聯合地產(香港)有限公司

二零零四年年報

目錄

	頁數
公司資料	2
主席報告書	3
業務回顧	4
董事及高級行政要員一覽	13
董事會報告書	15
核數師報告書	22
財務報表	
綜合收益賬	23
綜合資產負債表	24
資產負債表	26
綜合權益變動表	27
綜合現金流量表	29
財務報表附註	32
財務摘要	89
主要物業資料	90

董事會

麥蘊利　*非執行主席／獨立非執行董事*
李成偉　*行政總裁*
李志剛　*執行董事*
賴顯榮　*非執行董事*
李兆忠　*非執行董事*
麥尊德　*獨立非執行董事*
Steven Samuel Zoellner　*獨立非執行董事*

執行委員會

李成偉　*主席*
李志剛

薪酬委員會

麥蘊利　*主席*
賴顯榮
麥尊德
Steven Samuel Zoellner

審核委員會

麥蘊利　*主席*
賴顯榮
麥尊德
Steven Samuel Zoellner

主要往來銀行

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

註冊辦事處

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓

股份過戶登記處

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

公司秘書

劉美儀

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

律師

諸立明律師事務所
簡家驄律師行
何敦、麥至理、鮑富律師行
萬盛國際律師事務所
胡百全律師事務所

本人欣然宣佈，本集團二零零四年年度之業績創下輝煌記錄。於回顧年度內，本地物業及金融市場表現均見改善。因此，本集團之香港物業年終估值之重估盈餘及撥回減值虧損記入收益賬內。此外，受惠於年內市場呈現復甦跡象，本集團之主要上市附屬公司新鴻基有限公司(「新鴻基」)之表現持續理想。

財務業績

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團之營業額由二零零三年之862.8百萬港元增加至1,128.2百萬港元。股東應佔溢利為668.5百萬港元，與上年度溢利311.0百萬港元比較，大幅增長115%。

股息

董事會建議派發末期股息每股5港仙(二零零三年：無)予二零零五年六月三日當日名列本公司股東名冊內之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年五月三十日至二零零五年六月三日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間股份不能過戶。

為符合獲享末期股息資格，所有轉讓文件連同相關股票須於二零零五年五月二十七日下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理股份過戶登記手續。

待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准後，股息單預期將於二零零五年七月四日寄發。

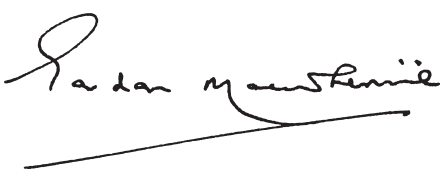
股東週年大會將於二零零五年六月三日舉行。

業務前景

緊隨本報告書由行政總裁發表之「業務回顧」說明本集團對日後前景之期望。

致謝

本人謹此衷心感謝各董事及員工於締造二零零四年度佳績所作出之努力、專注及貢獻，並感謝各位股東對本集團一直以來的支持。



主席
麥蘊利爵士
香港，二零零五年四月十四日

簡介

本公司及其附屬公司及聯營公司之核心業務為地產投資、地產發展、酒店業務及金融服務。本公司為另一間在香港公眾上市公司聯合集團有限公司(「聯合集團」)之附屬公司。本公司在香港於地產投資及發展以及酒店業務之權益，主要透過其全資附屬公司或擁有50%權益之Allied Kajima Limited(「Allied Kajima」)持有；而有關於中華人民共和國(「中國」)之地產投資及發展以及酒店業務之權益，乃透過新鴻基有限公司(「新鴻基」)持有48.6%權益之天安中國投資有限公司(「天安」)而持有。本公司之金融服務業務則主要透過目前擁有74.99%權益之新鴻基而持有。

財務回顧

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

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

分部資料

有關本集團之營業額及經營溢利貢獻之分部資料詳情以及其他資料列於財務報表附註第4項。

財務資源、流動資金及股本結構

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

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

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

財務回顧(續)

財務資源、流動資金及股本結構(續)

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

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

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

外滙波動風險

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

收購一間附屬公司

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

增購天安之權益

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

財務回顧(續)

或然負債

或然負債之詳情列於財務報表附註第35項。

重大訴訟之最新進展

(a) 於二零零五年二月二十八日，根據香港高等法院之判令，深圳市建材集團有限公司向新鴻基之間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資」)提出之索償已被撤銷，須支付堂費予新鴻基投資。

(b) 根據香港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港元，就連同本金金額80,117,653港元由一九九八年十二月十六日起至付款期間按判定利率(根據法官認定的口頭協議(「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港元連同利息44,581,664港元)，新鴻基証券已支付判定金額。新鴻基証券已向上訴法院申請就該項裁決之法律責任及索償金額提出上訴(「上訴」)。上訴聆訊已獲編排於二零零五年六月七日展開。預期上訴法院將於上訴後數個月後作出判決。有關裁決之進一步詳情載於財務報表附註第6、20及35(c)項。

(c) 順隆財務有限公司及順隆集團有限公司(統稱為「呈請人」)(同為新鴻基之全資附屬公司)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Shanghai Finance Holdings Limited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司法程序200/2004期間不提出上訴。

(d) 新鴻基、新泰昌授信有限公司(新鴻基之間接全資附屬公司)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美元之金額連同堂費，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。有關金額現正由高級法庭保管。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，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)。

財務回顧(續)

重大訴訟之最新進展(續)

(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是為新鴻基投資所託管之財產。

資產抵押

資產抵押之詳情列於財務報表附註第39項。

業務概覽

地產

香港

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

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

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

中國內地

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

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

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

業務概覽(續)

金融服務

新鴻基錄得股東應佔溢利384.8百萬港元，較上年增加59.1%。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

業務概覽(續)

投資

卓健亞洲有限公司(「卓健」)

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

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

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

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

禹銘投資有限公司(「禹銘」)

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

上海聯合水泥有限公司(「上聯水泥」)

截至二零零四年十二月三十一日止年度,天安擁有54.77%權益之上市附屬公司上聯水泥錄得純利10.4百萬港元,較去年減少79.2%。溢利之減少乃因下列事項所致:(a)原材料(包括煤炭)成本上漲,而煤炭乃生產水泥之主要成本項目之一;(b)隨著內地政府實施緊縮措施,中國內地對水泥之需求下降,水泥價格亦隨之下跌;及(c)於山東興建日產2,500噸熟料之新廠房,動用大量財務資源。

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

主要供應商與客戶

本集團首五大及其中最大供應商分別佔回顧年度總採購額之99.8%及91.1%。本集團首五大客戶之合計銷售額佔總營業額不足30%。概無任何董事、其聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本權益5%以上之本公司股東，在任何該首五大供應商或客戶中佔有權益。

僱員

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

風險管理

本集團金融業務之風險管理主要由新鴻基負責，並概述如下：

營運風險

營運風險指公司內部程序、人為及制度不足或失當或外來事件導致產生損失之風險。

本集團一貫注重維持良好之風險及內部監控制度(包括清晰界定職權範圍及職務分工)、有效之內部滙報及應變計劃，以確保集團擁有有效之營運風險管理機制。

高級管理層須每年申報及提交一份「內部監控程序責任聲明」，供集團之稽核及法規監核部(「稽核部」)審閱。

信貸風險

導致信貸風險的成因眾多，包括交易對手有可能在交收過程中出現違約，信貸風險亦可能來自放款、交收、庫務、作價買賣、衍生產品自營買賣，以及其他本集團所從事之活動。

本集團之信貸政策指引詳列批准信貸及監管程序，該等程序乃按照專業守則、有關條例的規定以及證券及期貨事務監察委員會發出之有關守則或指引而訂定。

日常信貸管理由信貸部負責。信貸部會就交易對手之信譽、抵押品及風險分佈等上述標準作出批核及滙報，並由管理層每日審閱，而信貸及風險管理委員會亦於定期例會中作出檢討。

風險管理(續)

流動資金風險

本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕的流動資金比率，以遵守有關之法定要求。管理層每日均監察本集團的流動資金狀況，以符合法定要求(如適用於本集團多間持牌附屬公司的財務資源條例)。

資本風險

本集團維持穩固之資本基礎，以支持其金融業務發展及至少遵從所需之最低法定比率要求。

資金乃按本集團各業務不同之需求及所承擔之風險分配至本集團各業務範圍。資金成本(隨時間而定)由其用者各自承擔。

利率風險

利率風險主要由附有利息之資產、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孖展融資及其他貸款業務。本集團可法定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，而本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。本集團所支付之利息亦受監管，以盡量令息差符合資金之流動性及需求。

外滙風險

外滙風險乃外幣滙率變動對盈利或資本造成之風險。

本集團之外滙風險主要來自其槓桿外滙或代客購買海外證券之業務。外滙風險由有關部門按管理層所批准的限額作出管理及監察。就槓桿外滙業務而言，由於本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)會存在外滙風險。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，亦可能對本集團造成衍生外滙風險。本集團主要的貸款業務仍以本地貨幣進行，以避免外滙風險，故此，本集團之貸款資產並無承受重大外滙風險。

市場風險

本集團之自營買賣活動須受管理層審批之限額限制。於二零零四年初，本集團成立買賣風險監控小組(「買賣風險監控小組」)，以獨立監察及滙報涉及衍生工具、外滙及黃金之自營買賣狀況、風險、利潤及虧損。除買賣風險監控小組外，信貸部及高級管理層均會密切監察本集團之買賣風險，同時亦會按「市場價格」及「公平價格」計算風險，並設定「虧蝕上限」。本集團各項自營買賣活動均每日滙報予高級管理層以供審閱。本集團之稽核部亦會作出定期審核，以補充上述監控措施，確保遵從本集團既訂之市場風險限額及指引。

風險管理(續)

商譽風險

誠實及審慎之商譽對金融服務業來說是一重要因素。就本集團而言,「品牌」實屬非常重要及珍貴,而藉著嚴謹之內部監控及風險管理,如在主要業務上推行全面之僱員培訓及營運守則,加上本集團稽核部之效能與獨立運作,致使我們成功管理這方面之風險。

業務展望

於二零零四年,香港之物業及金融市場表現已見改善,特別是二零零四年下半年。經濟表現理想主要是由於訪港旅客人數增加,以及與中國內地採取一連串經濟合作措施令市場氣氛改善。管理層預期,本地經濟於二零零五年仍會持續復甦,雖則復甦之速度將會放緩。香港迪士尼樂園計劃於二零零五年九月開幕將增強旅遊業之增長動力。管理層相信,此將進一步促進酒店業之經濟活動,並使本集團之酒店業務有所裨益。預期經濟表現強勁將進一步帶動住宅及辦公室物業市道持續好轉。然而,原油價格大幅波動及利率趨升可能對市場氣氛及活動有不利影響。本集團將繼續密切監察此等因素及其他相關因素,同時盡力維持資產及盈利之良好平衡,以符合股東之整體利益。

行政總裁
李成偉
香港,二零零五年四月十四日

麥蘊利

麥蘊利爵士(C.B.E., 太平紳士),現年八十二歲,自一九九七年十二月起擔任本公司之非執行主席兼獨立非執行董事。彼為特許會計師,曾於本港公營及私人機構工作逾五十年,表現卓越。彼曾為香港會計師公會首屆會長,並歷任多項公職,包括公務員薪俸及服務條件常務委員會、廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員、香港理工學院校董會副主席及成員、香港地下鐵路公司董事、海洋公園公司及英皇御准香港賽馬會之主席,以及香港科技大學校董會成員達十年之久。彼現時為聯合集團之非執行主席兼獨立非執行董事。彼亦為新鴻基之獨立非執行董事。

李成偉

李成偉先生,現年五十三歲,於一九八七年二月加入本公司出任執行董事,自一九九四年三月起擔任本公司之行政總裁。彼為一名建築師,曾於澳洲IBM服務,其後在馬來西亞及香港參與地產發展工作逾二十年。彼於物業發展具豐富經驗。彼亦為新鴻基之執行董事及天安之執行董事兼主席。

李志剛

李志剛先生,現年五十一歲,為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員,於一九九七年八月及一九九九年十月分別獲委任為本公司之財務總監及執行董事。彼於財務及會計行業具有豐富經驗,曾於兩間大型核數師事務所任職及擔任多間頗具規模的香港上市公司之集團財務總監。彼亦為天安及上聯水泥之執行董事及聯合集團之集團財務總監。

賴顯榮

賴顯榮先生,現年四十八歲,於二零零一年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事,並於二零零四年九月轉任為本公司之非執行董事。彼為香港胡百全律師事務所(律師及公證人事務所)之合夥人,在法律界執業逾二十二年。賴先生畢業於香港大學,獲頒法律學士學位,具備香港、英格蘭及威爾斯以及澳洲維多利亞省之律師資格。賴先生為香港之公證人及中國委托公證人,同時亦出任另一間上市公司之獨立非執行董事。

李兆忠

李兆忠先生,現年五十七歲,於二零零四年九月獲委任為本公司之非執行董事。彼為英國倫敦銀行學會會員。彼於香港及海外銀行和金融業之高級管理層,累積超過三十一年工作經驗。李先生為聯合融資有限公司(「聯合融資」)之僱員,該公司為聯合集團之全資附屬公司。彼亦為上聯水泥之非執行董事。

