

**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**所有名下之新鴻基有限公司證券，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分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。



**新鴻基有限公司**

**SUN HUNG KAI & CO. LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 86)

**非常重大收購  
及  
關連交易**

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

**獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問**

**SinoPac**

**建華證券(亞洲)有限公司**

新鴻基有限公司之董事會函件載於本通函第5至19頁。

載有獨立董事委員會給予新鴻基有限公司獨立股東推薦意見之函件載於本通函第20頁。載有獨立財務顧問建華證券(亞洲)有限公司給予新鴻基有限公司獨立董事委員會及獨立股東建議之函件載於本通函第21至35頁。

新鴻基有限公司謹訂於二零零六年八月九日(星期三)上午九時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳5號套房舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第276及277頁。無論閣下能否出席大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並盡早交回新鴻基有限公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論在任何情況下，該表格須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零六年六月三十日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	20
建華函件 .....	21
附錄一 — UAF HOLDINGS集團之會計師報告 .....	36
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	72
附錄三 — 本集團之管理層討論及分析 .....	154
附錄四 — UAF HOLDINGS集團之管理層討論及分析 .....	188
附錄五 — 經擴大集團未經審核備考財務資料 .....	196
附錄六 — 亞洲聯合財務集團之業務估值報告 .....	205
附錄七 — 溢利預測 .....	225
附錄八 — 經擴大集團之物業估值報告 .....	227
附錄九 — 一般資料 .....	265
股東特別大會通告 .....	276

## 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：

「收購事項」	指	Swan Islands建議有條件收購UAF Holdings全部已發行股本，包括購買銷售股份及Swan Islands根據協議條款承擔貸款之轉讓（進一步詳情載於本通函）
「AG Capital」	指	AG Capital Holding Limited，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，為聯合集團之直接全資附屬公司
「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「聯合集團董事」	指	聯合集團之董事
「協議」	指	於二零零六年六月十三日由AG Capital、聯合集團、Swan Islands及本公司就買賣銷售股份而訂立之買賣協議
「聯合地產」	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
「聯合地產董事」	指	聯合地產之董事
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	Swan Islands根據協議同意設立及發行之債券
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義

## 釋 義

「加元」	指	加拿大法定貨幣加元
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零六年八月九日(星期三)上午九時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳5號套房召開之股東特別大會,以考慮及酌情通過協議及據此擬進行之交易
「經擴大集團」	指	完成買賣銷售股份後之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	就債券支付利息之有關期間之第一日於上午十一時正(香港時間)或接近時間於德勵資訊機專頁9898,或於香港銀行公會之網頁所示,提供港元存款(適用於有關債券利息支付期之相關期間及相關金額)所收取之香港銀行同業拆息
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「建屋貸款」	指	香港建屋貸款有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由兩名獨立非執行董事Carlisle Caldwell Procter先生及王敏剛先生組成之委員會,由董事會根據上市規則委任,以就協議之條款向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會就批准協議及據此擬進行之交易放棄投票之股東(聯合集團、聯合地產及彼等各自之聯繫人士除外)

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月三十日，即本通函付印前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
「貸款」	指	由AG Capital墊支予UAF Holdings之股東貸款，金額為39,590,815港元
「普敦」	指	普敦國際評估有限公司，一間獨立專業估值公司
「認購權」	指	根據日期為二零零六年四月三日之認購權協議所授予之卓健亞洲有限公司認購權股份及認購權認股證之認購權，詳情載於本公司、聯合集團及聯合地產於二零零六年四月七日之聯合公佈及本公司、聯合集團及聯合地產於二零零六年五月十八日作出補充之聯合公佈以及其各自於二零零六年六月二十九日之通函內
「人民幣」	指	中華人民共和國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	UAF Holdings已發行股本中面值1.00美元之股份一股，為UAF Holdings之全部已發行股本
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之股份
「建華」	指	建華證券（亞洲）有限公司，獲准經營證券及期貨條例項下第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就協議條款提供建議之獨立財務顧問

