27,637
	<u>1,110</u>	<u>28,245</u>
股票證券		
上市		
— 在香港	64,954	37,268
— 在香港以外	758,478	216,663
	<u>823,432</u>	<u>253,931</u>
非上市	34	34
	<u>823,466</u>	<u>253,965</u>
單位信託基金		
非上市	25,782	51,518
	<u>850,358</u>	<u>333,728</u>
其他上市證券投資之市值		
— 債務證券	1,110	28,245
— 股票證券	823,432	253,931
	<u>824,542</u>	<u>282,176</u>

15 其他應付賬款及準備

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千美元
其他應付賬款及準備	75,222	60,059
應付聯營公司之款項	37	38
	<u>75,259</u>	<u>60,097</u>

其他應付賬款包括3,100,000美元(二零零三年六月三十日：5,300,000美元)，預計將於超過一年後清償。

16 銀行貸款及其他借貸之流動部份

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千美元
銀行貸款		
— 有抵押	248,531	259,028
— 無抵押	109,121	61,966
	<u>357,652</u>	<u>320,994</u>
一年內須償還之無抵押長期票據及債券	52,912	62,420
	<u>410,564</u>	<u>383,414</u>

17 銀行貸款及其他借貸之非流動部份

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千美元
銀行貸款		
— 有抵押	103,598	113,080
— 無抵押	—	41,724
	<u>103,598</u>	<u>154,804</u>
長期票據及債券		
— 無抵押中期票據	86,753	61,071
	<u>190,351</u>	<u>215,875</u>

本集團之銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

	於二零零三年十二月三十一日			於二零零三年六月三十日		
	銀行貸款 (未經審核) 千美元	其他借貸 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元	銀行貸款 (經審核) 千美元	其他借貸 (經審核) 千美元	合計 (經審核) 千美元
即時或一年內	357,652	52,912	410,564	320,994	62,420	383,414
一至二年內	13,012	46,919	59,931	54,440	45,318	99,758
二至五年內	90,586	39,834	130,420	100,364	15,753	116,117
	<u>103,598</u>	<u>86,753</u>	<u>190,351</u>	<u>154,804</u>	<u>61,071</u>	<u>215,875</u>
	<u>461,250</u>	<u>139,665</u>	<u>600,915</u>	<u>475,798</u>	<u>123,491</u>	<u>599,289</u>

18 股本

	於二零零三年 十二月三十一日		於二零零三年 六月三十日	
	股份數目 (未經審核) 千股	(未經審核) 千美元	股份數目 (經審核) 千股	(經審核) 千美元
法定股本：				
每股0.50美元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及實收股本：				
於七月一日	327,211	163,606	324,081	162,041
根據行政人員股份認購 計劃發行之股份	<u>1,840</u>	<u>920</u>	<u>3,130</u>	<u>1,565</u>
於十二月三十一日／六月三十日	<u>329,051</u>	<u>164,526</u>	<u>327,211</u>	<u>163,606</u>

期內，有股份認購權獲行使，認購本公司1,840,000股（二零零二年七月一日至二零零三年六月三十日：3,130,000股）股份，代價（扣除開支後）為4,818,000美元（二零零二年七月一日至二零零三年六月三十日：8,160,000美元），其中920,000美元（二零零二年七月一日至二零零三年六月三十日：1,565,000美元）列入股本，餘額3,898,000美元（二零零二年七月一日至二零零三年六月三十日：6,595,000美元）列入股份溢價賬。於二零零三年十二月三十一日，並無認購權尚未獲行使（二零零三年六月三十日：1,840,000份股份認購權）。

19 儲備

	股份溢價 (未經審核) 千美元	資本及 其他儲備 (未經審核) 千美元	繳入盈餘 (未經審核) 千美元	匯兌儲備 (未經審核) 千美元	保留溢利 (未經審核) 千美元	合計 (未經審核) 千美元
於二零零三年七月一日						
過往呈報	6,595	78,771	3,978	14,089	3,434,518	3,537,951
採納會計實務準則第12號 (經修訂)之影響(附註2)	—	—	—	—	944	944
重報	6,595	78,771	3,978	14,089	3,435,462	3,538,895
根據行政人員股份認購 計劃發行之股份	3,898	—	—	—	—	3,898
儲備間轉撥	—	2,606	—	—	(2,606)	—
一間聯營公司之資本分配 所佔附屬公司及聯營公司 之資本儲備變動	—	(25,384)	—	—	(3,022)	(28,406)
換算海外附屬公司及 聯營公司財務報表所 產生之匯兌差額	—	(527)	—	—	—	(527)
本期間保留溢利	—	573	—	10,281	—	10,854
	—	—	—	—	128,927	128,927
於二零零三年十二月三十一日	<u>10,493</u>	<u>56,039</u>	<u>3,978</u>	<u>24,370</u>	<u>3,558,761</u>	<u>3,653,641</u>
	股份溢價 (經審核) 千美元	資本及 其他儲備 (經審核) 千美元	繳入盈餘 (經審核) 千美元	匯兌儲備 (經審核) 千美元	保留溢利 (經審核) 千美元	合計 (經審核) 千美元
於二零零二年七月一日						
過往呈報	—	58,837	3,978	9,736	3,343,138	3,415,689
採納會計實務準則第12號 (經修訂)之影響(附註2)	—	—	—	—	847	847
重報	—	58,837	3,978	9,736	3,343,985	3,416,536
根據行政人員股份認購 計劃發行之股份	6,595	—	—	—	—	6,595
儲備間轉撥	—	19,770	—	—	(19,770)	—
所佔附屬公司及聯營公司 之資本儲備變動	—	109	—	—	—	109
換算海外附屬公司及 聯營公司財務報表所 產生之匯兌差額	—	55	—	4,353	—	4,408
本年度保留溢利	—	—	—	—	111,247	111,247
於二零零三年六月三十日	<u>6,595</u>	<u>78,771</u>	<u>3,978</u>	<u>14,089</u>	<u>3,435,462</u>	<u>3,538,895</u>