麥尊德

麥尊德先生，現年七十六歲，於二零零四年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為JDM Associates Limited之創辦人及主席，曾為香港一運動及休閒用品分銷集團公司之主要股東。彼畢業於University of Western Australia及Harvard Business School，有超過五十年出任為行政總裁之工作經驗，以及後期為一般性、市場顧問及代表服務之獨資經營者，並擁有代理分銷、生產專利、超級市場、藥店特別商品之特許零售權，及貨品採購之廣泛經驗。彼亦為聯合集團之獨立非執行董事。

Steven Samuel Zoellner

Steven Samuel Zoellner先生，現年三十五歲，於二零零四年九月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於澳洲悉尼Scots College及完成一項房地產牌照課程。Zoellner 先生自一九八七年起出任房地產代理，在行內積逾廣泛經驗。Zoellner 先生曾參與銷售澳洲若干著名高尚住宅及發展地盤。彼曾擁有Elders Double Bay以提供各類房地產服務，並於二零零零年出售。彼目前為Laing & Simmons Double Bay之高級銷售員，該公司主要銷售澳洲頂級房地產。

胡君逸

胡君逸先生，現年四十歲，於一九九八年加入本公司，為本公司之合資格會計師。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。

劉美儀

劉美儀小姐，現年三十八歲，於二零零四年三月獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港公司秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼亦為聯合集團之公司秘書。

董事會同寅謹欣然將本集團及本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之週年報告及經審核財務報表呈覽。

主要業務

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於二零零四年十二月三十一日之主要業務分別列於財務報表附註第42、43及44項。

業績及溢利分配

本集團之業績及本公司之溢利分配列於第23頁之綜合收益賬及隨附之財務報表附註內。

董事會建議派發末期股息每股5港仙予二零零五年六月三日當日名列本公司股東名冊內之股東。鑑於本公司並無支付中期股息，故本年度之股息總額為每股5港仙。有關詳情列於財務報表附註第10項。

投資物業

年內，本集團支出110,000港元添置投資物業，並於收購一間附屬公司時進一步增購價值126,375,000港元之投資物業。本集團賬面值分別為51,249,000港元及44,795,000港元之若干發展中物業及待出售物業已轉為投資物業。

本集團投資物業於二零零四年十二月三十一日之重估價值為2,611,336,000港元，而重估盈餘淨額135,120,000港元已計入收益賬內。

上述事項及本集團投資物業於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第12項。

物業、廠房及設備

年內，本集團支出18,265,000港元添置物業、廠房及設備，並出售賬面淨值達635,000港元之若干物業、廠房及設備。

上述事項及本集團物業、廠房及設備於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第13項。

發展中物業

於本年度內，本集團就位於香港及美國之若干物業發展項目投資之新增開支為14,321,000港元。本集團賬面值為51,249,000港元之若干發展中物業經已完成且已轉為投資物業，而就該等物業過往所確認之減值虧損3,000,000港元已作撥回。

上述事項及本集團發展中物業於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第16項。

物業

本集團於二零零四年十二月三十一日之主要物業資料列於第90至92頁。

股本及認股權證

本公司之股本及認股權證於本年度之變動詳情分別列於財務報表附註第25及26項。

董事會成員

於本年度及截至本報告日期為止，董事會之成員如下：

執行董事：

李成偉

李志剛

非執行董事：

賴顯榮	(於二零零四年九月二十八日調任)
李兆忠	(於二零零四年九月二十八日獲委任)

獨立非執行董事：

麥蘊利	
賴顯榮	(於二零零四年九月二十八日調任為非執行董事)
麥尊德	(於二零零四年二月一日獲委任)
Steven Samuel Zoellner	(於二零零四年九月二十八日獲委任)

根據本公司之組織章程細則第105(A)條，李志剛先生及賴顯榮先生將輪值退任，惟有資格並願膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第96條，自上屆股東週年大會起至本報告日期前獲委任之Steven Samuel Zoellner先生及李兆忠先生，將於即將舉行之股東週年大會上退任，惟有資格並願膺選連任為董事。

董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本集團訂立本集團不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而可予以終止之未到期之服務合約。

非執行董事之任期

根據本公司之組織章程細則第96及105(A)條，非執行董事(包括獨立非執行董事)之任期須被重新委任或輪值退任。

董事權益

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條規定所存放之登記冊所載，本公司董事李成偉先生、李志剛先生及李兆忠先生於本公司及其相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之股份及相關股份中持有以下權益：

董事姓名	公司名稱	持有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	270,000 (附註1)	0.05%	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)
李兆忠	聯合集團(附註2)	200 (附註3)	0.00%	個人權益(以實益擁有人身份持有)
	新鴻基(附註2)	1,000 (附註5)	0.00%	個人權益(以實益擁有人身份持有)

附註：

1. 該股數指於本公司270,000股股份之權益。
2. 聯合集團乃本公司之最終控股公司。新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司。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. 該等股數指於聯合集團550,000股及200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10.00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(包括首尾兩天)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1,000股股份之權益。
6. 上述所有權益均屬好倉。

除以上所披露者外，於二零零四年十二月三十一日，本公司之各董事及最高行政人員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)之任何股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存放之登記冊所載，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之任何權益或淡倉。

董事在構成競爭業務中之權益

於本年度及截至本報告日期為止，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)，本公司董事(獨立非執行董事除外)李成偉先生及李志剛先生，被視為於下列構成競爭業務中有利益關係：

(i) 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；

(ii) 李志剛先生為聯合集團之附屬公司聯合融資及金淶投資有限公司之董事，該等公司部份從事借貸業務；

(iii) 李成偉先生及李志剛先生均為天安之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務；及

(iv) 李成偉先生及李志剛先生均為Allied Kajima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。

鑑於本公司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本公司董事會，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。

董事在合約中之權益

於本年度終結時或於本年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何同系附屬公司或附屬公司並無訂立任何董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

購買股份或債券之安排

除根據本公司最終控股公司聯合集團之購股權計劃授予用以認購聯合集團股份之購股權外，本公司、其控股公司或其任何同系附屬公司或附屬公司於本年度內概無參與任何安排，使董事能藉此獲得本公司或其他任何法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東權益

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載，持有本公司股份權益之股東如下：

股東名稱	持有股份數目	佔已發行股本概約百分比	附註
聯合集團	401,764,059	74.79%	1
Lee and Lee Trust	401,764,059	74.79%	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134,177,783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本公司401,764,059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39.09%之權益，因此，彼等被視作擁有聯合集團所持股份之權益。
4. 上述權益均屬好倉。於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載，並無淡倉記錄。

關連交易

如於本公司、聯合集團及新鴻基在二零零四年七月十九日刊發之聯合公佈中所披露，(i)百達利財務有限公司(「百達利」，為新鴻基之全資附屬公司，而新鴻基乃本公司及聯合集團之非全資附屬公司)作為放款人；(ii) 袁單麗女士(「袁女士」)作為借款人；及(iii)黃國興先生(「黃先生」)作為擔保人於二零零四年七月十九日訂立一項貸款協議(「貸款協議」)，據此百達利提供貸款5,600,000港元(「貸款」)予袁女士，其主要條款概述如下：

(i) 每年之利息按香港上海滙豐銀行有限公司不時提供之港元最優惠利率加3厘計算。利息須按月支付。

(ii) 貸款之還款日期為二零零五年七月十九日。

(iii) 袁女士就其在新鴻基投資(新鴻基之全資附屬公司，並為一間經營證券經紀及證券放款業務之持牌法團)開立之證券放款賬戶簽訂了一份授權書。此外，黃先生就袁女士根據貸款協議所欠之全部債項向百達利提供個人擔保，作為貸款之額外抵押。

關連交易(續)

新鴻基之主要附屬公司(包括百達利)之其中一項核心業務為借貸(包括提供有期貸款)。貸款之提供屬於一項在日常業務過程中進行之交易。本公司之董事(包括獨立非執行董事)認為貸款協議乃按正常商業條款訂立,各項條款亦屬公平合理,且符合股東之整體利益。

袁女士為黃先生之配偶,而黃先生則為新鴻基投資、Upstand Assets Limited及新鴻基投資服務(澳門)有限公司之董事,而新鴻基則為本公司及聯合集團之非全資附屬公司。因此,根據聯交所證券上市規則(「上市規則」),貸款分別構成本公司、聯合集團及新鴻基之關連交易。根據上市規則第14A.66(2)條,貸款之詳情須按上市規則第14A.45條之規定列載於本報告內,亦須列載於聯合集團及新鴻基之二零零四年年報內。

購回、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購回、出售或贖回本公司之任何證券。

捐款

本集團於本年度內之慈善捐款為178,000港元。

公司管治

最佳應用守則

就董事所知,本公司於本年度內已遵守上市規則附錄14所載於二零零五年一月一日前仍為有效之最佳應用守則。

董事進行證券交易之行為守則

年內,本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則,作為其董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出一項特定查詢後,所有董事確認彼等於本年度內已完全遵守標準守則所定之標準。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度確認書,確認彼等符合上市規則第3.13條所載有關其獨立性之規定。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

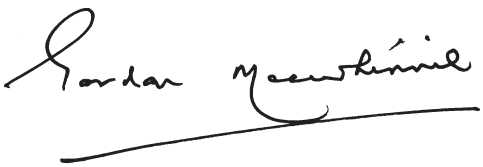
足夠之公眾持股量

於本報告日期按本公司可以得悉之公開資料所示及據董事所知悉，本公司已維持上市規則所規定之足夠公眾持股量。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈決議案重新委聘德勤•關黃陳方會計師行連任本公司核數師之職。

承董事會命



主席

麥蘊利爵士

香港，二零零五年四月十四日

Deloitte.
德勤

致聯合地產(香港)有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已完成審核載於第23頁至88頁按照香港普遍採納之會計原則編製的財務報表。

董事及核數師的個別責任

公司條例規定董事須編製真實與公平的財務報表。在編製該等真實與公平的財務報表時，董事必須貫徹採用合適的會計政策。

本行的責任是根據本行審核工作的結果，對該等財務報表表達獨立的意見，並根據公司條例第141條向整體股東報告，除此之外報告別無其他目的。本行不會就本報告的內容對其他任何人士負上或承擔任何責任。

意見的基礎

本行是按照香港會計師公會頒佈的核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作的重大估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合　貴公司及　貴集團的具體情況，及是否貫徹應用並足夠地披露該等會計政策。

本行在策劃和進行審核工作時，均以取得一切本行認為必需的資料及解釋為目標，使本行能獲得充份的憑證，就該等財務報表是否存有重要錯誤陳述，作出合理的確定。在表達意見時本行亦已衡量該等財務報表所載的資料在整體上是否足夠。本行相信，本行的審核工作已為下列意見建立了合理的基礎。

意見

本行認為上述的財務報表均真實與公平地反映　貴公司及　貴集團於二零零四年十二月三十一日的財政狀況及　貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照公司條例妥善編製。

Deloitte Touche Tohmatsu

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港，二零零五年四月十四日

綜合收益賬

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	**二零零四年**	二零零三年
		千港元	千港元
營業額	3及4	**1,128,169**	862,783
其他經營收入		**19,564**	43,257
總收入		**1,147,733**	906,040
銷售成本		(**201,927**)	(97,229)
經紀費及佣金開支		(**161,553**)	(99,639)
銷售開支		(**292**)	(2,737)
行政開支		(**347,972**)	(326,018)
減值虧損撥回(確認)及重估盈餘(虧絀)	5	**144,626**	(46,915)
呆壞賬撥備撥回		**902**	19,339
其他經營開支		(**108,756**)	(192,348)
經營溢利	6	**472,761**	160,493
融資成本	8	(**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		**266,192**	135,708
應佔共同控制企業業績		**44,725**	41,941
除稅前溢利		**910,478**	435,675
稅項	9	(**143,256**)	(71,449)
除稅後溢利		**767,222**	364,226
少數股東權益		(**98,720**)	(53,206)
股東應佔溢利		**668,502**	311,020
股息	10	**26,858**	—
每股盈利	11		
基本		**1.36港元**	0.64港元
攤薄		**1.32港元**	0.63港元

綜合資產負債表

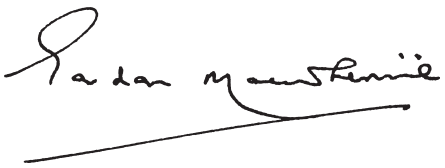
於二零零四年十二月三十一日

	附註	**二零零四年** **千港元**	二零零三年 千港元
非流動資產			
投資物業	12	**2,611,336**	2,256,073
物業、廠房及設備	13	**130,199**	132,401
無形資產	14	**10,375**	7,081
負商譽	15	**(389,264)**	(529,403)
發展中物業	16	**97,377**	131,174
於聯營公司之權益	18	**2,483,113**	2,201,871
於共同控制企業之權益	19	**1,036,507**	1,087,379
投資	20	**911,480**	702,353
應收長期貸款		**3,200**	—
遞延税項資產	21	**10,170**	9,853
		6,904,493	5,998,782
流動資產			
待出售物業及其他存貨	22	**401,721**	447,890
投資	20	**48,263**	35,563
應收賬款、按金及預付款項	23	**2,330,938**	2,861,392
聯營公司欠款		**231**	266,303
一間共同控制企業欠款		**2,040**	2,056
可收回税項		**1,464**	5,281
短期銀行抵押存款		**1,220**	1,487
銀行存款、銀行結存及現金		**598,254**	629,201
		3,384,131	4,249,173
流動負債			
應付賬款及應計費用	24	**1,162,499**	1,680,070
欠聯合集團有限公司款項		**6,094**	29,813
欠聯營公司款項		**49,260**	38,081
欠一間共同控制企業款項		**141,063**	171,658
應付税項		**27,452**	29,523
一年內到期之銀行借貸	29	**603,180**	1,059,908
一年內到期之其他負債	31	**459**	1,273
		1,990,007	3,010,326
流動資產淨額		**1,394,124**	1,238,847
		8,298,617	7,237,629