## 釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據日期為二零零六年五月十二日由聯合地產之間接全資附屬公司AP Emerald Limited (作為認購者) 與本公司訂立之認購協議 (於二零零六年五月十七日作出補充) 按每股7.00港元之價格建議認購248,000,000股新股份, 詳情載於本公司、聯合集團及聯合地產於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內
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「Swan Islands」	指	Swan Islands Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司, 為本公司之直接全資附屬公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「亞洲聯合財務」	指	亞洲聯合財務有限公司, 一間於香港註冊成立之有限公司, 為UAF Holdings之直接非全資附屬公司
「亞洲聯合財務集團」	指	亞洲聯合財務及其附屬公司
「UAF Holdings」	指	UAF Holdings Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司, 為聯合集團之間接全資附屬公司
「UAF Holdings集團」	指	UAF Holdings及其附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比



新鴻基有限公司

SUN HUNG KAI & CO. LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 86)

執行董事:

李成偉先生  
唐登先生

註冊辦事處:

香港  
金鐘道88號  
太古廣場1座12樓

非執行董事:

狄亞法先生 (主席)

獨立非執行董事:

白禮德先生  
Alan Stephen Jones先生  
Carlisle Caldwell Procter先生  
王敏剛先生

敬啟者:

**非常重大收購  
及  
關連交易**

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

**緒言**

於二零零六年六月十九日，聯合集團董事、聯合地產董事及董事聯合公佈，於二零零六年六月十三日，聯合集團、AG Capital (聯合集團之直接全資附屬公司)、本公司與Swan Islands (本公司之直接全資附屬公司) 訂立協議，據此，AG Capital有條件同意出售UAF Holdings之全部已發行股本及轉讓貸款，而Swan Islands有條件同意購買UAF Holdings之全部已發行股本及承擔貸款之轉讓，總代價為4,328,000,000港元。

## 董事會函件

基於所計算之有關盈利比率超逾100%，而聯合集團（透過其於聯合地產持有之權益）為本公司之主要股東（故為本公司之關連人士），協議項下擬進行之交易構成本公司之非常重大收購及關連交易，因此，須獲獨立股東批准。聯合地產及其聯繫人士將於股東特別大會就批准協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以考慮協議之條款，以及就如何於股東特別大會上就批准協議之普通決議案投票向獨立股東提供建議及推薦意見。獨立非執行董事白禮德先生身兼聯合集團之獨立非執行董事，而另一位獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生亦身兼聯合集團及聯合地產之獨立非執行董事。因此，彼等不獲委任為獨立董事委員會成員。其餘兩名獨立非執行董事Carlisle Caldow Procter先生及王敏剛先生已獲董事會委任以組成獨立董事委員會。

建華已獲委任為獨立財務顧問，以根據上市規則就協議項下擬進行之交易是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本通函旨在(i)向股東提供協議條款之詳情；(ii)載列獨立財務顧問建華給予獨立董事委員會及獨立股東之建議以及獨立董事委員會就協議條款提供之推薦意見；及(iii)向股東發出股東特別大會通告及提供上市規則規定之其他資料。

### 有條件買賣

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



## 董事會函件

### 協議

### 日期

二零零六年六月十三日

### 訂約方

- (1) AG Capital作為賣方
- (2) 聯合集團作為保證人
- (3) Swan Islands作為買方
- (4) 本公司作為擔保人

### 銷售股份

於最後實際可行日期，銷售股份為UAF Holdings之全部已發行股本。

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

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

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

本公司同意擔保Swan Islands根據協議須履行支付現金之責任。

## 董事會函件

銷售股份於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之應佔純利為：

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

### 代價

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

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

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

回歸分析及貼現現金流量分析之主要基準及假設如下：

- 於亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之所有相關法律批准及營業證書或執照將於到期時自動續期。
- 所提供財務資料之預測為合理，能反映市場狀況及經濟基本因素。

## 董事會函件

- 所提供之財務預測將會實現。
- 亞洲聯合財務集團所經營行業將有充裕之技術人員供應。
- 亞洲聯合財務集團將具備有能力之管理人員、主要人員及技術員工以支援其持續業務及發展。
- 亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之現有稅法並無重大變動及應付稅率將維持不變，並會遵守所有適用法例及規例。
- 亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，以致對亞洲聯合財務集團應佔之收入及盈利能力造成不利影響。
- 亞洲聯合財務集團經營或擬經營業務所在地之利率及匯率將不會與現行利率或匯率有重大不同。

