

**此乃要件 請即處理**

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

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

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



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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：56)

**主要交易**

**有條件授予**

**卓健亞洲有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：593)

**之股份及認股權證之認購權**

二零零六年六月二十九日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	4
有條件授出認購權 .....	5
認購權協議（經補充函件修訂） .....	5
有關卓健之資料 .....	10
有關本公司、聯合集團、新鴻基及 Wah Cheong 之資料 .....	10
有關 CLSA 之資料 .....	13
認購權之理由及益處 .....	13
接納認購權之財務影響 .....	13
行使認購權之影響 .....	14
上市規則之涵義 .....	14
其他資料 .....	14
<b>附錄一 — 本集團之財務資料 .....</b>	<b>15</b>
<b>附錄二 — 卓健集團之財務資料 .....</b>	<b>97</b>
<b>附錄三 — 卓健集團之管理層討論及分析 .....</b>	<b>149</b>
<b>附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考資產負債表 .....</b>	<b>170</b>
<b>附錄五 — 一般資料 .....</b>	<b>175</b>

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事會」	指	本公司董事會
「CLSA」	指	CLSA Capital Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「本公司」	指	聯合地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「加元」	指	加拿大法定貨幣加元
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及卓健集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月二十六日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「認購權」	指	CLSA根據認購權協議授予Wah Cheong之認購權
「認購權協議」	指	CLSA與Wah Cheong所訂立日期為二零零六年四月三日之認購權協議，據此授出認購權
「認購權股份」	指	由CLSA持有之34,156,666股卓健股份，其認購權根據認購權協議而授出

## 釋 義

「認購權認股證」	指	由CLSA持有之認股權證數目，如獲行使，將引致以初步認購價每股卓健股份2.50港元（可予調整）認購6,943,333股卓健股份，其認購權根據認購權協議而授出（於最後實際可行日期，認股權證之認購價已調整為每股卓健股份2.46港元，而按上述已調整認購價悉數行使認購權認股證，將引致認購7,056,232股卓健股份）
「卓健」	指	卓健亞洲有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「卓健集團」	指	卓健及其附屬公司
「卓健股份」	指	卓健股本中每股面值0.10港元之普通股
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值2.00港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充函件」	指	CLSA與Wah Cheong所訂立日期為二零零六年五月十八日以補充認購權協議之函件
「收購守則」	指	公司收購及合併守則

## 釋 義

「美元」	指	美國法定貨幣美元
「Wah Cheong」	指	Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為新鴻基之直接全資附屬公司
「認股權證」	指	卓健於二零零四年一月十二日發行之上市認股權證，其初步認購價為每股卓健股份2.50港元及現已調整認購價為每股卓健股份2.46港元（可予進一步調整）
「%」	指	百分比



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

(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：56)

執行董事：

李成偉 (行政總裁)  
李志剛

註冊辦事處：

香港  
灣仔  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈  
22樓

非執行董事：

賴顯榮  
李兆忠

獨立非執行董事：

麥尊德  
Steven Samuel Zoellner  
Alan Stephen Jones

敬啟者：

主要交易

有條件授予

卓健亞洲有限公司  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：593)  
之股份及認股權證之認購權

緒言

於二零零六年四月七日，董事宣佈，CLSA向Wah Cheong有條件授出卓健之認購權股份及認購權認股證之認購權。其後，於二零零六年五月十八日，董事宣佈認購權協議之主要條款有所變更，並簽訂補充函件修訂認購權協議。

根據上市規則，基於計算所得收益比率介乎25%至100%範圍，接納認購權構成本公司之主要交易。行使認購權亦構成本公司之主要交易。

## 董事會函件

本通函旨在向股東提供有關認購權協議及補充函件之條款詳情，以及上市規則規定之其他資料。

### 有條件授出認購權

於二零零六年四月三日，Wah Cheong（為新鴻基之直接全資附屬公司）與CLSA訂立認購權協議，據此，CLSA同意向Wah Cheong授予認購權。其後，於二零零六年五月十八日，Wah Cheong與CLSA就修訂認購權協議所載條款訂立補充函件。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，CLSA及其最終擁有人乃獨立第三方，與本公司或其附屬公司或任何彼等各自之聯繫人士或本公司或其附屬公司之任何關連人士或任何彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 認購權協議（經補充函件修訂）

#### 認購權協議日期

二零零六年四月三日

#### 補充函件日期

二零零六年五月十八日

#### 訂約方

- (1) CLSA作為授出人
- (2) Wah Cheong作為承授人

#### 認購權

認購權將賦予Wah Cheong可要求CLSA作出以下事項之權利：

- (i) 按行使價合共99,908,248.05港元（即每股認購權股份2.925港元）出售全部（而非部份）認購權股份（即34,156,666股卓健股份）；及
- (ii) 於Wah Cheong支付行使認購權認股證所需之認購價後，行使全部或部份認購權認股證（即由CLSA持有之該等認股權證數目，如獲行使，將引致以初步認購價每股卓健股份2.50港元（於最後實際可行日期，認股權證之認購價已

## 董事會函件

調整為每股卓健股份2.46港元，而按該等已調整認購價悉數行使認購權認股證，將引致認購7,056,232股卓健股份) 認購6,943,333股卓健股份)，並在行使後轉讓予Wah Cheong該等由卓健發行予CLSA之卓健股份。

Wah Cheong可按下列行使認購權：

- (i) 就行使認購權股份而言，可於認購權協議生效日期起一年內任何時間向CLSA發出不可撤回通知及支付行使價總額；及
- (ii) 就行使認購權認股證而言，可於二零零七年一月十三日或之前向CLSA發出不可撤回指示。

CLSA於認購權協議(經補充函件修訂)項下並無權利要求Wah Cheong何時行使認購權或是否行使認購權。

根據認購權協議(經補充函件修訂)，涉及認購權股份之認購權如未獲行使，將於一年後作廢，屆時認購權代價將歸CLSA所有。涉及認購權認股證之認購權倘於二零零七年一月十三日或之前未獲行使或未獲全面行使，則將會作廢，惟認購權代價將不受影響。

認購權股份佔卓健於最後實際可行日期已發行股本約17.43%，連同認購權認股證獲悉數行使時將予發行之新卓健股份，則佔約20.26%(合共41,099,999股卓健股份即34,156,666股卓健股份加上因認購權認股證按初步認購價每股卓健股份2.50港元獲行使而發行之6,943,333股新卓健股份之總數)，及佔於經認購權認股證獲悉數行使而發行之新卓健股份擴大後之卓健已發行股本佔約20.30%(合共41,212,898股卓健股份即34,156,666股卓健股份加上因認購權認股證按已調整認購價每股卓健股份2.46港元獲行使而發行之7,056,232股新卓健股份之總數)。

在最後實際可行日期，認購權股份及認購權認股證為CLSA於卓健之全部權益。

截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度，認購權股份及於認購權認股證獲悉數行使時將予發行之新卓健股份應佔之純利如下：

- (i) 約7,848,000港元或每股卓健股份約0.23港元(按卓健集團截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合溢利約45,018,000港元及於最後實際可行日期已發行現有卓健股份195,925,168股計算)；



## 董事會函件

- (ii) 約9,787,000港元或每股卓健股份約0.29港元（按卓健集團截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合溢利約56,140,000港元及於最後實際可行日期已發行現有卓健股份195,925,168股計算）；
- (iii) 約9,120,000港元或每股卓健股份約0.22港元（按卓健集團截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合溢利約45,018,000港元及於最後實際可行日期經CLSA按初步認購價每股卓健股份2.50港元悉數行使認購權認股證而發行新卓健股份擴大後之已發行卓健股份202,868,501股計算）；
- (iv) 約11,374,000港元或每股卓健股份約0.28港元（按卓健集團截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合溢利約56,140,000港元及於最後實際可行日期經CLSA按初步認購價每股卓健股份2.50港元悉數行使認購權認股證而發行新卓健股份擴大後之已發行卓健股份202,868,501股計算）；
- (v) 約9,140,000港元或每股卓健股份約0.22港元（按卓健集團截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合溢利約45,018,000港元及於最後實際可行日期經CLSA按已調整認購價每股卓健股份2.46港元悉數行使認購權認股證而發行新卓健股份擴大後之已發行卓健股份202,981,400股計算）；及
- (vi) 約11,399,000港元或每股卓健股份約0.28港元（按卓健集團截至二零零五年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合溢利約56,140,000港元及於最後實際可行日期經CLSA按已調整認購價每股卓健股份2.46港元悉數行使認購權認股證而發行新卓健股份擴大後之已發行卓健股份202,981,400股計算）。

### 代價及行使價

Wah Cheong根據認購權協議（經補充函件修訂）生效時就授出認購權應支付之代價為11,100,916.45港元。倘Wah Cheong並無行使認購權，認購權代價亦不予退回。

認購權股份之行使價合共為99,908,248.05港元（即每股認購權股份2.925港元），於行使認購權股份之認購權時支付。

倘認購權股份之認購權獲行使，授出認購權及行使認購權股份之認購權將需合共支付111,009,164.50港元（即每股認購權股份3.25港元）。

## 董事會函件

認購權代價及行使價均經由Wah Cheong及CLSA在公平磋商後達成。Wah Cheong願意支付認購權代價，理由為認購權之年期為一年及經考慮認購權股份及行使認購權認股證時將予發行之新卓健股份之龐大數目、卓健股份現時買賣價，以及資本市場現呈上升趨勢，故認為行使價在有關情況下乃屬合理。

據CLSA表示，於釐定認購權價值時，已參考折讓預期未來現金流量之分析及亞洲其他可比較市場。

認購權股份之總市值約為105,885,664.60港元，而認購權認股證如獲CLSA按初步認購價每股卓健股份2.50港元悉數行使而發行之6,943,333股卓健股份總市值則約為21,524,332.30港元，兩者均按卓健股份於二零零六年四月三日（即本公司、聯合集團及新鴻基於二零零六年四月七日聯合公佈有條件授出卓健之認購權股份及認購權認股證之認購權前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股卓健股份3.10港元計算。

認購權股份之總市值約為95,638,664.80港元，而認購權認股證如獲CLSA按已調整認購價每股卓健股份2.46港元悉數行使而發行之7,056,232股卓健股份總市值則約為19,757,449.60港元，兩者均按卓健股份於二零零六年五月十八日（即本公司、聯合集團及新鴻基於二零零六年五月十八日聯合公佈有條件授出卓健之認購權股份及認購權認股證之認購權更新資料前之日）在聯交所所報之收市價每股卓健股份2.80港元計算。

每股認購權股份之經修訂行使價2.925港元較：

- 股份於二零零六年五月十八日（即本公司、聯合集團及新鴻基聯合公佈有關有條件授予卓健認購權股份及認購權認股證之認購權之更新資料之日）在聯交所所報之收市價每股卓健股份2.80港元有溢價約4.46%；
- 截至二零零六年五月十八日（包括該日）為止之前五個交易日的平均收市價（按聯交所所報之每日收市價）每股卓健股份2.80港元有溢價約4.46%；
- 截至二零零六年五月十八日（包括該日）為止之前十個交易日的平均收市價（按聯交所所報之每日收市價）每股卓健股份2.8225港元有溢價約3.63%；及
- 截至二零零六年五月十八日（包括該日）為止之前二十個交易日的平均收市價（按聯交所所報之每日收市價）每股卓健股份2.8725港元有溢價約1.83%。

## 董事會函件

在行使認購權股份之認購權時，Wah Cheong與CLSA將平均承擔及支付買賣認購權股份之印花稅。

Wah Cheong將以其內部資源或銀行借款（或兩者）撥付認購權代價及行使認購權股份及認購權認股證之認購權之款項。

### 認購權協議條件（經補充函件修訂）

待下列事項達成後，認購權協議（經補充函件修訂）方會作實：

- (i) 已自證監會取得許可，於授出及接納認購權後，就收購守則而言，Wah Cheong及CLSA將不會被視作一致行動人士，而根據收購守則，Wah Cheong接納認購權實質上將不會導致其實質上須履行強制性全面收購之任何責任，且概無被CLSA或Wah Cheong（以其各自合理行事）視為不利之證監會規定之限制性條文或規定；及
- (ii) 認購權協議及其項下擬進行之交易已根據上市規則之所有適用規定獲本公司、聯合集團及新鴻基各自之股東批准。

如上述條件任何一項未能於二零零六年七月三十一日或之前達成，則認購權協議（經補充函件修訂）將不會生效。

於二零零六年五月二十三日，證監會授出Wah Cheong於上文(i)段徵求之許可，且概無被CLSA及Wah Cheong視為不利。

### 行使條件

在認購權協議內，CLSA已就（其中包括）認購權股份（包括行使認購權股份時將予交付之卓健股份數目）及認購權認股證作出保證及承諾。違反任何保證或承諾將賦予Wah Cheong終止認購權協議之權利，屆時，CLSA將退回認購權代價連利息及就Wah Cheong之全部虧損及損失作出全數補償。

如因CLSA任何失責之原故，認購權股份被撤銷在聯交所主板上市（而非任何暫停買賣），Wah Cheong將有權終止認購權協議，屆時，CLSA將退回認購權代價連利息。

## 有關卓健之資料

卓健為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

卓健集團之主要業務包括健康管理、醫療計劃管理業務，以及提供保健服務。於二零零五年十二月三十一日，卓健集團最近之經審核資產淨值為150,287,000港元。卓健董事會並不會因授出或接納認購權而出現任何變動。

## 有關本公司、聯合集團、新鴻基及WAH CHEONG之資料

### 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

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

於最後實際可行日期，聯合集團實益擁有本公司約74.93%之權益。

### 聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

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

### 新鴻基

新鴻基為一間於香港註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市。

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

於最後實際可行日期，本公司實益擁有新鴻基約61.42%之權益。

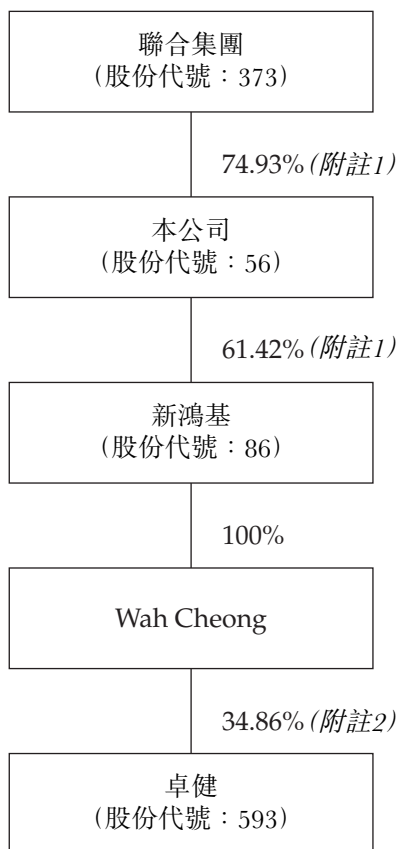
## Wah Cheong

Wah Cheong 為新鴻基之一間直接擁有之全資附屬公司。

於最後實際可行日期，Wah Cheong 實益擁有 68,298,357 股卓健股份，佔卓健現有已發行股本約 34.86%。Wah Cheong 亦持有認股權證，如獲行使，將可認購 12,544,632 股卓健股份。如 Wah Cheong 悉數行使認股權證，將導致 Wah Cheong 持有 80,842,989 股卓健股份，佔卓健於最後實際可行日期經認股權證獲悉數行使而發行之新卓健股份擴大後之已發行股本約 38.78%。

### 於最後實際可行日期之集團結構圖

於最後實際可行日期，聯合集團、本公司、新鴻基、Wah Cheong 及卓健之股權架構如下：



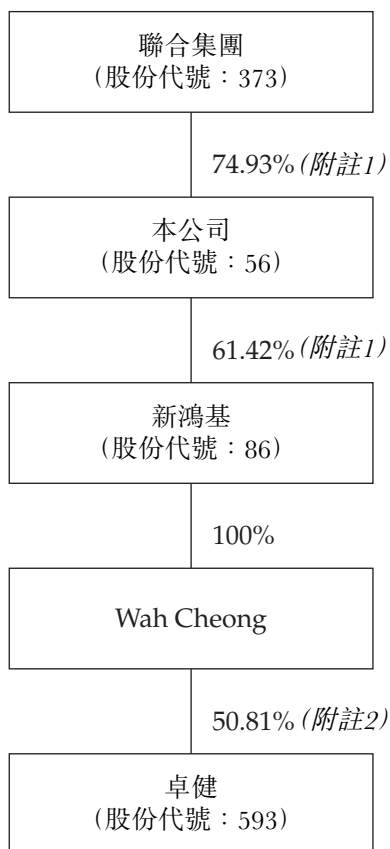
附註：

- (1) 以上集團結構圖中未列示全資擁有之中介控股公司。
- (2) 於最後實際可行日期，新鴻基持有卓健 34.86% 權益，卓健已使用權益法計入為新鴻基之聯營公司。

## 董事會函件

### 行使認購權後之集團結構圖

倘認購權股份及認購權認股證相關之認購權獲悉數行使，聯合集團、本公司、新鴻基、Wah Cheong及卓健之股權架構如下：



附註：

- (1) 以上集團結構圖中未列示全資擁有之中介控股公司。
- (2) 假設(i)有關認購權股份之認購權已獲行使；(ii)CLSA已應Wah Cheong之要求根據認購權悉數行使認購權認股證，而所產生之卓健股份已由CLSA轉讓予Wah Cheong；(iii)由Wah Cheong持有之認股權證已獲悉數行使；(iv)由其他認股權證持有人持有之認股權證已獲悉數行使；及(v)卓健授予其僱員之購股權已獲悉數行使，Wah Cheong將擁有122,055,887股卓健股份，佔卓健經於全數行使認股權證（按經調整認購價每股卓健股份2.46港元）及購股權擴大後現有已發行股本約50.81%。於此情況下，現時為新鴻基聯營公司之卓健，將會成為新鴻基之附屬公司，並將使用採購法計入為附屬公司。

### 有關CLSA之資料

董事獲悉CLSA為CLSA Asia Pacific Markets Group之成員公司，CLSA Asia Pacific Markets Group為一個全面的機構經紀、投資銀行及資產管理集團。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，CLSA及其最終擁有人乃獨立第三方，與本公司或其附屬公司或任何彼等各自之聯繫人士或本公司或其附屬公司之任何關連人士或任何彼等各自之聯繫人士概無關連。

### 認購權之理由及益處

根據CLSA，卓健之業務與CLSA之核心業務並無關連。於二零零零年三月二十三日，就卓健擬就ehealthcareasia Ltd.提出全面收購建議，CLSA與卓健訂立過渡性融資貸款協議。貸款於二零零零年九月獲延期。於二零零一年四月，貸款經重新磋商，賦予CLSA股本轉換權。其後，CLSA行使其股本轉換權並成為認購權股份及認購權認股證之擁有人。為加強其未來業務發展及持續增長，CLSA希望投放更多資源於其核心業務。因此，CLSA擬於香港證券市場出售該等認購權股份及認購權認股證。然而，市場上對卓健股份之需求不足，導致認購權股份難以被投資者吸納。因此，CLSA向Wah Cheong接洽，藉著授予認購權而達致未來出售認購權股份及認購權認股證之可能性。

應CLSA之請求，Wah Cheong經審慎考慮後同意與CLSA進行磋商，在基於公平公正及符合新鴻基股東利益之基礎上接納認購權。新鴻基董事認為接納認購權為一項投資良機，因認購權具備充份靈活性，可讓新鴻基於未來一年任何時間內其董事認為合適時大幅增加於卓健之投資。

經計及卓健集團之財務狀況及業務運作，董事相信，認購權協議（經補充函件修訂）之條款乃屬公平合理及符合股東之整體利益。

### 接納認購權之財務影響

接納認購權之代價為11,100,916.45港元，及將會分類為流動資產項下之「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」。因此，董事會相信，接納認購權將不會對本集團盈利、營運資金、資產負債比率及資產與負債產生任何重大影響。

## 行使認購權之影響

由於Wah Cheong行使認購權，預期新鴻基將會取得或鞏固於卓健之控制權，並有責任根據收購守則就卓健股份提出強制性收購建議。假設卓健股東接納Wah Cheong於當時提出之收購價及出售彼等全部卓健股份予Wah Cheong，新鴻基可透過Wah Cheong收購之額外百分比最高將約為49.19%。因此，卓健將成為新鴻基之全資附屬公司。強制性收購建議完成後，Wah Cheong將會於資本市場配售卓健已發行股本至少25%予其他獨立投資者，以維持上市規則項下之25%公眾持股量規定。於完成配售25%卓健已發行股份後，卓健將成為新鴻基擁有75%權益之附屬公司。

倘若新鴻基有責任就卓健股份提出強制性收購建議，收購額外卓健股份將根據上市規則構成本公司一項須予披露交易。本公司將會遵守上市規則項下之有關規定，包括（如需要）取得任何股東批准。

於認購權獲行使時，本公司亦將遵守收購守則項下所有適用之收購及披露規定。

## 上市規則之涵義

根據上市規則，基於計算所得收益比率介乎25%至100%之間，故接納認購權構成本公司之一項主要交易，因此，須獲得股東批准。行使認購權亦將構成本公司之主要交易，須獲股東批准。根據上市規則第14.76(2)條，本公司亦獲准於接納認購權時，就行使認購權尋求所需股東批准。該項批准將足以符合上市規則第14章有關行使認購權之股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘本公司須召開股東大會以批准認購權協議（經補充函件修訂）及行使認購權，概無股東須放棄投票，聯合集團作為股東及於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約74.93%已給予書面批准以代替召開股東大會。