20 或有負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司計有因向銀行擔保集團公司及本集團若干投資公司之銀行貸款所產生之或有負債分別為21,256,000美元（二零零三年六月三十日：40,124,000美元）及21,256,000美元（二零零三年六月三十日：21,159,000美元）。

21 有關連人士之重大交易

(a) 銀行交易

本公司與Hong Leong Company (Malaysia) Berhad Group（「HLCM」）屬下公司進行之各項交易。

期內，本公司及其附屬公司與HLCM集團屬下公司在日常業務過程中達成數項交易，包括存款及相關銀行交易。該等交易乃按各項交易當時之相關市場利率釐定價格，所提供之條款與獨立交易方及客戶相同。

有關該等交易於期內之收入及開支，以及於結算日之資產負債結餘之資料載列如下：

(i) 收入及開支

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零三年 (未經審核) 千美元	二零零二年 (未經審核) 千美元
利息收入	<u>902</u>	<u>471</u>

(ii) 結餘

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千美元
	現金及短期資金	<u>178,601</u>

(b) 管理費

於二零零一年八月二十一日，本公司已與本公司主要股東之附屬公司GOMC Limited（「GOMC」）訂立管理服務協議（可由任何一方發出六個月通知而予以終止），由GOMC向本集團提供一般管理服務。該協議取代GOMC與本集團若干營運附屬公司以往訂立之服務協議。截至二零零三年十二月三十一日止期間，GOMC已收及應收之管理費合共為4,700,000美元（二零零二年：2,000,000美元）。

(c) 強制性公積金計劃

本集團設有一項強制性公積金計劃，而該計劃之投資經理及服務供應商為本公司之附屬公司。於截至二零零三年十二月三十一日止期間，本集團向該計劃作出之供款共400,000美元（二零零二年：500,000美元）。

22 結算日後事項

根據DH Capital Management (BVI) Limited與信安資金管理(亞洲)有限公司於二零零三年十二月十二日訂立之買賣協議，本集團出售一間全資附屬公司道亨基金管理有限公司之全部權益。有關交易已於二零零四年一月三十一日完成，出售事項所產生之溢利約為11,000,000美元。

23 港元金額

列示於綜合收益表及資產負債表內之港元金額僅作資料用途，此乃根據有關財政期末結算日之匯率，由美元折算為港元。

4 債項

於二零零四年二月二十九日（即刊印本文件前就本債項聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團有以下債項。

本集團有未償還銀行貸款約545,000,000美元（相當於4,241,000,000港元），包括有抵押銀行貸款約438,000,000美元（相當於3,409,000,000港元）及無抵押銀行貸款約107,000,000美元（相當於832,000,000港元）。有抵押銀行貸款以投資物業、發展物業之按揭及上市股票投資作抵押。

本集團亦有未償還無抵押票據及債券約169,000,000美元（相當於1,315,000,000港元）。

本集團向銀行出具公司擔保作為授予若干本集團投資的公司之銀行信貸而承擔21,000,000美元（相當於165,000,000港元）之或有負債。

除上文所述及不計集團內公司間之負債，於二零零四年二月二十九日營業時間結束時，本集團並無未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、銀行貸款或透支、債務證券或其他類似債項、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或有負債。

5 重估盈餘

載於本文件附錄三之本集團於二零零四年二月二十九日之物業及物業權益估值產生之盈餘約為392,000,000港元。

6 重大合約

董事並不知悉自二零零三年六月三十日(即本集團最新經審核財務報表編製日期)以來,本集團之財務或經營狀況或前景有任何重大轉變。



CB Richard Ellis Limited

Suite 3401 Central Plaza
18 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港灣仔港灣道十八號中環廣場三四零一室
電話852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's Licence No: C-004065

參考編號：V/F04-051/AL

敬啟者：

中國及香港六項物業之估值

吾等遵照閣下給予的指示，對國浩集團有限公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於香港及中華人民共和國（「中國」）持有之六項物業權益之價值進行估值，吾等確認曾視察該等物業，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零四年二月二十九日（「估值日」）之公開市值之意見。

除另有註明者外，吾等之估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）刊發之「香港物業資產估值之指引說明」進行估值。若指引說明對需要指引之項目並無說明，則吾等參考英國皇家特許測量師學會刊發之「評估及估值手冊」，並會作出調整以配合當地已確立之法律、慣例、實務及市況。

吾等對每項物業權益之估值乃根據公開市值所作出，所謂「公開市值」，就香港測量師學會所下定義而言，乃指「對某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售可取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當地推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；
- (c) 於任何較早假定交換合約當日，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並非被迫之情況下進行交易。」

吾等乃參考市場上可供比較之銷售個案對物業權益進行估值。吾等之估值乃假設業權人於公開市場將物業權益出售而並無憑藉任何延遲條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或會影響該等物業價值之任何類似安排。