代價將以下列方式支付：

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

代價中以現金支付之部分將以配售及認購248,000,000股股份所得之款項淨額（詳情見聯合集團、聯合地產及本公司於二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈）全數撥付。Swan Islands將盡其所能於買賣銷售股份完成當日起計十二個月內贖回債券未償還之本金額最多達500,000,000港元。有關安排並非一項承諾。如贖回債券之任何未償還本金導致本公司須履行上市規則之任何責任，則本公司將遵守上市規則下之適用披露規定。

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

## 董事會函件

### 債券

債券之主要條款如下：

- 發行日期： 完成買賣銷售股份當日
- 發行人： Swan Islands
- 年期： 由發行日期起計三年
- 本金總額： 2,800,000,000港元
- 形式及面值： 金額為 2,800,000,000港元之記名債券，每張面值為 100,000,000港元
- 利息： 年息按香港銀行同業拆息加一厘以單息利率計算，由發行日期起每半年派息一次
- 贖回： Swan Islands可向AG Capital發出一個月事先書面通知，於債券年期（或經延長之期間）內任何時間選擇提早贖回部分債券，惟每次提早贖回之金額不得少於100,000,000港元
- 根據債券之條款及條件在發生失責事件（包括但不限於Swan Islands解散或清盤）時全部贖回，或在債券年期（或經延長之期間）屆滿時（倘債券仍未被贖回）全部贖回
- 續期選擇權： 本公司及Swan Islands可按合理之市場條款以高於當時之香港銀行同業拆息行使續期權，將債券初步年期之到期日延長三年
- 投票權： 債券持有人無權出席Swan Islands之任何股東會議或於會上投票
- 可轉讓性： 在雙方同意下可予轉讓
- 抵押： 以銷售股份之按揭作抵押
- 無追索權： 倘未能贖回任何債券，追索權僅限於銷售股份之按揭
- 上市： 將不會於任何交易所上市

## 董事會函件

聯合集團已向本公司承諾，在本公司之要求下，聯合集團將藉著促使聯合地產行使其於本公司之認股權證（按初步認購價每股股份6港元（可予調整），行使之數目將引致須認購186,839,778股新股份），或為其供股作包銷或安排包銷，或透過聯合集團及聯合地產全權酌情視為合適且符合彼等最佳利益之其他協定之集資安排，將債券未償還本金額最多達1,000,000,000港元撥充資本。如聯合集團或聯合地產議定之任何集資安排導致彼等須履行上市規則之任何責任，聯合集團及聯合地產將遵守上市規則下之所有適用披露規定。