## 其他資料

閣下務請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及本公司認股權證持有人 參照

承董事會命  
聯合地產（香港）有限公司  
行政總裁  
李成偉  
謹啟

二零零六年六月二十九日



## 1. 本集團之已審核綜合財務資料

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

## 綜合收益賬

截至十二月三十一日止年度

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

## 綜合資產負債表

於十二月三十一日

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

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

## 2. 本集團於截至二零零五年十二月三十一日之已審核綜合財務報表

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

## 綜合收益賬

截至二零零五年十二月三十一日止年度

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

## 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

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

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

## 資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

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

## 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	本公司股東應佔							累計溢利 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元	少數股東			
			物業重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	特別資本 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	資本(商譽) 儲備 千港元	權益 千港元				權益總額 千港元			
於二零零四年一月一日																
按原先列示	978,768	492,784	245,739	69,379	2,320,430	72,044	(205,761)	(24,027)	939,958	—	4,889,314	1,148,929	6,038,243			
因會計政策變動而產生 之前期調整	—	—	(114,085)	—	—	—	95,488	—	(355,635)	—	(374,232)	(4,165)	(378,397)			
重列	978,768	492,784	131,654	69,379	2,320,430	72,044	(110,273)	(24,027)	584,323	—	4,515,082	1,144,764	5,659,846			
分派一間聯營公司權益																
予少數股東	—	—	—	1	—	—	—	—	—	—	1	—	1			
重估產生之盈餘	—	—	—	156,090	—	—	—	—	—	—	156,090	52,082	208,172			
重估資產產生之遞延 稅項負債	—	—	—	(166)	—	—	—	—	—	—	(166)	(56)	(222)			
折算香港以外地區 業務賬項而產生 之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	31	—	—	—	31	(12)	19			
應佔聯營公司收購後 儲備變動	—	—	9,819	4,067	—	—	244	—	—	—	14,130	4,713	18,843			
應佔共同控制企業 收購後儲備變動	—	—	8,840	—	—	—	14	—	—	—	8,854	—	8,854			
直接於權益確認 之收入淨額	—	—	18,659	159,992	—	—	289	—	—	—	178,940	56,727	235,667			
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	563,023	—	563,023	97,205	660,228			
於非買賣證券減值時 轉撥	—	—	—	12,672	—	—	—	—	—	—	12,672	4,226	16,898			
於出售非買賣證券時 轉撥	—	—	—	4,985	—	—	—	—	—	—	4,985	1,663	6,648			
於一間聯營公司之權益 攤薄時轉撥	—	—	(400)	31	—	—	—	(3)	—	—	(372)	(124)	(496)			
資本儲備攤銷	—	—	—	—	—	—	—	(17,267)	—	—	(17,267)	—	(17,267)			
年內已確認收支總額	—	—	18,259	177,680	—	—	289	(17,270)	563,023	—	741,981	159,697	901,678			
分派予少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,389)	(2,389)			
收購一間附屬公司 之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,856)	(1,856)			
轉撥自特別資本儲備 至累計溢利	—	—	—	—	(2,320,430)	—	—	—	2,320,430	—	—	—	—			
轉撥自累計溢利 至資本儲備	—	—	—	—	—	—	—	2,120	(2,120)	—	—	—	—			
分派予少數股東 權益之股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(29,788)	(29,788)			
行使認股權證之認購權	95,535	23,884	—	—	—	—	—	—	—	—	119,419	—	119,419			
發行股份開支	—	(24)	—	—	—	—	—	—	—	—	(24)	—	(24)			
末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(26,858)	26,858	—	—	—			
於二零零四年 十二月三十一日	1,074,303	516,644	149,913	247,059	—	72,044	(109,984)	(39,177)	3,438,798	26,858	5,376,458	1,270,428	6,646,886			



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

## 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

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

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

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

## 財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 1. 簡介

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

本公司註冊辦事處之地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。

財務報表以港元列示，港元亦為本公司之功能貨幣。

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

### 2. 採用香港財務報告準則

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

#### 業務合併

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

#### 商譽

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

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

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

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

#### 於共同控制企業之權益

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

#### 金融工具

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

#### 金融資產及金融負債之分類及計量

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

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

#### 呆壞賬

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



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

#### 業主自用土地租賃權益

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

#### 投資物業

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

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

## 酒店物業

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

## 無形資產

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

## 有關投資物業之遞延稅項

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

## 會計政策變動之影響

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

## 尚未生效之新會計準則產生之潛在影響

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

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

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

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

## 3. 會計政策變更之影響概要

上文附註2所述會計政策變更對本年度及過往年度之業績構成之影響如下：

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

按損益賬內之分類分析本年度溢利減少如下：

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. 主要會計政策

##### 編製基準

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

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

##### 綜合基準

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

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

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

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

#### 業務合併（於二零零五年一月一日之後）

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

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

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

#### 附屬公司之投資

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

#### 於聯營公司之權益

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

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

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

倘集團實體與本集團之聯營公司交易，盈虧於本集團於有關聯營公司之權益中撇銷。

### 於共同控制企業之權益

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

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

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

倘本集團與其共同控制企業交易，未變現盈虧於本集團在該合營企業之權益中撤銷。

### 商譽及負商譽（資本儲備）

#### 於二零零五年一月一日之前因收購產生之商譽

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

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

#### 於二零零五年一月一日或之後因收購產生之商譽

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

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

### 已資本化商譽減值測試

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

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

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

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

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

### 收入確認

收入按已收及應收代價之公平價值計算。

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

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

銷售投資之收入按交易日期或合約日期基準（倘適合）確認。

服務收入於提供服務時確認。

經營酒店收入於提供服務時確認。

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

來自投資之股息收入於股東收取付款之權利建立時確認。



佣金收入乃按交易日期基準確認為收入。

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

基金之管理及顧問費於提供有關服務時確認。

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

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

### 租約

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

#### 本集團作為出租人

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

#### 本集團作為承租人

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

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

### 外幣

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

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

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

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

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

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

### 借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生之期間列入損益賬內。

### 僱員福利

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

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

### 稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項。

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

遞延稅項乃就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額而確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於有可以可扣稅暫時差額抵銷之應課稅溢利之情況下予以確

認。若於一項交易中，因商譽或初步確認（不包括業務合併）其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資及聯營公司及共同控制企業之權益產生之應課稅暫時差額而確認，惟若本集團作為母公司或合營方有能力控制暫時差額之沖回及暫時差額不會於可預見之未來沖回之情況除外。

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

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

### 投資物業

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

### 物業、廠房及設備

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

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

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

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

### 待發展物業

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

### 預繳地價

租賃土地及土地使用權之前期預付款按直線基準在租約期間在收益賬內扣除。

## 無形資產

於初次確認時，獨立收購及來自業務合併之無形資產分別按成本及公平價值確認。

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

### 交易所參與權及會所債券

包括：

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

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

### 電腦軟件

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

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

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

### 有形及無形資產（不包括無限可使用年期之商譽及無形資產）之減值

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

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

## 金融工具

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

### 金融資產

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

#### 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

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

#### 貸款及應收賬款

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

#### 可供出售金融資產

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

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

#### 金融負債及權益

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

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

#### 透過損益賬按公平價值處理之金融負債

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

#### 其他金融負債

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

#### 公平價值計算原則

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

#### 權益工具

由本公司發行之權益工具於收取所得款項時記錄，扣除直接發行成本。

#### 待出售物業

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

#### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃採用加權平均法計算。

## 5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

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

### 投資物業之公平價值之估計

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

### 貸款及應收賬款之減值撥備

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

### 可供出售金融資產減值

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

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

### 商譽之估計減值

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

### 遞延稅項

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

### 撥備及或然負債

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

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

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

### 折舊及攤銷

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

### 訴訟

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

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



## 6. 金融風險管理目標及政策

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

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

### 市場風險

#### (i) 交易風險

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

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

#### (ii) 外匯風險

外匯風險乃外幣滙率變動對盈利或資本造成之風險。

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

### 信貸風險

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

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

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

### 流動資金風險

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

### 利率風險

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

本集團之重大定息資產及負債之公平價值利率風險及其合約到期日期如下：

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

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

本集團之重大浮息資產及負債之現金流量利率風險及其合約到期日期如下：

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

## 7. 收益#

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

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

# 收益亦為本集團之營業額。

## 8. 分部資料

本集團之主要業務分部如下：

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

業務分部為主要之呈列方式，而地域分部為第二呈列方式。

本集團之業務分部資料分析如下：

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

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

分部間之交易按有關各方商定之條款訂立。

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

## 9. 物業價值變動

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

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

## 10. 董事及僱員酬金資料

(a) 七名(二零零四年:七名)董事各自之已付或應付酬金如下:

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

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

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

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

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

\* 於二零零四年二月一日獲委任

\*\* 於二零零四年九月二十八日獲委任

\*\*\* 於二零零五年十二月三十日退任

#### (b) 僱員酬金

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

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

上述非本公司董事之僱員酬金之金額範圍如下：

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

#### 11. 融資成本

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



## 12. 除稅前溢利

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

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

## 附註：

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

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

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

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

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

## 13. 稅項

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

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

香港以外地區稅項按有關司法地區之現行稅率計算。

本年度之稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

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

遞延稅項之詳情列於附註第29項。

## 14. 股息

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

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

## 15. 每股盈利

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

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

## 每股基本盈利

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

## 每股攤薄盈利

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

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

## 16. 投資物業

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

本集團於二零零五年及二零零四年十二月三十一日所持投資物業之賬面值如下：

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

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

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

## 17. 物業、廠房及設備

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

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

本公司於二零零五年及二零零四年十二月三十一日並無任何物業、廠房及設備。

## 18. 待發展物業

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

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

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

## 19. 預繳地價

本集團之預繳地價包括：

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

## 20. 商譽

本集團  
千港元

## 成本值

收購附屬公司時產生及於二零零五年十二月三十一日

267

## 減值

年內已確認金額及於二零零五年十二月三十一日

267

## 賬面值

於二零零五年十二月三十一日

—

## 21. 負商譽

本集團  
千港元

## 總額

於二零零四年一月一日

765,570

於過往年度收購附屬公司之調整

15,700

增購附屬公司權益

902

於二零零四年十二月三十一日

782,172

## 轉撥至收益賬

於二零零四年一月一日

236,167

年內轉撥

156,741

於二零零四年十二月三十一日

392,908

## 賬面值

於二零零四年十二月三十一日

389,264

因採納財務報告準則第3號而取消確認

(389,264)

於二零零五年十二月三十一日

—



## 22. 無形資產

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

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

## 23. 於附屬公司之權益

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

附屬公司欠款為無抵押及不計息。該等款項被當作授予附屬公司之類股本貸款。

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

本公司於二零零五年十二月三十一日之主要附屬公司資料載於附註第52項。

## 24. 於聯營公司之權益

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

附註：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
(i) 香港上市證券		
投資成本	1,806,717	1,801,125
應佔收購後儲備	753,766	579,140
收購聯營公司所產生之負商譽 (附註(iv))	—	(152,694)
	<u>2,560,483</u>	<u>2,227,571</u>
一間聯營公司欠款	—	78,000
	<u>2,560,483</u>	<u>2,305,571</u>
上市證券市值	<u>1,301,161</u>	<u>1,109,200</u>

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

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

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

聯營公司欠款為無抵押及免息。該等款項被視作類股本貸款。

(iii) 收購上市聯營公司所產生之商譽

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

## (iv) 收購上市聯營公司所產生之負商譽

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

## (v) 收購非上市聯營公司所產生之商譽

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

(vi) 收購非上市聯營公司所產生之負商譽

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

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

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要聯營公司資料列於附註第53項。

有關本集團之聯營公司之財務資料概述如下：

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

## 25. 於共同控制企業之權益

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

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

附註：收購一間共同控制企業所產生之商譽

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

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要共同控制企業資料列於附註第54項。

本集團之共同控制企業之財務資料概述如下：

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

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

附註：該數額包括本集團於一間同系附屬公司之權益399,900,000港元。

## 27. 投資

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



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

附註：

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

## 28. 貸款及應收賬款

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一間上市聯營公司之貸款票據	78,000	-
所投資公司欠款 (附註)	124,687	-
其他	1,066	3,200
	203,753	3,200
減：減值	(1,447)	-
	<u>202,306</u>	<u>3,200</u>

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

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

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

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

## 29. 遞延稅項

本集團於本年度及過往報告年度中確認之主要遞延稅項負債及資產以及其變動如下：

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

有關遞延稅項結餘(抵銷後)就資產負債表呈報目的之分析如下：

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

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

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

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

### 30. 待出售物業及其他存貨

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

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

於二零零五年，並無待出售物業成本（二零零四年：20,753,000港元）。

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

## 31. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

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

## 32. 應收賬款、按金及預付款項

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

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

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

有期貸款及證券放款之利率及到期日期之詳情於附註第6項中披露。

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

## 33. 應付賬款及應計費用

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

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

## 34. 流動資產及流動負債

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

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

本集團應收聯營公司之款項為無抵押、不計息及預期將於一年內償還。

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

## 35. 股本

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

## 36. 儲備

	二零零五年 千港元		二零零四年 千港元 (重列)			
<b>本集團</b>						
股份溢價	516,644		516,644			
物業重估儲備	—		149,913			
投資重估儲備	490,639		247,059			
資本贖回儲備	72,044		72,044			
滙兌儲備	(86,753)		(109,984)			
資本(商譽)儲備(附註第36項(b))	4,827		(39,177)			
累計溢利	4,945,116		3,438,798			
股息儲備	53,715		26,858			
	<u>5,996,232</u>		<u>4,302,155</u>			
	股份溢價 千港元	特別資本 儲備 千港元	資本贖回 儲備 千港元	累計溢利 (虧損) 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元
<b>本公司</b>						
於二零零四年一月一日	492,784	2,320,430	72,044	(1,485,404)	—	1,399,854
由特別資本儲備轉撥至累計 溢利(虧損)(附註第36項(a))	—	(2,320,430)	—	2,320,430	—	—
發行股份溢價	23,884	—	—	—	—	23,884
發行股份開支	(24)	—	—	—	—	(24)
末期股息	—	—	—	(26,858)	26,858	—
股東應佔虧損	—	—	—	(197,844)	—	(197,844)
	<u>516,644</u>	<u>—</u>	<u>72,044</u>	<u>610,324</u>	<u>26,858</u>	<u>1,225,870</u>
於二零零四年十二月三十一日	516,644	—	72,044	610,324	26,858	1,225,870
已付股息	—	—	—	—	(26,858)	(26,858)
擬派末期股息	—	—	—	(53,715)	53,715	—
股東應佔溢利	—	—	—	572,577	—	572,577
	<u>516,644</u>	<u>—</u>	<u>72,044</u>	<u>1,129,186</u>	<u>53,715</u>	<u>1,771,589</u>
於二零零五年十二月三十一日	516,644	—	72,044	1,129,186	53,715	1,771,589

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

附註：

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

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

法定儲備乃指按中國大陸有關法規及規例所規定之儲備。

### 37. 欠附屬公司款項

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

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

### 38. 透過損益賬按公平價值處理之金融負債

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

## 39. 銀行借貸

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

大部份銀行貸款及透支以港元計值。利率及到期日期之詳情於附註第6項披露。

以本集團作為銀行及其他借貸抵押之資產詳情列於附註第48項。

本集團之銀行借貸之公平價值與相應賬面值相若。



## 40. 貸款票據

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

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

本集團之貸款票據之公平價值與相應賬面值相若。

## 41. 其他負債

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

附註：

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

## 42. 收購附屬公司

年內，本集團收購下列附屬公司：

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

所收購淨資產及因收購產生之商譽如下：

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

商譽來自本集團收購附屬公司後預期產生之協同效應。

年內已收購附屬公司之總收入及溢利如下：

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

於二零零四年收購之附屬公司對本集團該年之收益及溢利並無構成任何重大影響。

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

## 43. 主要非現金交易

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

## 44. 或然負債

(a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團作出之擔保如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 45. 資本承擔

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

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

## 46. 營業租約安排

## 本集團作為承租人

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

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

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

經營租約之年期經議定為一至兩年。

## 本集團作為出租人

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

於二零零五年十二月三十一日，本集團已就下列未來最低租賃款項與租戶訂立合約：

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

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

#### 47. 退休福利計劃

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

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

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

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

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

#### 48. 資產抵押

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

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

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本公司並無抵押任何資產。

## 49. 有關連人士之交易及結餘

以下為於年內及年終與有關連人士之重大交易及結餘概要：

## (a) 交易概要

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

## (b) 主要管理層人員酬勞

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

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



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

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

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

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

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

上述金額乃以下列方式於本集團及本公司之資產負債表內入賬：

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

## 50. 有期資產與負債到期分析

以下載列本集團訂有期滿日之資產與負債。過期未付資產撥入須即時償還類資產。

	於二零零五年十二月三十一日					
	即時償還 千港元	三個月內 千港元	三個月 至一年 千港元	一年 至五年 千港元	五年後 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>						
銀行定期存款	—	110,902	—	—	—	110,902
一間上市聯營公司有期貸款	—	245,000	—	—	—	245,000
一間上市聯營公司貸款票據	—	—	—	78,000	—	78,000
國庫券	—	7,680	—	—	—	7,680
有期貸款	183,630	66,200	5,667	—	—	255,497
<b>負債</b>						
銀行借貸及透支	—	554,910	395,323	818,153	57,610	1,825,996
貸款票據	—	—	—	64,252	—	64,252
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>						
	即時償還 千港元	三個月內 千港元	三個月 至一年 千港元	一年 至五年 千港元	五年後 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>						
銀行定期存款	—	144,181	—	—	—	144,181
貸款及應收款項	—	—	—	3,200	—	3,200
一間上市聯營公司貸款票據	—	—	—	78,000	—	78,000
有期貸款	232,911	61,145	34,600	—	—	328,656
有價債務證券	—	7,741	—	—	—	7,741
<b>負債</b>						
銀行借貸及其透支	—	76,247	526,933	960,207	86,362	1,649,749
貸款票據	—	—	—	129,637	—	129,637

## 51. 結算日以後之事項

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

根據認購權權利，Wah Cheong可以：

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

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

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

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

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

(b) 於二零零六年四月六日，達成以下協議

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

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

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

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

## 52. 主要附屬公司資料

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

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

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

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

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

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

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

\*\* 該附屬公司在香港上市，有關該公司之詳情載於其公佈之經審核賬目內。

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

## 53. 主要聯營公司資料

於二零零五年十二月三十一日，本集團之主要聯營公司如下：

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

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

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

## 54. 主要共同控制企業資料

於二零零五年十二月三十一日，本集團主要共同控制企業資料如下：

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

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



### 3. 營運資金

董事認為，在並無不可預見情況下，並經計及本集團現有銀行結餘及資源以及可動用銀行融資後，本集團具備充裕營運資金應付現時所需。

### 4. 債務

於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期二零零六年四月三十日營業時間結束時，本集團之未償還借貸約1,772,100,000港元，當中包括有抵押銀行貸款及透支約1,548,900,000港元、無抵押銀行透支約700,000港元、4%非上市貸款票據約65,000,000港元、來自一間共同控制企業之無抵押借款約91,100,000港元、來自聯營公司之無抵押借款約62,900,000港元，所投資公司之無抵押借款約2,500,000港元及少數股東之無抵押借款約1,000,000港元。本集團之銀行信貸額以其資產作抵押，包括投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價、待出售物業、短期銀行存款、本集團及證券放款客戶所屬上市投資以及本集團所持一間上市附屬公司之若干證券。

此外，本集團就授予所投資公司之銀行信貸額擔保、向結算所及監管機構銀行擔保作出之賠償擔保以及其他擔保產生之或然負債總額約20,800,000港元。本集團亦因與新世界發展有限公司及Shanghai Finance Holdings Limited之訴訟而產生索償，進一步詳情載於本通函附錄五「訴訟」一節。

外幣金額已按二零零六年四月三十日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

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

### 5. 重大逆轉

董事並不知悉本集團自其最近刊發經審核綜合財務報表日期二零零五年十二月三十一日以來之財務或經營狀況或前景有任何重大變動。

## 6. 財務及經營前景

於二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日，本公司、聯合集團及新鴻基聯合宣佈，AP Emerald Limited（「APE」）為本公司之間接全資附屬公司（作為賣方）已訂立配售協議（經修訂），分別按每股新鴻基股份7.00港元之價格，向獨立投資者配售169,000,000股新鴻基股份（「第一次配售事項」）及79,000,000股新鴻基股份（「第二次配售事項」），而APE將按每股新鴻基股份7.00港元之相同價格認購248,000,000股新鴻基股份（「認購事項」）。於二零零六年五月二十二日，已完成配售169,000,000股新鴻基股份，而配售79,000,000股新鴻基股份及認購事項則須分別待本公司、聯合集團及新鴻基之有關股東批准。

鑑於目前市況，董事認為，第一次配售事項及第二次配售事項以及認購事項乃新鴻基籌集額外營運資金以及同時擴大其股東及股本基礎之良機。新鴻基及其附屬公司擬將認購事項之所得款項淨額約1,685,500,000港元用作提供於二零零六年六月十九日宣佈就UAF Holdings Limited全部權益之可能收購事項之資金，或倘該項收購並無進行，則於商機出現及在有需要時用作進行日後之新投資及收購活動，以及用作一般營運資金。

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

本集團預期本身之辦公室及住宅組合將繼續受惠於本地興旺之房地產市場，本集團投資物業之佔用率預期將維持於高水平。香港旅遊業蓬勃發展，將有利於本集團之酒店業務。撇除未可預期之外部因素，本集團對於二零零六年本地業務之前景抱樂觀看法。然而，鑑於油價及利息高企，預期經濟增長率將較去年減慢。本集團將透過維持穩健之現金管理、平衡之資本結構，秉承其審慎策略，但亦將尋求長遠可為股東帶來持續價值之可行業務機會。

## 1. 卓健集團經審核財務資料

以下為卓健集團截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之經審核財務業績概要，乃節錄自卓健於相關年度之年報。由於在二零零五年採納新香港財務報告準則，二零零四年及二零零三年之財務資料已重新分類，以符合二零零五年之呈列方式。

## 綜合收益表

	十二月三十一日結束年度		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
收入	822,844	788,348	743,522
其他收入及收益	9,836	8,692	7,591
製成品存貨之變動及已耗用之藥物	(30,548)	(29,985)	(25,858)
員工成本	(290,529)	(276,051)	(259,978)
折舊及攤銷開支	(17,731)	(19,398)	(21,639)
其他經營開支淨額	(425,109)	(415,413)	(400,738)
商譽減值	(2,200)	(2,176)	—
有關收購建議之專業費用	—	—	(4,759)
公司重組開支	—	—	(4,800)
融資費用	(1)	(101)	(1,440)
應佔溢利及虧損：			
共同控制企業	43	(7)	1,471
聯營公司	(165)	—	—
除稅前溢利	66,440	53,909	33,372
稅項	(10,300)	(8,891)	(8,933)
本公司股本持有人 應佔本年度溢利	<u>56,140</u>	<u>45,018</u>	<u>24,439</u>
股息			
中期	4,883	2,167	—
擬派末期	6,348	3,250	4,874
	<u>11,231</u>	<u>5,417</u>	<u>4,874</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利			
基本	<u>27.9仙</u>	<u>20.8仙</u>	<u>11.3仙</u>
攤薄	<u>27.9仙</u>	<u>20.7仙</u>	<u>11.3仙</u>