於構成吾等對在中國之第1及第6項物業之價值上意見時，吾等假設 貴集團有權於土地使用權獲批之期整段期間內不受干預地自由使用或轉讓該項物業權益。除另有註明者外，吾等對估值已假設物業權益可按全幢或分層形式向本地及海外買家自由出售及轉讓，而毋須向任何政府機關支付任何地價。

吾等之估值中並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶任何可影響其價值之繁苛性質之產權負擔、限制及支出。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料及 貴集團之中國法律顧問所提供之法律意見，吾等並無理由懷疑 貴集團及／或其中國法律顧問向吾等提供而可能對估值為重要之資料之真確性及準確性。根據 貴集團給予吾等之意見，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠之資料供吾等達致有所依據之意見，且並無理由懷疑曾被隱瞞任何重要資料。

吾等未曾閱覽該等物業之圖則及／或發展計劃及入伙同意書，並假設彼等乃根據有關同意書而興建及被佔用與使用，且並無任何尚未解決的法定通告。

吾等已接納 貴集團提供之資料，例如 貴集團應佔權益、年期、規劃批文、法定通告、地盤及樓面面積及所有其他重要資料。所有文件及租約僅作參考之用，而估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件內資料作基準，因此僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等未獲提供有關香港之物業權益之業權文件副本，但吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核證業權或查核未載於交予吾等之副本中之任何租約修訂。所有文件僅供參考之用。

有關在中國之第1及第6項物業，吾等獲提供有關物業權益之業權文件摘要。然而，吾等並無審閱文件正本以核證業權及產權負擔，或確認任何可能或並無載於交予吾等之副本上的修訂。所有文件僅作參考之用。

吾等已就估值目的視察有關物業。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦未有對樓宇設施進行測試。因此，吾等未能報告該等物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上的損壞。

吾等並無進行土地測量以核實該等物業之地盤邊界，吾等並無查察地盤以確定土壤狀況是否合適、有否公用配套設施等可供日後發展。吾等之報告在編製時乃假設此等方面均屬滿意。本報告並無計及因過去使用情況而令土地受到污染(如有)之影響。

在中國之第1及第6項物業乃以美元進行估值，有關估值在本報告中按估值日之現行滙率1美元兌7.7820港元兌換為港元。由估值日至本函件日期間，該滙率並無重大波動。

現隨函附奉估值概要及吾等之估值證書。

此致

香港
皇后大道中九十九號
中環中心五十樓
國浩集團有限公司
列位董事 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
董事
梁沛泓 RPS(GP) MHKIS MRICS
估值及顧問服務
謹啟

二零零四年四月十四日

附註：梁先生為註冊專業測量師(一般執業)、英國皇家測量師學會公司會員及香港測量師學會會員。彼為世邦魏理仕有限公司之估值及顧問服務部董事，擁有超過九年中港兩地估值經驗。

估值概要

物業	於二零零四年 二月二十九日 物業權益之資本值	貴集團應佔 物業權益%	於二零零四年 二月二十九日 貴集團應佔之 資本值
第一組：持作投資或未來出售之物業權益			
1. 中華人民共和國 北京西城區 金融街35號 國際企業大廈 之未出售單位	465,000,000港元	46%	213,900,000港元
2. 香港中環 德輔道中71號 永安大廈 23樓2302室	26,000,000港元	100%	26,000,000港元
3. 香港中環 皇后大道中99號 中環中心 12及15樓	230,000,000港元	100%	230,000,000港元
4. 香港灣仔 皇后大道東213號 胡忠大廈 33至35樓	166,000,000港元	100%	166,000,000港元
5. 香港灣仔 告士打道160號 海外信託銀行大廈 17、18、24至27樓、 閣樓，以及2樓 9至14號泊車位	116,000,000港元	100%	116,000,000港元
第一組小計：	1,003,000,000港元		751,900,000港元
第二組－持作發展之物業權益			
6. 中華人民共和國 上海盧灣區 淮海中路 131-7地段1/1丘	537,000,000港元	60.2%	323,274,000港元
總計：	1,540,000,000港元		1,075,174,000港元



CB Richard Ellis (Pte) Ltd

6 Battery Road #32-01
Singapore 049909

T 65 6224 8181
F 65 6225 1987

www.cbre.com.sg

參考編號：329/4/6//8/9/KAM/LHH

敬啟者：

下列建議發展項目之估值：

- 1) 於LEONIE HILL, SINGAPORE之LEONIE STUDIO
- 2) 於MEYER ROAD, SINGAPORE之住宅發展項目
- 3) 於PAYA LEBAR ROAD, SINGAPORE之LE CRESCENDO (樂馨苑)
- 4) 於NATHAN ROAD, SINGAPORE之NATHAN PLACE
- 5) 於PATERSON ROAD, SINGAPORE之PATERSON RESIDENCE

吾等遵照閣下之指示，在假定該等建議發展項目均能滿意落成之情況下，就上述物業於二零零四年二月二十九日之公開市值發表意見。於進行是次估值時，吾等獲指示須計及完成建議發展項目之成本、已經出售之住宅單位之實際代價以及進度付款。吾等確認吾等曾作出有關查詢並蒐集及取得吾等認為就估值而言必要之其他資料。

公開市值乃指預期某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售而可合理取得之最高價格：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間(視乎物業之性質及市況)適當地推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；

- (c) 於任何較早假定交換合約日，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並非被迫之情況下進行交易。

吾等之估值乃假定擁有人以物業的現有狀況於公開市場將物業權益出售而並無憑藉任何延遲條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或會影響該等物業價值之任何類似安排。