### 條件

買賣銷售股份須待多項條件達成後，方告完成，尤其是以下各項：

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

## 董事會函件

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

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

將不會就建屋貸款股份提出全面收購建議。

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

完成

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

### 有關UAF HOLDINGS及亞洲聯合財務之資料

#### UAF Holdings及亞洲聯合財務

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

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

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

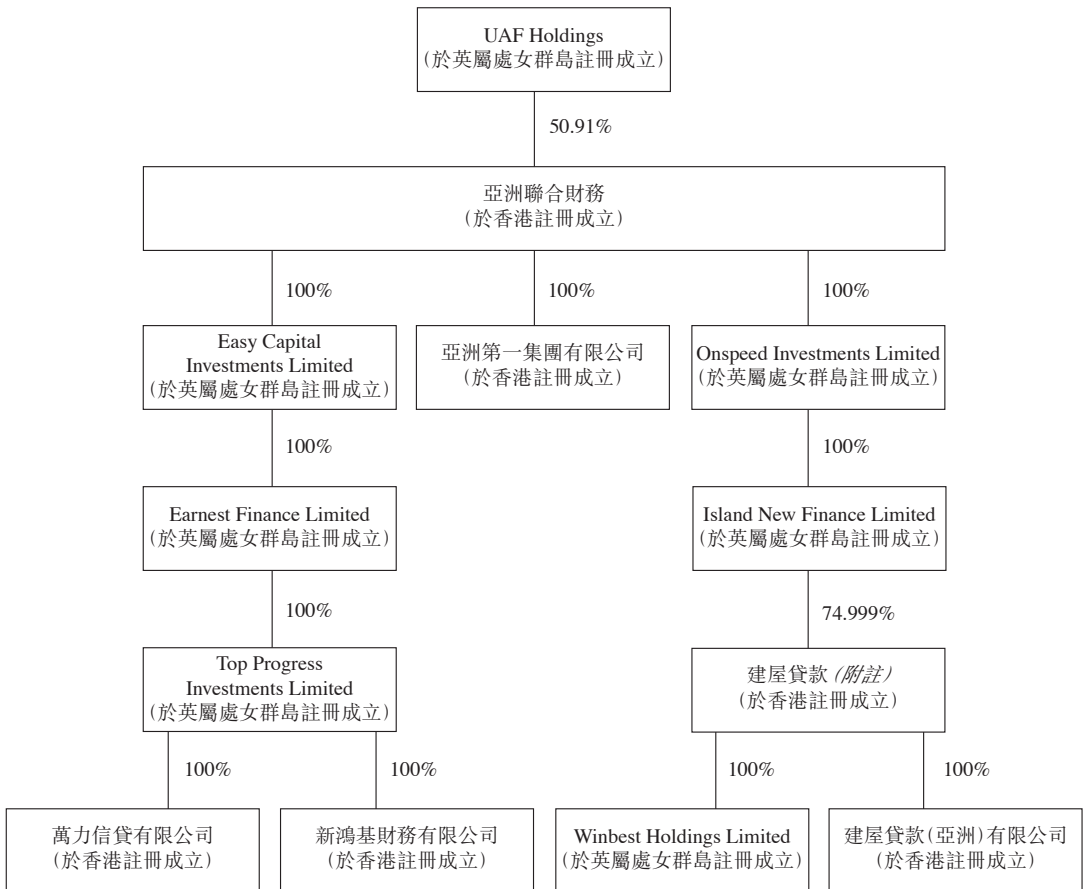
## 董事會函件

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

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

### 集團組織圖

於最後實際可行日期，UAF Holdings集團之企業架構概覽如下：



附註：於聯交所上市 (股份代號:145)

## 董事會函件

### 有關聯合集團、AG CAPITAL、聯合地產、本公司及SWAN ISLANDS之資料

#### 聯合集團

聯合集團為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

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

#### AG CAPITAL

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

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

#### 聯合地產

聯合地產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。

聯合地產之主要業務為控股投資。聯合地產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，聯合集團實益擁有聯合地產約74.93%之權益。