## 綜合資產負債表

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	26,169	31,612	40,249
非上市股本投資	—	78	78
貸予所投資公司款項	—	102	342
商譽	3,527	5,727	8,394
於共同控制企業之權益	819	225	—
於聯營公司之權益	2,281	—	—
非流動資產總額	<u>32,796</u>	<u>37,744</u>	<u>49,063</u>
<b>流動資產</b>			
可換股票據	—	—	7,000
存貨	7,881	7,350	7,413
應收賬項	83,270	71,700	71,721
預付款項、按金及其他應收款項	21,748	22,151	28,371
現金及銀行結餘	116,640	115,762	58,991
流動資產總額	<u>229,539</u>	<u>216,963</u>	<u>173,496</u>
<b>流動負債</b>			
計息銀行借款	—	—	8,000
應付賬項、其他應付款項、 應計款項及已收按金	101,773	91,869	76,097
遞延收入	3,742	7,730	9,446
應付租購合約	5	5	—
應付稅項	5,458	8,145	19,458
流動負債總額	<u>110,978</u>	<u>107,749</u>	<u>113,001</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>118,561</u>	<u>109,214</u>	<u>60,495</u>
<b>總資產減流動負債</b>	151,357	146,958	109,558
<b>非流動負債</b>			
應付租購合約	13	17	—
遞延稅項負債	1,057	1,057	1,728
非流動負債總額	<u>1,070</u>	<u>1,074</u>	<u>1,728</u>
<b>資產淨值</b>	<u>150,287</u>	<u>145,884</u>	<u>107,830</u>
<b>本公司股本持有人應佔權益</b>			
已發行股本	19,533	21,667	21,662
儲備	124,406	120,967	81,294
擬派末期股息	6,348	3,250	4,874
總權益	<u>150,287</u>	<u>145,884</u>	<u>107,830</u>

## 2. 卓健集團於截至二零零五年十二月三十一日之已審核綜合財務報表

以下為摘錄自卓健集團二零零五年年報之卓健集團截至二零零五年十二月三十一日止年度已審核綜合財務報表及財務報表附註。

## 綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收入	5	822,844	788,348
其他收入及收益		9,836	8,692
製成品存貨之變動及已耗用之藥物		(30,548)	(29,985)
員工成本		(290,529)	(276,051)
折舊及攤銷開支		(17,731)	(19,398)
其他經營開支淨額		(425,109)	(415,413)
商譽減值		(2,200)	(2,176)
融資費用	7	(1)	(101)
應佔溢利及虧損：			
共同控制企業		43	(7)
聯營公司		(165)	—
除稅前溢利	6	66,440	53,909
稅項	10	(10,300)	(8,891)
本公司股本持有人 應佔本年度溢利	11	<u>56,140</u>	<u>45,018</u>
股息	12		
中期		4,883	2,167
擬派末期		6,348	3,250
		<u>11,231</u>	<u>5,417</u>
本公司普通股本持有人應佔每股盈利	13		
基本		<u>27.9仙</u>	<u>20.8仙</u>
攤薄		<u>27.9仙</u>	<u>20.7仙</u>

綜合資產負債表  
二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	26,169	31,612
非上市股本投資	15	—	78
貸予所投資公司款項	16	—	102
商譽	17	3,527	5,727
於共同控制企業之權益	19	819	225
於聯營公司之權益	20	2,281	—
非流動資產總額		<u>32,796</u>	<u>37,744</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	21	7,881	7,350
應收賬項	22	83,270	71,700
預付款項、按金及其他應收款項		21,748	22,151
現金及銀行結餘		116,640	115,762
流動資產總額		<u>229,539</u>	<u>216,963</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項、其他應付款項、 應計款項及已收按金	23	101,773	91,869
遞延收入		3,742	7,730
應付租購合約	24	5	5
應付稅項		5,458	8,145
流動負債總額		<u>110,978</u>	<u>107,749</u>
流動資產淨值		<u>118,561</u>	<u>109,214</u>
總資產減流動負債		151,357	146,958
<b>非流動負債</b>			
應付租購合約	24	13	17
遞延稅項負債	25	1,057	1,057
非流動負債總額		<u>1,070</u>	<u>1,074</u>
資產淨值		<u>150,287</u>	<u>145,884</u>
<b>本公司股本持有人應佔權益</b>			
已發行股本	26	19,533	21,667
儲備	28(a)	124,406	120,967
擬派末期股息	12	6,348	3,250
總權益		<u>150,287</u>	<u>145,884</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元
於二零零四年一月一日		21,662	139	81,155	4,874	107,830
已行使購股權	26(iv)	5	72	—	—	77
本年度溢利		—	—	45,018	—	45,018
宣派二零零三年末期股息		—	—	—	(4,874)	(4,874)
二零零四年中期股息	12	—	—	(2,167)	—	(2,167)
擬派二零零四年末期股息	12	—	—	(3,250)	3,250	—
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日		21,667	211	120,756	3,250	145,884
宣派二零零四年末期股息		—	—	—	(2,929)	(2,929)
二零零四年末期股息調整		—	—	321	(321)	—
回購股份	26(i)	(2,167)	—	(41,168)	—	(43,335)
股份回購開支	26(i)	—	—	(1,326)	—	(1,326)
已行使購股權	26(ii)	6	79	—	—	85
已行使認股權證	26(iii)	27	624	—	—	651
本年度溢利		—	—	56,140	—	56,140
二零零五年中期股息	12	—	—	(4,883)	—	(4,883)
擬派二零零五年末期股息	12	—	—	(6,348)	6,348	—
於二零零五年 十二月三十一日		19,533	914*	123,492*	6,348	150,287

\* 此等儲備賬項包括綜合資產負債表內之綜合儲備124,406,000港元(二零零四年: 120,967,000港元)。

## 綜合現金流動報表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>經營活動之現金流量</b>			
除稅前溢利		66,440	53,909
經調整：			
融資成本	7	1	101
應佔共同控制企業及聯營公司業績		122	7
確認為收入之負商譽	6	—	(61)
銀行利息收入	6	(1,455)	(507)
來自一項非上市投資之股息收入	6	(485)	(189)
折舊	6	17,731	18,907
攤銷	6	—	491
商譽減值	6	2,200	2,176
應收賬項減值撥備／(撥回)	6	93	(3,294)
出售／撤銷物業、廠房及設備之虧損	6	458	968
營運資金變動前經營溢利		85,105	72,508
存貨減少／(增加)		(531)	63
應收賬項減少／(增加)		(11,663)	1,922
預付款項、按金及其他應收款項減少		403	5,824
應付賬項、其他應付款項、應計款項及 已收按金增加		9,904	15,772
遞延收入減少		(3,988)	(1,716)
經營業務所得現金		79,230	94,373
已繳利息		(1)	(101)
已繳納香港利得稅		(12,987)	(19,783)
經營活動所得現金流入淨額		66,242	74,489



	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(13,449)	(11,213)
出售物業、廠房及設備所得款項		703	—
出售非上市股本投資所得款項		78	—
所投資公司償還貸款		102	240
向共同控制企業額外出資		(390)	—
於聯營公司之投資		(2,100)	—
墊付貸款予聯營公司		(346)	—
墊款予共同控制企業		(161)	(171)
償還可換股票據		—	7,000
已收股息		485	189
已收利息		1,455	1,204
		<u>1,455</u>	<u>1,204</u>
投資活動現金流出淨額		<u>(13,623)</u>	<u>(2,751)</u>
<b>融資活動之現金流量</b>			
行使購股權	26(ii)	85	77
行使認股權證	26(iii)	651	—
償還計息銀行貸款		—	(8,000)
應付租購合約之資本部份		(4)	(3)
購回股份		(43,335)	—
股份回購開支	26(i)	(1,326)	—
已付股息		(7,812)	(7,041)
		<u>(7,812)</u>	<u>(7,041)</u>
融資活動之現金流出淨額		<u>(51,741)</u>	<u>(14,967)</u>
現金及等同現金資產之淨增加		878	56,771
年初之現金及等同現金資產		115,762	58,991
		<u>115,762</u>	<u>58,991</u>
年底之現金及等同現金資產		<u>116,640</u>	<u>115,762</u>
<b>現金及等同現金資產結餘之分析</b>			
現金及銀行結存		<u>116,640</u>	<u>115,762</u>

## 資產負債表

二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	18	547,329	580,959
<b>流動資產</b>			
預付款項、按金及其他應收款項		796	2,133
現金及銀行結存		22,273	22,219
流動資產總額		<u>23,069</u>	<u>24,352</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計款項		<u>12,184</u>	<u>10,617</u>
流動負債總額		<u>12,184</u>	<u>10,617</u>
流動資產淨值		<u>10,885</u>	<u>13,735</u>
資產淨值		<u><u>558,214</u></u>	<u><u>594,694</u></u>
<b>權益</b>			
已發行股本	26	19,533	21,667
儲備	28(b)	532,333	569,777
擬派末期股息	12	<u>6,348</u>	<u>3,250</u>
總權益		<u><u>558,214</u></u>	<u><u>594,694</u></u>

**財務報告附註**

於二零零五年十二月三十一日

**1. 集團資料**

卓健亞洲有限公司為一間於百慕達註冊成立的有限公司。本公司註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司主要營業地點位於香港上環德輔道中303至307號招商局大廈6樓。

年內，本集團從事下列主要業務：

- 提供醫療服務
- 提供護理介紹所、物理治療及牙科服務
- 提供護老服務

**2.1 編製基準**

該等財務報告乃根據由香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則（當中包括香港會計準則及詮釋）、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報告乃根據歷史成本慣例編製。

**綜合基準**

綜合財務報告將本公司及旗下所有附屬公司於截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報告均包括在內。附屬公司之業績由收購日（即本集團取得控制權之日期）起至該項控制權終止之日綜合計算。集團內各公司間之重大交易及結餘已於綜合賬目中對銷。

## 2.2 新頒佈及經修訂香港財務報告準則的影響

以下為影響本集團的新頒佈及經修訂香港財務報告準則，本集團於本年度之財務報告首次採用：

香港會計準則第1號	財務報告之呈報
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變動及差誤
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報告
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號	合營公司權益
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號（修訂本）	金融資產及金融負債之過渡及首次確認
香港財務報告準則第2號	以股份支付的支出
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第4號	保險合約

採納香港會計準則第1、2、7、8、10、12、14、16、17、18、19、21、23、27、28、31、33、37及38號對本集團及本公司會計政策及本集團及本公司財務報告之計算方法並無重大影響。

香港會計準則第24號將關連人士之定義擴大，影響本集團之關連人士披露。

採納其他香港財務報告準則的影響概述如下：

### (a) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號

於過往年度，本集團將非上市股本投資及貸予所投資公司款項分類為長期投資，該等投資擬持續策略性或長期持有，以個別投資基準按成本減任何減值虧損列賬。

於採納香港會計準則第39號後，本集團於二零零五年一月一日持有分別為78,000港元及102,000港元的非上市股本投資及貸予所投資公司款項，根據香港會計準則第39號的過渡性條文，分別指定為可供出售金融資產及貸款及應收款項。可供出售金融資產按公平值列賬，而其收益或虧損被確認為股本的獨立部份，直至隨後取消確認或減值為止。貸款及應收款項按攤銷成本使用實際利息法列賬，其收益或虧損於隨後取消確認或減值時以及透過攤銷，在收益表內確認。採納香港會計準則第39號並無引致於二零零五年一月一日或本年度內對該等工具進行計量時有任何重大變動。就呈報而言，比較金額已予重列。

**(b) 香港財務報告準則第2號**

在以往年度，僱員（包括董事）獲授本公司股份購股權的股份支付交易中，並無確認及計量任何款項，直至僱員行使該等購股權時，所得款項則計入股本及股份溢價。

採納香港財務報告準則第2號後，當僱員（包括董事）提供服務以換取股本工具（「以股本支付的交易」），該等與僱員進行以股本支付的交易的成本，須參照該等工具於授出日期的公平值而計量。

本集團已採納香港財務報告準則第2號的過渡性條文，新的計量政策未有應用於(i)所有於二零零二年十一月七日或之前授予僱員的購股權；及(ii)所有於二零零二年十一月七日或之後授予僱員但已於二零零五年一月一日前歸屬的購股權。

由於本集團並無於二零零二年十一月七日起至二零零四年十二月三十一日止期間授出但於二零零五年一月一日尚未歸屬的或本年度內授出任何僱員購股權，採納香港財務報告準則第2號對二零零三年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日之保留溢利並無影響，且對本年度之溢利亦無影響。

**(c) 香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號**

於過往年度，對於在二零零一年一月一日以前收購產生的商譽在收購當年的綜合儲備中抵銷，除非對收購的業務進行出售或減值，該商譽不會轉入收益表內確認。

對於在二零零一年一月一日及之後收購產生的商譽，則列作資產，並以直線法在其估計使用期限內攤銷，倘出現任何減值跡象時，應當進行減值測試。

採用了香港財務報告準則第3號和香港會計準則第36號之後，本集團不再每年攤銷商譽，而是每年於現金產生單位進行減值測試（或在某些事件或情況變化顯示可能出現賬面減值，則會更頻密地進行）。

香港財務報告準則第3號的過渡性條文要求本集團在二零零五年一月一日將商譽的累計攤銷的賬面值在商譽的成本中抵銷。對於之前在綜合儲備中對銷的商譽，仍在綜合儲備中對銷，並且於出售與商譽相關的全部或部份業務，或當商譽相關的現金產生單位發生減值時，不應將該商譽在收益表中確認。

上述變動之影響概述於財務報告附註2.4。根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，比較數字並無予以重列。

**(d) 香港財務報告準則第4號**

香港財務報告準則第4號規定，根據香港財務報告準則第4號界定為保險合約的合約的財務申報，包括若干固定收費合約，其服務水平取決於若干不明朗未來事件。本集團有若干同意按固定收費於合約期間提供某類醫療／牙科服務的醫療及牙科服務合約（「固定收費合約」），該等固定收費合約的財務申報已根據香港財務報告準則第4號的某些條文作出披露及會計處理。固定收費合約一般為短期性質。採用香港財務報告準則第4號沒有對財務報告內的任何資產、負債、收入或費用的計量和確認造成重大影響。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團並無於此等財務報告應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。除另有說明外，此等香港財務報告準則於二零零六年一月一日或之後開始的年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港會計準則第19號(修訂本)	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號(修訂本)	境外業務之投資淨額
香港會計準則第39號(修訂本)	預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號(修訂本)	公平價值選擇
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約
香港財務報告準則第1及6號 (修訂本)	首次採納香港財務報告準則，及礦物資源之勘探及評估
香港財務報告準則第6號	礦物資源之勘探及評估
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第4號詮釋	決定一項安排是否包含租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第5號詮釋	解除、恢復及環境修復基金所產生權益之權利
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第6號詮釋	因參與特定市場所產生的負債－電氣及電子設備廢料
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第7號詮釋	根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中的財務報告書應用重列法

香港會計準則第1號(修訂本)適用於二零零七年一月一日或該日後開始的年度。經修訂準則將影響下列各項的披露：有關本集團管理資本的目標、政策及程序等非量化資料；有關本公司視為資本的量化數據；對任何資本要求的遵行情況，以及任何不合規情況的後果。

香港財務報告準則第7號將取代香港會計準則第32號，並修訂了香港會計準則第32號有關金融工具的披露要求。此項香港財務報告準則適用於二零零七年一月一日或該日後開始的年度。

按香港會計準則第39號有關財務擔保合約的修訂，財務擔保合約初步按公平值確認，其後按(i)依據香港會計準則第37號釐定的金額及(ii)初步確認金額減(如適用)依據香港會計準則第18號確認的累計攤銷(以較高者為準)計量。採納香港會計準則第39號有關財務擔保合約的修訂，將導致本公司就其附屬公司獲授予的銀行信貸及其附屬公司所訂立的租務協議而由本公司作出的公司擔保，於本公司資產負債表內確認為金融負債。

香港會計準則第19號(修訂本)、有關預測集團內部交易之現金流量對沖會計處理的香港會計準則第39號(修訂本)、香港會計準則第21號(修訂本)、香港財務報告準則第1及6號(修訂本)、香港財務報告準則第6號、香港(國際財務報告詮釋委員會)第5號詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)第6號詮釋及香港(國際財務報告詮釋委員會)第7號詮釋並不適用於本集團業務。香港(國際財務報告詮釋委員會)第6號詮釋及香港(國際財務報告詮釋委員會)第7號詮釋分別適用於二零零五年十二月一日及二零零六年三月一日或該日後開始的年度。

除上文載列者外，本集團預期採納上文所列的其他公告對初次應用期間的本集團財務報告並無任何重大影響。

## 2.4 會計政策變動之影響概要

## (a) 對綜合資產負債表之影響

於二零零五年一月一日 新政策之影響 ( (增加 / (減少) )	採納香港會計準則 第32號*及39號*之影響 投資分類變動 千港元
<b>資產</b>	
可供出售股本投資 (按香港會計準則第39號入賬)	78
應收貸款 (按香港會計準則第39號入賬)	102
長期投資 (按香港會計實務準則第24號 「證券投資之會計處理」入賬)	(180)
	<u>          </u>
	<u>          </u>
	<u>          </u>

於二零零五年十二月三十一日

## 採納香港財務報告準則第3號\*之影響

假若於截至二零零五年十二月三十一日止年度已進行商譽攤銷並載入本財務報告內，本集團於二零零五年十二月三十一日的商譽及保留溢利將減少491,000港元。

\* 由二零零五年一月一日起往後生效之調整

# 調整 / 呈報已追溯生效

## (b) 採納香港財務報告準則第3號對截至二零零五年十二月三十一日止年度之綜合收益表之影響

	終止攤銷商譽 千港元
採納新政策之影響	
攤銷開支減少及溢利增加	491
	<u>          </u>
每股基本盈利增加	0.24仙
	<u>          </u>
每股攤薄盈利增加	0.24仙
	<u>          </u>

## 2.5 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策，藉此從其業務中取得利益之公司。

附屬公司之業績已計入本公司收益表，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損列賬。

### 合營公司

合營公司指本集團與其他人士透過合營安排進行經濟活動而設立之企業。合營公司以獨立實體之形式經營，本集團與其他人士於當中擁有權益。

合營夥伴間訂立之合營協議內訂明合營各方之出資額、合營公司之期限，以及於解散時變現資產之基準。合營公司業務之損益及任何剩餘資產分派乃根據合營夥伴各自之出資比例或根據合營協議之條款攤分。

一間合營公司被視為：

- (a) 附屬公司，如本集團對該合營公司直接或間接地擁有單獨控制權；
- (b) 共同控制企業，如本集團並無擁有單獨控制權，惟對該合營公司直接或間接地擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司，如本集團並無擁有單獨或共同控制權，惟一般直接或間接地持有該合營公司不少於20%註冊資本，且可對該合營公司發揮重要影響力；或
- (d) 股本投資，如本集團直接或間接地持有該合營公司少於20%註冊資本，而並無擁有共同控制權，對該合營公司亦不具重要影響力。

### 共同控制企業

共同控制企業為一間受共同控制之合營公司，使任何一個參與方不會對共同控制企業之經濟活動有單一控制權。

本集團應佔共同控制企業之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團於共同控制企業之權益，乃以權益會計法，按本集團應佔之資產淨值減去減值虧損後，列於綜合資產負債表內。

### 聯營公司

聯營公司乃本集團長期一般性地持有其不少於20%之股本投票權並可對其發揮重要影響力，但並非歸類為附屬公司或共同控制企業之實體。

本集團應佔聯營公司之收購後業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益，乃以權益會計法，按本集團應佔之資產淨值減去減值虧損後，列於綜合資產負債表內。



## 商譽

收購附屬公司而產生之商譽乃是於收購日，業務合併成本較本集團佔可識別之已收購資產、已承擔負債及或然負債淨公平值之權益超出之數額。

協議日期為二零零五年一月一日或以後之收購有關的商譽

收購產生之商譽乃於綜合資產負債表內確認為資產，初步按成本值及其後按成本值減任何累計減值虧損列賬。

商譽之賬面金額每年進行減值檢討，或如發生某些事件或情況變化顯示可能出現賬面減值，則會更頻密地進行減值檢討。

為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自購入之日起分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論本集團的資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。每個獲分配商譽的單位或單位組別：

- 為就內部管理而言對商譽的監察屬本集團內的最低水平；及
- 不超過按香港會計準則第14號「分類報告」而釐定的本集團主要或次要申報方式所得出的一個分類。

減值乃通過評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額來確定。凡現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，即確認減值虧損。

倘商譽構成現金產生單位（或現金產生單位組別）的部份而該單位的部份業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在這種情況下出售的商譽根據所出售業務的相對價值和現金產生單位的保留份額進行計量。

就商譽確認的減值虧損不會於往後期間回撥。

### 過往於綜合儲備內對銷的商譽

於二零零一年採納香港會計實務準則第30號「業務合併」之前，收購產生之商譽乃於收購年度內在綜合儲備中扣除。於採納香港財務報告準則第3號後該項商譽仍然在綜合儲備中扣除，於與商譽有關的全部或部份業務被出售或與商譽有關的現金產生單位減值時亦不會於損益賬內確認。

## 資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試（存貨、金融資產及商譽等項目除外），則會估計該資產的可收回金額。可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或其公平值（以較高者為準）減銷售成本而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別。在此情況下，可收回金額就資產所屬的現金產生單位而釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超出其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間值及資產特定風險的除稅前折現率折減至現值。減值虧損於產生期間自收益表扣除。

於每個申報日會評定是否有跡象顯示之前已確認的減值虧損不再存在或減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。過往確認的資產減值虧損（商譽除外）僅會於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應有的賬面值（扣除折舊／攤銷後）。減值虧損的撥回於產生期間計入收益表。

#### 物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備概按成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目之成本值乃將資產之購買價加上將該資產運往所擬作用途之工作環境及地點之任何直接應佔成本。於物業、廠房及設備項目運作後所引致之維修及保養費用等開支一般均自費用產生期間之收益表中扣除。倘若可明確顯示該等開支可導致日後使用物業、廠房及設備項目而獲得之經濟利益有所增加及凡項目之成本能可靠計量時，則該等開支將資本化為該資產之額外成本或作為一項置換處理。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷每個物業、廠房及設備項目之成本值至其剩餘價值。所採用之主要折舊年率如下：

租賃物業裝修	15%至33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %或按租約期（以較高者為準）
傢俬、裝置及辦公室設備	15%至33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %
醫療設備	20%
電腦設備及軟件	20%至33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %
車輛	20%至33 <sup>1</sup> / <sub>3</sub> %

倘若物業、廠房及設備項目之部份具不同使用期限，該項目之成本按合理基準分配給各部份，由各部份各自計算折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於每個結算日審閱及在適當時進行調整。

物業、廠房及設備項目乃於出售後或當預期使用或出售該項目將不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產的年度有關出售或廢棄所產生的盈利或虧損，為出售相關資產所得款項淨額與其賬面值之差額。

### 租賃資產

凡將資產擁有權（法定所有權除外）之大部份回報及風險撥歸本集團之租賃均列為融資租賃。融資租賃生效時，租賃資產之成本將按最低應付租金之現值撥作資本，並連同租賃責任（不包括利息）入賬，以反映採購與融資。資本化融資租賃所持之資產列作物業、廠房及設備，並按租期或資產之估計可使用年期兩者之中較低者計算折舊。上述租賃之融資費用自收益表扣除，以於租約期作出定期定額扣減。