當獲得評定市值時，該等市值反映了全部合約價值，且並無計及出售時的任何稅項負債或涉及影響買賣之成本。該等物業乃按假設該等物業並無附帶任何按揭、產權負擔及其他未支付之地價及抵押進行估值。

在適用情況下，有關業權詳情、地盤面積及現有年期之資料乃於業權及契據註冊處進行查冊所得。吾等亦倚賴客戶所提供有關已售住宅單位之建築及實用面積、完成之成本、實際代價及進度付款等資料。

在達成未售住宅單位(就已推出發售之項目而言)之公開市值時，吾等採納直接比較法。這涉及分析可作比較之銷售個案，並作出調整以反映地點、年期、樓齡、單位面積及狀況、樓層、樓宇內的設施、裝修標準以及交易日期等影響價值之其他因素。吾等假設建議發展項目於估值關鍵日期已圓滿落成。

按客戶指示，吾等已從估計總發展價值中扣除完成及進度付款之成本。總發展價值乃按已售住宅單位之實際代價及餘下未售住宅單位於估值關鍵日期之估算市值總計得出。

經考慮當時市況及其他相關因素後，吾等在下文摘述該等物業於二零零四年二月二十九日(假設已圓滿落成)之公開市值，經計及完成建議發展項目之

成本、已售住宅單位之實際代價及進度付款：

編號 物業	於二零零四年二月二十九日 現況下之公開市值	國浩集團 應佔權益	於二零零四年 二月二十九日 國浩集團應佔 現況下之資本值
1. 建議發展項目為 Leonie Studio 建於 Lots 756C & 757M TS 21, Leonie Hill, Singapore	48,626,000新加坡元 (222,828,645港元)*	61.4%	29,856,364新加坡元 (136,816,788港元)*
2. 建議發展項目 建於 Lots 97049M, 97044K & 97043A MK 25, Meyer Road, Singapore	31,602,000新加坡元 (144,816,165港元)*	61.4%	19,403,628新加坡元 (88,917,125港元)*
3. 建議發展項目為 Le Crescendo 建於 Lot 8413V MK 24, Paya Lebar Road, Singapore	109,672,000新加坡元 (502,571,940港元)*	61.4%	67,338,608新加坡元 (308,579,171港元)*
4. 建議發展項目為 Nathan Place 建於 Lot 99672X TS 24, Nathan Road, Singapore	28,026,000新加坡元 (128,429,145港元)*	61.4%	17,207,964新加坡元 (78,855,495港元)*
5. 建議發展項目為 Paterson Residence 建於 Lot 1972T TS 24, Paterson Road, Singapore	137,103,000新加坡元 (628,274,498港元)*	61.4%	84,181,242新加坡元 (385,760,541港元)*
總計	355,029,000新加坡元 (1,626,920,393港元)*		217,987,806新加坡元 (998,929,121港元)*

* 附註：按照1.00新加坡元兌4.5825港元之匯率換算。

茲附奉吾等之估值證書。

此致

香港
皇后大道中九十九號
中環中心五十樓
國浩集團有限公司
列位董事 台照

代表
CB RICHARD ELLIS (PTE) LTD
LI HIAW HO

DipUrbVal (Auck) SNZPI FSISV
估值師執照號碼：AD041-2445
謹啟

二零零四年四月一日



參考編號：PKE: NC: NAH: ao: 3.305: 0403230-0403234

敬啟者：

有關：國浩集團在新加坡多項物業權益之估值

吾等遵照閣下最近之指示，對國浩集團有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）持有之物業權益之價值進行評估，以向貴公司呈述吾等對該等物業於二零零四年二月二十九日之公開市值之意見。

國浩集團於各項物業之權益如下：

- 1) Tung Centre之61.4%權益
- 2) Robinson Centre之61.4%權益
- 3) The Gardens At Bishan之55.3%權益
- 4) Sanctuary Green之55.3%權益
- 5) Bishan Point之61.4%權益

就其中三項物業，即3) The Gardens At Bishan、4) Sanctuary Green及5) Bishan Point，由於部份單位已經出售，吾等之估值乃根據二零零四年二月二十九日（「估值日」）已出售單位應累算收到之款項對剩餘未出售單位作出估值。

本估值報告使用之「公開市值」乃指「對某項物業權益於估值日在下列假定情況下以現金代價無條件完成出售可取得之最高價格之意見：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日前，有一段合理時間（視乎物業之性質及市況）適當地推銷權益、協商價格及條款，以及完成銷售；

- (c) 於任何較早假定交換合約當日，市況、價值水平及其他情況均與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特別興趣之準買家之任何追加出價；及
- (e) 交易雙方均在知情、審慎及並非被迫之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假定集團於公開市場將物業權益出售而並無憑藉延遲條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或會影響物業權益之價值之任何類似安排。

茲隨函附奉各項物業權益之估價證書所評估價值之概要。

吾等之估值中並無考慮該等物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及在出售過程中可能產生之任何開支或稅項。除已向吾等指出者外，吾等假設該等物業權益概不附帶可影響其價值之繁苛性質的產權負擔、限制或其他支出。