於二零零四年十二月三十一日

	附註	**二零零四年** **千港元**	二零零三年 千港元
股本及儲備			
股本	25	**1,074,303**	978,768
儲備	27	**4,744,332**	3,910,546
		5,818,635	4,889,314
少數股東權益		**1,275,939**	1,148,929
非流動負債			
一年後到期之銀行借貸	29	**1,046,569**	941,435
貸款票據	30	**129,637**	231,637
遞延稅項負債	21	**25,029**	21,406
一年後到期之其他負債	31	**2,808**	4,908
		1,204,043	1,199,386
		8,298,617	7,237,629

第23至88頁之財務報表經董事會於二零零五年四月十四日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：



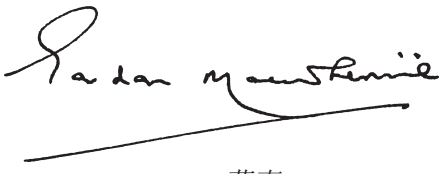
董事
麥蘊利

董事
李成偉

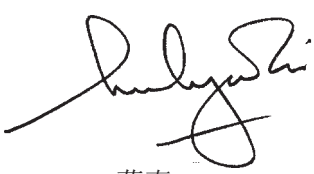
資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	**二零零四年** **千港元**	二零零三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	17	**2,696,497**	2,863,353
投資	20	**510**	510
		2,697,007	2,863,863
流動資產			
應收賬款及預付款項		**1,473**	3,062
銀行存款、銀行結存及現金		**53,327**	185
		54,800	3,247
流動負債			
應付賬款及應計費用		**1,931**	3,522
欠聯合集團有限公司款項		**6,094**	29,813
一年內到期之銀行借貸	29	**—**	22,484
		8,025	55,819
流動資產(負債)淨額		**46,775**	(52,572)
		2,743,782	2,811,291
股本及儲備			
股本	25	**1,074,303**	978,768
儲備	27	**1,225,870**	1,399,854
		2,300,173	2,378,622
非流動負債			
欠附屬公司款項	28	**443,609**	432,669
		2,743,782	2,811,291



董事
麥蘊利



董事
李成偉

綜合權益變動表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	物業重估儲備	投資重估儲備	特別資本儲備	資本贖回儲備	資本(商譽) 滙兑儲備	儲備	累計溢利	總計
	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
於二零零三年一月一日	978,745	492,778	241,113	(35,943)	2,320,430	72,044	(194,580)	(7,082)	629,580	4,497,085
重估產生之盈餘	–	–	–	104,076	–	–	–	–	–	104,076
折算香港以外地區業務賬項而產生之滙兑差額	–	–	–	–	–	–	(883)	–	–	(883)
應佔聯營公司收購後儲備變動	–	–	30,229	(5,245)	–	–	(387)	–	–	24,597
應佔共同控制企業收購後儲備變動	–	–	(25,603)	–	–	–	(12,283)	–	–	(37,886)
未於收益賬中確認之收益及虧損淨額	–	–	4,626	98,831	–	–	(13,553)	–	–	89,904
轉撥自累計溢利至資本儲備	–	–	–	–	–	–	–	642	(642)	–
行使認股權證之認購權	23	–	–	–	–	–	–	–	–	23
發行股份溢價	–	6	–	–	–	–	–	–	–	6
股東應佔溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	311,020	311,020
於非買賣證券減值時轉撥	–	–	–	4,884	–	–	–	–	–	4,884
於出售非買賣證券時轉撥	–	–	–	1,607	–	–	–	–	–	1,607
於出售附屬公司時轉撥	–	–	–	–	–	–	2,572	–	–	2,572
於出售聯營公司時轉撥	–	–	–	–	–	–	(200)	(320)	–	(520)
資本儲備攤銷	–	–	–	–	–	–	–	(17,267)	–	(17,267)
	23	6	–	6,491	–	–	2,372	(16,945)	310,378	302,325
於二零零三年十二月三十一日	978,768	492,784	245,739	69,379	2,320,430	72,044	(205,761)	(24,027)	939,958	4,889,314

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	股本	股份溢價	物業重估儲備	投資重估儲備	特別資本儲備	資本贖回儲備	資本(商譽)滙兑儲備	資本(商譽)儲備	累計溢利	股息儲備	總計
	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
於二零零四年一月一日	978,768	492,784	245,739	69,379	2,320,430	72,044	(205,761)	(24,027)	939,958	–	4,889,314
重估產生之盈餘	–	–	–	156,090	–	–	–	–	–	–	156,090
遞延稅項	–	–	–	(166)	–	–	–	–	–	–	(166)
折算香港以外地區業務賬項而產生之滙兑差額	–	–	–	–	–	–	31	–	–	–	31
應佔聯營公司收購後儲備變動	–	–	9,311	4,067	–	–	244	–	–	–	13,622
應佔共同控制企業收購後儲備變動	–	–	(28,162)	–	–	–	(10)	–	–	–	(28,172)
未於收益賬中確認之收益及虧損淨額	–	–	(18,851)	159,991	–	–	265	–	–	–	141,405
轉撥自特別資本儲備至累計溢利(附註27(a))	–	–	–	–	(2,320,430)	–	–	–	2,320,430	–	–
轉撥自累計溢利至資本儲備	–	–	–	–	–	–	–	2,120	(2,120)	–	–
行使認股權證之認購權	95,535	–	–	–	–	–	–	–	–	–	95,535
發行股份溢價	–	23,884	–	–	–	–	–	–	–	–	23,884
發行股份開支	–	(24)	–	–	–	–	–	–	–	–	(24)
攤薄於一間聯營公司權益時轉撥	–	–	(379)	31	–	–	–	(3)	–	–	(351)
分派一間聯營公司權益予少數股東	–	–	(21)	1	–	–	–	–	–	–	(20)
股東應佔溢利	–	–	–	–	–	–	–	–	668,502	–	668,502
擬派末期股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(26,858)	26,858	–
於非買賣證券減值時轉撥	–	–	–	12,672	–	–	–	–	–	–	12,672
於出售非買賣證券時轉撥	–	–	–	4,985	–	–	–	–	–	–	4,985
資本儲備攤銷	–	–	–	–	–	–	–	(17,267)	–	–	(17,267)
	95,535	23,860	(400)	17,689	(2,320,430)	–	–	(15,150)	2,959,954	26,858	787,916
於二零零四年十二月三十一日	1,074,303	516,644	226,488	247,059	–	72,044	(205,496)	(39,177)	3,899,912	26,858	5,818,635

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
經營業務		
經營溢利	**472,761**	160,493
調整項目：		
折舊	**19,831**	20,772
非買賣證券已確認之減值虧損	**16,418**	6,524
攤薄於一間聯營公司權益之虧損	**4,455**	—
無形資產攤銷	**2,701**	2,780
買賣證券之未變現虧損(溢利)淨額	**2,109**	(3,311)
出售物業、廠房及設備之虧損	**579**	432
撇銷無形資產之虧損	**96**	—
重估投資物業產生之(盈餘)虧絀	(**135,120**)	5,645
待出售物業已(撥回)確認之減值虧損	(**22,924**)	22,546
發展中物業已(撥回)確認之減值虧損	(**3,000**)	12,200
出售非買賣證券(溢利)虧損	(**2,483**)	753
視作出售一間共同控制企業之溢利	(**942**)	—
呆壞賬撥備撥回	(**902**)	(19,339)
出售一間附屬公司部份權益溢利	(**789**)	—
出售一間共同控制企業虧損	—	5,549
出售一間聯營公司虧損	—	3,088
出售附屬公司虧損	—	2,597
撥回因被違反貸款協議而產生之虧損	—	(26,412)
未計營運資金變動之經營業務現金流量	**352,790**	194,317
待出售物業及其他存貨減少	**20,741**	19,220
買賣證券增加	(**14,634**)	(9,903)
應收賬款、按金及預付款項減少(增加)	**557,084**	(844,918)
應收長期貸款增加	(**3,200**)	—
應付賬款及應計費用(減少)增加	(**499,683**)	761,046
其他僱員福利減少	(**3,046**)	(1,842)
欠聯合集團有限公司款項(減少)增加	(**23,719**)	21,603
經營業務產生之現金	**386,333**	139,523
已付利息	(**47,193**)	(62,220)
已付香港利得稅	(**32,809**)	(6,376)
(已付)已退回香港以外稅項	(**248**)	95
經營業務之現金淨額	**306,083**	71,022

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	**二零零四年**	二零零三年
		千港元	千港元
投資業務			
聯營公司還款		**242,563**	22,342
出售非買賣證券所得款項		**40,510**	6,350
出售一間聯營公司所得款項		**12,187**	2,446
來自聯營公司之股息		**6,182**	17,812
一間共同控制企業還款		**2,770**	2,338
銀行抵押存款減少(增加)		**267**	(487)
出售物業、廠房及設備所得款項		**56**	1
收購附屬公司(扣除已購入之現金及現金等價物)	32	(**125,239**)	(49,579)
收購聯營公司		(**102,350**)	(6,156)
購入非買賣證券		(**32,285**)	(30)
購入物業、廠房及設備		(**18,265**)	(8,765)
添置發展中物業		(**14,186**)	(14,790)
購入無形資產		(**6,091**)	(5,001)
墊款予一間共同控制企業		(**3,772**)	(2,830)
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**)	(7,673)
添置投資物業		(**110**)	—
墊款予一間聯營公司		(**2**)	—
出售一間共同控制企業所得款項		—	87,500
所投資公司還款		—	2,951
出售附屬公司(扣除已出售之現金及現金等價物)	33	—	(161)
投資業務(所用)產生之現金淨額		(**2,963**)	46,268
融資活動			
發行股份所得款項淨額		**119,395**	29
籌集所得新造銀行貸款		**86,500**	572,954
一間共同控制企業墊款		**29,500**	23,617
償還銀行貸款		(**346,126**)	(492,686)
購回貸款票據		(**100,426**)	(19,861)
附屬公司向少數股東派付之股息		(**29,788**)	(14,892)
償還融資租約下之債務		(**890**)	(850)
償還聯營公司款項		(**148**)	(163)
償還一間共同控制企業款項		(**95**)	—
予少數股東之分派淨額		(**33**)	—
聯營公司墊款		—	1,450
一間上市附屬公司已購回及註銷股份		—	(83,945)
融資活動所用之現金淨額		(**242,111**)	(14,347)

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
現金及現金等價物增加	**61,009**	102,943
滙兑調整	**12**	935
於一月一日之現金及現金等價物	**479,328**	375,450
於十二月三十一日之現金及現金等價物	**540,349**	479,328
現金及現金等價物結存之分析		
銀行存款、銀行結存及現金	**598,254**	629,201
銀行透支	**(57,905)**	(149,873)
	540,349	479,328

截至二零零四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42、43及44項。

2. 主要會計政策

新頒會計準則之影響

香港會計師公會已頒佈若干全新及經修訂之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》(統稱為「新香港財務報告準則」)並於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團並無提早於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表中採納該等新香港財務報告準則。

本集團已著手評估該等新香港財務報告準則之影響，惟仍未能確定該等新香港財務報告準則對本集團經營業績及財務狀況有否重大影響。

編製基準

本財務報表按歷史成本常規編製(而就若干物業及證券投資價值重估作出修訂)。本財務報表已按香港普遍接納會計原則編製。所採納之主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

綜合收益賬包括於本年度所購入或出售之附屬公司之業績，分別由有效收購日期起計或計至有效出售日期。

本集團內各公司之間所有重大交易及結餘已於編製綜合財務報表時抵銷。

商譽及負商譽(資本儲備)

綜合賬項所產生之商譽及負商譽(資本儲備)，乃指購買代價超逾或低於本集團於收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業當日所佔可分開之淨資產之公平價值之數額。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

商譽及負商譽(資本儲備)(續)

於二零零一年一月一日前進行之收購而產生之商譽及資本儲備，繼續存於儲備內。商譽將於出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制企業時或已釐訂商譽出現減值時，在收益賬內中支銷。資本儲備則分配至所購入附屬公司、聯營公司或共同控制企業之非貨幣資產，並按有關資產之變現情況而變現。倘未能以合理準確之情況下，將資本儲備分配至有關資產，儲備乃以有系統方式，按不超過五年之期間轉撥。於出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制企業時，任何之前未變現之儲備乃計入計算出售之盈虧內。