#### 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，聯合地產實益擁有本公司約61.42%之權益。



## 董事會函件

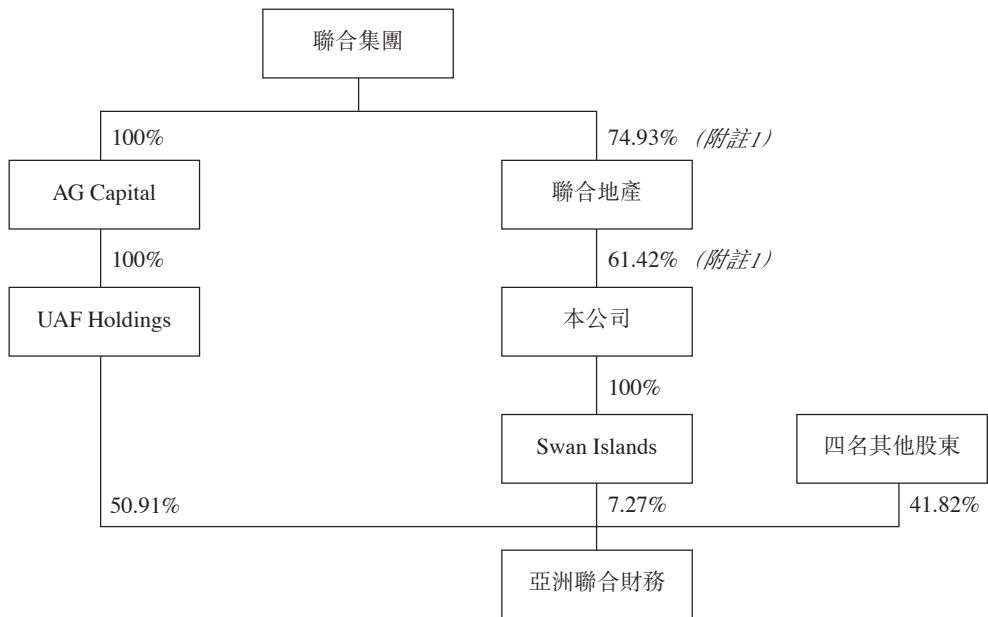
### Swan Islands

Swan Islands為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司。

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

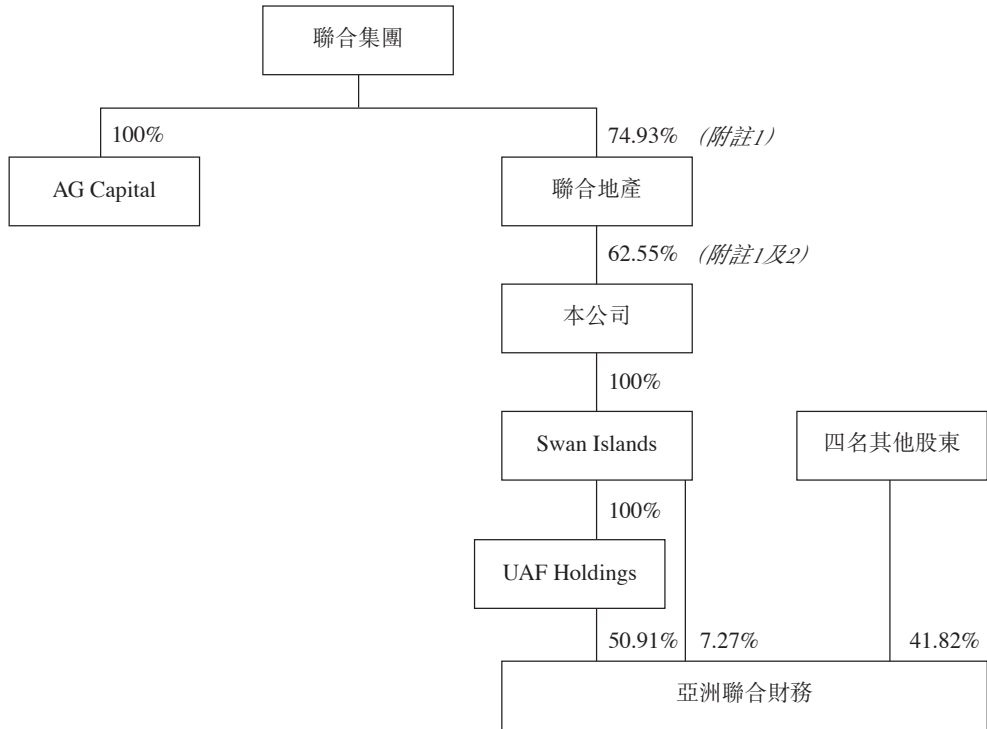
### 集團組織圖

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



## 董事會函件

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



附註：

1. 此等權益乃由聯合集團及聯合地產本身，或透過彼等各自之全資附屬公司或上述兩種方式持有。
2. 此乃聯合集團、聯合地產及本公司於二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈中所述，配售79,000,000股股份及認購248,000,000股之新股份後於本公司之股權百分比。