吾等依賴由國浩房地產有限公司之管理層所提供之資料，尤以租賃、佔用詳情、稅項、總樓面面積與淨實用面積、未售單位、應收進度付款、完成項目所需未支付之成本等資料。

最後及按照吾等之標準守則，吾等確認本估值證書乃僅作參與估值工作各方所述之用途，概不因其中內容而對任何第三方負責。

在未經吾等書面批准前，本估值報告之全部或任何部份或其任何引述一概不可以其所示方式及內容收納於任何文件、聲明或通函或與第三方之通訊內。

此致

香港
皇后大道中九十九號
中環中心五十樓
國浩集團有限公司
列位董事 台照

代表
DTZ DEBENHAM TIE LEUNG (SEA) PTE LTD
執行董事
Poh Kwee Eng (女士)
謹啟

二零零四年四月七日

摘要

物業權益	於二零零四年 二月二十九日 現況下之資本值	國浩集團 應佔權益 (百分比)	於二零零四年 二月二十九日 國浩集團應佔 現況下之 資本值
1) Tung Centre 20 Collyer Quay Singapore 049319	185,000,000新加坡元/—	61.4%	113,590,000新加坡元/— (520,526,175港元/—)*
2) Robinson Centre 61 Robinson Road Singapore 068893	123,000,000新加坡元/—	61.4%	75,522,000新加坡元/— (346,079,565港元/—)*
3) The Gardens at Bishan 1/3/7/9 Sin Ming Walk Singapore 575574/5/7/8	219,940,000新加坡元/—	55.3%	121,626,820新加坡元/— (557,354,903港元/—)*
4) Sanctuary Green 181/183/185/187/189/191 Tanjong Rhu Road Singapore 436922/3/4/5/6/7	215,120,000新加坡元/—	55.3%	118,961,360新加坡元/— (545,140,432港元/—)*
5) Bishan Point 61 Bright Hill Drive Singapore 579653	46,990,000新加坡元/—	61.4%	28,851,860新加坡元/— (132,213,648港元/—)*
總計	790,050,000新加坡元/—		458,552,040新加坡元/— (2,101,314,723港元/—)*

* 按1.00新加坡元兌4.5825港元之匯率換算

DTZ DEBENHAM TIE LEUNG (SEA) PTE LTD

執行董事

Poh Kwee Eng (女士)

BSc (Est Man) MSISV

(估值師執照號碼：AD041-2003168D)

日期：二零零四年四月七日

參考編號：PKE: NC: NAH: ao: 0403230-0403234

1. 責任聲明

本文件乃根據收購守則而提供有關本公司及收購建議的資料。

全部董事願就本文件所載有關本集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在進行一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本文件所發表之意見乃經小心審慎考慮後方才作出，且並無遺漏任何未於本文件內載及而與本集團有關之其他資料，致使本文件中任何內容產生誤導。

收購人及Hong Leong之全部董事願就本文件所載資料(有關本集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在進行一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本文件所發表之意見乃經小心審慎考慮後方才作出，且並無遺漏任何其他資料(有關本集團之資料除外)，致使本文件中任何內容產生誤導。

2. 市價

下表載列(i)緊接該公佈日期前六個月之每月最後一個交易日；(ii)二零零四年三月二十五日，即該公佈前最後一個交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所之普通股收市價。

日期	普通股股價 (港元)
二零零三年九月三十日	51.75
二零零三年十月三十一日	54.75
二零零三年十一月二十八日	54.75
二零零三年十二月三十一日	57.00
二零零四年一月三十日	60.25
二零零四年二月二十七日	59.00
二零零四年三月二十五日	61.50
最後實際可行日期	63.75

於披露期間(定義見本附錄第三節)，普通股於聯交所之最高及最低收市價分別為於二零零四年四月十三日之每股普通股63.75港元及於二零零三年九月三十日之每股普通股51.75港元。

3. 權益披露

就本附錄四而言，「披露期間」指由二零零三年九月二十六日（即二零零四年三月二十六日（收購期間開始之日）前六個月）起計至最後實際可行日期（包括首尾兩日），而「擁有權益」及「權益」具有證券及期貨條例第XV部賦予彼等之相同涵義。

(a) 董事之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據：(a)證券及期貨條例第七、八及九分部須知會本公司及聯交所；或(b)證券及期貨條例第XV部第352條須備存之登記冊；或(c)上市規則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；或(d)收購守則須在本文件內披露；或(e)根據上述規定董事須提供之額外資料，本公司董事及行政總裁於本公司之普通股及債券之權益及淡倉如下：

董事於普通股之權益及淡倉

董事	股份／相關股份數目（好倉）			附註
	個人權益	公司權益	權益總額	
郭令燦	1,656,325	223,725,917	225,382,242	1
郭令海	2,820,775	—	2,820,775	2
卡達	691,125	—	691,125	3
郭令山	209,120	—	209,120	4
陳林興	559,230	—	559,230	5
英正生	565,443	—	565,443	6
韋健生	5,000	—	5,000	7

附註：

- 225,382,242股股份／相關股份之權益總額，佔本公司當時全部已發行股本約68.49%，包括210,203,035股本公司普通股及15,179,207股其他非上市衍生工具之相關股份。

223,725,917股股份／相關股份之公司權益包括由下列人士直接持有之權益：

	股份／相關股份數目
收購人	209,652,983
MPI (BVI) Limited (「MPI (BVI)」)	327,575
Hong Leong (Netherlands Antilles) N.V. (「HLNA」)	7,320,359
Guoinvest International Limited (「Guoinvest」)	6,425,000

MPI (BVI)由Malaysian Pacific Industries Berhad全資擁有，而該公司則由Hong Leong Industries Berhad持有56.11%權益，Hong Leong Industries Berhad則由Hong Leong持有58.99%權益。收購人、HLNA及Guoinvest由Gouline Capital Assets Limited全資擁有，而該公司則由Hong Leong全資擁有。Hong Leong由HL Holdings Sdn Bhd持有49.11%權益，而該公司則由郭令燦先生全資擁有。