於二零零一年一月一日後進行之收購而產生之商譽， 乃作資本化並於其五年估計可使用年期攤銷。因收購一間聯營公司或一間共同控制企業而產生之商譽，將計入該聯營公司或該共同控制企業之賬面值。收購一間附屬公司產生之商譽，乃另行於資產負債表內列賬。於二零零一年一月一日後進行之收購一間附屬公司而產生之負商譽，乃以扣除非流動資產之形式呈列，並將按分析所產生結餘之情況轉撥至收益賬。因收購一間聯營公司或一間共同控制企業而產生之負商譽，乃從該聯營公司或該共同控制企業之賬面值中扣除。現時，負商譽按五年之期限轉撥至收益賬。

外幣

非港元貨幣交易最初乃按交易日之兑換率折算入賬。以非港元貨幣計算之貨幣性資產及負債均按結算日兑換率折算。折算盈虧已撥入收益賬內。

於綜合賬內，本集團香港以外地區業務之資產及負債乃以結算日之兑換率折算。收入及開支項目乃以期內之平均兑換率折算。所產生之滙兑差額(如有)全部撥入儲備內。於出售一項香港以外地區業務時，該項業務所應佔之滙兑儲備餘額乃轉撥往收益賬作為出售該項業務之部份溢利或虧損。

2. 主要會計政策(續)

收入之確認

出售發展物業之收入，祇在簽訂具有法定約束力之銷售協議或當局發出樓宇入伙紙後(以兩者中較後日期為準)方作收入確認。在上述階段前所收取買家之款項均計入流動負債項目下之已收按金內。當代價為現金或現金等價物，且遞延收取代價，則使用應計利率對日後收取之款項作出貼現，以釐定代價之公平價值。

租金收入，包括依據營業租約之物業預繳發票租金，以有關租約之年期按直線法入賬。

出售之投資按交易日期或合約日期(如適用)入賬。

提供服務之收入在服務提供後入賬。

酒店業務之收入在服務提供後入賬。

於賬中確認之經紀收入，乃指於每年十二月三十一日或之前就所有經紀交易應計之經紀收入。

應收客戶之利息收入以應計基準於收益賬中入賬，惟屬逾期或被視為呆賬而再無利息應計入收益賬之應收款項則例外。

銀行存款之利息收入按時間比例以尚未償還之本金及按適用利率計算。

投資之股息收入於確定股東有權收取該等股息時入賬。

買賣外幣之盈虧，包括由平倉或於結算日就所持有外幣估值而產生之變現及未變現溢利減虧損及收取或支付之倉費。

營業租約

根據營業租約之應付租金，乃按有關租約期限以直線法在收益賬中扣除。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

融資租約

凡租約條款將租賃資產所有權之一切風險與利益轉移至本集團之租約均列為融資租約。融資租約下持有之資產以其於收購日之公平價值轉為資本處理，出租人之相應負債(扣除利息支出)乃於資產負債表中列作融資租約承擔。融資成本指租約承擔總額與所收購資產之公平值之差額，乃按有關租約年期於收益賬中扣除，以便就各會計期間之剩餘負債結餘定出固定之定期扣除比率。

減值

本集團於每個結算日審核其有形及無形資產之賬面值，以釐訂有否任何顯示，顯示該等資產已出現減值虧損。倘估計資產之可收回價值低於其賬面值，則有關資產之賬面值乃扣減至其可收回價值。減值虧損即時確認為開支，除非根據另一項會計準則有關資產乃以估值列賬，則在此情況下，根據該項會計準則之減值虧損則視為重估減值。

倘減值虧損隨後撥回，則資產之賬面值乃增加至其可收回價值之修訂估值，惟所增加之賬面值不得超過倘資產於過往年度並無出現虧損所釐訂之賬面值。所撥回之減值虧損即時確認為收入，除非根據另一項會計準則有關資產乃以估值列賬，則在此情況下，根據該項會計準則撥回之減值虧損乃視作重估盈餘。

僱員福利

僱員應享之年假乃於僱員放假時確認。本公司已就僱員於截至結算日所提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

本集團應付退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款會於產生時在收益賬內扣除。

稅項

稅項指應付本期稅項及遞延稅項之和。

應付本期稅項根據本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益賬所呈報之純利有異，乃因其並未計入其他年度應課或應扣之收入或開支項目，以及進一步不計入於收益賬中永不需課稅及永不獲扣減之項目。

2. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項為預期就財務報表中資產及負債之賬面值以及用於計算應課稅溢利稅基而應付或可收回金額，並以資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般確認所有應課臨時差額，而遞延稅項資產乃按可動用之可扣減臨時差額之應課稅溢利而予以確認。倘臨時差額乃涉及商譽(或負商譽)或初步確認(業務合併除外)既不影響應課稅溢利，亦不影響會計溢利之交易中其他資產及負債而產生之臨時差額，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債確認就於附屬公司之投資以及於聯營公司及共同控制企業之權益所產生之應課臨時差額，惟倘本集團能控制撥回臨時差額，而臨時差額不會在可預見將來撥回則例外。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日予以檢討，並減至不再有充足應課稅溢利可供用於扣減全部或部份可收回資產為限。

遞延稅項按預期適用於結算負債或變現資產之期間之稅率換算。遞延稅項在收益賬中扣除或計入收益賬，惟倘其涉及直接在權益中扣除或計入股本之項目，則遞延稅項亦可在權益中處理。

投資物業

投資物業乃指因其投資潛力而持有之已落成物業，任何租金收入均以公平交易原則商定。

投資物業以於結算日之專業評估之公開市值入賬。任何因投資物業估值而產生之盈餘或虧絀均撥入物業重估儲備或自物業重估儲備中扣除。若該儲備之結餘不足應付扣除之虧絀，超出物業重估儲備結餘之虧絀將於收益賬內扣除。倘先前已於收益賬內扣除虧絀而其後產生重估盈餘，此項盈餘則予撥入收益賬，惟數額以先前所扣除之虧絀為限。

以尚餘期限超過二十年之租約持有之投資物業不予撥備折舊。

於出售投資物業時，該物業應佔物業重估儲備結餘轉撥往收益賬內。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本值減折舊及累計減值虧損入賬。土地及樓宇以成本或估值減折舊及累計減值虧損列賬。物業、廠房及設備之主要檢查及大修開支乃作資本化，並列為有關資產之獨立部份。

本公司利用會計實務準則(「會計準則」)第17號「物業、廠房及設備」第80段所提供之過渡性寬免，並未對一九九五年九月三十日前以估值列賬之本集團土地及樓宇作定期估值，因此並無就土地及樓宇進行重估。於過往年度，重估該等資產所產生之盈餘，乃計入重估儲備中。該等資產價值之任何未來虧絀，將按其超逾涉及之前重估同一項資值之重估儲備結餘(如有)而列為開支。隨後出售或棄用重估資產，其所佔之重估盈餘將轉撥至累計溢利。

物業、廠房及設備之折舊以直線法按下列年率以估計可使用年期撇銷其成本或估值而作出準備：

土地	租約之餘下年期
樓宇	2%至3%，或倘少於50年，則按租約之餘下年期
租約樓宇裝修	20%
傢具、裝置及設備	10%至50%
汽車及汽船	16⅔%至20%

出售或棄用資產所產生之溢利或虧損，乃出售資產所得款項與該資產賬面值之差額，並於收益賬內確認入賬。

無形資產

並非與有關硬件整合之電腦軟件支出乃資本化為無形資產，按其估計可用年數以直線攤分法分五年攤銷。若有迹象顯示無形資產出現減值，即對其估值並將賬面值削減至能收回之數額。

發展中物業

於發展中用作生產、租賃或行政用途或用途尚未確定之土地及樓宇以成本值，扣除任何董事認為必須之減值虧損後入賬。成本值包括該等物業應佔土地成本、發展成本、借貸成本以及其他直接成本，扣除任何租金及所得利息收入，直至有關物業達至可出售階段時止。有關資產之折舊將按其他物業資產之相同基準計算，於有關資產投入運作時開始計算。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本值減除任何已識別之減值虧損後載入本公司資產負債表。附屬公司之業績由本公司按年內已收或應收股息之基準計算入賬。

於聯營公司之權益

聯營公司之業績以及資產與負債，乃按會計權益法，減除任何已識別之減值虧損後於財務報表中列賬。於二零零一年一月一日前收購聯營公司產生之未攤銷商譽或資本儲備，乃計入儲備。

當本集團與一間聯營公司交易時，未變現之溢利按本集團於有關聯營公司之權益抵銷。未變現虧損亦按本集團於有關聯營公司之權益抵銷，惟有證明顯示該交易對所轉撥之資產造成損害者除外。

於共同控制企業之權益

共同控制企業之業績以及資產與負債，乃按會計權益法，減除任何已識別之減值虧損後於財務報表中列賬。於二零零一年一月一日前收購共同控制企業之未攤銷商譽或資本儲備，乃計入儲備。

當本集團與一間共同控制企業交易時，未變現之溢利按本集團於有關共同控制企業之權益抵銷。未變現虧損亦按本集團於有關共同控制企業之權益抵銷，惟有證明顯示該交易對所轉撥之資產造成損害者除外。

證券投資

證券投資以交易日基準確認入賬，最初按成本值計算。

於其後之呈報日期，按買賣、套戥及包銷目的持有之證券按公平價值計算。任何未變現之盈虧乃列入該年度之純利或虧損淨額內。

於期後呈報日期，非持作買賣證券乃以按公平價值或估計公平價值計算。任何未變現盈虧乃撥入投資重估儲備內處理，直至有關證券予以出售或確定為已減值為止，屆時所累積盈虧乃列入該年度之純利或虧損淨額內。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

其他投資

其他投資乃以成本減除任何已識別之減值虧損列賬。

待出售物業

待出售物業乃按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本值包括該等物業應佔之土地成本、發展成本、借貸成本及其他直接成本，扣除任何租金及所得利息收入，直至有關物業達至可出售階段時止。可變現淨值乃參照管理階層根據當時市道所作之估計售價而釐定，並經扣除物業落成時估計所需之一切成本及市場推廣與出售所牽涉之費用。

存貨

存貨以成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本乃按加權平均法計算。

借貸成本撥充資本

因收購、建設或生產符合規定之資產(即需於一段長時間後才能作其預計用途或出售之資產)，而直接產生之借貸成本撥充該等資產之部份成本。倘該等資產大致上能作其預計用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定借貸所得款項作出之短暫投資所賺取之投資收入支付符合規定之資產後會從撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於其產生期間入賬列為支出。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

3. 營業額

營業額指自銷售物業、證券買賣及經紀之已收及應收之所得款項總額、自物業租賃、酒店業務及物業管理服務收入、利息及股息收入、企業融資及顧問服務收入，和證券孖展融資及有期貸款融資及保險經紀服務收入，以及下列項目扣除虧損後淨額：黃金交易之收入以及外滙交易差額。

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
證券經紀	**236,854**	185,130
利息收入	**171,510**	201,036
物業租金、酒店業務及管理服務	**169,935**	161,738
企業融資及其他收入	**156,849**	116,011
外滙、黃金、商品及期貨之收入	**149,380**	123,962
證券買賣	**145,205**	16,991
股息收入	**73,653**	41,915
銷售物業	**24,783**	16,000
	1,128,169	862,783

4. 分部資料

本集團之主要業務類別如下：

- 投資、經紀及金融－ 買賣證券、提供證券經紀及相關服務、提供外滙、黃金及商品之經紀服務、提供證券孖展融資及保險經紀服務、提供有關融資及顧問產品以及提供有期貸款融資。

- 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。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

本集團按業務分部資料分析如下：

	二零零四年			
	投資、經紀及金融	物業租賃、酒店業務及管理服務	銷售物業及與物業有關之投資	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	944,846	172,835	24,783	1,142,464
減：分部間之營業額	(11,395)	(2,900)	—	(14,295)
	933,451	169,935	24,783	1,128,169
經營溢利	232,834	213,395	26,532	472,761
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				266,192
應佔共同控制企業業績				44,725
除税前溢利				910,478
税項				(143,256)
除税後溢利				767,222
分部資產	3,610,419	2,644,742	499,938	6,755,099
於聯營公司之權益				2,483,113
於共同控制企業之權益				1,036,507
遞延税項資產				10,170
聯營公司欠款				231
一間共同控制企業欠款				2,040
可收回税項				1,464
資產總額				10,288,624
分部負債	(1,084,831)	(86,305)	(648)	(1,171,784)
欠聯營公司款項				(49,260)
欠一間共同控制企業款項				(141,063)
應付税項				(27,452)
銀行及其他借貸				(1,779,462)
遞延税項負債				(25,029)
負債總額				(3,194,050)
其他資料				
折舊	16,255	3,576	—	19,831
無形資產攤銷	2,701	—	—	2,701
已確認(撥回)之減值虧損	16,418	—	(25,924)	(9,506)
重估投資物業產生之盈餘	—	(135,120)	—	(135,120)
呆壞賬撥備撥回	(528)	(374)	—	(902)
資本開支	18,286	20,248	253	38,787