根據租購合約收購屬融資性質之資產列作融資租賃，惟將按估計可使用年期折舊。

所有資產之收益及風險實際上仍歸於出租人之租約均視為經營租約。倘本集團為出租人，本集團根據經營租約租賃之資產乃計入非流動資產，而根據經營租約應收之租金則按直線法在租約期內記入收益表。倘本集團為承租人，有關該等經營租約之租金乃按直線法在租約期內於收益表中扣除。

### 投資及其他金融資產

適用於截至二零零四年十二月三十一日止年度：

本集團把其股本及債務投資（附屬公司、聯營公司及共同控制企業除外）分類作長期投資。擬作持續策略性或長線持有於非上市股本及債務證券之長期投資，乃按成本減去個別投資基準之任何減值虧損後列賬。

倘證券之公平值降至低於賬面值，除非有證據顯示減值只屬暫時性質，否則此證券之賬面值將減至董事所估計之公平值。減值將在其產生期間於收益表中扣除。倘引致減值之情況或事件不再存在，而有明確證據顯示新情況或事件將於可見將來持續，先前已扣除之減值數額乃以該數額為限撥回收益表。

適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度：

根據香港會計準則第39號所界定之金融資產分類為貸款及應收賬款，或可供出售之金融資產（視情況而定）。金融資產於首次確認時以公平價值加直接應佔交易成本計算。本集團於首次確認後釐定其金融資產分類，並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之金融資產概於交易日（即本集團承諾購買該資產之日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定的或可確定款項，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。該等資產用實際利率方法按攤銷後成本列賬。該等貸款及應收賬款遭取消確認、出現減值或進行攤銷時產生的盈虧計入收益表。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為於上市及非上市股本證券中之非衍生金融資產，該等金融資產指定為可供出售或並不歸入任何其他類別內。於初步確認後，可供出售金融資產按公平值計量，盈利或虧損確認為獨立的權益成份，直至投資獲取消確認或直至投資被釐定減值，此時先前於權益呈報之累計盈利或虧損計入收益表內。

倘非上市股本證券之公平值不能被可靠計量，原因為(a)該投資在合理公平值的估計範圍內大幅波動或(b)於該範圍內多種估計之可能性不能被合理評估及用於估計公平價值，則該等證券乃按成本減任何減值虧損列賬。

### 公平值

在金融市場活躍交易的投資的公平價值參考於結算日的市場收市價。倘某項投資的市場不活躍，公平價值將採用估值方法釐定。該等方法包括參考近期所進行的公平市場交易，參考其他大致類似金融工具的現行市場價格，以及使用現金流量折現分析法。

### 金融資產減值(適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度)

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。

### 按攤銷後成本列賬資產

如果有客觀跡象表明按攤銷後成本列值的貸款及應收款項已產生減值虧損，資產的賬面價值與估算未來的現金流量(不包括尚未產生的未來信貸損失)以原始實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現的現值之間差額確認為損失數額。有關資產的賬面值可通過直接沖減或通過撥備賬目降低。有關減值虧損在損益賬中確認。

本集團首先對具個別重要性的金融資產進行評估，評估是否有客觀跡象顯示個別存有減值，並對非具個別重要性的金融資產進行評估，評估是否有客觀跡象顯示個別或共同存有減值。倘若經個別評估的金融資產(無論具重要性與否)釐定並無客觀跡象顯示存有減值，該項資產會歸入一組具有相類信貸風險特性的金融資產內，並對該組金融資產是否存有減值共同作出評估。倘經個別評估減值的資產並其減值虧損會或將繼續確認入賬，有關資產則不會歸入共同減值評估之內。

於往後期間，倘若減值虧損的數額減少，而減少的原因客觀上與確認減值後所發生的事件相關聯，則先前確認的減值虧損可予以回撥。於回撥當日，倘若資產賬面值並無超出其攤薄後成本，則任何減值虧損的其後回撥將於收益表內確認入賬。

### 可供出售金融資產

倘一項可供出售資產出現減值，其成本值(扣除任何本金及攤銷)與其現行公平值之差額，在扣減以往在損益賬確認之任何減值虧損後會由權益轉撥至收益表。分類作可供出售之股本工具之減值虧損不會透過損益賬撥回。

倘工具之公平值增加可被客觀地與一項在減值虧損於損益賬內確認後發生之事件相關聯，債務工具之減值虧損透過損益賬撥回。

*取消確認金融資產 (適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度)*

金融資產 (或 (倘適用) 一項金融資產的一部份或一組類似金融資產的一部份) 在下列情況將取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟須根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩第三者的情況下，已就有關權利全數承擔付款的責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的絕大部份風險及回報；或(b)並無轉讓或保留該項資產絕大部份風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

凡本集團轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部份風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續介入該項資產。採用就已轉讓資產作出保證形式的持續介入，按該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限 (以較低者為準) 計算。

倘持續介入採用沽出及／或購入有關已轉讓資產的購股權 (包括現金結算之購股權或相似規定) 形式出現，本集團持續介入之程度為本集團可能購買之已轉讓資產之金額，惟對於沽出有關已按公平值計量的資產的購股權 (包括現金結算之購股權或相似規定)，本集團持續介入之程度限於已轉讓資產之公平值及購股權行使價兩者較低者。

*取消確認金融負債 (適用於截至二零零五年十二月三十一日止年度)*

倘負債項下承擔被解除、取消或到期，則須解除確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項負債按實質上不相同之條款替代，或現有負債之條款大部份被修訂，該項交換或修訂作為解除確認原有負債及確認新負債處理，各自賬面值之差額於損益賬內確認。

## 存貨

存貨 (包括藥物、醫療用品及可耗用貨物) 乃經對任何陳舊或滯銷項目作出適當撥備後按成本值及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本值以成本值加權平均數計算。可變現淨值乃按估計售價扣除任何預期因出售過程中而引致之其他成本計算。

## 現金及等同現金資產

就綜合現金流動報表而言，現金及等同現金資產指可隨時轉換為已知數額現金，並承受價值變動風險甚微之手頭現金及活期存款短期高流通性投資，一般於購入時三個月內到期，減除須應要求償還之銀行透支及組成本集團現金管理整體一部份。

就資產負債表而言，現金及銀行結存包括手頭現金及銀行現金（包括定期存款），其用途並無限制。

### 遞延收入

遞延收入指預先收取之服務費。遞延收入乃於提供相關服務時撥入收益表及確認。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表確認，而倘其關乎同一或不同期間直接於股本確認之項目，則於股本確認。

現年及過往期間的即期稅項資產和負債按預期可收回或支付予稅務機構的金額作計量。

遞延稅項乃採用負債法，對於結算日資產及負債之計稅基準及該等項目之賬面值之一切暫時差額就財務申報而作出撥備。

遞延稅項負債就一切應課稅暫時差額予以確認，惟以下所述者除外：

- 商譽或於一宗交易中首次確認之資產或負債（並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之遞延稅項負債；及
- 與於附屬公司、聯營公司及合營公司之權益有關之應課稅暫時差額，而撥回暫時差額之時間可以控制及暫時差額可能不會在可見將來撥回。

所有可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免額結轉及未動用稅項虧損於可能獲得應課稅溢利作為抵銷，以動用該等可予扣減暫時差額、未動用稅項抵免額結轉及未動用稅項虧損之情況下，均確認為遞延稅項資產，惟以下所述者除外：

- 關乎於一宗交易中首次確認之資產或負債（並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損）所產生之可予扣減暫時差額之遞延稅項資產；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之權益有關之可予扣減暫時差額，僅於暫時差額可能會在可見將來撥回及將有應課稅溢利作為抵銷，以動用暫時差額之情況下，才確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各結算日進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產為止。相反，先前未確認之遞延稅項資產乃於每個結算日重新評估及於可能獲得足夠應課稅溢利以動用全部或部份遞延稅項資產之情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於結算日已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

倘若存在法律上可強制執行的權利，將有關同一課稅實體及同一稅務機構的流動稅項負債及流動稅項資產以及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

### 收入確認

收入乃於本集團可能獲得經濟利益而該等收入又可以用可靠之方法計算時按下列基準入賬：

- (a) 提供服務（包括醫療、護理介紹所、物理治療、牙科服務及護老服務）之費用收入：在提供有關服務時或於服務合約年期按時間比例基準計算，進一步詳情見下文有關「固定收費合約」會計政策之解釋；
- (b) 貨物之銷售：於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時；且本集團已不能就其擁有權作出相關之行政參與；及對售出之貨物之銷售亦無有效之控制權；
- (c) 租金收入：按租賃期以時間比例基準計算；
- (d) 利息收入：按應計基準使用實際利息法計算，須採用能把金融工具預期期限下估計未來現金收入折算至金融資產賬面淨值的利率；
- (e) 股息收入：當股東收取之權利已確立時。

### 固定收費合約

於每個結算日，進行測試以確保固定收費合約項下合約負債之足夠程度。在進行該等測試時，使用固定收費合約項下未來合約現金流量之現時最佳估計。任何虧絀透過建立虧損撥備即時在損益賬扣除。

根據固定收費合約已收取或應收之費用按時間比例基準於固定收費合約期限內確認。與固定收費合約相關之開支於發生時在收益表扣除。

### 僱員福利

*以股份支付的交易（適用於在二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權）*

本公司實施一項股份獎勵計劃，為對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者，提供激勵與獎勵。本集團僱員（包括董事）以股份支付交易的方式收取報酬，而僱員則提供服務作為股權工具的代價（「以股權支付的交易」）。

本集團已採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，據此新採納的計量政策並未應用於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權。

於二零零二年十一月七日或之前根據股份獎勵計劃授予僱員之購股權之財務影響，於該等購股權獲行使前並未計入本公司或本集團之資產負債表，亦並無於收益表或資產負債表內扣除其成本。於行使購股權時，本公司把因而發行之股份按股份面值列作額外股本，本公司並將每股行使價超出股份面值之部份列於股份溢價賬。於行使日期前已註銷或已失效之購股權，從尚未行使購股權之登記冊中刪除。

### 有薪假期結轉

本集團根據僱員合約按曆年基準給予其僱員有薪年假。在若干情況下，於結算日未支取之年假容許結轉，留待有關僱員於來年享用。於結算日，將會就年內僱員享有之有關有薪假期之預期未來成本作出累算並予結轉。

### 香港僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員在本集團已工作滿所需服務年期，根據香港僱傭條例（「僱傭條例」）合資格於終止受聘時獲取長期服務金。倘若終止聘用符合僱傭條例所規定之若干情況，本集團有責任支付有關服務金。

由於若干僱員已於結算日為本集團服務滿僱傭條例項下合資格於終止僱用時獲取長期服務金之所需年資，有關可能於未來支付予僱員之長期服務金之或然負債已作披露。由於該情況不大可能導致本集團未來有重大資源流出，因此並無就支付有關可能服務金確認撥備。

### 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例設立一項界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」），供合資格僱員參加。供款額為僱員基本薪金的若干百分比，並於根據強積金計劃之規則成為應付時在收益表中扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開，由一個獨立管理的基金持有。本集團之僱主供款在注入強積金計劃後，便全數歸於僱員，本集團之僱主自願供款則除外；根據強積金計劃之規則，倘僱員在可獲取全數供款前離職，則該筆僱主自願供款便退還本集團。

### 股息

董事建議派付之末期股息於資產負債表之權益項下獨立列作保留溢利之分配，直至股東於股東大會批准派付該等股息。倘該等股息獲股東批准並宣派，則確認為負債。

中期股息由本公司同時建議及宣派，因本公司之公司細則授權董事宣派中期股息之權利。故此，中期股息於建議派付及宣派時隨即確認為負債。

### 外幣交易

此等財務報告以港元（本公司之功能及呈報貨幣）呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報告內之項目均以該功能貨幣計算。外幣交易初步乃按個別交易日之功能貨幣匯率計算。以外幣為單位之貨幣資產及負債均按結算日之功能貨幣匯率換算。所有匯兌差額均列入損益處理。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。根據外幣公平價值計算之非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率換算。



### 有關連人士

倘屬以下情況，該人士被視為本集團的有關連人士：

- (a) 該人士透過一間或以上中介機構直接或間接(i)控制本集團、被本集團控制或與本集團一起受共同控制；(ii)擁有本集團權益，令其可對本集團發揮重大影響力；或(iii)對本集團擁有共同控制權；
- (b) 該人士為聯營公司；
- (c) 該人士為共同控制企業；
- (d) 該人士為本集團或其母公司之主要管理層成員；
- (e) 該人士為(a)或(d)所述任何人士之直系家屬成員；或
- (f) 該人士為受到(d)或(e)所述任何人士所控制、共同控制或重大影響之實體，或直接或間接對該實體擁有重大投票權。

### 3. 重大會計判斷及估計

#### 判斷

於應用本集團會計政策過程中，除涉及估計者外，管理層已作出下列判斷，該些判斷對財務報告內確認之數額具有非常重大影響：

#### 長期服務金

本集團及本公司就僱傭條例規定可能須支付僱員未來長期服務金而承擔或然負債，詳情見財務報告附註2.5「僱員福利」的會計政策。管理層須考慮是否合適為長期服務金確認撥備。

於作出該等判斷時，本集團考慮(i)至結算日為止已達到本集團及本公司所規定服務年資的僱員人數，符合於若干列明情況下終止受聘時根據僱傭條例領取長期服務金的資格；(ii)僱員之平均年齡；(iii)僱員之更換率；及(iv)根據相關經濟及其他因素，在符合僱傭條例中訂明之情況下終止聘用僱員之可能性。管理層認為，於結算日此情況不可能導致本集團及本公司日後流出大量資源，故並未就長期服務金作出全部撥備。

### 估計不明朗因素

有關未來的主要假設，及於結算日估計不明朗因素的其他主要來源的討論見下文所述，兩者均對下個財政年度為資產及負債的賬面值作出重大調整具有重大風險。

#### 商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否減值。釐定商譽是否出現減值須對已獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用之價值要求本集團對來自現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，亦要選擇合適折現率計算該等現金流量之現值。於二零零五年十二月三十一日，商譽之賬面值為3,527,000港元（二零零四年：5,727,000港元）。詳情載於附註17。

## 4. 分類資料

分類資料以本集團按業務分類作主要呈列方式。於釐定本集團地區分類資料時，收入乃按客戶所處地區分類，而資產則按資產所在地區歸入各分類。由於本集團逾90%之收入乃源自香港客戶及逾90%之資產乃位於香港，故此並無進一步呈列地區分類資料。

本集團營運之業務乃按其業務性質及所提供之產品及服務獨立組織及管理。本集團每個業務分類代表一個策略性業務單位，所提供之產品與服務所承受之風險及所獲得之回報與其他業務分類有所不同。業務分類之概要如下：

- (a) 醫療服務類，從事提供醫療服務；
- (b) 護理介紹所、物理治療及牙科服務類（「護理介紹所、物理治療及牙科服務」），從事提供護理介紹所、物理治療及牙科服務；
- (c) 護老服務類，從事提供護老服務；及
- (d) 企業及其他類別，包括本集團之集團間管理服務業務，主要向集團公司提供管理及其他服務，以及其他企業收入及開支項目。

分類間之銷售及轉讓乃根據相互協定之條款進行交易。

## 業務分類

下表呈列本集團業務分類於截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之收入、溢利／（虧損）以及若干資產、負債及支出資料。

## 集團

	醫療服務		護理介護所、物理治療及牙科服務		護老服務		企業及其他		對銷		綜合	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：												
銷售予外來客戶	649,246	623,754	76,040	65,280	97,558	99,314	-	-	-	-	822,844	788,348
分類間銷售	3,196	2,933	14,592	10,355	5,759	5,699	68	-	(23,615)	(18,987)	-	-
其他收入及收益	6,917	6,744	405	431	217	141	842	869	-	-	8,381	8,185
總計	<u>659,359</u>	<u>633,431</u>	<u>91,037</u>	<u>76,066</u>	<u>103,534</u>	<u>105,154</u>	<u>910</u>	<u>869</u>	<u>(23,615)</u>	<u>(18,987)</u>	<u>831,225</u>	<u>796,533</u>
分類業績	<u>61,691</u>	<u>55,769</u>	<u>7,562</u>	<u>6,077</u>	<u>4,380</u>	<u>(341)</u>	<u>(8,525)</u>	<u>(7,995)</u>	-	-	65,108	53,510
未分配利息收入											1,455	507
融資費用											(1)	(101)
應佔溢利及虧損：												
共同控制企業	43	(7)	-	-	-	-	-	-	-	-	43	(7)
聯營公司	(165)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(165)	-
除稅前溢利											66,440	53,909
稅項											(10,300)	(8,891)
本公司股本持有人應佔本年度溢利											<u>56,140</u>	<u>45,018</u>

## 集團

	醫療服務		護理介紹所、物理治療及牙科服務		護老服務		企業及其他		對銷		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>資產及負債</b>												
分類資產	183,233	169,459	28,024	21,162	31,435	37,392	16,543	24,817	-	-	259,235	252,830
於共同控制企業及 聯營公司之權益	3,100	225	-	-	-	-	-	-	-	-	3,100	225
未分配資產											-	1,652
<b>總資產</b>											<u>262,335</u>	<u>254,707</u>
分類負債	78,019	68,193	9,137	6,016	11,432	12,406	6,927	13,006	-	-	105,515	99,621
未分配負債											6,533	9,202
<b>總負債</b>											<u>112,048</u>	<u>108,823</u>
<b>其他分類資料：</b>												
折舊及攤銷	6,284	7,457	2,525	2,591	8,553	9,065	369	285	-	-	17,731	19,398
於收益表確認 之商譽減值	-	-	-	-	2,200	2,176	-	-	-	-	2,200	2,176
應收賬項減值												
撥備/(撥回)	-	(2,000)	36	36	57	(1,330)	-	-	-	-	93	(3,294)
出售/撤銷物業、廠房 及設備之虧損	89	580	352	234	17	154	-	-	-	-	458	968
資本開支	<u>9,317</u>	<u>6,896</u>	<u>3,068</u>	<u>1,770</u>	<u>1,027</u>	<u>1,300</u>	<u>37</u>	<u>1,272</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,449</u>	<u>11,238</u>

## 5. 收入

收入（亦即本集團的營業額）指提供醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務以及護老服務之收費。

收入分析如下：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>收入</b>		
醫療服務	649,246	623,754
護理介紹所、物理治療及牙科服務	76,040	65,280
護老服務	97,558	99,314
	<u>822,844</u>	<u>788,348</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利經扣除／（計入）下列各項：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售存貨／耗用藥物及提供服務之成本		663,144	650,785
折舊	14	17,731	18,907
商譽攤銷*	17	—	491
商譽減值	17	2,200	2,176
		<u>2,200</u>	<u>2,667</u>
年內確認為收入之負商譽**		—	(61)
應收賬項減值撥備／（撥回）		93	(3,294)
根據有關土地及樓宇之經營租約 之最低租金付款		60,154	63,263
僱員福利開支（不包括董事酬金 （附註8））：			
薪金、工資、津貼及花紅		278,416	264,251
退休福利計劃供款（界定供款計劃）		6,521	6,198
		<u>284,937</u>	<u>270,449</u>
核數師酬金		1,048	920
匯兌差額淨額		12	14
出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損		458	968
固定收費合約應佔收入		(86,706)	(84,224)
有關固定收費合約之開支		77,201	80,453
銀行利息收入		(1,455)	(507)
租金收入總額		(90)	(99)
來自一項非上市投資之股息收入		(485)	(189)
		<u>(485)</u>	<u>(189)</u>

\* 去年的商譽攤銷已計入綜合收益表中「折舊及攤銷開支」一項。

\*\* 去年收購一間共同控制企業於該年度所產生之負商譽已計入綜合收益表中「其他經營開支淨額」一項。該金額乃指負商譽之預期可辨認未來虧損及開支。

## 7. 融資費用

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
付利息予：		
須於五年內悉數償還之銀行貸款及透支	—	100
租購合約	1	1
	<u>1</u>	<u>101</u>

## 8. 董事酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條須予披露之本年度董事酬金詳情如下：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
袍金	160	298
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	5,408	5,280
退休福利計劃供款（界定供款計劃）	24	24
	<u>5,432</u>	<u>5,304</u>
	<u>5,592</u>	<u>5,602</u>

## (a) 獨立非執行董事

年內，向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
李澤雄先生	60	13
鄭鑄輝先生	50	9
Carlisle Caldwell Procter先生	50	12
鄭慕智先生	—	140
Ian Robert Strachan先生	—	124
	<u>160</u>	<u>298</u>

於年內，並無其他應付予獨立非執行董事之酬金（二零零四年：無）。

## (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
二零零五年				
執行董事：				
狄亞法先生	—	369*	—	369
徐旺仁醫生	—	3,013	12	3,025
王大鈞先生	—	2,026	12	2,038
	—	5,408	24	5,432
非執行董事：				
Richard Owen Pyvis 先生	—	—	—	—
Brian Damian O'Connor 先生	—	—	—	—
	—	5,408	24	5,432

\* 鑒於狄亞法先生（本公司執行董事及主席以及新鴻基有限公司（「新鴻基」）主席）自獲委任為本公司執行董事及主席起，已以該等身份付出並將繼續付出其部份時間及精力處理本公司及其附屬公司或聯營公司之事務，故於二零零五年十一月十八日，本公司與新鴻基訂立協議（「償付協議」），據此，本公司同意償付新鴻基支付予狄先生於二零零五年五月二十日起至二零零六年十二月三十一日止期間之部份薪酬（該薪酬由新鴻基支付）。本公司根據償付協議應付予新鴻基之費用乃參考狄先生就本公司之事務所付出之時間，相對其就新鴻基之事務所付出之時間百分比而釐定，該費用議定為每月50,000港元，並將由本公司於每季度支付一次。根據償付協議，截至二零零五年十二月三十一日止年度，已付及應付新鴻基之金額為369,000港元（二零零四年：無）。償付協議之詳情亦載列於由本公司及新鴻基於二零零五年十一月十八日發佈的聯合公佈內。

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 實物福利 千港元	退休金 計劃供款 千港元	總酬金 千港元
二零零四年				
執行董事：				
狄亞法先生	—	—	—	—
徐旺仁醫生	—	3,480	12	3,492
王大鈞先生	—	1,800	12	1,812
	—	5,280	24	5,304
非執行董事：				
Richard Owen Pyvis 先生	—	—	—	—
Brian Damian O'Connor 先生	—	—	—	—
	—	5,280	24	5,304

年內並無作出董事放棄或同意放棄收取任何酬金之安排（二零零四年：無）。

## 9. 五位最高薪僱員

年內五位最高薪僱員並無包括任何董事（二零零四年：一位），其酬金詳情載於上文附註8。該五位（二零零四年：四位）最高薪僱員（非董事）本年度之酬金如下：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金、津貼及實物福利	26,100	22,089
退休福利計劃供款	71	60
	<u>26,171</u>	<u>22,149</u>