- 2,820,775股權益總額為本公司普通股，佔本公司當時全部已發行股本約0.86%。
- 691,125股權益總額為本公司普通股，佔本公司當時全部已發行股本約0.21%。
- 209,120股權益總額為本公司普通股，佔本公司當時全部已發行股本約0.06%。
- 559,230股權益總額為本公司普通股，佔本公司當時全部已發行股本約0.17%。
- 565,443股權益總額為本公司普通股，佔本公司當時全部已發行股本約0.17%。
- 5,000股權益總額為本公司普通股，佔本公司當時全部已發行股本約0.002%。

(b) 收購方持有之本公司證券*(i) 收購人之持有量*

於最後實際可行日期，收購人持有208,219,135股普通股（佔本公司全部已發行股本約63.28%），另持有1,433,848股普通股衍生工具之相關股份（佔本公司全部已發行股本約0.44%）。

(ii) 收購人之董事及Hong Leong之董事之持股量

於最後實際可行日期：

(A) 郭令燦（Hong Leong之主席兼行政總裁以及收購人及本公司之執行主席）；

(B) 郭令海（Hong Leong及收購人之董事及本公司之總裁兼行政總裁）；及

(C) 郭令山（Hong Leong、收購人及本公司之董事），

各人均於本附錄3(a)項下披露所擁有之普通股權益。

(iii) 一致行動人士（郭令燦、郭令海及郭令山除外）之持股量

於最後實際可行日期，鑑於Hong Leong擁有收購人之全部已發行股本，Hong Leong被視為收購人中擁有權益（見本附錄3(b)(i)項下之披露）之所有普通股中擁有權益。

於最後實際可行日期，一致行動人士（郭令燦、郭令海、郭令山及 Hong Leong 除外），於下列之本公司證券中擁有權益：

名稱	本公司證券數目 (已發行)	
	本公司證券類別	股本百分比
MPI (BVI) Limited (附註1)	普通股	327,575 (0.10%)
Inala Group Limited (附註2)	普通股	2,261,862 (0.69%)
Kwek Lay Kuan (附註3)	普通股	70,000 (0.02%)
Quek Leng Chye (附註4)	普通股	16,822 (0.01%)
Hong Leong (Netherlands Antilles) N.V. (附註5)	股本衍生工具 (附註6)	7,320,359
Guoinvest International Limited (附註5)	股本衍生工具 (附註7)	6,425,000

附註：

1. MPI (BVI) Limited 為 Hong Leong 之間接附屬公司。
2. Inala Group Limited 為 Hong Leong 之聯營公司。
3. Kwek Lay Kuan 為 Hong Leong 其中一名董事 Kwek Leng Peck 之姊妹。
4. Quek Leng Chye 為郭令燦、郭令海及郭令山之兄弟。
5. Hong Leong (Netherlands Antilles) N.V. 及 Guoinvest International Limited 均為 Hong Leong 之間接附屬公司。
6. 到期日為二零零四年七月十九日，參考價格為每股普通股 44.21 港元。
7. 該等股本衍生工具分為兩類別，包括第一類為 4,501,000 股相關普通股，到期日為二零零五年一月四日，參考價格為每股普通股 43.94 港元以及第二類為 1,924,000 股相關普通股，到期日為二零零七年一月五日，參考價格為每股普通股 54.63 港元。

(c) 主要股東於本集團之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士（本公司董事或行政總裁除外，彼等之權益已於本附錄3(a)項披露）於本公司之證券擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

股東	身份	股份／ 相關股份 數目（好倉）	附註
Hong Leong Company (Malaysia) Berhad	受控制 公司權益	223,725,917	1
HL Holdings Sdn Bhd （「HLH」）	受控制 公司權益	223,725,917	2及3
Hong Leong Investment Holdings Pte Ltd（「HLInv」）	受控制 公司權益	223,725,917	2及4
Kwek Holdings Pte Ltd（「KH」）	受控制 公司權益	223,725,917	2及5
Davos Investment Holdings Private Limited（「Davos」）	受控制 公司權益	223,725,917	2及6
Kwek Leng Kee（「KLK」）	受控制 公司權益	223,725,917	2及7

附註：

- 該等權益佔當時本公司全部已發行股本約67.99%，當中包括208,546,710股本公司普通股及15,179,207股非上市現金交收衍生工具之相關股份。

該等權益包括由下列人士直接持有之權益：

	股份／相關股份數目
收購人	209,652,983
MPI (BVI) Limited（「MPI (BVI)」）	327,575
Hong Leong (Netherlands Antilles) N.V.（「HLNA」）	7,320,359
Guoinvest International Limited（「Guoinvest」）	6,425,000

Guoinvest由Guoline Capital Assets Limited(「GCA」)全資擁有。MPI(BVI)由Malaysian Pacific Industries Berhad全資擁有，而該公司則由Hong Leong Industries Berhad持有56.11%權益，Hong Leong Industries Berhad則由Hong Leong持有58.99%權益。HLNA及收購人由GCA全資擁有，而該公司則由Hong Leong全資擁有。Hong Leong由HL Holdings Sdn Bhd持有49.11%權益，而該公司則由郭令燦先生全資擁有。