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

	二零零三年			
	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	銷售物業及與物業有關之投資 千港元	總計 千港元
營業額	694,317	166,198	16,000	876,515
減：分部間之營業額	(9,272)	(4,460)	—	(13,732)
	685,045	161,738	16,000	862,783
經營溢利(虧損)	147,905	52,785	(40,197)	160,493
融資成本				(60,016)
撥回負商譽				140,282
資本儲備攤銷				17,267
應佔聯營公司業績				135,708
應佔共同控制企業業績				41,941
除税前溢利				435,675
税項				(71,449)
除税後溢利				364,226
分部資產	3,801,791	2,298,539	574,882	6,675,212
於聯營公司之權益				2,201,871
於共同控制企業之權益				1,087,379
遞延税項資產				9,853
聯營公司欠款				266,303
一間共同控制企業欠款				2,056
可收回税項				5,281
資產總額				10,247,955
分部負債	(1,607,913)	(51,086)	(56,099)	(1,715,098)
欠聯營公司款項				(38,081)
欠一間共同控制企業款項				(171,658)
應付税項				(29,523)
銀行及其他借貸				(2,233,946)
遞延税項負債				(21,406)
負債總額				(4,209,712)
其他資料				
折舊	16,750	3,871	151	20,772
無形資產攤銷	2,780	—	—	2,780
已確認之減值虧損	6,524	12,200	22,546	41,270
重估投資物業產生之虧絀	—	5,645	—	5,645
呆壞賬撥備撥回	(19,339)	—	—	(19,339)
資本開支	13,047	14,524	985	28,556

截至二零零四年十二月三十一日止年度

4. 分部資料(續)

分部間之交易按有關各方商訂之條款訂立。

年內，本集團就香港以外地區業務之營業額、經營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。

5. 減值虧損撥回(確認)及重估盈餘(虧絀)

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
減值虧損撥回(確認)及重估盈餘(虧絀)包括：		
就下列項目之減值虧損撥回(確認)：		
待出售物業	**22,924**	(22,546)
發展中物業	**3,000**	(12,200)
非買賣證券	(**16,418**)	(6,524)
	9,506	(41,270)
重估投資物業產生之盈餘(虧絀)	**135,120**	(5,645)
	144,626	(46,915)

截至二零零四年十二月三十一日止年度

6. 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利已扣除：		
核數師酬金：		
本年度	**4,671**	4,395
過往年度超額撥備	**(76)**	(2)
	4,595	4,393
無形資產攤銷(包括在其他經營開支內)	**2,701**	2,780
應付業務代表及若干僱員之佣金支出及銷售獎金	**128,783**	103,754
折舊		
自置資產	**19,318**	20,259
融資租約下之資產	**513**	513
	19,831	20,772
攤薄於一間聯營公司權益之虧損	**4,455**	—
出售物業、廠房及設備之虧損	**579**	432
出售一間聯營公司虧損	**—**	3,088
出售一間共同控制企業虧損	**—**	5,549
出售附屬公司虧損	**—**	2,597
出售非買賣證券虧損	**—**	753
撇銷無形資產之虧損	**96**	—
買賣證券之未變現虧損淨額	**2,109**	—
有關訴訟產生之利息及法律費用之撥備(附註)	**2,934**	58,364
退休福利計劃供款，扣除為數805,000港元之沒收供款(二零零三年：353,000港元)(附註38)	**10,096**	9,309
員工成本(包括董事酬金但不包括退休福利計劃供款)	**221,627**	189,324
並已計入：		
上市證券投資之股息收入	**36,843**	10,490
非上市證券投資之股息收入	**36,810**	31,425
買賣證券之已變現溢利淨額	**4,321**	5,728
買賣證券之未變現溢利淨額	**—**	3,311
衍生產品之已變現溢利淨額	**15,455**	6,403
其他買賣活動之溢利淨額	**8,141**	4,531
外滙交易溢利	**18,180**	16,938
視作出售一間共同控制企業之溢利	**942**	—
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**	—
營業租約投資物業之租金收入，扣除支出18,000,000港元(二零零三年：18,280,000港元)	**50,952**	47,800
撥回因Millennium Touch Limited違反訂立之貸款協議而產生之虧損	**2,847**	26,412

截至二零零四年十二月三十一日止年度

6. 經營溢利(續)

附註： 於二零零四年四月一日，香港高等法院就新世界發展有限公司(「新世界發展」)向新鴻基証券有限公司(「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(「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約118,000,000 港元之金額列賬為「投資」(附註第20(ii)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。此外，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。

新鴻基証券已就裁決提出上訴。據新鴻基目前對裁決之理解，新鴻基証券於吉隆坡之已完成項目(包括兩間設有約1,000 個房間之頂級酒店及一幢現名為「The Renaissance Kuala Lumpur Hotel」之會議及零售綜合大樓)中擁有實際權益12.5%，及包括所佔股東貸款部份。

7. 董事及僱員酬金資料

(a) 董事酬金

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
董事袍金：		
執行董事	**10**	10
獨立非執行董事	**10**	10
	20	20
其他酬金：		
執行董事：		
薪金、房屋及其他福利	**2,911**	2,952
表現獎金	**250**	750
退休福利計劃供款	**86**	88
獨立非執行董事：		
顧問費	**85**	75
	3,332	3,865
	3,352	3,885

7. 董事及僱員酬金資料(續)

(a) 董事酬金(續)

董事酬金之金額範圍如下：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零港元－1,000,000港元	**6**	3
3,000,001港元－3,500,000港元	**1**	－
3,500,001港元－4,000,000港元	**－**	1

(b) 僱員酬金

五名最高薪酬之人士包括一名(二零零三年：一名)董事，有關其酬金之詳情已列於上文附註第7(a)項。其餘四名(二零零三年：四名)人士之酬金如下：

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
薪金及其他福利	**9,992**	13,549
表現獎金	**4,760**	1,235
退休福利計劃供款	**222**	352
	14,974	15,136

上述非本公司董事之僱員酬金之金額範圍如下：

	僱員人數	
	二零零四年	二零零三年
2,000,001港元－2,500,000港元	**1**	3
2,500,001港元－3,000,000港元	**2**	－
7,000,001港元－8,000,000港元	**1**	－
8,500,001港元－9,000,000港元	**－**	1

截至二零零四年十二月三十一日止年度

8. 融資成本

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
利息：		
五年內全數償還之銀行借貸	**35,287**	44,700
毋須於五年內全數償還之銀行借貸	**4,749**	7,711
五年內全數償還之貸款票據	**7,175**	7,641
融資租約下之債務	**26**	65
五年內全數償還之其他借貸	**106**	48
	47,343	60,165
減：就發展中物業撥充資本之數額	**(135)**	(149)
	47,208	60,016

9. 稅項

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港	**31,637**	23,960
香港以外地區	**3,099**	418
	34,736	24,378
遞延稅項(附註21)：		
本年度	**2,327**	(9,146)
因稅率改變之影響	**—**	766
本公司及附屬公司應佔稅項	**37,063**	15,998
應佔聯營公司稅項	**42,353**	38,751
應佔聯營公司遞延稅項	**52,528**	6,724
應佔共同控制企業稅項	**11,312**	9,976
	143,256	71,449

香港利得稅以源自香港之估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零三年：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。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

9. 稅項(續)

本年度之稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
除稅前溢利	**910,478**	435,675
減： 應佔聯營公司業績	(**266,192**)	(135,708)
應佔共同控制企業業績	(**44,725**)	(41,941)
未計應佔聯營公司及共同控制企業業績之除稅前溢利	**599,561**	258,026
以香港利得稅稅率17.5%(二零零三年：17.5%)計算之稅項	**104,923**	45,155
不可用作扣稅支出之稅項影響	**11,612**	24,298
動用之前未確認稅務虧損之稅項影響	(**10,680**)	(16,368)
因稅率改變而增加之期初遞延稅項	**－**	766
動用未確認可扣稅臨時差額之稅項影響	(**41**)	(3,976)
海外附屬公司不同所得稅率之影響	(**1,476**)	(2,559)
毋須課稅收入之稅項影響	(**73,096**)	(42,818)
未確認稅務虧損之稅項影響	**4,924**	12,591
其他	**897**	(1,091)
本公司及附屬公司應佔稅項	**37,063**	15,998
應佔聯營公司稅項	**42,353**	38,751
應佔聯營公司遞延稅項	**52,528**	6,724
應佔共同控制企業稅項	**11,312**	9,976
本年度稅項	**143,256**	71,449

除於收益賬扣除之金額外，有關本集團重估物業之遞延稅項已直接於權益內扣除。

遞延稅項之詳情列於附註第21項。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

10. 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
普通股股份		
擬派末期股息每股5港仙(二零零三年：無)	**26,858**	—

董事會已建議派發末期股息每股5港仙(二零零三年：無)，惟須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

截至二零零四年十二月三十一日止年度擬派之末期股息數額乃按二零零五年四月十四日已發行股份537,151,901股計算。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利668,502,000港元(二零零三年：311,020,000 港元)及年內已發行股份加權平均數492,746,074股(二零零三年：489,372,894股)計算。

每股攤薄盈利乃根據該年股東應佔溢利668,502,000港元(二零零三年：311,020,000港元)及年內已發行股份，並已就所有攤薄性潛在普通股之影響作出調整所得之加權平均數504,809,099股(二零零三年：489,915,671股)計算。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

12. 投資物業

	酒店物業 千港元	其他 千港元	總計 千港元
本集團			
估值			
於二零零四年一月一日	278,038	1,978,035	2,256,073
收購一間附屬公司	—	126,375	126,375
增加	—	110	110
轉撥自發展中物業	51,249	—	51,249
轉撥自待出售物業	—	44,795	44,795
建築成本超額撥備	—	(2,386)	(2,386)
重估產生之盈餘	38,049	97,071	135,120
於二零零四年十二月三十一日	367,336	2,244,000	2,611,336

本集團於二零零四年及二零零三年十二月三十一日所持投資物業之賬面值如下：

	二零零四年		二零零三年	
	酒店物業 **千港元**	**其他** **千港元**	酒店物業 千港元	其他 千港元
於香港之物業：				
長期	**367,336**	**1,852,200**	278,038	1,611,000
中期	**—**	**391,800**	—	367,035
	367,336	**2,244,000**	278,038	1,978,035

本集團酒店物業乃由獨立酒店管理公司管理，而其他投資物業乃以營業租約而持作出租用途。本集團於香港之投資物業已於二零零四年十二月三十一日由獨立專業估值師普敦國際評估有限公司按公開市值基準重估，其重估價值為2,611,336,000港元(二零零三年：2,256,073,000港元)。

年內重估產生之盈餘135,120,000港元已計入收益賬記內。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	租約樓宇裝修 千港元	傢具、裝置及設備 千港元	汽車及汽船 千港元	總計 千港元
本集團					
成本值或估值					
於二零零四年一月一日	99,743	33,480	96,046	22,181	251,450
滙兑調整	—	(1)	(4)	—	(5)
增加	—	5,029	9,332	3,904	18,265
出售	—	(1,190)	(815)	(1,588)	(3,593)
於二零零四年十二月三十一日	99,743	37,318	104,559	24,497	266,117
包括：					
按成本值	83,743	37,318	104,559	24,497	250,117
按一九八五年之估值	16,000	—	—	—	16,000
	99,743	37,318	104,559	24,497	266,117
折舊					
於二零零四年一月一日	6,697	21,348	69,696	21,308	119,049
滙兑調整	—	(1)	(3)	—	(4)
本年度撥備	1,600	5,500	12,001	730	19,831
出售時撇銷	—	(661)	(709)	(1,588)	(2,958)
於二零零四年十二月三十一日	8,297	26,186	80,985	20,450	135,918
賬面淨值					
於二零零四年十二月三十一日	91,446	11,132	23,574	4,047	130,199
於二零零三年十二月三十一日	93,046	12,132	26,350	873	132,401

本集團於二零零四年及二零零三年十二月三十一日所持土地及樓宇之賬面淨值如下：

	二零零四年 **千港元**	二零零三年 千港元
於香港之長期物業	**89,201**	90,579
於香港以外地區之中期物業	**2,245**	2,467
	91,446	93,046

13. 物業、廠房及設備(續)

於編製有關賬目時，本集團依賴會計準則第17號第80段，豁免對於一九九五年九月三十日前以估值列賬之「土地及樓宇」作定期重估。「土地及樓宇」中包括一項由獨立專業估值師仲量行按一九八五年公開市值基準估值為16,000,000港元而列賬之物業。如以成本值減累計折舊之方式列賬，「土地及樓宇」之賬面值(包括上述經重估物業)為93,097,000港元(二零零三年：94,728,000港元)。

傢具、裝置及設備之賬面淨值23,574,000港元(二零零三年：26,350,000港元)已計入以融資租約下持有之資產價值1,067,000港元(二零零三年：1,580,000港元)。

本公司於二零零四年及二零零三年十二月三十一日並無擁有任何物業、廠房及設備。

14. 無形資產

	本集團 千港元
電腦軟件	
成本值	
於二零零四年一月一日	9,633
增加	6,091
撇銷	(120)
於二零零四年十二月三十一日	15,604
攤銷	
於二零零四年一月一日	2,552
本年度撥備	2,701
撇銷時註銷	(24)
於二零零四年十二月三十一日	5,229
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	10,375
於二零零三年十二月三十一日	7,081