年內屬非董事之最高薪僱員或根據僱員合約獨立執業之醫生之酬金介乎：

	職員人數	
	二零零五年	二零零四年
3,000,001港元－3,500,000港元	1	—
4,000,001港元－4,500,000港元	1	1
4,500,001港元－5,000,000港元	1	2
5,000,001港元－5,500,000港元	1	—
7,500,001港元－8,000,000港元	—	1
8,500,001港元－9,000,000港元	1	—
	<u>5</u>	<u>4</u>



## 10. 稅項

香港利得稅已按年內源自香港的估計應課稅溢利以17.5% (二零零四年: 17.5%) 的稅率撥備。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團:		
本期－香港		
本年度稅項支出	10,547	9,562
往年超額撥備	(247)	—
遞延稅項 (附註25)	—	(671)
	<u>10,300</u>	<u>8,891</u>
本年度稅項支出總額	<u>10,300</u>	<u>8,891</u>

以除稅前溢利，按香港法定稅率及按有效稅率計算之稅項支出之調節及適用稅率（即香港法定稅率）與有效稅率之調節如下：

	集團			
	二零零五年 千港元	%	二零零四年 千港元	%
除稅前溢利	<u>66,440</u>		<u>53,909</u>	
按香港法定稅率計算之稅項	11,627	17.5	9,434	17.5
共同控制企業及聯營公司				
應佔盈虧	21	—	—	—
就以往期間當期稅項作出之調整	(247)	(0.3)	—	—
不須繳稅之收入	(408)	(0.6)	(5)	—
不可扣減稅項之支出	555	0.8	521	1.0
未確認之本年度稅項虧損	60	0.1	393	0.7
動用以往期間之稅項虧損	(2,432)	(3.7)	(1,559)	(2.9)
其他	1,124	1.7	107	0.2
	<u>10,300</u>	<u>15.5</u>	<u>8,891</u>	<u>16.5</u>
按本集團有效稅率計算之				
稅項支出	<u>10,300</u>	<u>15.5</u>	<u>8,891</u>	<u>16.5</u>

誠如截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告所載，香港稅務局與本集團有業務利益關係之若干醫療機構就過往年度若干稅務事項有爭議，並向該等醫療機構發出補加評稅通知（「稅務爭議」）。稅務爭議已於二零零四年解決，而於過往年度作出全面撥備之相關稅務負債亦已於二零零四年解除。

## 11. 本公司股本持有人應佔本年度溢利

截至二零零五年十二月三十一日止年度撥入本公司之財務報告內計算之本公司股本持有人應佔本年度溢利為15,257,000港元（二零零四年：16,705,000港元）（附註28(b)）。

## 12. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
中期股息－每股普通股2.5港仙(二零零四年:1港仙)	4,883	2,167
建議末期股息－每股普通股3.25港仙 (二零零四年:1.5港仙)	<u>6,348</u>	<u>3,250</u>
	<u>11,231</u>	<u>5,417</u>

本年度建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准方可作實。

二零零四年建議末期股息已作出321,000港元的調整，其詳情載於附註26(i)。

## 13. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通股本持有人應佔本年度溢利56,140,000港元(二零零四年:45,018,000港元)，以及年內已發行普通股加權平均數201,144,975股(二零零四年:216,649,775股)計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股本持有人應佔本年度溢利56,140,000港元(二零零四年:45,018,000港元)計算。於計算時所採用之普通股加權平均數乃指計算每股基本盈利所採用之年內已發行普通股201,144,975股(二零零四年:216,649,775股)，以及假設年內所有潛在攤薄股份被視為獲行使或轉換為普通股時已按零代價發行之普通股加權平均數為371,979股(二零零四年:334,697股)。

由於年內未行使認股權證對本年度的每股基本盈利沒有攤薄影響，故此於計算每股薄攤盈利時並無計算該等認股權證在內。

## 14. 物業、廠房及設備

## 集團

	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及辦公室 設備 千港元	醫療設備 千港元	電腦設備 及軟件 千港元	車輛 千港元	總計 千港元
於二零零五年十二月三十一日						
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日：						
成本值	72,075	19,221	19,978	12,556	641	124,471
累計折舊	(52,757)	(14,733)	(15,040)	(10,227)	(102)	(92,859)
賬面淨值	<u>19,318</u>	<u>4,488</u>	<u>4,938</u>	<u>2,329</u>	<u>539</u>	<u>31,612</u>
於二零零五年一月一日，扣除						
累計折舊	19,318	4,488	4,938	2,329	539	31,612
添置	6,668	1,367	4,226	1,188	—	13,449
出售／撤銷	(396)	(58)	(692)	(15)	—	(1,161)
於年內折舊撥備	(10,567)	(2,139)	(3,503)	(1,328)	(194)	(17,731)
於二零零五年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>15,023</u>	<u>3,658</u>	<u>4,969</u>	<u>2,174</u>	<u>345</u>	<u>26,169</u>
於二零零五年十二月三十一日：						
成本值	74,075	19,174	23,073	13,268	641	130,231
累計折舊	(59,052)	(15,516)	(18,104)	(11,094)	(296)	(104,062)
賬面淨值	<u>15,023</u>	<u>3,658</u>	<u>4,969</u>	<u>2,174</u>	<u>345</u>	<u>26,169</u>
於二零零四年十二月三十一日						
於二零零四年一月一日：						
成本值	72,087	19,239	18,157	11,722	42	121,247
累計折舊	(47,918)	(13,238)	(11,230)	(8,604)	(8)	(80,998)
賬面淨值	<u>24,169</u>	<u>6,001</u>	<u>6,927</u>	<u>3,118</u>	<u>34</u>	<u>40,249</u>
於二零零四年一月一日，扣除						
累計折舊	24,169	6,001	6,927	3,118	34	40,249
添置	6,548	968	2,065	1,058	599	11,238
出售／撤銷	(764)	(73)	(128)	(3)	—	(968)
於年內折舊撥備	(10,635)	(2,428)	(3,926)	(1,824)	(94)	(18,907)
重新分類	—	20	—	(20)	—	—
於二零零四年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<u>19,318</u>	<u>4,488</u>	<u>4,938</u>	<u>2,329</u>	<u>539</u>	<u>31,612</u>
於二零零四年十二月三十一日：						
成本值	72,075	19,221	19,978	12,556	641	124,471
累計折舊	(52,757)	(14,733)	(15,040)	(10,227)	(102)	(92,859)
賬面淨值	<u>19,318</u>	<u>4,488</u>	<u>4,938</u>	<u>2,329</u>	<u>539</u>	<u>31,612</u>

本集團根據租購合約持有之物業、廠房及設備之賬面淨值已包括於傢俬、裝置及辦公室設備於二零零五年十二月三十一日之總金額之金額約為17,000港元(二零零四年: 22,000港元)。

#### 15. 非上市股本投資

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股本投資, 按成本值	—	78

上述投資獲指定為二零零五年一月一日的可供出售金融資產。年內, 本集團出售全部上述投資, 總代價為78,000港元。

#### 16. 貸予所投資公司款項

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貸予所投資公司款項	—	102

年內, 貸予所投資公司款項乃無抵押、免息及已獲全數償還。

## 17. 商譽

於收購一間護老院時所產生並撥入綜合資產負債表內作為一項資產之商譽如下：

## 集團

千港元

於二零零五年十二月三十一日

於二零零五年一月一日：

成本值，按過往呈報	10,192
採納香港財務報告準則第3號的影響 (附註2.2(c))	(1,924)

成本值，按重列	8,268
---------	-------

累計攤銷及減值，按過往呈報	(4,465)
採納香港財務報告準則第3號的影響 (附註2.2(c))	1,924

累計減值，按重列	(2,541)
----------	---------

賬面淨值	5,727
------	-------

於二零零五年一月一日成本值，扣除累計減值	5,727
年內減值	(2,200)

於二零零五年十二月三十一日賬面值	3,527
------------------	-------

於二零零五年十二月三十一日：

成本值	8,268
累計減值	(4,741)

賬面淨值	3,527
------	-------

年內，本集團根據對該護老院可收回數額之評估，確認商譽減值2,200,000港元（二零零四年：2,176,000港元）。減值虧損已計入護老服務部。

## 集團

千港元

於二零零四年十二月三十一日

於二零零四年一月一日：

成本值	10,192
累計攤銷及減值	(1,798)

賬面淨值	<u>8,394</u>
------	--------------

於二零零四年一月一日成本值，扣除累計攤銷及減值	8,394
於年內撥備之攤銷	(491)
年內減值	(2,176)

於二零零四年十二月三十一日成本值，扣除累計攤銷及減值	<u>5,727</u>
----------------------------	--------------

於二零零四年十二月三十一日：

成本值	10,192
累計攤銷及減值	(4,465)

賬面淨值	<u>5,727</u>
------	--------------

於二零零四年，過往未於綜合儲備對銷的商譽以直線法於二十年的估計可使用年期計算攤銷。

誠如財務報告附註2.2(c)所述，本集團已應用香港財務報告準則第3號之過渡性條文，該條文允許於二零零一年前已發生之業務合併所涉及的商譽繼續於綜合儲備內對銷。

於二零零一年採納會計實務準則第30號前收購附屬公司、業務及護老院所產生而仍然列於二零零五年一月一日的綜合儲備內的商譽數額如下：

### 集團

	綜合儲備內 對銷的商譽 千港元
<b>於二零零五年十二月三十一日</b>	
於二零零五年一月一日	
成本值，按過往呈報	541,361
累計減值，按過往呈報	(541,361)
	<u>                    </u>
於二零零五年一月一日及二零零五年十二月三十一日賬面淨值	<u>                    </u> —
<b>於二零零四年十二月三十一日</b>	
於二零零四年一月一日成本值	547,191
結束一間護老院	(5,830)
	<u>                    </u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>                    </u> 541,361
<b>於二零零四年十二月三十一日：</b>	
成本值	541,361
累計減值	(541,361)
	<u>                    </u>
賬面淨值	<u>                    </u> —

### 商譽的減值測試

因在業務合併中收購護老院而產生的商譽已經分配給護老院現金產生單位（「現金產生單位」）作減值測試。現金產生單位之可收回值已根據使用價值而釐定，該使用價值則利用高級管理層所批准的五年財政預算得出的現金流量預測而計算。現金流量預測所應用的折現率為11%（二零零四年：8.5%），五年期後的現金流量則使用零（二零零四年：零）百分比增長率推斷。

於二零零五年十二月三十一日，分配給現金產生單位的商譽賬面淨值約為3,527,000港元（二零零四年：5,727,000港元）。

計算截至二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日現金產生單位的使用價值時已使用主要假設。管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試所依據的每項主要假設如下：

#### 收益及營運業績預算

收入及營運業績預算已根據現金產生單位的過去表現和管理層的預測市場發展而釐定。

## 折現率

已使用的折現率為除稅前折現率，該折現率反映與現金產生單位有關的特定風險。

## 營商環境

香港的現行政治、法律及經濟狀況概無重大變動。

## 18. 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份，按成本值	35,443	35,443
應收附屬公司款項	1,223,866	1,229,375
應付附屬公司款項	(302,638)	(274,517)
	<u>956,671</u>	<u>990,301</u>
減值	<u>(409,342)</u>	<u>(409,342)</u>
	<u>547,329</u>	<u>580,959</u>

附屬公司之結欠為無抵押、免息及無固定還款期。應收／應付附屬公司款項的賬面值與其公平值相若。

主要附屬公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 經營地點	已發行 普通股 股本面值	本公司 應佔股本 權益百分比		主要業務
			二零零五年	二零零四年	
<b>醫療服務</b>					
Berkshire Group Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	100	100	提供保健服務
Marvellous Way Limited	香港	10港元	100	100	經營中醫藥診所
卓健醫療體檢中心有限公司	香港	1,300港元	100	100	醫療設施及服務 供應商
卓健醫療服務有限公司	香港	2港元	100	100	提供合約保健服務
Quality HealthCare Professional Services Limited	香港	2港元	100	100	提供專業服務
雅聯醫務協會有限公司	香港	2港元	100	100	提供合約保健服務



公司名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行 普通股 股本面值	本公司 應佔股本 權益百分比		主要業務
			二零零五年	二零零四年	
<b>護理介紹所、物理治療 及牙科服務</b>					
卓健牙科服務有限公司	香港	1,000港元	100	100	提供牙科服務
卓健護理介紹所有限公司 (前稱卓健護理服務 有限公司)	香港	10,000港元	100	100	提供護理介紹服務
卓健物理治療服務有限公司	香港	1,000港元	100	100	提供物理治療服務
卓健心理健康有限公司	香港	1港元	100	—	提供心理服務
Dynamic People Group Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	100	提供激光及視力 手術服務
<b>護老服務</b>					
卓健耆安護老有限公司 (前稱青松園護老 有限公司)	香港	1,000港元	100	100	提供長者護理服務
卓健耆安有限公司	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	100	提供長者護理服務
卓健耆安萬基有限公司	香港	1,000港元	100	100	提供長者護理服務
<b>企業及其他</b>					
Quality HealthCare Investment Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	100	投資控股
Sino Success (HK) Limited	香港	2港元	100	100	提供企業服務

除卓健耆安萬基有限公司外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

上表所列之本公司附屬公司，按董事之意見，乃主要影響本年度之業績或構成本集團淨資產之重大部份。董事認為列載其他附屬公司之詳情會導致篇幅過於冗長。

## 19. 於共同控制企業之權益

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔淨資產	487	54
一間共同控制企業之欠款	332	171
	<u>819</u>	<u>225</u>

一間共同控制企業之欠款為無抵押、免息及無固定還款期。一間共同控制企業之欠款的賬面值與其公平值相若。

共同控制企業之詳情如下：

名稱	註冊成立 及經營地點	所有者權益	百分比 投票權	溢利攤分	主要業務
Women's Health Centres International Limited	香港	50	50	50	不活躍經營
Poltallock Limited*	香港	50	50	50	向醫生及牙醫提供 設施及技術服務

\* 並非由香港安永會計師事務所或其他安永國際會計師事務所成員公司審核。

上述共同控制企業之所有投資均由本公司間接持有。

## 20. 於聯營公司之權益

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應佔淨資產	1,935	—
貸予聯營公司款項	346	—
	<u>2,281</u>	<u>—</u>

貸予聯營公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。貸予聯營公司款項之賬面值與其公平值相若。

聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立 地點	本集團應佔 所有者權益 百分比	主要業務
SkinCentral Limited	每股面值 1港元普通股	香港	30	提供護膚、 美容及 激光服務

上述聯營公司由本公司間接持有。

此等財務報告內，上述聯營公司已使用權益法入賬。

下表說明本集團聯營公司的簡略財務資料，乃摘錄自其管理賬目：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產	8,119	—
負債	(1,669)	—
收入	3,297	—
虧損	(549)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>21. 存貨</b>		
	<b>集團</b>	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
藥物及醫療用品	7,334	6,836
消耗品	547	514
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>7,881</u>	<u>7,350</u>

## 22. 應收賬項

本集團通常向與業務有關之客戶提供之信貸期平均為30日至90日；若干長久或主要客戶之信貸期為90日以上。本集團致力嚴格控制未收之應收賬項，而高級管理層則定期檢討過期賬款。鑑於上述及本集團的應收賬項與大量分散客戶有關，並無相當集中之信貸風險。應收賬項並不計息。

本集團於結算日之應收賬項結餘（按發票日期計算，並已扣除撥備）之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期至90日	78,747	70,840
91日至180日	3,922	842
180日以上	601	18
	<u>83,270</u>	<u>71,700</u>

## 23. 應付賬項、其他應付款項、應計款項及已收按金

於結算日根據發票日期計入應付賬項、其他應付款項、應計款項及已收按金之應付賬項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應付賬項：		
即期至90日	24,699	17,330
91至180日	16	239
181至360日	10	388
360日以上	364	439
	<u>25,089</u>	<u>18,396</u>
其他應付款項、應計款項及已收按金	76,684	73,473
	<u>101,773</u>	<u>91,869</u>

應付賬項為免息及通常於30至60日期限內結清。

## 24. 應付租購合約

本集團根據租購安排為其醫療服務業務租用若干辦公室設備。租購年期為五年。

於二零零五年十二月三十一日，根據融資租賃及租購合約未來最低租約付款總額及其現值如下：

## 集團

	最低租約付款額		最低租約付款之現值	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
應付金額：				
一年內	6	6	6	6
第二年	6	6	6	4
第三至第五年 (包括首尾兩年)	11	17	6	12
租購合約最低付款總額	23	29	<u>18</u>	<u>22</u>
未來融資費用	<u>(5)</u>	<u>(7)</u>		
租購合約應付款項淨額 列作流動負債之部份	18	22		
	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>		
長期部份	<u>13</u>	<u>17</u>		

## 25. 遞延稅項

年內之遞延稅項負債變動如下：

## 集團

	加速稅項折舊	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日	1,057	1,728
年內記入收益表之遞延稅項 (附註10)	<u>—</u>	<u>(671)</u>
於十二月三十一日	<u>1,057</u>	<u>1,057</u>

本集團於香港產生之稅務虧損為67,706,000港元(二零零四年: 81,258,000港元)，可無限期用以抵銷產生該等虧損之公司之未來應課稅溢利。由於該等虧損乃於虧本已有一段時間之附屬公司產生，或預期並無足夠應課稅溢利可用作抵銷該等稅務虧損，故此並未就其確認遞延稅項資產。

本公司向股東派付之股息並無附帶任何所得稅後果。

## 26. 股本

## 股份

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
法定：		
3,000,000,000股（二零零四年：3,000,000,000股） 每股面值0.10港元之普通股	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
已發行及繳足：		
195,327,814股（二零零四年：216,672,884股） 每股面值0.10港元之普通股	<u>19,533</u>	<u>21,667</u>

年內及過往年度之股本變動如下：

截至二零零五年十二月三十一日止年度

- (i) 本公司根據新鴻基之全資附屬公司新鴻基國際有限公司代表本公司購回最多21,667,288股普通股而提出並於二零零五年四月完成之全面收購建議，以每股普通股現金2.00港元之價格購回總數21,667,288股普通股（「股份購回」）。購回股份（佔本公司當時已發行股本之10%）其後被註銷。已付溢價及股份購回產生之開支分別約41,168,000港元及1,326,000港元已於保留溢利扣除。股份購回之詳情載列於本公司日期為二零零五年三月三日之通函。

由於根據股份購回項下所購回之股份（「股份」）其後被註銷，故它們並無權獲派二零零四年之末期股息，其原因為二零零四年末期股息之記錄日期為二零零五年五月二十日，即於購回及註銷股份之後。

- (ii) 57,600份購股權所附之認購權已按經調整之認購價每股普通股1.47港元行使（附註27），致使本公司以總現金代價約85,000港元（未計開支）發行57,600股每股面值0.10港元之普通股。
- (iii) 因以總現金代價約651,000港元（未計開支）行使本公司認股權證後，264,618股每股面值0.10港元之股份按經調整之認購價每股普通股2.46港元發行。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

- (iv) 附帶於51,000份購股權之認購權已按每股普通股1.50港元之認購價行使，導致本公司發行51,000股每股面值0.10港元之普通股，並獲得總現金代價（扣除開支前）約77,000港元。

本公司於本年度及上年度與上述已發行普通股本變動有關之交易概述如下：

	附註	已發行 股份數目 千港元	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	合計
於二零零四年 一月一日		216,621,884	21,662	139	21,801
已行使購股權	(iv)	51,000	5	72	77
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日		216,672,884	21,667	211	21,878
已回購股份	(i)	(21,667,288)	(2,167)	—	(2,167)
已行使購股權	(ii)	57,600	6	79	85
已行使認股權證	(iii)	264,618	27	624	651
於二零零五年 十二月三十一日		195,327,814	19,533	914	20,447

### 購股權

本公司之股份獎勵計劃及根據有關股份獎勵計劃發行之購股權詳見財務報告附註27。

### 認股權證

於二零零五年一月一日，尚未行使之本公司認股權證總額為108,310,940港元，該等認股權證賦權予認購權證持有人由二零零四年一月十四日至二零零七年一月十三日期間，按每股普通股認購價2.50港元認購本公司每股面值0.10港元之普通股最多43,324,376股，認購價須以現金支付及受調整所規限。於二零零五年五月十日，因股份購回（附註26(i)），尚未行使之本公司認股權證之認購價由每股普通股2.50港元調整至每股普通股2.46港元，致使認股權證持有人有權認購本公司每股面值0.10港元之普通股最多合共44,028,837股。年內，為數約651,000港元之認股權證已按每股普通股2.46港元之經調整認購價行使，認購本公司每股面值0.10港元之普通股264,618股。

於結算日，本公司尚未行使認股權證的總金額約為107,659,977港元。根據本公司現時之資本結構，倘該等尚未行使認股權證獲全數行使將會導致本公司額外發行43,764,218股每股面值0.10港元普通股及獲得額外股本約4,376,422港元及股份溢價約103,283,555港元（未扣除開支）。

## 27. 購股權計劃

本公司實施一項股份獎勵計劃，為對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者，提供激勵與獎勵。

根據股份獎勵計劃，本公司董事會可不時酌情邀請任何僱員、執行董事或非執行董事（包括獨立非執行董事）、高級人員、顧問、專業顧問或不時決定之其他具資格可獲授購股權之人士，作為招徠及挽留彼等對本集團業務發展所作出之貢獻。股份獎勵計劃已於二零零二年六月七日（「採納日」）獲本公司批准及採納，而除非股份獎勵計劃被另行取消或修訂，否則將自該日期起計十年內有效。

未經本公司普通股股東事先批准，根據股份獎勵計劃授出之購股權（不包括已失效購股權）所涉及之普通股總數，不得超過本公司於採納日已發行股份之10%。除非於股東大會獲得股東批准，否則於授出日前任何十二個月期間，各合資格參與者根據股份獎勵計劃授予之購股權涉及之股份總數，不得超過本公司於授出日已發行普通股之1%。

承授人可於要約日起計十四個營業日內，支付合共1港元之象徵代價後，即可接納授出購股權要約。所授出購股權之行使期由董事釐定，惟於任何情況下不得超過採納日起計十年。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於下列三者中最高者：(i)本公司普通股之面值；(ii)緊接購股權要約前連續五個交易日聯交所所報本公司普通股之平均收市價；及(iii)在購股權要約日（必須為營業日）聯交所所報本公司普通股之收市價。股份獎勵計劃詳見本公司於二零零二年五月二十二日刊發之通函。