2. HLH、HLInvt、KH、Davos及KLK之權益乃被視為透過Hong Leong擁有之權益。
3. HLH透過於Hong Leong之49.11%控股權益被視為於該等權益中擁有權益。
4. HLInvt透過於Hong Leong之34.49%控股權益被視為於該等權益中擁有權益。
5. KH透過於HLInvt之49.00%控股權益被視為於該等權益中擁有權益。
6. Davos透過於HLInvt之33.59%控股權益被視為於該等權益中擁有權益。
7. KLK透過於Davos之41.92%控股權益被視為於該等權益中擁有權益。

(d) 收購人之權益

於最後實際可行日期，郭令燦透過於收購人之母公司Hong Leong之權益於收購人中擁有間接權益。郭令燦於Hong Leong之權益載於本附錄3(a)項下董事於普通股之權益及淡倉之附註1內。

於最後實際可行日期，除上述披露者外：

- (i) 概無收購方於本公司證券中擁有任何其他權益或淡倉；
- (ii) 概無收購人或Hong Leong之董事於本公司證券中擁有任何其他權益；
- (iii) 概無董事於本公司證券中擁有任何權益；
- (iv) 概無董事於收購人或Hong Leong之股份或涉及收購人或Hong Leong股份之任何可換股證券、認股權證、股份認購權或衍生工具中擁有任何權益；
- (v) 卓怡融資並無擁有或控制任何本公司證券；

- (vi) 概無本公司之附屬公司擁有或控制任何本公司證券；
- (vii) 概無本公司或本公司附屬公司之退休基金擁有或控制任何本公司證券；
- (viii) 概無本公司之顧問（定義見收購守則聯繫人士定義類別(2)，惟不包括獲豁免的主要交易商（定義見收購守則））擁有或控制任何本公司證券；及
- (ix) 本公司概無於收購人之股份或涉及收購人股份之任何可換股證券、認股權證、股份認購權或衍生工具中擁有任何權益。

4. 買賣

(a) 董事及收購人買賣本公司證券

於披露期間下列董事已行使根據行政人員股份認購權計劃彼等獲授予之股份認購權：

行使日期	姓名	普通股數目	每股普通股 平均行使價 (港元)
二零零三年十一月十三日	郭令燦	600,000	20.33
二零零三年十一月十三日	郭令海	600,000	20.33
二零零三年十一月十三日	郭令山	60,000	20.33
二零零三年十一月十三日	卡達	60,000	20.33
二零零三年十一月十三日	陳林興	200,000	20.33
二零零三年十一月十三日	英正生	200,000	20.33
二零零三年十一月二十八日	韋健生	60,000	20.33

於披露期間下列董事曾進行下列本公司證券之買賣：

買賣日期	姓名	普通股數目 (於交易所出售)	每股 普通股 交易價 (港元)
二零零三年十二月八日	韋健生	10,000	54.25
二零零三年十二月九日	韋健生	55,000	54.25

於二零零四年三月二十六日，收購人已根據買賣協議按每股普通股58港元之價格購入本公司71,172,395股普通股之直接權益。

除上述披露者外，概無董事於披露期間買賣本公司證券或收購人之股份或涉及收購人股份之任何可換股證券、認股權證、股份認購權及衍生工具。

(b) 其他事項

以下收購方於披露期間曾訂立股本衍生工具而其相關股份為普通股：

參考日期	訂約方	衍生 工具種類	相關普通股 數目	到期日	每股普通股 之參考價格
二零零四年 一月五日	Guoinvest International Limited (附註)	相關股份為 普通股之非上市 現金交收衍生工具	1,924,000	二零零七年 一月五日	54.63港元

附註：Guoinvest International Limited為Hong Leong之間接附屬公司。

除上述披露者外，於披露期間概無進行下列買賣：

- (i) 收購方買賣本公司證券；
- (ii) 收購人之董事或Hong Leong之董事買賣本公司證券；
- (iii) 董事買賣本公司證券；

- (iv) 董事買賣收購人之股份或涉及收購人股份之任何可換股證券、認股權證、股份認購權及衍生工具；
- (v) 卓怡融資買賣本公司證券；
- (vi) 本公司任何附屬公司買賣本公司證券；
- (vii) 本公司或本公司附屬公司之退休基金買賣本公司證券；
- (viii) 本公司之顧問（定義見收購守則聯繫人士之定義類別(2)，但不包括獲豁免之主要交易商，該詞定義見收購守則）買賣本公司證券；及
- (ix) 收購人之股份或涉及收購人股份之任何可換股證券、認股權證、股份認購權及衍生工具。

5. 同意書

渣打銀行、卓怡融資、世邦魏理仕有限公司、CB Richard Ellis (Pte) Ltd及DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd各自就本函件之刊發發出同意書，同意以所示之形式及涵義收錄其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

6. 重大合約

於收購期開始前兩年內，本集團成員訂立以下屬或可屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司與國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）就以下交易於二零零二年六月二十八日訂立之三份有條件買賣協議：
 - 本公司出售Guoco Properties Limited（「GPL」）55%權益連同所有由GPL及其附屬公司欠本公司之款項，總代價約76,000,000美元；
 - 本公司出售Guoman Hotel & Resort Holdings Sdn Bhd（「GHRH」）30%權益連同所有由GHRH、其附屬公司及聯營公司欠本公司之款項，代價約227,000馬元；及