截至二零零四年十二月三十一日止年度

15. 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
增購一間附屬公司之權益	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
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	389,264
於二零零三年十二月三十一日	529,403

16. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 **千港元**	二零零三年 千港元
按成本值扣除已確認之減值虧損：		
於一月一日	**131,174**	128,802
滙兑調整	**131**	(367)
增加(包括撥充資本之利息135,000港元(二零零三年：149,000港元))	**14,321**	14,939
減值虧損撥回(確認)	**3,000**	(12,200)
轉撥至投資物業	**(51,249)**	—
於十二月三十一日	**97,377**	131,174

截至二零零四年十二月三十一日止年度

16. 發展中物業(續)

本集團於二零零四年及二零零三年十二月三十一日所持發展中物業之賬面值包括：

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
於香港以外地區之永久業權物業	**97,377**	93,993
於香港之長期物業	**–**	37,181
	97,377	131,174

於二零零四年十二月三十一日， 本集團就發展中物業而撥充資本之利息為1,609,000港元(二零零三年：1,474,000港元)。

二零零四年之減值虧損撥回乃經參考二零零四年十二月三十一日按公開市值基準作出之獨立專業估值釐定。

17. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
非上市股份，按成本值扣除已確認之減值虧損	**14**	14
附屬公司欠款，減撥備	**2,696,483**	2,863,339
	2,696,497	2,863,353

除新鴻基發行之貸款票據(其條款載於附註第30項)外，各附屬公司於年終或年內任何時間概無任何尚未清還之債務證券。

本公司於二零零四年十二月三十一日之主要附屬公司之資料列於附註第42項。

18. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
香港上市證券(附註18(i))	**2,325,664**	2,048,437
非上市股份(附註18(ii))	**157,449**	153,434
	2,483,113	2,201,871

截至二零零四年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司之權益(續)

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
附註：		
(i) 香港上市證券		
應佔商譽以外之淨資產	**2,315,360**	2,058,401
未攤銷收購聯營公司所產生之商譽 (附註(iii))	**84,998**	112,405
未攤銷收購聯營公司所產生之負商譽 (附註(iv))	**(152,694)**	(200,369)
	2,247,664	1,970,437
一間聯營公司欠款	**78,000**	78,000
	2,325,664	2,048,437
上市證券市值	**1,109,200**	950,062

一間聯營公司欠款毋須於十二個月內償還。

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
(ii) 非上市股份		
應佔商譽以外之淨資產	**114,660**	111,445
未攤銷收購聯營公司所產生之商譽 (附註(v))	**894**	5,940
未攤銷收購聯營公司所產生之負商譽 (附註(vi))	**(787)**	(1,375)
	114,767	116,010
減：已確認之減值虧損	**(21,892)**	(21,892)
	92,875	94,118
聯營公司欠款	**64,574**	59,316
	157,449	153,434

聯營公司欠款毋須於十二個月內償還。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司之權益(續)

(iii) 未攤銷收購上市聯營公司所產生之商譽

	本集團 千港元
成本值	
於二零零四年一月一日	232,304
收購聯營公司	3,469
出售聯營公司	(433)
於二零零四年十二月三十一日	235,340
攤銷	
於二零零四年一月一日	119,899
本年度撥備	30,860
出售聯營公司	(417)
於二零零四年十二月三十一日	150,342
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	84,998
於二零零三年十二月三十一日	112,405

(iv) 未攤銷收購上市聯營公司所產生之負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零四年一月一日	(339,190)
收購聯營公司	(11,997)
出售聯營公司	1,755
於二零零四年十二月三十一日	(349,432)
轉撥至收益賬	
於二零零四年一月一日	(138,821)
本年度轉撥	(58,693)
出售聯營公司	776
於二零零四年十二月三十一日	(196,738)
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	(152,694)
於二零零三年十二月三十一日	(200,369)

截至二零零四年十二月三十一日止年度

18. 於聯營公司之權益(續)

(v) 未攤銷收購非上市聯營公司所產生之商譽

	本集團 千港元
成本值	
於二零零四年一月一日	14,169
商譽調整	(5,145)
於二零零四年十二月三十一日	9,024
攤銷	
於二零零四年一月一日	8,229
攤銷調整	(343)
本年度撥備	244
於二零零四年十二月三十一日	8,130
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	894
於二零零三年十二月三十一日	5,940

(vi) 未攤銷收購非上市聯營公司所產生之負商譽

	本集團 千港元
總額	
於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日	(2,981)
轉撥至收益賬	
於二零零四年一月一日	(1,606)
年內轉撥	(588)
於二零零四年十二月三十一日	(2,194)
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	(787)
於二零零三年十二月三十一日	(1,375)

本公司於二零零四年十二月三十一日之主要聯營公司資料列於附註第43項。

18. 於聯營公司之權益(續)

本集團主要聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)按其經審核綜合財務報表計算之綜合經營業績、財務狀況及或然負債摘要如下：

天安截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度之經營業績：

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
營業額	**1,973,098**	1,904,212
折舊及攤銷	**20,398**	19,992
除税前溢利	**408,437**	266,353
天安股東應佔溢利	**200,638**	102,420

天安於二零零四年及二零零三年十二月三十一日之財務狀況：

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
非流動資產	**6,030,851**	5,239,776
流動資產	**3,404,803**	3,366,063
資產總額	**9,435,654**	8,605,839
非流動負債	**1,525,596**	1,476,081
流動負債	**3,023,567**	2,749,075
負債總額	**4,549,163**	4,225,156
少數股東權益	**496,362**	433,139
	4,390,129	3,947,544
或然負債	**809,908**	837,876

截至二零零四年十二月三十一日止年度

19. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
非上市股份		
應佔商譽以外之淨資產	**1,053,623**	1,105,001
未攤銷收購一間共同控制企業所產生之商譽(附註)	**506**	—
	1,054,129	1,105,001
註銷未變現溢利	**(17,622)**	(17,622)
	1,036,507	1,087,379

附註:

未攤銷收購一間共同控制企業所產生之商譽

	本集團
	千港元
成本值	
收購一間共同控制企業	1,253
視作出售時轉撥	(626)
於二零零四年十二月三十一日	627
攤銷	
本年度撥備	219
視作出售時轉撥	(98)
	121
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	506
於二零零三年十二月三十一日	—

本公司於二零零四年十二月三十一日之主要共同控制企業資料列於附註第44項。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

19. 於共同控制企業之權益(續)

本集團主要共同控制企業Allied Kajima Limited(「Allied Kajima」)按Allied Kajima之經審核綜合財務報表計算之綜合經營業績及財務狀況摘要如下:

Allied Kajima截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度之經營業績:

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
營業額	**329,367**	274,256
折舊	**6,114**	5,799
除税前溢利	**96,698**	83,880
Allied Kajima股東應佔溢利	**74,074**	63,929

Allied Kajima於二零零四年及二零零三年十二月三十一日之財務狀況:

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
非流動資產	**2,434,678**	2,522,214
流動資產	**395,020**	451,755
資產總額	**2,829,698**	2,973,969
非流動負債	**622,885**	679,745
流動負債	**100,956**	86,094
負債總額	**723,841**	765,839
	2,105,857	2,208,130

截至二零零四年十二月三十一日止年度

20. 投資

	證券投資							
	非買賣證券		買賣證券		其他投資		總計	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元
本集團								
上市股本證券,按市值列賬								
由企業發行								
香港	**476,810**	346,734	**23,152**	10,567	**–**	–	**499,962**	357,301
香港以外地區	**4,474**	2,903	**3,740**	4,243	**–**	–	**8,214**	7,146
由銀行發行								
香港	**–**	–	**13,133**	12,596	**–**	–	**13,133**	12,596
香港以外地區	**–**	–	**59**	–	**–**	–	**59**	–
由公營機構發行								
香港	**–**	–	**32**	26	**–**	–	**32**	26
	481,284	349,637	**40,116**	27,432	**–**	–	**521,400**	377,069
由企業發行之非上市								
股本證券								
香港(附註(i))	**183,501**	159,417	**–**	–	**–**	–	**183,501**	159,417
香港以外地區(附註(ii))	**119,993**	67,984	**–**	–	**–**	–	**119,993**	67,984
	303,494	227,401	**–**	–	**–**	–	**303,494**	227,401
由海外政府發行之非上市								
有價債務證券	**–**	–	**7,741**	7,747	**–**	–	**7,741**	7,747
其他非上市證券	**–**	–	**406**	384	**–**	–	**406**	384
會所債券、交易所會籍、交易所及結算公司法定按金及其他按金	**–**	–	**–**	–	**35,819**	28,001	**35,819**	28,001
所投資公司欠款扣除已確認之減值虧損(附註(ii))	**–**	–	**–**	–	**90,883**	97,314	**90,883**	97,314
	784,778	577,038	**48,263**	35,563	**126,702**	125,315	**959,743**	737,916
賬面值就呈報目的而分析為:								
非流動	**784,778**	577,038	**–**	–	**126,702**	125,315	**911,480**	702,353
流動	**–**	–	**48,263**	35,563	**–**	–	**48,263**	35,563
	784,778	577,038	**48,263**	35,563	**126,702**	125,315	**959,743**	737,916

截至二零零四年十二月三十一日止年度

20. 投資(續)

	證券投資							
	非買賣證券		買賣證券		其他投資		總計	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元	**千港元**	千港元
本公司								
會所債券	**–**	–	**–**	–	**510**	510	**510**	510
賬面值就呈報目的而分析為：								
非流動	**–**	–	**–**	–	**510**	510	**510**	510

附註：

(i) 該項投資指本集團於同系附屬公司之權益(二零零三年：120,329,000港元)。

(ii) 計入「非上市非買賣證券」及「所投資公司欠款」項內包括擁有實際權益12.5%位於馬來西亞吉隆坡已完成項目中總額為118,003,000港元(二零零三年：115,437,000港元)之賬面值(不包括於附註第6項內所述在過往年度已作支出入賬或撥備之利息)，上述已完成項目現稱為「The Renaissance Kuala Lumpur Hotel」(有關詳情載於附註第6及第35(c)項)。

根據香港高等法院之現行裁決，本集團認為，現時不適宜為該項訴訟或其於吉隆坡酒店項目之權益減值作出任何撥備。採取此決定乃由於經考慮按裁決後權益之性質及價值以及上訴(「上訴」)之不明朗因素，可能導致未能準確決定最終結果之情況。一方面，倘本集團於該上訴完全獲勝，其可能有權取回所有已付金額；另一方面，倘該上訴失敗或僅部份獲勝，則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Great Union Properties Sdn. Bhd.(「GUP」)並無提供該項目之現有估值，而本集團亦未能獲得GUP之詳細賬冊紀錄而未能達致對有關價值之具理據意見，因此目前未能釐訂作出該等撥備之程度。

當上訴有結果後，本集團將再作檢討。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

21. 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：

	加速稅項折舊	重估物業及其他資產	一般撥備	未變現溢利	未分派盈利	稅項虧損	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零三年一月一日	36,580	12,859	–	1,718	4,374	(35,659)	19,872
滙兑調整	–	–	–	(75)	–	–	(75)
收購附屬公司	–	–	–	–	–	136	136
於收益賬中扣除(計入)	10,577	(255)	(5,431)	(249)	(2,669)	(11,119)	(9,146)
於收益賬中扣除(計入)之稅率變動影響	3,430	678	–	(1)	3	(3,344)	766
於二零零三年十二月三十一日	50,587	13,282	(5,431)	1,393	1,708	(49,986)	11,553
滙兑調整	–	–	–	(13)	–	–	(13)
收購一間附屬公司	770	–	–	–	–	–	770
於收益賬中扣除(計入)	12,698	(496)	(2,346)	(106)	(647)	(6,776)	2,327
於權益中扣除	–	222	–	–	–	–	222
於二零零四年十二月三十一日	64,055	13,008	(7,777)	1,274	1,061	(56,762)	14,859

就呈列資產負債表而言，若干遞延稅項資產及負債已作對銷。有關遞延稅項結餘就財務報告目的之分析如下：

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
遞延稅項負債	**25,029**	21,406
遞延稅項資產	**(10,170)**	(9,853)
	14,859	11,553

截至二零零四年十二月三十一日止年度

21. 遞延稅項(續)

於二零零四年十二月三十一日，本集團之未確認可扣稅臨時差額為6,023,000港元(二零零三年：5,809,000港元)及可抵銷將來溢利之未動用稅項虧損為2,020,381,000港元(二零零三年：2,010,043,000港元)。其中就324,356,000港元(二零零三年：285,616,000港元)之上述稅項虧損之遞延稅項資產已予確認。因未能確定將來溢利流， 餘下1,696,025,000港元(二零零三年：1,724,427,000港元)之稅項虧損之遞延稅項資產並無予確認。年內或於結算日，並無其他重大臨時差額。

未確認稅項虧損包括17,068,000港元、4,379,000港元及110,000港元之虧損分別將於二零零五年、二零零六年及二零零七年到期。其他虧損則可無限期結轉。