年內並無根據股份獎勵計劃授出購股權（二零零四年：無）。

年內根據股份獎勵計劃尚未行使之購股權如下：

參與者 姓名或類別	購股權數目					授出 購股權日期*	購股權 行使期間 (包括 首尾兩日)	購股權 行使價*** (已就股份 回購 作出調整 港元)	本公司之股份價格**	
	於 二零零五年 一月一日	於年內 獲行使	於年內 失效	股份回購 引致之調整***	於 二零零五年 十二月 三十一日				緊接行使 日期前 港元	於購股權 行使日 港元
<b>董事</b>										
Brian Damian O'Connor先生****	200,000	-	(180,000)	(20,000)	-	16-10-2002	16-10-2003至 15-10-2007	1.47	不適用	不適用
王大鈞先生	150,000	-	-	(15,000)	135,000	16-10-2002	16-10-2003至 15-10-2007	1.47	不適用	不適用
	<u>350,000</u>	<u>-</u>	<u>(180,000)</u>	<u>(35,000)</u>	<u>135,000</u>					
<b>其他僱員</b>										
合計	1,277,500	(57,600)	(96,800)	(122,750)	1,000,350	16-10-2002	16-10-2003至 15-10-2007	1.47	1.96	1.96
	<u>1,627,500</u>	<u>(57,600)</u>	<u>(276,800)</u>	<u>(157,750)</u>	<u>1,135,350</u>					

\* 根據股份獎勵計劃，購股權之歸屬期為由授出日期至行使期開始為止。

\*\* 於緊接購股權行使日期前及於行使之日所披露之本公司股份價格，乃聯交所所報於緊接購股權行使日期前及於行使之日之收市價之加權平均數。



\*\*\* 於二零零五年五月十日，根據本公司於二零零五年一月二十四日宣佈之自願有條件現金收購建議購回及註銷21,667,288股普通股後，每份尚未行使購股權的普通股行使價已由每股普通股1.50港元調整至每股普通股1.47港元，及根據尚未行使購股權可認購之普通股總數已由1,577,500份調整至1,419,750份。購股權之行使價可於紅股發行或本公司股本之其他類似變動而調整。

\*\*\*\* *Brian Damian O'Connor*先生於二零零五年五月二十日退任為本公司董事，其於股份獎勵計劃項下之購股權於二零零五年八月二十日失效。

獲授出之購股權可根據各邀請函件所載之條款及限制行使。

於二零零五年十二月三十一日，本公司在股份獎勵計劃下有1,135,350份尚未行使購股權，佔於本公司當日之已發行普通股約0.58%。按本公司現行股本結構，倘尚未行使之購股權獲全數行使將會導致本公司額外發行1,135,350股每股面值0.10港元之普通股及獲得（扣除發行開支前）額外股本113,535港元及股份溢價約1,555,430港元。

於結算日後，授予若干僱員合共15,750份購股權已失效。

於通過財務報告之日期，本公司在股份獎勵計劃下有1,119,600份尚未行使購股權，佔於本公司當日之已發行普通股約0.57%。

## 28. 儲備

### (a) 集團

集團年內及過往年度的本集團儲備及其變動之數額呈列於財務報告第101頁之綜合權益變動表。

## (b) 公司

	附註	股份 溢價賬 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零四年一月一日		139	558,278	558,417
已行使購股權	26(iv)	72	—	72
本年度溢利		—	16,705	16,705
二零零四年中期股息	12	—	(2,167)	(2,167)
擬派二零零四年末期股息	12	—	(3,250)	(3,250)
於二零零四年十二月三十一日 及二零零五年一月一日		211	569,566	569,777
回購股份	26(i)	—	(41,168)	(41,168)
股份回購開支	26(i)	—	(1,326)	(1,326)
就二零零四年末期股息調整		—	321	321
已行使購股權	26(ii)	79	—	79
已行使認股權證	26(iii)	624	—	624
本年度溢利		—	15,257	15,257
二零零五年中期股息	12	—	(4,883)	(4,883)
擬派二零零五年末期股息	12	—	(6,348)	(6,348)
於二零零五年十二月三十一日		914	531,419	532,333

## 29. 或然負債

(a) 於結算日，未於財務報告內作出撥備之或然負債如下：

- (i) 於二零零五年十二月三十一日，本公司就其附屬公司所訂立之租賃協議而向若干第三方提供公司擔保，其總金額約為42,403,000港元（二零零四年：63,654,000港元）。
- (ii) 於二零零五年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲提供銀行融資而向銀行提供公司擔保，其總金額為60,000,000港元（二零零四年：60,000,000港元）。

於二零零五年十二月三十一日，由本公司向銀行提供擔保而授予附屬公司之銀行融資已被動用約4,108,000港元作為出具銀行擔保函（二零零四年：3,526,000港元）。

- (b) 於上年度，亞太激光近視矯正中心向本公司間接附屬公司卓健醫療服務有限公司（「QHMS」）及卓健醫療體檢中心有限公司（「QHMC」）發出索償傳票，（其中包括）要求QHMS及QHMC就違反合約作出900,000港元之賠償。本集團已就此索償作出抗辯並提出反訴。在此初步階段，根據迄今事態發展及經考慮法律意見後，董事認為不會有任何或然負債產生而導致需要作出撥備。

於二零零五年十二月三十一日，本集團亦涉及其他訴訟及申索，但由於該等訴訟及申索導致帶有經濟利益之資源流出之機會甚低，故並無作詳細披露。

- (c) 本集團及本公司於二零零五年十二月三十一日就僱傭條例規定可能須支付僱員未來長期服務金而承擔或然負債，最高的或然負債分別約為7,648,000港元（二零零四年：6,543,000港元）及292,000港元（二零零四年：250,000港元），詳情見財務報告附註2.5「僱員福利」。由於在結算日本集團及本公司多名僱員已達到僱傭條例所規定服務年資，符合於若干情況下終止受聘時領取長期服務金的資格，故此產生或然負債。由於此情況不可能導致本集團及本公司日後流出大量資源，故並未就該等可能支付之款項確認撥備。

### 30. 經營租約安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據不可撤銷租約之經營租約安排分租其若干物業。經協商之物業租賃期一般介乎二十至二十二個月。租約條款一般亦要求租戶支付保證金。

於二零零五年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租約，本集團於一年內之應收未來最低租金總額為80,000港元（二零零四年：無）。

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干醫療中心、辦公室物業及護老院。經協商之物業租賃期介乎一年至六年。

於二零零五年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租約，本集團須按以下年期支付之未來最低租金總額如下：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	52,081	54,474
第二至五年（包括首尾兩年）	48,568	84,210
五年後	—	341
	<u>100,649</u>	<u>139,025</u>

### 31. 資本承擔

於結算日，除上述附註30(b)詳述之經營租約承擔外，本集團有以下資本承擔：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已訂約但尚未撥備：		
租賃物業裝修	<u>600</u>	<u>—</u>

於結算日，本公司並無任何重大資本承擔（二零零四年：無）。

## 32. 有關連人士之交易

本集團於本年度有下列並未於財務報告其他部份作出披露之重大關連人士交易：

- (a) 截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度，本集團與新鴻基有限公司（「新鴻基」）（本公司主要股東）之若干間接全資附屬公司根據日期分別為二零零五年二月七日及二零零四年二月二日之有關協議按雙方協定條款進行下文概述之若干交易，各為期一年。
  - (i) 本集團根據相關的保險經紀服務協議向新鴻基保險顧問有限公司繳付保費約3,707,000港元（二零零四年：3,400,000港元）；
  - (ii) 本集團根據相關的公司秘書服務協議向偉略秘書有限公司繳付公司秘書服務費約1,140,000港元（二零零四年：1,083,000港元）；及
  - (iii) 本集團根據相關的內部稽核及法規監核顧問協議向SHK Consultancy Services Limited繳付內部稽核及法規監核顧問服務費約12,000港元（二零零四年：54,000港元）。

該等交易之進一步詳情亦分別載於日期為二零零五年二月七日及二零零四年二月二日之本公司公佈內。於結算日後，本集團於二零零六年一月二十七日與有關訂約方訂立新協議延續上述服務，由二零零六年二月一日起計，為期一年，有關進一步詳情亦載於日期為二零零六年一月二十七日之本公司公佈內。

按上市規則第14A章之定義，上述交易亦構成持續關連交易。

- (b) 本集團向新鴻基國際有限公司支付財務顧問費約325,000港元（二零零四年：無）。該費用根據雙方議定之條款支付。
- (c) 本集團向共同控制企業就其醫療業務提供之設備及服務支付3,275,000港元（二零零四年：無）。該費用乃根據雙方議定之條款支付。
- (d) 本集團向聯營公司按賬面金額合共701,000港元售出若干項醫療設備（二零零四年：無）。
- (e) 與有關連人士之未償還結餘：
  - (i) 本集團之應付賬項、其他應付款項、應計費用及已收按金為與新鴻基及其全資附屬公司有關之尚未償還結餘合共771,000港元（二零零四年：無）。
  - (ii) 本集團貸予聯營公司款項之詳情載於財務報告附註20，而本集團貸予其共同控制企業款項之詳情則載於財務報告附註19。

(f) 本集團主要管理職員之酬金：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期僱員福利	5,568	5,578
僱用後福利	24	24
	<hr/>	<hr/>
向主要管理職員支付之總酬金	5,592	5,602
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

董事薪酬之詳情載於財務報告附註8。

### 33. 財務風險管理目標及政策及金融資產及負債之公平值

本集團之主要金融工具包括現金及銀行結餘及應付租購合約。該等金融工具之主要目的乃向本集團營運提供融資。本集團尚有多項其他金融資產及負債，例如因經營業務直接產生之應收賬項及其他應收款項、應付賬項及其他應付款項，以及遞延收益。本集團並無持有或發行任何衍生金融工具。

因本集團之金融工具產生之主要風險及管理各種風險之政策概要如下。

#### 現金流量利率風險

除本集團之短期銀行存款外，本集團並無重大計息資產或負債。存放於銀行之現金乃根據每日銀行存款利率之浮動息率賺取利息。短期定存有多個到期日，從一天至三個月不等，根據本集團之即時現金需求而定並按照不同短期定存利率賺取利息。

#### 流動資金風險

本集團之目標乃維持足夠現金及銀行存款，並取得靈活銀行融資，以配合集團之營運及發展。

#### 信貸風險

本集團一般會向信譽良好或信貸風險甚低之客戶提供賒賬服務，因此並無需要取得抵押品。本集團之金融資產（包括貿易及其他應收款項以及現金和銀行結餘）之主要信貸風險源於訂約方未能履行責任，最大風險等於綜合資產負債表內該等金融資產之賬面值。

於結算日，本集團有若干信貸風險集中之情況，原因為本集團最大客戶及五位最大客戶之應收賬項佔總額之12%（二零零四年：8.4%）及26.8%（二零零四年：23.3%）。

#### 外幣風險

因本集團之收入源於在香港之客戶及本集團主要向香港之供應商採購物資，故本集團之外幣風險十分輕微。於結算日，本集團所有現金及銀行存款以港元計值。

#### 公平值

於二零零五年十二月三十一日，本集團之金融資產及負債之賬面值與其公平值相若。

### 34. 固定收費合約之管理

本集團訂立固定收費合約，根據該等合約，本集團利用其自設中心，醫療職員及其他資源提供合約所涵蓋之醫療／牙科服務。根據固定收費合約提供之服務水平並不確定，及取決於不確定之未來事件。本集團於評估該等合約之定價及條款時，必須考慮根據固定收費合約提供服務以履行合約責任之成本，是否可能超出其將收取之收入及該項風險（「風險」）之可能性。

風險之頻率及嚴重程度受眾多因素影響，包括（其中包括）固定收費合約所涉客戶及香港一般公眾之身體狀況及健康意識、任何傳染病之爆發／爆發機會、氣候變化、該等合約之長短（一般屬短期），以及各項社會、行業及經濟因素。與個別合約實際收回比率相關之該等因素附帶之風險（包括任何風險過度集中及受此影響之出現若干事件的可能性），需估計之主要不確定因素來源。

本集團透過定期評估個別合約之估計及實際之收回比率管理風險，並於確立其定價及續約政策時計入該等評估。

由於固定收費合約之相關資產及負債乃不計息，以及由於一般只會向往績記錄良好或風險水平偏低之客戶提供賒賬服務，本集團就該等合約承擔之利率風險及信貸風險十分輕微。

於二零零五年十二月三十一日，本集團固定收費合約應佔之應收賬項及遞延收入分別約為8,752,000港元（二零零四年：10,595,000港元）及2,732,000港元（二零零四年：6,447,000港元）。

### 35. 比較數字

誠如財務報告附註2.2及2.4詳述，由於本年度內採納新香港財務報告準則，財務報告內若干項目及結餘之會計處理及呈報方式已經修訂／重新分類，以符合新規定。因此，若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈報方式。

### 36. 通過財務報告

財務報告於二零零六年三月二十八日獲董事會通過及授權刊發。

## 卓健集團之管理層討論及分析

### (I) 截至二零零三年十二月三十一日止年度

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

#### 業務回顧

##### 卓健醫療服務

##### 鞏固業務

二零零二年完成重組後，卓健醫療服務於二零零三年在提升診所網絡效率及增強醫療基建的基礎上，繼續重整及鞏固業務。二零零三年卓健醫療服務錄得分部溢利50,000,000港元，比二零零二年的41,700,000港元增長20%。收入由二零零二年的579,800,000港元微升1%至586,700,000港元。雖然二零零三年簽訂的合約數目增加，但因經濟環境及非典型肺炎令服務費減少，直接影響收入的升幅。二零零三年未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）為59,700,000港元（二零零二年：50,100,000港元）。

##### 醫療基建投資

卓健醫療服務在香港已建立穩固基礎，現有35間核心診所，連同廣泛的聯屬醫生網絡，讓客戶得以享用具效率而專業的保健服務。為支援這個網絡，卓健醫療服務投入大量資源，網羅不同方面的專家以保持醫療水準及質素、交易平台、醫療事務及客戶服務。這些基建令卓健醫療服務能滿足客戶不同的需要，從而獲取大宗合約。我們亦為企業客戶提供選擇，使用外判醫療計劃管理服務，充份利用我們的經驗及醫療知識，從而節省內部人力成本。

### 優勢所在

在香港，私營醫療市場競爭非常激烈，卓健醫療服務無懼市場的挑戰，投入更多資源，以確保有能力提供國際水準的服務，滿足企業客戶以至香港社會整體的需要。在增強服務方面，包括診所及醫務稽核、服務培訓、評核輔助醫療人員及不斷改善診所設施。這些努力令卓健醫療服務從眾多競爭對手中脫穎而出，協助其進一步發展專科醫護服務。

### 增長平台

卓健醫療服務計劃擴展其「提昇優質生活服務」的類別，包括設立生育醫療中心及開辦慢性疾病管理計劃。

卓健醫療服務除致力為企業客戶提供服務外，也致力開拓消費者市場，把握醫療旅遊和零售服務發展所帶來的契機。

### 醫療計劃管理

卓健醫療服務的醫療事務隊伍由醫生、藥劑師、護士及其他保健專業人員組成，正在進一步發展醫療計劃管理的專門服務。集合這些專才的經驗及知識，有助卓健醫療服務日後參與政府的公營及私營合作以及外判服務計劃。

### 預防性護理

在年內特別是非典型肺炎爆發期間，卓健醫療服務作為私營保健服務提供者，大力支持政府的措施，同時在需要時為客戶提供最新資訊、服務及社區防護計劃。推行預防性保健服務，例如全面身體檢查、防疫注射及公共衛生教育等，將繼續是卓健醫療服務在未來一年的首要任務。

### 回饋社會

卓健醫療服務明白到其肩負的社會責任，為所服務的社會作出貢獻。於二零零三年，卓健醫療服務積極參與「聖誕老人愛心大行動」，並透過員工、客戶及業界友好的熱心支持，為兒童心臟基金會籌得大量善款。



## 卓健中醫藥服務

### 醫護首選

卓健中醫藥服務網絡設有七間核心診所，並積極尋求增長的商機。卓健中醫藥服務現正與卓健醫療服務緊密合作，推廣綜合全人護理服務，並繼續夥同學術機構，提供質量保證及認證的參考基準。於二零零三年，卓健中醫藥服務參與多項公開展覽及保健研討會，獲得熱烈回響。

### 企業醫療計劃

卓健中醫藥服務與卓健醫療服務緊密合作，把傳統中醫藥納入企業保健計劃及保險計劃，以滿足企業客戶不斷增加的需求。於二零零三年，卓健中醫藥服務更與一家保險公司簽訂其首份預付合約。

## 卓健綜合保健服務

牙科、物理治療及護理服務收入於二零零三年增長4%。透過成功重整人力資源及合約管理工作，分部溢利增加108%。二零零三年的EBITDA為5,600,000港元（二零零二年：3,700,000港元）。

## 卓健護理

受非典型肺炎所影響，住院病人對私人護理服務的需求下降，但卓健護理在其他現有及新開辦業務增長的支持下，收入維持穩定。於二零零三年，卓健護理推出為保險公司而設的輔助服務，又成功投得非政府機構護理服務合約。卓健護理並與多家公立醫院合作，提供暫代護士服務，以紓緩人手短缺及自願離職計劃的影響。為配合市場需要的轉變，卓健護理亦為企業客戶及保險公司提供符合成本效益的家居照顧及家居護理計劃。

## 卓健牙科

在非典型肺炎衝擊下，卓健牙科於二零零三年仍錄得溢利。鑑於新界地區的需求增加，卓健牙科於二零零三年在其中兩間診所增設診症室，兩間診所的使用率亦穩步上升。

卓健牙科提供的牙科美容服務廣受客戶歡迎，二零零三年診症量增加接近三倍。二零零三年的客戶滿意程度調查中，逾2,000名病人中共有97%於所有問題組別給予其服務良好至極佳的評分。另外，卓健牙科亦已成立標準及監察委員會，由五位資深牙科醫生擔任成員。

### 卓健物理治療

於二零零三年，卓健物理治療的使用率持續上升，服務人次增加11%。除了為企業客戶提供的核心計劃外，卓健物理治療亦開發了多種迎合一般消費者的產品，如脊骨檢查及哥爾夫球運動評估、即場人體效力學評估，以及為客戶提供全人護理而設的運動課程。我們的物理治療師亦為社區各種機構提供定期檢查及諮詢服務，盡量照顧到長者的活動能力和健康狀況，減低他們的住院需要及避免身體機能過早衰退。

### 卓健護老服務

非典型肺炎對護老行業的打擊比較深遠，不少護老院的平均入住率下降。在經濟環境、削減綜合社會保障援助金及市民擔心非典型肺炎可能重臨這三重打擊，亦影響卓健護老服務的平均入住率。

護老院入住率下降，令卓健護老服務在二零零三年的收入下降4%，而分部虧損則增加85%。二零零三年的EBITDA為7,100,000港元（二零零二年：8,600,000港元）。

於非典型肺炎期間，集團旗下所有護老院均採取嚴格的預防感染措施，因此能夠有效地保護所有院友和員工。為表揚私營護老院在非典型肺炎期間作出的貢獻，社會福利署挑選了五家在這方面表現出色的院舍，邀請其代表參加一項戰勝非典型肺炎的慶祝活動，承蒙溫家寶總理撥冗出席。集團旗下的萬基護老院是其中獲選的護老院之一。

為符合社會福利署的指引，集團旗下每間護老院均已委任一名防疫主任，並於二零零四年，每間護老院也將增闢一個隔離房間。

我們已為重振護老服務的業績採取多項措施，包括展開頻密而集中的推廣活動，與業主磋商減租，以及繼續為院友提供優質的專門護理服務。

## 財務回顧

### 1. 股本架構及財資政策

#### (a) 股東資金及債務架構

年內，卓健因僱員購股權獲行使而發行2,790,000股股份。除上述股份外，卓健於年內並無發行任何股份或購回任何股份。

卓健實行資本重組並於二零零三年十二月三十日生效，其涉及（其中包括）下列事項：

- (i) 藉註銷每股發行股份實繳股本0.09港元將卓健每股已發行普通股之面值由0.10港元削減至0.01港元，而該項削減所產生之進賬約194,960,000港元已用作抵銷卓健之累計虧損。
- (ii) 進行股份合併，將上文(i)所述之每股面值0.01港元的已拆細股份每十股合併為一股每股面值0.10港元之合併股份。
- (iii) 註銷於二零零三年六月三十日計入卓健股份溢價賬之整筆款項，而所產生之進賬約293,094,000港元已用作抵銷卓健累計虧損。

二零零四年一月十二日，按於二零零三年十二月二十九日名列股東名冊之股東每持有五股普通股（合併股份後）可獲發一份認股權證之比例派送紅利認股權證。持有人每持有一份認股權證可按認股價每股2.50港元（可予調整）於二零零四年一月十四日至二零零七年一月十三日期間以現金認購卓健一股普通股。

卓健集團之股東資金由93,800,000港元增至107,800,000港元，主要是年內保留溢利所致。

卓健集團於二零零三年的財政狀況更為穩健。由於卓健集團如期及提早償還銀行貸款，故此銀行貸款由二零零二年十二月三十一日之約67,100,000港元減至二零零三年十二月三十一日之8,000,000港元。由於已償還所有舊銀行貸款，卓健集團得以與多家銀行按更優惠之條款商議新貸款。

## (b) 債務到期日分佈

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
於下列時間償還：		
一年內或應要求償還	8,000	52,347
第二年	—	14,754
	<u>8,000</u>	<u>67,101</u>

## (c) 淨現金

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
股東資金	<u>107,830</u>	<u>93,790</u>
淨現金：		
現金及銀行結存	58,991	89,821
銀行貸款	<u>(8,000)</u>	<u>(67,101)</u>
	<u>50,991</u>	<u>22,720</u>

於二零零三年十二月三十一日，卓健集團錄得淨現金。比較負債淨額（銀行貸款扣除可動用現金及銀行結存）與股東資金之資本負債比率不適用於二零零三年及二零零二年十二月三十一日。

## (d) 貨幣及財務風險管理

卓健集團之主要經營附屬公司均位於香港，年內，卓健集團超過90%之買賣均以港元定值。

所有銀行貸款均以港元定值。年內，利息乃按浮息基準，經參考香港最優惠借貸利率及香港銀行同業拆息計算後支出。

現金及銀行結存主要以港元定值。任何盈餘現金存放於儲蓄戶口及作短期銀行存款以賺取利息收入。

卓健集團並無重大外幣資產。卓健集團所承受之外匯風險極小，因此卓健集團無須運用任何金融工具作對沖之用。

## 2. 資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，卓健集團已將若干醫療服務合約項下之指定應收款項及權利抵押予銀行，以獲得卓健集團銀行信貸下之若干貸款及透支。年內，銀行信貸下之有關貸款已經償還，因此已無須再將若干醫療服務合約項下之指定應收款項及權利抵押。

## 3. 或然負債

於二零零三年十二月三十一日，卓健已就其附屬公司所訂立之租務協議提供約55,300,000港元之擔保，並就授予其附屬公司之100,000,000港元銀行信貸提供擔保。於二零零三年十二月三十一日，由卓健提供擔保的銀行信貸已被動用約2,645,000港元。