- 收購Overseas Union Enterprise Limited約9.6%權益，代價約118,600,000新加坡元；及
- (ii) 本公司及Hong Leong與國浩房地產於二零零三年九月二十五日訂立之買賣協議，以出售Hong Leong Properties Berhad合共277,222,957股股份予國浩房地產，總代價約158,000,000馬元，將以發行價每股1.18新加坡元發行61,600,249股國浩房地產普通股全數支付。

除上述披露者外，於收購期開始前兩年內，於本集團持續或有意持續經營之日常業務以外，本集團並無訂立屬或可屬重大之合約。

7. 訴訟及索償

本集團各成員公司目前概無涉及任何對本集團重大之訴訟或索償；而就各董事所知，本集團各成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大威脅之訴訟或索償。

8. 影響董事之安排

各董事概無獲提供利益，作為失去職位之賠償或因收購建議而獲益。

收購人或任何一致行動人士與任何董事、不久前之董事、股東或不久前之股東概無訂立任何將視乎、根據或依賴收購建議結果之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。

9. 董事於重大合約之權益

除本通函已披露者外，收購人概無訂立任何重大合約，而其中任何董事將擁有重大之個人權益。

10. 服務合約

概無董事與本集團任何公司或其任何聯營公司訂立超過十二個月之服務合約。於收購期間開始前六個月內，本集團任何公司或其聯營公司與任何董事亦無訂立或修訂任何服務合約。

11. 融資協議

根據融資協議，於二零零四年三月二十六日至二零零四年十月二十六日期間某段時間，收購人將可動用合共達11,140,000,000港元之融資額，作為購入收購股份之財務融資。

融資協議規定於首次動用融資額之日之364日後須償還部份融資款項，其餘部份須於首次動用融資額後十八個月後之日償還。

融資協議涵蓋多項契諾、限制、陳述、保證及違約事件。本公司並非融資協議之訂約方之一，然而該協議載列一項收購人須遵守之契諾，確保本公司持有之現金淨額（或相同項目）不會降至低於若干指定水平。

12. 資格

以下為本文件所載或引述意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
渣打銀行	根據證券及期貨條例就第1、4、6及9類受監管業務註冊之註冊機構
卓怡融資	根據證券及期貨條例持牌經營第1、4、6及9類受監管業務之視作持牌法團
世邦魏理仕有限公司	專業物業估值師
CB Richard Ellis (Pte) Ltd	專業物業估值師
DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd	專業物業估值師

13. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為盧詩曼。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而本公司之主要營業地點位於香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-6室。
- (d) 於最後實際可行日期，概無任何人士與收購人或與其一致行動之任何人士已訂立就收購守則第22條附註8第三段所述類別之任何安排。
- (e) 於最後實際可行日期，本集團無意向任何董事提供任何利益作為失去職位或就收購建議引致之賠償。

- (f) Hong Leong之註冊辦事處位於 Level 10, Wisma Hong Leong, 18 Jalan Perak, 50450 Kuala Lumpur, Malaysia。
- (g) Hong Leong為一間於一九六八年五月六日在馬來西亞註冊成立之有限公司。Hong Leong之董事包括：
- 郭令燦
郭令海
郭令山
郭令明
Kwek Leng Peck
Poh Soon Sim博士
- (h) 收購人之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (i) 收購人是一間於一九九三年九月十六日在百慕達註冊成立之有限公司。收購人之董事包括：
- 郭令燦
郭令海
郭令山
郭令明
- (j) 渣打銀行之註冊辦事處位於香港德輔道中4-4A號渣打銀行大廈。
- (k) 除非公眾人士持有之已發行普通股少於25%，否則收購人不擬把根據收購建議購入之任何普通股轉讓予任何其他人士。
- (l) 股東根據收購建議有權獲付之代價將根據收購建議之條款獲全數支付，而不附帶任何留置權、抵銷權、反申索或其他收購人可有權或聲稱有權向該股東提出之其他類似權利。
- (m) 除本文件附錄二披露者外，於最後實際可行日期，本集團並無銀行透支或貸款或其他類似債項、按揭、抵押或擔保或其他重大之或然負債。

14. 備查文件

- (a) 下列文件副本可於截至截止日期或之前之一般辦公時間內在本公司辦事處（地址為香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓）可供查閱：
- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (ii) 本公司截至二零零三年六月三十日止兩個年度之年報及本公司截至二零零三年十二月三十一日止六個月之中期業績報告；
 - (iii) 董事會函件，其全文載於本文件第6至10頁；
 - (iv) 獨立董事委員會函件，其全文載於本文件第18至19頁；
 - (v) 卓怡融資致獨立董事委員會函件，其全文載於本文件第20至33頁；
 - (vi) 世邦魏理仕有限公司、CB Richard Ellis (Pte) Ltd及DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd之函件，其全文載於本文件第122至131頁；
 - (vii) 卓怡融資、世邦魏理仕有限公司、CB Richard Ellis (Pte) Ltd及DTZ Debenham Tie Leung (SEA) Pte Ltd就刊發本文件而發出之同意書；及
 - (viii) 本附錄第6節所提及之重大合約。
- (b) 下列文件副本可於截至截止日期或之前之一般辦公時間內在Norton Rose辦事處（地址為香港中環康樂廣場一號怡和大厦三十八樓）可供查閱：
- (i) 收購人之組織章程大綱及細則；
 - (ii) 收購人截至二零零三年六月三十日止兩個年度之年報；
 - (iii) 渣打銀行之意見函件，其全文載於本文件第11至17頁；
 - (iv) 渣打銀行之同意書；
 - (v) 融資協議；及
 - (vi) 本附錄第3節所述之衍生工具合約。