於二零零四年十二月三十一日，本公司之可抵銷將來溢利之未動用稅項虧損為24,284,000港元(二零零三年：29,195,000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。

22. 待出售物業及其他存貨

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
待出售物業，按可變現淨值：		
於香港之長期物業	**401,600**	442,500
於香港之中期物業	**—**	5,281
	401,600	447,781
其他存貨，按成本值	**121**	109
	401,721	447,890

年內，若干本集團之前所持有可變現淨值為44,795,000港元(二零零三年：252,102,000港元)之待出售物業已按經營租約租出，故已重列為投資物業。

年內，待出售物業成本已確認為開支為20,753,000港元(二零零三年：19,212,000港元)。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

23. 應收賬款、按金及預付款項

本集團就證券、黃金及商品業務之應收貿易賬款提供一段信貸期，有關信貸期可達就證券、黃金及商品交易各自之結算日，或由訂約方互相議定一段信貸期。其他應收貿易賬款之信貸期介乎30日至180日。計入應收賬款、按金及預付款項內之款額為應收貿易賬款共2,240,736,000港元(二零零三年：2,764,499,000港元)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
零至30日	**2,207,115**	2,718,315
31至180日	**20,671**	12,755
181至365日	**2,888**	3,427
365日以上	**410,560**	432,513
	2,641,234	3,167,010
呆賬撥備	(**400,498**)	(402,511)
	2,240,736	2,764,499

上述2,641,234,000港元(二零零三年：3,167,010,000港元)之結餘包括合計328,656,000港元(二零零三年：535,358,000港元)之有期貸款，有關之到期日分析見附註第41項。

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孖展貸款及有期貸款之抵押品。上述上市證券於二零零四年十二月三十一日之市值為6,420,945,000港元(二零零三年：5,118,827,000港元)。

應收貿易賬款中有關融資業務之信貸(包括有抵押孖展貸款及有抵押有期貸款)由有關信貸委員會審批。倘客戶賬戶內金額不足，客戶通常須給予額外孖展或抵押。當管理層及信貸委員會認為有必要時，將會就呆賬作特別撥備。資產負債表所列之應收貿易賬款已扣除有關撥備。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

24. 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921,363,000港元(二零零三年：1,298,768,000港元)，其賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
零至30日	**855,672**	1,212,112
31至180日	**9,787**	12,041
181至365日	**1,296**	1,733
365日以上	**54,608**	72,882
	921,363	1,298,768

25. 股本

	股份數目	**價值**
		千港元
法定股本：		
每股面值0.20港元之普通股於二零零三年一月一日	30,000,000,000	6,000,000
股份合併	(27,000,000,000)	—
每股面值2.00港元之普通股於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	3,000,000,000	6,000,000
已發行及繳足股本：		
每股面值0.20港元之普通股於二零零三年一月一日	4,893,726,159	978,745
股份合併	(4,404,353,544)	—
行使認股權證之認購權	11,602	23
每股面值2.00港元之普通股於二零零三年十二月三十一日	489,384,217	978,768
行使認股權證之認購權	47,767,684	95,535
每股面值2.00港元之普通股於二零零四年十二月三十一日	537,151,901	1,074,303

截至二零零四年十二月三十一日止年度

25. 股本(續)

股份合併

根據本公司於二零零三年十一月二十四日股東特別大會上通過之普通決議案。依據該決議，本公司已發行及未發行之股本中，每十股面值0.20港元之股份合併為一股面值2.00港元之股份，由二零零三年十一月二十五日起生效。

行使認股權證

行使認股權證之詳情列於附註第26項。

26. 認股權證

根據本公司於二零零三年十一月二十四日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，批准本公司以每十股面值2.00港元之股份可獲一份認股權證之比例派付紅利認股權證。於二零零三年十二月三日，合共配發48,937,261份認股權證。認股權證持有人可由二零零三年十二月五日至二零零四年十二月六日(包括首尾兩天)期間內之任何時間以初步認購價每股2.50港元(可予調整)以現金認購一股已繳足股份。於截至二零零三年十二月三十一日止年度內，有11,602份認股權證按認購價每股2.50港元轉換為11,602股普通股。因此，於二零零三年十二月三十一日，共有48,925,659份認股權證尚未行使。截至二零零四年十二月三十一日止年度，47,767,684份認股權證已按認購價每股2.50港元轉換為47,767,684股普通股。餘下1,157,975份認股權證(即可予發行1,157,975股普通股)已於二零零四年十二月六日營業時間結束時失效。

發行紅利認股權證所得款項淨額用於本集團一般營運資本融資。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

27. 儲備

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團		
股份溢價	**516,644**	492,784
物業重估儲備	**226,488**	245,739
投資重估儲備	**247,059**	69,379
特別資本儲備(附註27(a))	**–**	2,320,430
資本贖回儲備	**72,044**	72,044
滙兑儲備	**(205,496)**	(205,761)
資本(商譽)儲備(附註27(b))	**(39,177)**	(24,027)
累計溢利(附註27(c))	**3,899,912**	939,958
股息儲備	**26,858**	–
	4,744,332	3,910,546

	股份溢價 千港元	特別資本儲備 千港元	資本贖回儲備 千港元	累計溢利(虧損) 千港元	股息儲備 千港元	總計 千港元
本公司						
於二零零三年一月一日	492,778	2,320,430	72,044	(1,493,017)	–	1,392,235
發行股份溢價	6	–	–	–	–	6
股東應佔溢利	–	–	–	7,613	–	7,613
於二零零三年十二月三十一日	492,784	2,320,430	72,044	(1,485,404)	–	1,399,854
轉撥自特別資本儲備至累計溢利(虧損)(附註27(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)
擬派末期股息	–	–	–	(26,858)	26,858	–
股東應佔虧損	–	–	–	(197,844)	–	(197,844)
於二零零四年十二月三十一日	516,644	–	72,044	610,324	26,858	1,225,870

於二零零四年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備呈列為合共637,182,000港元(二零零三年：無)之累計溢利及股息儲備。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

27. 儲備(續)

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(二零零三年:629,000港元)。因此,特別資本儲備可供分派並已轉撥至累計溢利(虧損)。

(b)

	商譽 千港元	資本儲備 千港元	法定儲備 千港元	總計 千港元
本集團				
於二零零三年一月一日	(79,888)	71,731	1,075	(7,082)
出售聯營公司時轉撥	–	–	(320)	(320)
資本儲備攤銷	–	(17,267)	–	(17,267)
轉撥自累計溢利	–	–	642	642
於二零零三年十二月三十一日	(79,888)	54,464	1,397	(24,027)
攤薄於一間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
於二零零四年十二月三十一日	(79,888)	37,197	3,514	(39,177)

法定儲備乃指按中國內地有關法規及規例所規定之儲備。

(c) 本集團之累計溢利包括本集團聯營公司之保留溢利253,115,000港元(二零零三年:124,446,000港元)及本集團之共同控制企業之保留溢利1,202,198,000港元(二零零三年:1,167,879,000港元)。

28. 欠附屬公司款項

欠附屬公司款項為無抵押,一筆數額為229,980,000港元(二零零三年:300,135,000港元)之款項,乃按年息2.5%計算,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。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

29. 銀行借貸

	本集團		本公司	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
銀行借貸包括：				
銀行貸款	**1,591,844**	1,851,470	**–**	–
銀行透支	**57,905**	149,873	**–**	22,484
	1,649,749	2,001,343	**–**	22,484
列為：				
有抵押	**1,649,749**	1,929,562	**–**	–
無抵押	**–**	71,781	**–**	22,484
	1,649,749	2,001,343	**–**	22,484
銀行貸款及透支償還期限如下：				
一年內或即期	**603,180**	1,059,908	**–**	22,484
一年以上但不超過兩年	**226,738**	70,760	**–**	–
兩年以上但不超過五年	**733,469**	759,110	**–**	–
五年以上	**86,362**	111,565	**–**	–
	1,649,749	2,001,343	**–**	22,484
減：列於流動負債項下須於一年內償還之款額	**(603,180)**	(1,059,908)	**–**	(22,484)
一年後到期之款額	**1,046,569**	941,435	**–**	–

以本集團資產作為抵押之銀行借貸之詳情列於附註第39項。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

30. 貸款票據

金額乃作為上市附屬公司購回股份之部份代價之貸款票據。貸款票據以年利率4%計息，並於二零零八年三月七日到期。

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
於一月一日	**231,637**	–
已發行	**–**	255,234
已購回及註銷	**(102,000)**	(23,597)
於十二月三十一日	**129,637**	231,637

31. 其他負債

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
融資租約下之債務(附註)	**76**	966
其他僱員福利	**2,169**	5,215
少數股東墊款	**1,022**	–
	3,267	6,181
減：列於流動負債項下須於一年內償還之款額	**(459)**	(1,273)
一年後到期之款額	**2,808**	4,908

附註：

於二零零四年十二月三十一日，融資租約下須償還之債務如下：

	最低租賃款項		**最低租賃款項之現值**	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
本集團				
一年內	**76**	916	**76**	890
一年以上但不超過兩年	**–**	76	**–**	76
	76	992	**76**	966
減：未來融資費用	**–**	(26)		
融資租約下債務之現值	**76**	966		
減：列於流動負債項下須於一年內償還之款額			**(76)**	(890)
一年後到期之款額			**–**	76

截至二零零四年十二月三十一日止年度

32. 收購附屬公司

	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
已購入淨資產：		
投資物業	**126,375**	–
物業、廠房及設備	**–**	33,000
投資	**–**	5,091
應收賬款、按金及預付款項	**740**	127,368
銀行存款、銀行結存及現金	**120**	30,266
應付賬款及應計費用	**(1,031)**	(90,242)
應付稅項	**(75)**	(27)
銀行透支	**–**	(43,018)
遞延稅項負債	**(770)**	(136)
	125,359	62,302
收購時產生之負商譽	**–**	(8,730)
總代價	**125,359**	53,572
支付方式：		
現金	**125,359**	36,827
應付賬款	**–**	16,745
	125,359	53,572
有關收購附屬公司之現金及現金等價物		
流出淨額之分析：		
已付現金代價	**(125,359)**	(36,827)
購入銀行存款、銀行結存及現金	**120**	30,266
購入銀行透支	**–**	(43,018)
	(125,239)	(49,579)

於年內收購之附屬公司對本集團之營業額及除稅前溢利並無任何重大影響。

於二零零三年收購之附屬公司為本集團於該年度營業額帶來29,140,000港元之貢獻，並為本集團於該年度稅前溢利帶來20,217,000港元之虧損。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

33. 出售附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已出售淨資產：		
應收賬款及預付款項	–	21
銀行結存	–	1,093
應付賬款及應計費用	–	(157)
	–	957
出售時轉撥之滙兑儲備	–	2,572
出售附屬公司之虧損	–	(2,597)
出售之所得款項	–	932
支付方式：		
現金	–	932
有關出售附屬公司之現金及現金等價物流出淨額之分析：		
已收現金代價	–	932
已出售銀行結存	–	(1,093)
	–	(161)

於二零零三年出售之附屬公司對本集團之營業額及除税前溢利並無任何重大影響。

34. 主要非現金交易

年內並無進行任何重大非現金交易。於二零零三年，重大非現金交易如下：

根據一間上市附屬公司於二零零三年一月十六日刊發之通函，該上市附屬公司提呈按每股1.30港元(其中0.30港元為現金，餘下1.00港元為貸款票據)購回最多達325,600,000股股份之無條件收購建議。誠如該上市附屬公司於二零零三年二月二十七日宣佈，該上市附屬公司已購回255,234,309股股份，其後因而發行價值255,234,309港元之貸款票據。

該上市附屬公司所發行之貸款票據之主要條款載於附註第30項。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

35. 或然負債

(a) 於二零零四年十二月三十一日，本集團作出之擔保如下：

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

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

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

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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

35. 或然負債(續)

(c) (續)

自宣佈裁決以來，新世界發展曾以書面要求新鴻基証券額外支付三筆款項，聲稱為新世界發展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(新鴻基知悉新世界發展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) 於二零零四年六月一日，要求就GUP之銀行貸款支付2,565,839港元(已就該索償於新鴻基証券之賬目作出撥備)。

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

於二零零四年十二月三十一日，本公司就其附屬公司所動用之信貸額向銀行作出1,559,800,000港元(二零零三年：1,656,218,000 港元)之擔保。

36. 資本承擔

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
已簽約但未在財務報表中作撥備之資本開支：		
物業發展項目	**－**	13,350
其他	**29,039**	2,520
	29,039	15,870
已獲授權但未簽約之資本開支：		
其他	**2,209**	16,205

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

37. 營業租約安排

本集團作為承租人

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	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	**17,374**	22,845
其他	**658**	2,429
	18,032	25,274

於二零零四年十二月三十一日，本集團按不可撤銷之營業租約而須繳付之最低租賃款項如下：

	本集團			
	二零零四年		二零零三年	
	土地及樓宇	**其他**	土地及樓宇	其他
	千港元	**千港元**	千港元	千港元
於一年內	**20,155**	**578**	25,258	927
於第二至第五年(包括首尾兩年)	**34,466**	**–**	7,657	38
	54,621	**578**	32,915	965