卓健集團及卓健於二零零三年十二月三十一日就香港僱傭條例規定可能須支付僱員未來長期服務金而承擔或然負債，最高的或然負債分別為7,113,000港元（二零零二年：8,882,000港元）及164,000港元（二零零二年：521,000港元）。由於在結算日卓健集團及卓健多名僱員已達到香港僱傭條例所規定服務年資，符合於若干情況下終止受聘時領取長期服務金的資格，故此產生或然負債。卓健認為此情況不可能導致卓健集團及卓健日後流出大量資源，故並未就該等可能支付之款項確認撥備。

## 4. 附屬及聯營公司的重大收購及出售

年內，卓健集團並無任何附屬及聯營公司的重大收購及出售。

## 5. 管理層及職員

於二零零三年十二月三十一日，卓健集團共有員工950名（二零零二年：960名）。總員工成本約260,000,000港元（二零零二年：287,600,000港元）。人手編制乃

按卓健集團發展情況不斷作出檢討。酬津總額乃按市場水平計算，董事會亦酌情提供購股權。所有執行董事享有之酬金及購股權必須先經由卓健薪酬委員會推薦。卓健薪酬委員會成員為各獨立非執行董事，即鄭慕智先生及Ian Robert Strachan先生。

## (II) 截至二零零四年十二月三十一日止年度

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

### 業務回顧

#### 卓健醫療服務

##### 健康未來

二零零四年卓健醫療服務錄得分部溢利55,800,000港元，較二零零三年的50,000,000港元增長11%。收入由二零零三年的586,700,000港元上升8%至二零零四年之633,400,000港元。二零零四年未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）為63,200,000港元（二零零三年：59,700,000港元）。

##### 聆聽客戶意見

卓健醫療服務非常重視客戶的意見，積極聽取客戶回應，了解他們的要求。收集後的資料將進行分析，並採取適時行動，以改善服務。為配合此項政策，卓健醫療服務全面提升投訴監管及申報系統機制，更有效地尋找及糾正需要改善服務的地方，令客戶及病人更滿意本公司的服務。

##### 員工培訓

卓健醫療服務繼續加強培訓，以裝備員工，為客戶提供更出色的服務。年內約有300名員工參與共58節不同主題的培訓課程，包括服務態度、急救、職業健康及安全，以及定期進修持續專業教育。卓健醫療服務已聘用專業顧問及委任一名全職培訓主任負責培訓事宜。來年將進一步加強培訓活動。

### 翻新醫療中心

若干主要醫療中心已經進行翻新及擴充工程，為病人提供更舒適的環境及更佳服務。同時，為縮短病人輪候時間，醫療中心開始在週末延長營業時段。

### 保健夥伴首選

卓健醫療服務向企業及保險公司積極推廣其作為首選保健夥伴。透過公眾保健日、健康講座及公司網頁作全面推廣及提供健康資訊。

此外，卓健醫療服務亦繼續提升第三者管理技術，並已委任一個專責小組協助客戶按其要求進行醫療數據及收費的分析及管理。

### 資訊科技

卓健醫療服務持續發展其資訊科技系統，以改善效率及減省處理申索的成本。並透過改善數據管理及分析，從而提升提供第三者管理業務能力為目標。卓健醫療服務亦開始全面檢討其資訊科技之需要，並已研究多個方案，以改善日後的營運能力，以及提升提供無現金及無紙交易的能力。

### 服務擴展

卓健醫療服務會在適當時候擴闊其服務產品系列，以滿足客戶的所有要求。卓健醫療服務已開拓其他服務，例如僱員援助計劃及職業健康及安全計劃，以協助企業客戶應付員工所需。卓健醫療服務將繼續朝着這些目標邁進。

### 推動增長

卓健醫療服務於二零零四年在上環、數碼港及赤柱廣場開設三所新核心醫療中心。此外，卓健醫療服務亦開設卓健婦女健康及生殖醫療中心，並繼續物色擴展新醫療中心的機會，以擴充本身的專科醫療網絡及新的應用系統。同時，卓健醫療服務積極找尋合適的收購或成立合營企業的機會。

### 卓健中醫藥服務

#### 專門迎合客戶所需

為應付客戶對全面及另類療法日益增加的需求，卓健中醫藥服務亦為企業及個人客戶提供一系列服務。該分部亦引入多種不同包裝的中藥產品，為缺乏時間煎藥的病人提供另一選擇。

### 卓健綜合保健服務

卓健綜合保健服務於二零零四年繼續錄得增長，收入上升14%。分部溢利較去年增加58%。二零零四年的EBITDA為8,700,000港元（二零零三年：5,600,000港元）。

### 卓健護理

卓健護理二零零四年的溢利與二零零三年比較錄得強勁增長。年內，私家醫院及公立醫院對私人護理服務的需求大幅增加。醫院及護老院的暫代護士需求亦比前增加。

卓健護理注重提升與護士及保健員的關係，以求成為他們首選的護理代理人。同時，卓健護理致力了解客戶的要求及需要並作出相應的配合，並通過改善客戶服務，以增強客戶的忠誠度。在企業服務方面，卓健護理繼續開拓跨境業務，及其他滿足企業客戶所需之商機。

### 卓健牙科

卓健牙科於二零零四年錄得溢利，網絡內的普通及專科牙科服務的使用率均有增長。雖然市場競爭激烈，卓健牙科仍尋求機會於不同地點擴展服務。

培訓是二零零四年的重點工作，卓健牙科安排每兩個月一次的定期牙科教育講座。包括牙科護士及接待員在內的前線員工，均曾接受禮貌待客的訓練，以改善接聽電話及人際關係技巧。來年將舉辦更多培訓課程，以提升員工的語文能力。



### 卓健物理治療

二零零四年為卓健物理治療豐收的一年，溢利大幅增長。為應付物理治療服務日益增長的需求，卓健物理治療於二零零四年開設一所新中心並擴充兩所現有中心。企業對職業健康及安全問題日益關注，卓健物理治療的物理治療師應邀主持一系列工作坊，並為該等企業的員工作現場評估。

卓健物理治療計劃擴闊職業健康及安全服務的範圍。此外，卓健物理治療亦將繼續提升其設備，以進一步實踐優質生活計劃。

### 卓健護老服務

與二零零三年相比，卓健護老服務二零零四年的收入稍微下降，同時，繼續控制成本，透過重組合併並關閉一所護老院，以鞏固業務，令虧損淨額得以減少。二零零四年的EBITDA為8,700,000港元（二零零三年：7,100,000港元）。

#### 核心優勢

二零零四年對護老業來說仍是充滿挑戰的一年。卓健護老服務銳意降低成本，加強本身為院友提供高質素護理服務的能力。員工已接受職業安全及健康培訓及急救課程，以協助他們的日常工作。護老院的主要員工亦有接受客戶服務培訓，以改善他們與長者及其家人的溝通技巧。卓健護老服務已推行流感疫苗注射計劃，加強對員工及院友的保障。

#### 改善設施

卓健護老服務於所有院舍中均加設配備獨立抽風系統的隔離房間，以防傳染病散播。卓健護老服務亦已檢討並改進維修計劃以維持院舍質素。卓健護老服務繼續投放資源，維持護老院的標準，以及在適當時候檢討改進的可行性方案。

#### 增長機遇

卓健護老服務採取目標為本及結構性的市場推廣計劃，吸引長者入住其護老院。卓健護老服務已為員工提供培訓，並將謹慎監察成效。卓健護老服務將繼續審視可提供輔助產品及服務的其他範圍。亦密切注視任何機會，以加強公營及私營合作。

## 財務回顧

### 1. 股本架構及股東資金

由於行使員工購股權，卓健於本年度已發行51,000股普通股。除上文所述者，卓健並無於回顧年度內發行任何股份或回購任何股份。

於二零零四年一月十二日，按於二零零三年十二月二十九日名列股東名冊的股東每持有五股普通股可獲發一份認股權證的比例派送紅利認股權證，導致發行43,324,376份認股權證。持有人每持有一份認股權證可按認股價每股2.50港元於二零零四年一月十四日至二零零七年一月十三日以現金認購卓健一股普通股。現時並無因行使認股權證而發行任何卓健股份。

於二零零五年一月二十四日，卓健公佈新鴻基國際有限公司代表卓健按每股現金2.00港元提出自願有條件現金收購建議，回購最多達21,667,288股卓健普通股股份（「股份回購」）。倘獲全面接納，股份回購的預計總成本（包括預計總開支）將約為44,700,000港元，將以卓健集團的內部資源支付。股份回購須待（其中包括）於二零零五年三月二十三日所舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准，方可作實。股份回購的詳情載於卓健於二零零五年三月三日刊發的通函內。

卓健集團股東資金由於二零零三年十二月三十一日的107,800,000港元上升至於二零零四年十二月三十一日的145,900,000港元，主要由於年內保留溢利所致。

### 2. 財務資源及流動資金

年內，卓健集團進一步鞏固財務狀況。年內已償還於二零零三年十二月三十一日的短期銀行貸款8,000,000港元。於二零零四年十二月三十一日，卓健集團有未償還之借貸，乃根據租購合約項下為數約22,000港元的負債。

卓健集團的現金和銀行結餘由二零零三年十二月三十一日約59,000,000港元上升至二零零四年十二月三十一日約115,800,000港元。二零零四年的日常業務現金流入淨額約為74,500,000港元。年內由萬基藥業控股有限公司發行予卓健一間附屬公司之可換股票據連同應計利息已悉數以現金償還。

於二零零四年十二月三十一日，卓健集團有現金淨額（可動用現金及銀行結餘超逾借貸總額）。比較債項淨額（扣除現金及銀行結餘的銀行貸款）與股東資金的資本負債比率並不適用。

### 3. 貨幣及財務風險管理

卓健集團的主要營運附屬公司均位於香港，年內卓健集團超過90%的買賣均以港元定值。

所有銀行貸款均以港元定值。年內，利息乃按浮息為基準，經參考港元最優惠貸款利率及香港銀行同業拆息計算後支出。

大部份現金及銀行結存乃以港元定值。任何盈餘現金存放於儲蓄戶口及作短期銀行存款以賺取利息收入。

卓健集團並無重大外幣資產。卓健集團所承受的外匯風險極小，因此無須運用任何金融工具作對沖之用。

### 4. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，卓健集團並無抵押任何資產。

### 5. 或然負債

(a) 於結算日，未於財務報告內作出撥備之或然負債如下：

	卓健	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就附屬公司所訂立之 租賃協議作出之擔保	63,654	55,326
就附屬公司所獲 銀行融資向銀行作出之擔保	60,000	100,000
	<u>123,654</u>	<u>155,326</u>

於二零零四年十二月三十一日，由卓健向銀行提供擔保而授予附屬公司之銀行信貸已被動用約3,526,000港元作為出具銀行擔保函（二零零三年：2,645,000港元）。

- (b) 於二零零四年八月十日，亞太激光近視矯正中心向卓健間接附屬公司卓健醫療服務有限公司（「QHMS」）及卓健醫療體檢中心有限公司（「QHMC」）發出索償傳票，（其中包括）要求QHMS及QHMC就違反合約作出900,000港元之賠償。卓健已就此索償作出抗辯並提出反訴。在此初步階段，經考慮法律意見後，董事認為不會有任何或然負債產生而導致需要作出撥備。

於二零零四年十二月三十一日，卓健集團亦涉及其他訴訟及申索，但由於該等訴訟及申索導致帶有經濟利益之資源流出之機會甚低，故並無作詳細披露。

- (c) 卓健集團及卓健於二零零四年十二月三十一日就僱傭條例規定可能須支付僱員未來長期服務金而承擔或然負債，最高的或然負債分別為6,543,000港元（二零零三年：7,113,000港元）及250,000港元（二零零三年：164,000港元）。由於在結算日卓健集團及卓健多名僱員已達到僱傭條例所規定服務年資，符合於若干情況下終止受聘時領取長期服務金的資格，故此產生或然負債。卓健認為此情況不可能導致卓健集團及卓健日後流出大量資源，故並未就該等可能支付之款項確認撥備。

## 6. 附屬及聯營公司的重大收購及出售

卓健集團於年內並無任何附屬及聯營公司的重大收購及出售。

## 7. 管理層及職員

於二零零四年十二月三十一日，卓健集團共有員工約990名（於二零零三年十二月三十一日：約950名）。總員工成本約276,100,000港元（二零零三年：260,000,000港元）。人手編制乃按卓健集團發展情況不斷作出檢討。薪津總額乃按市場水平計算，董事會亦酌情提供購股權。所有執行董事享有的酬金及購股權必須先經由薪酬委員會推薦。薪酬委員會由全體獨立非執行董事組成，包括李澤雄先生、鄭鑄輝先生及Carlisle Caldw Procter先生。

### (III) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

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

#### 業務回顧

##### 卓健醫療服務

##### 增長穩定

二零零五年卓健醫療服務錄得分部溢利61,700,000港元，較二零零四年的55,800,000港元增長11%。二零零五年收入由二零零四年的633,400,000港元上升4%至659,400,000港元。二零零五年未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）為68,000,000港元（二零零四年：63,200,000港元）。

##### 客戶體驗

於二零零五年，卓健醫療服務旗下若干主要醫療中心已經進行大型翻新工程，包括太子大廈的旗艦中心。翻新工程的目標是提升設施，提高營運效益，及為中心創造更舒適的環境。卓健醫療服務專注為客戶提供合適的服務，及與滿意其服務的忠誠客戶建立長久關係。儘管合約客戶及現金付款病人求診數目有所增加，每月平均投訴宗數則減少30%。卓健醫療服務繼續面對在病人數目高企的情況下以具成本效益的方式去維持個人護理服務的挑戰。

### 瞭解客戶所需

卓健醫療服務充分了解須以具成本效益的方式服務客戶的需要。然而，卓健醫療服務將繼續尋求保持國際級護理質素，並確保在提供服務系統的其他方面提高效率及節約。卓健醫療服務繼續增加服務及擴大地區覆蓋範圍，以迎合客戶的需求。疾病預防、旅遊休閒、視力保健及僱員支援等服務將切合客戶日益提升的要求而作出改善及重組。

二零零五年，在越來越關注可能發生禽流感疫症的情況下，卓健醫療服務積極回應企業客戶及保險夥伴對於保健中心及外包防疫注射、保健講座及事故應變規劃及諮詢的要求而作出適當安排。

卓健醫療服務為回應病人不斷增加的要求，已投資24小時醫療電話中心，旨在提升其服務能力，並以優質服務處理每月超過30,000個電話查詢。本卓健醫療服務亦已委託外界顧問，評估在處理服務查詢、預約、緊急支援、諮詢及相類方面的質素。逾九成的電話中心員工已考獲由一關注消費者權益組織亞太顧客服務協會的電話中心專業證書，而該中心更獲頒發「優質客服專員中心證書」。

卓健醫療服務在第三者管理服務的客戶人數及服務能力繼續增長。行政技巧及資訊科技對推行僱員計劃尤為重要。因此，卓健醫療服務已擴展服務至提供泛亞洲諮詢、工傷和殘障及危疾個案管理。

### 培訓及生產力

作為以人為本的行業，卓健醫療服務深信透過培訓及營造學習文化，以增進各級員工的知識、專長及生產能力。於二零零五年已聘請顧問，並於二零零六年繼續聘用，提供服務培訓予前線主管員工，及管理培訓予高級行政人員，以促進有效的團隊合作及溝通。於二零零五年已安排超過90個課程為前線員工提供有關職業健康和 safety 及急救的持續醫療培訓。

卓健醫療服務將會繼續為各級員工進行培訓、重組業務流程及為員工設定清晰的策略及表現指標，致力提高各級員工的生產力，並將會繼續運用資訊科技及技術，以支援業務流程的變化。並且，專注於與客戶、員工及合夥人進行溝通，以推動

及保持卓健醫療服務的發展優勢。卓健醫療服務亦推行員工服務，藉此留聘一群忠心及經驗豐富的員工。二零零六年將會採用均衡計分卡，作為隊伍及個人評估的基準。

### 卓健中醫藥服務

卓健中醫藥服務繼續在市場廣受歡迎。於二零零五年，卓健中醫藥服務的求診總人數較二零零四年增長約26%。其於二零零五年六月推出中藥藥粉，為客戶提供更快捷妥當的另類服藥選擇。卓健中醫藥服務的網絡將繼續隨著卓健醫療服務西藥中心網絡的發展而擴大。

### 卓健綜合保健服務

於二零零五年，卓健綜合保健服務繼續錄得增長，收入上升20%。分部溢利較去年增長24%。二零零五年的EBITDA為10,100,000港元（二零零四年：8,700,000港元）。

### 卓健護理介紹所

於二零零五年，卓健護理介紹所的溢利較二零零四年有大幅增長。私家醫院病人對私人護理服務的需求殷切。此外，私家醫院及護老院對替假員工的需求趨升，提供穩定收入。卓健護理介紹所亦成功切合酒店保姆託管服務的需求，並在該新業務領域取得穩定收入。

卓健護理介紹所將會繼續提供精簡的策略性員工方案，務求通過護士及醫護人員質素和認可資格的評核，為非政府資助院社及醫院提供具成本效益的護理服務。專注市場推廣活動從而加強普通市民、醫院病人、病房護士、保險公司及醫生對「家居護理供應商」品牌的認識。卓健護理介紹所將尋找機會，與政府機構及其他企業合作，為本地護老院的護理工作人員提供培訓計劃，並從中國內地物色護士作為海外招募。

### 卓健牙科

於二零零五年，卓健牙科繼續錄得私人及企業收入增長，普通及專科牙科的收入均錄得增長。齒顎矯正科及兒童牙科擴展至九龍及新界地區，而位於太子大廈的牙科中心亦已擴充，並在中心內播放一套全新的牙科教育節目，藉以加深客戶對不同程序的認識，讓客戶作出知情的選擇。

卓健牙科打算一方面提升現有中心的能力，另一方面則進一步增加新中心以擴充網絡。專科服務將會繼續發展，並會檢討其內部流程包括資訊科技方案，以求取得更佳效益。

### 卓健物理治療

於二零零五年卓健物理治療繼續在收入及溢利錄得增長。隨著新界北開設的新中心及赤蠟角的員工物理治療中心啟用，擴大卓健物理治療網絡。而位於九龍的其中一個中心亦已搬遷及擴建，使服務更便利及管理更有效率。

卓健物理治療的物理治療師繼續應邀為企業客戶及保險公司主持一系列健康講座及人體效力學工作坊，而全面健康工作坊綜合了物理治療師、營養師、足病診療師及心理學家的參與，為健康生活及適當工作姿勢提供全面的服務。

### 卓健護老服務

儘管收入輕微下跌2%至103,500,000港元，二零零五年卓健護老服務取得大幅增長，轉虧為盈，分部溢利為4,400,000港元。二零零五年EBITDA為12,900,000港元（二零零四年：8,700,000港元）。

#### 配合市場需求

二零零五年的可觀增長主要由於針對性的市場推廣、員工培訓及嚴格質量控制，當中最重要措施為更換設施以配合市場需求。其中一項措施為將開放式的住房改建成多個私人房，私人房在短時間已被預訂一空，極受客戶的歡迎。該等令人鼓舞的業績，反映使用率改善及客戶滿意。類似的項目日後將會繼續推出。

#### 專注品牌推廣

為統一護老院的命名，卓健護老服務推出更為針對性的品牌推廣活動。營運經理及護老院院長與醫院管理局的醫療醫生及護士展開積極溝通，以收集彼等對護老院表現的反饋意見及對有關改善提出建議。



## 財務回顧

### 1. 股本架構及股東資金

卓健於二零零五年四月透過自願性有條件現金收購建議以現金代價每股2.00港元購回21,667,288股普通股（「股份購回」）。所購回股份佔卓健當時已發行股本的10%。總代價（未計開支前）約43,300,000港元以卓健集團之內部資源支付。有關股份購回之詳情載於卓健於二零零五年三月三日刊發之通函內。因股份購回，於二零零五年五月十日，卓健尚未行使認股權證之認購價由每股普通股2.50港元調整至每股普通股2.46港元。尚未行使購股權之行使價亦由每股普通股1.50港元調整至每股普通股1.47港元，而根據尚未行使購股權可認購之普通股股份總數則由1,577,500股調整至1,419,750股。

在股份購回後，264,618股每股面值0.10港元之普通股因行使認股權證而獲發行，另有57,600股每股面值0.10港元之普通股因行使購股權而獲發行。

卓健集團股東資金由二零零四年十二月三十一日之145,900,000港元增至二零零五年十二月三十一日之150,300,000港元，主要由於年內保留純利及股份購回所致。

### 2. 財務資源及流動資金

於二零零五年十二月三十一日，卓健集團現金及銀行結餘約為116,600,000港元（二零零四年十二月三十一日：115,800,000港元）。卓健集團的目標為保持充裕現金及靈活的銀行信貸額，以用於其業務及發展。

於二零零五年十二月三十一日，卓健集團有一租購合約項下為數約18,000港元（二零零四年十二月三十一日：22,000港元）之未償還借貸。

由於卓健集團保持正現金淨額狀況（可動用的現金及銀行結餘超過借貸），比較債項淨額（銀行借貸扣除可動用的現金及銀行結餘）與股東資金的資本負債比率已不適用於二零零五年十二月三十一日及二零零四年十二月三十一日。

### 3. 貨幣及財務風險管理

卓健集團的主要營運附屬公司均位於香港，年內卓健集團超過90%的買賣均以港元定值。

所有銀行融資均以港元定值。利息乃按浮息為基準，經參考港元最優惠貸款利率及香港銀行同業拆息計算後支出。

大部份現金及銀行結存乃以港元定值。任何盈餘現金存放於儲蓄戶口及作短期銀行存款以賺取利息收入。卓健集團並無重大外幣資產。

卓健集團所承受的外匯風險極小，因此無須運用任何金融工具作對沖之用。

### 4. 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，卓健集團以租購合約持有賬面值為17,000港元（二零零四年十二月三十一日：22,000港元）之固定資產。

### 5. 或然負債

(a) 於結算日，未於財務報告內作出撥備之或然負債如下：

- (i) 於二零零五年十二月三十一日，卓健就其附屬公司所訂立之租賃協議而向若干第三方提供公司擔保，其總金額約為42,403,000港元（二零零四年：63,654,000港元）。
- (ii) 於二零零五年十二月三十一日，卓健就其附屬公司獲提供銀行融資而向銀行提供公司擔保，其總金額為60,000,000港元（二零零四年：60,000,000港元）。於二零零五年十二月三十一日，由卓健向銀行提供擔保而授予附屬公司之銀行融資已被動用約4,108,000港元作為出具銀行擔保函（二零零四年：3,526,000港元）。

(b) 於上年度，亞太激光近視矯正中心向卓健間接附屬公司卓健醫療服務有限公司（「QHMS」）及卓健醫療體檢中心有限公司（「QHMC」）發出索償傳票，（其中包括）要求QHMS及QHMC就違反合約作出900,000港元之賠償。本集團已就此索償作出抗辯並提出反訴。在此初步階段，根據迄今事態發展及經考慮法律意見後，董事認為不會有任何或然負債產生而導致需要作出撥備。