營業租約之年期經議定為一至三年。

本集團作為出租人

年內賺取之物業租金收入為68,952,000港元(二零零三年：66,080,000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。

於二零零四年十二月三十一日，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	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
於一年內	**39,746**	42,398
於第二至第五年(包括首尾兩年)	**18,487**	9,154
	58,233	51,552

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，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。

38. 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該計劃，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。

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，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十二月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。

39. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團若干投資物業、土地及樓宇、發展中物業及待出售物業賬面總值3,083,285,000港元(二零零三年：2,856,218,000港元)、一間上市附屬公司成本值902,933,000港元(二零零三年：1,740,628,000港元)之若干證券以及屬於本集團及孖展客戶之上市投資賬面總值1,074,406,000港元(二零零三年：792,489,000港元)已予抵押，作為本集團所獲3,404,144,000港元(二零零三年：3,627,516,000港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零四年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,649,749,000港元(二零零三年：1,929,562,000港元)。

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

於二零零四年及二零零三年十二月三十一日，本公司並無抵押任何資產。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

40. 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)／開支	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
向最終控股公司支付之管理服務費用	**6,112**	23,246
應佔最終控股公司之行政開支	**6,935**	—
來自最終控股公司之廣告收入	(**800**)	(800)
來自最終控股公司之租金、物業管理及空調費	(**3,464**)	(3,412)
來自一間同系附屬公司之廣告收入	(**400**)	(400)
來自一間同系附屬公司之股息收入	(**7,270**)	(22,880)
應佔一間同系附屬公司之行政開支	**2,200**	—
支付予一間同系附屬公司之服務費	—	5,000
向一間共同控制企業收取之行政、管理及顧問費	(**4,860**)	(2,360)
來自一間共同控制企業之股息收入	(**60,000**)	(30,000)
向一間共同控制企業收取之物業管理及空調費以及其他物業相關服務費	(**14,020**)	(15,071)
來自聯營公司之股息收入	(**6,182**)	(18,912)
來自一間聯營公司之利息收入	(**7,287**)	(16,786)
向聯營公司收取之保險費	(**4,543**)	(2,917)
向一間聯營公司收取之服務費收入	(**1,137**)	(432)
向一間聯營公司收取之租金、物業管理及空調費以及其他相關服務費	(**910**)	(1,345)

(b) 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獲得及償還若干免息貸款。於二零零四年十二月三十一日，借貸予本集團之款項總額為141,000,000港元(二零零三年：171,500,000港元)。

(c) 於二零零四年一月二十八日，一間上市聯營公司支付現金115,647,000港元及發行87,000,000港元之新承兌票據，以償還承兌票據之本金及欠負本集團之未償還利息。新承兌票據按年息率5%計息並須每半年償還一次。新承兌票據於二零零四年十二月三十日到期償還。於二零零四年十二月六日，該上市聯營公司已清償新承兌票據。

(d) 一間上市聯營公司發行之57,144,000港元承兌票據及應計利息1,606,000港元已於年內償還。該上市聯營公司亦償還人民幣4,000,000元(相當於3,759,000港元)予本集團，以清償於過往年度因出售中國一所房屋之未償銷售款項。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

40. 有關連人士之交易及結餘(續)

(e) 年內，一間同系附屬公司提供之短期貸款合共為50,000,000港元，並按年以香港最優惠利率計息。本金及應計利息合共50,106,000港元已於年內償還。

(f) 於二零零四年五月十九日，新鴻基之全資附屬公司作為賣方與一間上市聯營公司之全資附屬公司就以代價28,000,000港元出售賣方於CBI Investment Limited之17.29%股權而訂立協議。根據協議，代價須以現金3,000,000港元及由上市聯營公司發行25,000,000港元之承兑票據支付。協議於二零零四年八月五日完成，帶來715,000港元之虧損。承兑票據已於二零零四年十二月六日償還。

上述各項有關連人士交易概不構成按香港聯合交易所有限公司證券上市規則所界定之須予披露關連交易。

於二零零四年及二零零三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	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
最終控股公司	**(6,115)**	(29,865)	**(6,094)**	(29,813)
一間同系附屬公司	**–**	11,000	**–**	–
聯營公司	**88,444**	373,107	**911**	2,418
共同控制企業	**(139,023)**	(169,602)	**–**	–
	(56,694)	184,640	**(5,183)**	(27,395)

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	
	二零零四年	二零零三年	**二零零四年**	二零零三年
	千港元	千港元	**千港元**	千港元
於聯營公司之權益	**136,953**	137,316	**–**	–
應收賬款、按金及預付款項	**979**	18,569	**911**	2,418
聯營公司欠款	**231**	266,303	**–**	–
一間共同控制企業欠款	**2,040**	2,056	**–**	–
應付賬款及應計費用	**(480)**	(52)	**–**	–
欠聯合集團有限公司款項	**(6,094)**	(29,813)	**(6,094)**	(29,813)
欠聯營公司款項	**(49,260)**	(38,081)	**–**	–
欠一間共同控制企業款項	**(141,063)**	(171,658)	**–**	–
	(56,694)	184,640	**(5,183)**	(27,395)

上述交易按有關各方商定之條款訂立。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

41. 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。

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

	於二零零三年十二月三十一日					
	即時償還	三個月內	三個月至一年	一年至五年	五年後	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產						
銀行定期存款	—	251,080	—	—	—	251,080
一間上市聯營公司承兑票據	202,144	—	40,419	—	—	242,563
一間上市聯營公司貸款票據	—	—	—	78,000	—	78,000
有期貸款	175,405	278,486	81,467	—	—	535,358
有價債務證券	—	7,747	—	—	—	7,747
負債						
銀行貸款及透支	—	575,503	484,405	829,870	111,565	2,001,343
貸款票據	—	—	—	231,637	—	231,637
融資租約下之債務	—	219	671	76	—	966

截至二零零四年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料

於二零零四年十二月三十一日，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	已發行股本面值之比率 本公司*／附屬公司持有	本集團應佔	主要業務
	港元	%	%	
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	證券買賣
Cowslip Company Limited	2元	100	75	控股投資
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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行普通股本	已發行股本面值之比率 本公司*／附屬公司持有	本集團應佔	主要業務
	港元	%	%	
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
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	證券買賣及持有物業
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	基金管理及證券業務推廣
SHK Investment Services Limited	1,000,000元	100	75	持有物業
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
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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行普通股本	已發行股本面值之比率 本公司*／附屬公司持有	本集團應佔	主要業務
	港元	%	%	
順隆外滙有限公司	32,000,000元	100	75	槓桿外滙買賣及經紀
順隆期貨有限公司	15,000,000元	100	75	期貨及期權經紀
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
新鴻基期貨有限公司	80,000,600元	100	75	商品期貨經紀
新鴻基外滙有限公司	150,000,000元	100	75	外滙買賣
新鴻基保險顧問有限公司	1,000,000元	100	75	保險經紀
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	商品交易商
新鴻基投資服務有限公司	290,000,000元	100	75	證券經紀及證券放款

截至二零零四年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

附屬公司	繳足已發行普通股本	已發行股本面值之比率 本公司*／附屬公司持有	本集團應佔	主要業務
	港元	%	%	
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	3,000,000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。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

於二零零四年十二月三十一日，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 本公司*／附屬公司持有 %	本集團應佔 %	主要業務
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
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	物業發展及管理
Ranbridge, Inc.	菲律賓	5,385,000披索	100	75	借貸
Shipshape Investments Limited	英屬處女群島	1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
SL Meridian Holdings Limited	英屬處女群島	1,000,000港元	100	75	控股投資
Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited	汶萊	10,000,000新加坡元	100	75	國際銀行事務

截至二零零四年十二月三十一日止年度

42. 主要附屬公司資料(續)

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 本公司*／附屬公司持有 %	本集團應佔 %	主要業務
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	金融服務
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。

以上所列出者，乃董事會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。董事會認為列出其他附屬公司之詳情，會令資料過於冗長。

截至二零零四年十二月三十一日止年度

43. 主要聯營公司資料

於二零零四年十二月三十一日，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 附屬公司持有 %	本集團應佔 %	主要業務
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	30	22	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	物業發展
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。

以上所列出者，乃董事會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。董事會認為列出其他聯營公司之詳情，會令資料過於冗長。

44. 主要共同控制企業資料

於二零零四年十二月三十一日，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 附屬公司持有	本集團應佔	主要業務
		%	%	
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
International Mezzanine Fund Management Limited	新加坡	33	25	基金設立及管理

以上所列出者，乃董事會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。董事會認為列出其他共同控制企業之詳情，會令資料過於冗長。

	截至十二月三十一日止財政年度				
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	**二零零四年 千港元**
業績					
營業額	265,364	660,361	903,629	862,783	**1,128,169**
經營(虧損)溢利	(407,275)	(164,752)	(423,017)	160,493	**472,761**
融資成本	(99,954)	(111,391)	(72,183)	(60,016)	**(47,208)**
撥回負商譽	—	36,524	66,019	140,282	**156,741**
資本儲備攤銷	—	20,417	17,267	17,267	**17,267**
應佔聯營公司業績	63,658	118,661	117,460	135,708	**266,192**
應佔共同控制企業業績	63,368	51,377	29,527	41,941	**44,725**
除税前(虧損)溢利	(380,203)	(49,164)	(264,927)	435,675	**910,478**
税項	(12,542)	(29,818)	(53,300)	(71,449)	**(143,256)**
除税後(虧損)溢利	(392,745)	(78,982)	(318,227)	364,226	**767,222**
少數股東權益	(3,314)	(99,949)	(82,636)	(53,206)	**(98,720)**
股東應佔(虧損)溢利	(396,059)	(178,931)	(400,863)	311,020	**668,502**
每股基本(虧損)盈利	(1.34港元)	(0.48港元)	(0.88港元)	0.64港元	**1.36港元**

	於十二月三十一日				
	二零零零年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	**二零零四年 千港元**
資產及負債					
資產總額	7,257,234	10,526,091	9,084,999	10,247,955	**10,288,624**
負債總額	(2,259,058)	(3,362,087)	(2,853,370)	(4,209,712)	**(3,194,050)**
少數股東權益	(18,441)	(2,165,628)	(1,734,544)	(1,148,929)	**(1,275,939)**
	4,979,735	4,998,376	4,497,085	4,889,314	**5,818,635**

本集團之附屬公司及共同控制企業於二零零四年十二月三十一日所持有之主要物業資料如下：

名稱／地點	約滿年期	類別	建築面積（平方米）	本集團實益持有%	完成階段
香港					
雅柏苑 香港 大潭水塘道7號	2056 +	R	3,475	100.00	現有物業
聯合貨運中心 新界荃灣 德士古道150－164號	2047	G	46,594	100.00	現有物業
香港山頂 種植道60號	2066	R	639	100.00	現有物業
安蘭閣	2049	R	1,011	100.00	現有物業
九龍旺角 東安街38號		C	201	100.00	現有物業
紅山半島	2056 +	R	596	100.00	現有物業
香港大潭 白筆山道18號		CP	79 ###	100.00	現有物業 (第四期)
中國網絡中心 香港灣仔 駱克道333號	2026 ++	C	16,013	100.00	現有物業
聖佐治大廈 九龍何文田 窩打老道81號	2006 +	R	9,499	100.00	現有物業
世紀軒 香港北角 渣華道136－144號	2008 +	H	6,825	100.00	現有物業

名稱／地點	約滿年期	類別	建築面積(平方米)	本集團實益持有%	完成階段
香港(續)					
世紀閣	2027 ++	R	2,592	100.00	現有物業
香港灣仔		C	1,323	100.00	現有物業
謝斐道239號					
皇后大道中9號	2,854	C	1,277	100.00	現有物業
香港					
聯合鹿島大廈	2047	C	20,321	50.00 *	現有物業
香港灣仔					
告士打道138號					
世紀香港酒店	2047	H	27,364	50.00 *	現有物業
香港灣仔					
謝斐道238號					
地利根德閣第3座	2051	R	745	100.00	現有物業
香港					
地利根德徑14號					
海富中心	2053 +	C	2,171 #	74.99	現有物業
香港夏慤道18號					
夏威夷花園	2047	R	437	74.99	現有物業
新界西貢					
銀岬路18號					
獨立屋C7及C8					
永安集團大廈	2902	C	533 #	74.99	現有物業
香港德輔道中71號					

	本集團
	實益持有%

名稱／地點	約滿年期	類別	建築面積(平方米)	實益持有%	完成階段
香港以外					
美國德州 FM 2100 Road and Diamond Head Boulevard Harris County	永久業權	R	13,888,933 ##	100.00	持作發展
菲律賓馬尼拉 Westin Philippine Plaza Hotel Cultural Centre of the Philippines Complex Roxas Boulevard Pasay City	2014 +++	H	73,866	50.00 *	現有物業

附註：

物業類別：R－住宅，C－商業，G－貨倉，H－酒店，CP－車位

* 透過一間共同控制企業持有之物業
\+ 可續期七十五年
\++ 可續期九十九年
\+++ 可續期二十五年
\# 銷售面積
\## 地盤面積
\### 停車位數目