於二零零五年十二月三十一日，卓健集團亦涉及其他訴訟及申索，但由於該等訴訟及申索導致帶有經濟利益之資源流出之機會甚低，故並無作詳細披露。

- (c) 卓健集團及卓健就僱傭條例規定可能須支付僱員未來長期服務金而承擔或然負債，最高的或然負債分別約為7,648,000港元（二零零四年：6,543,000港元）及292,000港元（二零零四年：250,000港元）。由於在結算日卓健集團及卓健多名僱員已達到僱傭條例所規定服務年資，符合於若干情況下終止受聘時領取長期服務金的資格，故此產生或然負債。由於此情況不可能導致卓健集團及卓健日後流出大量資源，故並未就該等可能支付之款項確認撥備。

## 6. 重大收購與出售附屬公司及聯營公司

年內，卓健集團投資2,100,000港元於新成立公司SkinCentral Limited之30%股權。其主要業務包括提供護膚、美容及激光服務。

除上述收購事項外，卓健集團於年內並無重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

## 7. 管理層及職員

於二零零五年十二月三十一日，卓健集團共有員工約980名。總員工成本約290,500,000港元（二零零四年：276,100,000港元）。人手編制乃按卓健集團發展情況不斷作出檢討。酬津總額乃按市場水平計算，董事會亦酌情提供購股權。所有執行董事享有的薪酬及購股權必須先經由薪酬委員會推薦。薪酬委員會由全體獨立非執行董事組成，包括李澤雄先生、鄭鑄輝先生及Carlisle Caldwell Procter先生。

## 1. 經擴大集團未經審核備考資產負債表

編製經擴大集團未經審核備考資產負債表（「未經審核備考財務資料」），旨在闡釋購入（「購入」）及行使（「行使」）卓健亞洲有限公司（「卓健」）認購權股份之認購權及認購權認股證之影響。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，旨在闡釋購入及行使之影響，猶如已於二零零五年十二月三十一日進行。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據本集團及卓健與其附屬公司（「卓健集團」）於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表編製，並就購入及行使作出(i)與交易直接有關；及(ii)有事實支持之備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設編製。因此，隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料並非旨在顯示倘若購入及行使已於二零零五年十二月三十一日完成後本集團之實際財務狀況。經擴大集團之未經審核備考財務資料亦非旨在預測經擴大集團之日後狀況。

未經審核財務資料由董事編製，僅作闡釋之用，惟由於其性質，未必能夠顯示經擴大集團於購入及行使完成後之財務資料真實情況。

	有關購入		附註	購入		有關行使		經擴大集團備考結餘
	本集團	備考調整		之本集團	卓健集團	備考調整	附註	
	千港元	千港元		千港元	千港元	千港元		千港元
<b>非流動資產</b>								
投資物業	2,784,100	—		2,784,100	—	—		2,784,100
物業、廠房及設備	209,419	—		209,419	26,169	—		235,588
預繳地價	287,367	—		287,367	—	—		287,367
無形資產	22,586	—		22,586	—	—		22,586
商譽	—	—		—	3,527	173,550	(g)	177,077
於聯營公司之權益	2,710,057	—		2,710,057	2,281	(136,612)	(e)	2,575,726
於共同控制企業之權益	866,394	—		866,394	819	—		867,213
可供出售金融資產	993,139	—		993,139	—	—		993,139
法定按金	32,831	—		32,831	—	—		32,831
貸款及應收賬款	202,306	—		202,306	—	—		202,306
遞延稅項資產	4,143	—		4,143	—	—		4,143
	<u>8,112,342</u>	<u>—</u>		<u>8,112,342</u>	<u>32,796</u>	<u>36,938</u>		<u>8,182,076</u>

	本集團 千港元	有關購入 認購權之 備考調整 千港元	附註	購入 認購權後 之本集團 千港元	卓健集團 千港元	有關行使 認購權之 備考調整 千港元	附註	經擴大 集團 備考結餘 千港元
<b>流動資產</b>								
待出售物業及其他存貨	520,950	—		520,950	7,881	—		528,831
透過損益賬按公平價值處理 之金融資產	179,204	11,101	(b)	190,305	—	(11,101)	(c)	179,204
預繳地價	4,420	—		4,420	—	—		4,420
應收賬款、按金及預付款項	2,612,044	—		2,612,044	105,018	(1,992)	(h)	2,715,070
聯營公司欠款	7,384	—		7,384	—	—		7,384
一間共同控制企業欠款	2,159	—		2,159	—	—		2,159
可收回稅項	3,842	—		3,842	—	—		3,842
短期銀行抵押存款	972	—		972	—	—		972
銀行存款、銀行結存及現金	481,196	—		481,196	116,640	17,358	(f)	615,194
	<u>3,812,171</u>	<u>11,101</u>		<u>3,823,272</u>	<u>229,539</u>	<u>4,265</u>		<u>4,057,076</u>
<b>流動負債</b>								
應付賬款及應計費用	1,031,946	—		1,031,946	105,520	(1,992)	(h)	1,135,474
透過損益賬按公平價值處理 之金融負債	17,756	—		17,756	—	—		17,756
欠聯合集團有限公司款項	8,183	—		8,183	—	—		8,183
欠聯營公司款項	62,828	—		62,828	—	—		62,828
欠一間共同控制企業款項	81,063	—		81,063	—	—		81,063
應付稅項	13,489	—		13,489	5,458	—		18,947
一年內到期之銀行借貸	950,233	11,101	(b)	961,334	—	117,266	(d)	1,078,600
一年內到期之其他負債	33,366	—		33,366	—	—		33,366
	<u>2,198,864</u>	<u>11,101</u>		<u>2,209,965</u>	<u>110,978</u>	<u>115,274</u>		<u>2,436,217</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,613,307</u>	<u>—</u>		<u>1,613,307</u>	<u>118,561</u>	<u>(111,009)</u>		<u>1,620,859</u>
	<u>9,725,649</u>	<u>—</u>		<u>9,725,649</u>	<u>151,357</u>	<u>(74,071)</u>		<u>9,802,935</u>
<b>非流動負債</b>								
一年後到期之銀行借貸	875,763	—		875,763	—	—		875,763
貸款票據	64,252	—		64,252	—	—		64,252
遞延稅項負債	230,615	—		230,615	1,057	—		231,672
一年後到期之其他負債	2,743	—		2,743	13	—		2,756
	<u>1,173,373</u>	<u>—</u>		<u>1,173,373</u>	<u>1,070</u>	<u>—</u>		<u>1,174,443</u>
<b>資產淨值</b>	<u>8,552,276</u>	<u>—</u>		<u>8,552,276</u>	<u>150,287</u>	<u>(74,071)</u>		<u>8,628,492</u>

附註：

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零零五年十二月三十一日之會計政策，以及按照下文所述之假設及調整作為基準編製。於購入及行使後，本集團將額外購入19.2%擁有權，令透過Wah Cheong持有之擁有權由34.4%增加至53.6%。購入及行使導致擁有權達53.6%之影響，當中並不包括尚未由本集團及其他持有人行使之認股權證及購股權的影響，而倘若該等認股權證及購股權獲行使，將令本集團之實際權益減少至50.4%。由於本集團將會於購入及行使完成後有能力控制卓健集團，故此卓健集團已按照採購會計法計入為附屬公司。

(a) 於釐定本集團於卓健之53.6%權益時已作出下列假設：

- (i) 本集團於二零零五年十二月三十一日承購認購權；
- (ii) 認購權股份已於二零零五年十二月三十一日獲行使，導致本集團額外持有34,156,666股卓健股份；
- (iii) CLSA已於二零零五年十二月三十一日應Wah Cheong之要求根據認購權全數行使認購權認股證，而本集團已額外購入7,056,232股卓健股份；
- (iv) 現由Wah Cheong持有之12,544,632份卓健認股權證將不會行使；
- (v) 於二零零五年十二月三十一日卓健24,163,354份所有其他尚未行使認股權證及1,135,350份股份認購權將不會行使。

調整反映下列各項：

- (b) 就購入認購權已付之代價11,101,000港元。當中已假設代價將會以借貸撥付。
- (c) 撥回以本集團持作買賣投資列賬之認購權賬面值11,101,000港元。
- (d) 行使認購權股份及認購權認股證已付代價分別為99,908,000港元及17,358,000港元。當中已假設代價將會以借貸撥付。
- (e) 撥回卓健作為本集團聯營公司持有權益之賬面值。
- (f) 於認購權認股權證獲行使後卓健已收之現金。
- (g) 商譽按總成本264,979,000港元釐定。商譽包括於收購卓健為聯營公司時入賬之86,127,000港元。
- (h) 對銷本集團與卓健之間於二零零五年十二月三十一日之流動賬目結餘。

## 2. 致聯合地產(香港)有限公司董事有關未經審核備考財務資料之會計師報告

聯合地產(香港)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)、卓健亞洲有限公司及其附屬公司(連同 貴集團以下統稱「經擴大集團」)

吾等就日期為二零零六年六月二十九日之通函(「通函」)第170至172頁之附錄四「經擴大集團未經審核備考資產負債表」項下所載之經擴大集團未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告,內容有關有條件授出卓健亞洲有限公司之股份及認股權證之認購權(「收購」)。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製,僅作闡釋用途,以提供有關收購對所呈報財務資料所構成影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第170至172頁。

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

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

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

### 意見之基礎

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

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

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設為基準編製，僅作說明用途，而基於其假設性質使然，因而未能就日後將會發生任何事件提供任何保證或指示，亦未能反映經擴大集團於二零零五年十二月三十一日或任何其後日期之財務狀況。

#### 意見

吾等認為：

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

謹啟

香港

二零零六年六月二十九日



## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載意見乃經審慎周詳考慮方作出，且無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉（如有））；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於證券及期貨條例之相關條文所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	持有之股份及 相關股份數目	佔有關 已發行股本 之概約百分比	權益性質
李成偉	本公司	324,000 (附註1)	0.06%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
	聯合集團 (附註2)	550,000 (附註3)	0.21%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
李志剛	上海聯合水泥 股份有限公司 (「上聯水泥」) (附註2)	600,000 (附註4)	0.08%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)
Steven Samuel Zoellner	新鴻基 (附註2)	49,200 (附註5)	0.00%	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)

附註：

1. 該股數指於270,000股股份之權益，及於本公司54,000份認股權證之權益而產生之54,000股相關股份之權益。上述本公司認股權證賦予其持有人權利，可於二零零六年六月七日至二零零九年六月六日（包括首尾兩日）期間內隨時以初步認購價每股股份10港元（可予調整）認購繳足股份。
2. 聯合集團乃本公司之最終控股公司。新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司。本公司之一間受控法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）直接擁有上聯水泥超過20%已發行股本。因此，聯合集團、新鴻基及上聯水泥為本公司之相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）。
3. 該股數指於聯合集團550,000股股份之權益。
4. 該股數指於上聯水泥600,000份購股權之權益而產生之上聯水泥600,000股相關股份之權益。該等購股權於二零零三年七月二十八日以代價10港元授出，並可於二零零四年一月二十八日至二零一三年七月二十七日（包括首尾兩日）期間內隨時按行使價0.70港元予以行使。
5. 該股數指於新鴻基49,200股股份之權益。
6. 上述所有權益均屬好倉。

#### (b) 主要股東所持權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁並未知悉任何人士於本公司或其任何相聯法團（釋義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須作出披露之權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

##### (i) 於股份所持權益

股東名稱	持有股份數目	佔已發行股本 之概約百分比	附註
聯合集團	402,540,059	74.93%	1
Lee and Lee Trust	402,540,059	74.93%	2, 3

附註：

1. 該權益包括由：(i) Capscore Limited (「CapScore」) 持有之167,061,619股股份；(ii)開鵬投資有限公司(「開鵬」)持有之4,186,632股股份；(iii)陽山投資有限公司(「陽山」)持有之134,953,783股股份；及(iv)聯合集團持有之96,338,025股股份。CapScore、開鵬及陽山均為聯合集團之全資附屬公司。因此，聯合集團被視作擁有CapScore、開鵬及陽山所持股份之權益。
2. 該數字指聯合集團於402,540,059股股份中所擁有之相同權益。
3. 李成輝先生、李淑慧女士及李成煌先生乃全權信託Lee and Lee Trust之信託人。彼等共同於聯合集團已發行股本中擁有約40.66%之權益，因此，彼等被視作擁有聯合集團持有股份之權益。
4. 上述權益均為好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

(ii) 於本集團其他成員公司股份所持權益

本公司非全資 附屬公司之名稱	股東名稱	持有 股份數目	佔有關已發行 股本之 概約百分比
Best Decision Investments Limited	李建平	17,500	35%
大連聯勝金融大廈 有限公司	大連商業集團總公司	不適用	30%
大連聯華商城 開發有限公司	大連民興房地產發展 有限公司	不適用	20%
Hardy Wall Limited	Betterhuge Limited	35	35%
新鴻基財經資訊 有限公司	日新資訊有限公司	49	49%

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂有或擬訂立不會於一年內到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予終止之服務合約。

#### 4. 董事在構成競爭性業務中之利益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事（獨立非執行董事除外）或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）被視為根據上市規則於任何構成競爭性業務中擁有權益：

- (a) 李成偉先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸業務及物業投資；
- (b) 李志剛先生為聯合集團之附屬公司聯合融資有限公司之董事，該公司部份從事借貸業務；
- (c) 李成偉先生及李志剛先生均為天安中國投資有限公司（「天安」）之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務；及
- (d) 李成偉先生及李志剛先生均為Allied Kajima Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事物業租賃、管理服務以及酒店相關業務。

鑑於董事會乃獨立於上述公司之董事會，而上述各董事均未能控制董事會，本集團得以按公平原則以獨立於有關公司業務之方式進行其本身之業務。

#### 5. 訴訟

除下文披露者外，於最後實際可行日期，本集團概無任何成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而董事亦未知悉本集團任何成員公司有任何待決或將會向其提出之重大訴訟或索償：

- (a) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展有限公司（「新世界發展」）與Stapleton Development Limited向新鴻基之直接全資附屬公司新鴻基証券有限公司（「新鴻基証券」）提出之法律訴訟（高等法院民事訴訟1999年第3191宗）作出之裁決（「裁決」），新鴻基証券被判令向新世界發展支付總額105,534,018.22港元，就連同本金金額80,117,652.72港元由一九九八年十二月十六日起至付款日期按裁決息率（根據法院認定之一份口頭協議內訂明之條款）計算之利息。於二零零四年六月十七日（即支付判定金額當日），判定總額為150,115,681.54港元（即105,534,018.22港元連同44,581,663.32港元之利息）。新鴻基証券已支付判定金額，並已向上訴法庭就裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決（「上訴法庭裁決」），判令新鴻

基証券可獲償付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部份利息，但對裁決之主要部份維持不變。須償還之金額為14,783,090.86港元現已償付。新鴻基証券獲批准向終審法院就上訴法院裁決提出上訴（「最終上訴」）。最終上訴已於二零零六年六月十九日、二十日及二十一日作出聆訊，以待終審法院裁決。

- (b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited（「SFHL」）向新泰昌授信有限公司（「新泰昌授信」）及新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）（同為新鴻基之間接全資附屬公司）發出索償傳票（「200/2004」），要求（其中包括）撤銷新泰昌授信（作為新鴻基投資之受讓人）根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資出售順隆集團有限公司（「順隆集團」）之股份（「順隆股份」）（作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後額外支付總額不多於15,700,000港元之款項），或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索有關新泰昌授信就順隆股份獲取之金額。此項索償正被極力抗辯。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。
- (c) 順隆財務有限公司及順隆集團（統稱為「呈請人」）（同為新鴻基之間接全資附屬公司）在二零零四年二月十九日於英屬處女群島提交一項清盤呈請，由於SFHL未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令其清盤。英屬處女群島法院判令暫停辦理英屬處女群島之司法程序。呈請人已就該決定提出上訴，但同意在法院暫停辦理200/2004司法程序期間不提出上訴。
- (d) 新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資於二零零四年二月七日向上海地產控股有限公司、廖耀強、楊文安、英文虎報出版有限公司及香港經濟日報有限公司（作為被告人）發出傳訊令狀(230/2004)，申索誹謗賠償、要求頒佈禁制令，以及索償涉及之利息及費用。此訴訟仍處於初步階段。
- (e) 新鴻基投資於二零零四年六月八日在加拿大提呈一份訴訟通知書，向宋秦、Song Lei及蒙特利爾銀行（作為被告人）發出傳票，要求宋秦及Song Lei償付由其轉撥合共1,300,000美元之金額連同訟費，並要求向蒙特利爾銀行發出禁制令凍結上述金額或將該金額繳存法院。新鴻基投資終止對蒙特利爾銀行之訴訟及同意撤銷對Song Lei之訴訟。於二零零五年三月三十一日，法院向新鴻基投資作出簡易判決（「簡易判決」），判予獲取一筆相等於10,533,000

港元之加幣金額（連同裁決前後之利息）。於二零零六年一月二十四日，新鴻基投資已收回經由最高法院保管的14,070.99加元及1,288,555.31美元（總共10,008,867.89港元），作為簡易判決命令之部份償付。

- (f) 新鴻基投資於二零零四年七月二十三日於香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited（「Sellon」）、宋秦及Song Lei等（作為被告人）提出訴訟，要求法庭判令聲明Sellon持有之財產全部或部份為新鴻基投資託管之財產。此訴訟仍處於初步階段。

## 6. 重大合約

下列合約（非業務日常運作過程中訂立之合約）由本集團成員於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立，並屬或可能屬重大合約：

- (a) 由Chilatin Pte Ltd.作為賣方及AP Sapphire Limited（本公司之一間間接全資附屬公司）作為買方訂立日期為二零零四年十月十九日之臨時買賣協議。協議有關銷售Gilmore Limited股本中兩股每股面值1.00港元之股份，以及聯營公司總值約34,909,446港元之貸款，總代價為124,887,296港元。進一步詳情載於由本公司及聯合集團刊登日期為二零零四年十月二十八日之聯合公佈以及各自日期為二零零四年十一月十八日之通函。
- (b) 由(i)捷橋財務有限公司（「捷橋」）作為貸款人；(ii)正景發展有限公司（「正景」）作為借款人；及(iii)天安作為擔保人訂立日期為二零零五年三月二日之貸款協議，內容有關最多達100,000,000.00港元之一項循環備用貸款額，為期36個月，按最優惠利率加1厘之年率計息。進一步詳情載於由本公司、聯合集團及新鴻基刊登日期為二零零五年十一月八日之聯合公佈及各自日期為二零零五年十一月二十五日之通函。
- (c) 由(i)捷橋作為貸款人；(ii)正景作為借款人；及(iii)天安、天滿企業有限公司與天安地產代理（中國）有限公司共同為擔保人訂立日期為於二零零五年十一月七日之補充貸款協議，內容有關修訂日期為二零零五年三月二日之貸款協議，以及將備用貸款額增加至280,000,000.00港元。進一步詳情載於由本公司、聯合集團及新鴻基刊登日期為二零零五年十一月八日之聯合公佈及各自日期為二零零五年十一月二十五日之通函。
- (d) 認購權協議及補充函件。

- (e) 由AP Emerald Limited (「APE」, 本公司之一間間接全資附屬公司) 作為賣方及富益證券有限公司作為配售代理訂立日期為二零零六年五月十二日之配售協議 (於二零零六年五月十七日修訂), 內容有關以配售方式包銷169,000,000股新鴻基股份之配售, 以及按每股7.00港元之價格向獨立投資者潛在配售79,000,000股新鴻基股份。進一步詳情載於由本公司、聯合集團及新鴻基刊登日期為二零零六年五月十七日之聯合公佈, 以及本公司及聯合集團各自日期為二零零六年六月八日之通函。
- (f) APE作為認購者與新鴻基訂立日期為二零零六年五月十二日之認購協議 (於二零零六年五月十七日修訂), 根據APE及作為配售代理之富益證券有限公司在二零零六年五月十二日訂立之配售協議 (於二零零六年五月十七日修訂), APE向富益證券有限公司完成配售169,000,000股新鴻基新股份後, 按協議所載條件認購169,000,000股新鴻基新股, 並在進行潛在配售79,000,000股新鴻基新股份時按每股7.00港元認購額外79,000,000股新鴻基新股。認購協議須待認購協議所列條件達成後, 方告完成。進一步詳情載於由本公司、聯合集團及新鴻基刊登日期為二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈, 以及本公司及聯合集團各自所發出日期為二零零六年六月八日之通函。
- (g) APE作為賣方與作為配售代理之新鴻基投資訂立日期為二零零六年五月十八日之配售協議。內容有關按每股7.00港元之價格以配售方式包銷79,000,000股新鴻基股份。配售協議須待協議所列條件達成後, 方告完成。進一步詳情載於由本公司、聯合集團及新鴻基刊登日期為二零零六年五月十八日之聯合公佈, 以及本公司及聯合集團各自所發出日期為二零零六年六月八日之通函。
- (h) 由(i) AG Capital Holding Limited (「AG Capital」) 作為賣方; (ii) 聯合集團作為保證人; (iii) 新鴻基之一間直接全資附屬公司Swan Islands Limited作為買方; 及(iv) 新鴻基作為擔保人訂立日期為二零零六年六月十三日之買賣協議, 內容有關有條件買賣UAF Holdings Limited (「UAF Holdings」) 之全部已發行股本, 以及轉讓AG Capital墊付予UAF Holdings之股東貸款, 總代價為4,328,000,000港元。進一步詳情載於由本公司、聯合集團及新鴻基刊登日期為二零零六年六月十九日之聯合公佈。

## 7. 專家及同意書

香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師事務所（「德勤」）已表達有關意見或建議，並已載於本通函內。

於最後實際可行日期，德勤：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目結算日期）以來所購入、出售或租賃或擬購入、出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 並無擁有本集團任何成員公司任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論可依法執行與否）。

德勤已就本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告或函件，以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 8. 董事於合約之權益

董事概無於任何在最後實際可行日期仍然生效且與本集團業務關係重大之合約或安排中，擁有重大權益。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 本公司之公司秘書為劉美儀女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (c) 本公司之合資格會計師為胡君逸先生，彼於二零零一年取得香港理工大學之專業會計碩士學位，並為英國特許公認會計師公會會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (e) 本通函以英文及中文編製，如有任何歧義，概以英文文本為準。



## 10. 備查文件

下列文件由本通函日期起至二零零六年七月十四日止（包括當日）期間正常辦公時間內，可於胡百全律師事務所之辦事處查閱，地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段中提述之重大合約；
- (c) 德勤就經擴大集團之未經審核備考資產負債表發出日期為二零零六年六月二十九日之報告，全文載於附錄四；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；
- (e) 本公司截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；及
- (f) (i)本公司於二零零六年六月八日就一項須予披露交易以配售新鴻基現有股份及認購新鴻基新股份所刊發之通函；及(ii)本通函。