### 買賣銷售股份之理由及益處

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

就貸款及私人財務業務而言，本集團錄得：

- (i) 截至二零零四年十二月三十一日止年度營業額約167,930,000港元，佔該年度本集團總營業額約20.81%，及

## 董事會函件

- (ii) 截至二零零五年十二月三十一日止年度營業額約184,888,000港元，佔該年度本集團總營業額約23.30%。

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

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

考慮到重組之性質及所帶來的利益，聯合集團董事、聯合地產董事及董事皆相信買賣銷售股份之條款乃公平合理及符合聯合集團、聯合地產及本公司股東之整體利益。

於二零零五年十二月三十一日（即聯合集團最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日期），對聯合集團而言，銷售股份及貸款之總賬面值約為1,073,272,000港元。因此，聯合集團將取得之估計收益約為3,254,728,000港元（未計出售開支）。此筆收益將於聯合集團之綜合賬目內與因Swan Islands收購銷售股份而產生之商譽對銷。

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

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

### 過去十二個月曾進行之集資活動

除本公司於二零零六年五月十日之通函所述之紅利認股權證發行外，於緊接最後實際可行日期前十二個月本公司並無透過發行任何股本證券籌集資金。

### 上市規則含意

基於所計算之有關盈利比率超逾100%，而聯合集團（透過其於聯合地產持有之權益）為本公司之主要股東（故為本公司之關連人士），協議項下擬進行之交易構成本公司之非常重大收購及關連交易，因此，須獲獨立股東批准。聯合地產及其聯繫人士將於股東特別大會就批准協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以考慮協議之條款，以及就如何於股東特別大會上就批准協議之普通決議案投票向獨立股東提供建議及推薦意見。獨立非執行董事白禮德先生身兼聯合集團之獨立非執行董事，而另一位獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生亦身兼聯合集團及聯合地產之獨立非執行董事。因此，彼等不獲委任為獨立董事委員會成員。其餘兩名獨立非執行董事Carlisle Caldow Procter先生及王敏剛先生已獲董事會委任以組成獨立董事委員會。

建華已獲委任為獨立財務顧問，以根據上市規則就協議項下擬進行之交易是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

### 股東特別大會

本通函第276及277頁載有召開股東特別大會之通告。股東特別大會上將就協議提呈一項普通決議案。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上所印列之指示填妥該表格，並盡早交回本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

## 董事會函件

### 要求以股數投票方式表決之權利

根據本公司之組織章程細則第73條，於任何股東大會上提呈表決之決議案將以舉手方式投票，除非在宣佈舉手表決結果之時或之前，下列人士要求以股數投票之方式表決：

- (i) 大會主席；或
- (ii) 至少三名親身出席且當時有權於會上投票之登記股東或受委代表；或
- (iii) 有權在大會上投票且持有不少於所有登記股東之全部投票權十分一之任何一名或多名親身出席之登記股東或受委代表；或
- (iv) 任何一名或多名親身出席之登記股東或受委代表，並持有賦予權利可在大會上投票且已繳足股款之本公司股份，惟所持該等股份之繳足股款須不少於所有賦予該項權利且繳足之股款總額十分之一。

根據上市規則，於股東特別大會上就批准協議所提呈之普通決議案須以股數投票方式表決。聯合地產及其聯繫人士將於股東特別大會上就所提呈之決議案放棄投票。

### 推薦意見

董事會認為，協議之條款符合本公司及股東之整體利益，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，董事推薦所有獨立股東投票贊成在股東特別大會通告內所載之普通決議案。

### 其他資料

閣下務請垂注載於本通函之獨立董事委員會函件、建華函件及各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

及僅供本公司認股權證持有人 參照

承董事會命  
新鴻基有限公司  
執行董事  
唐登  
謹啟

二零零六年六月三十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就協議致獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



**新鴻基有限公司**

**SUN HUNG KAI & CO. LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 86)

敬啟者：

**非常重大收購  
及  
關連交易**

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

吾等已獲委任組成本獨立董事委員會，以考慮協議之條款及就此向閣下提供建議。協議之詳情載於本公司於二零零六年六月三十日致股東之通函（「通函」）內，而本函件構成其中一部份。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等謹請閣下垂注載於通函第5至19頁之董事會函件，以及第21至35頁之建華意見函件。

經計及建華所考慮之主要因素及理由，以及其作出之結論及建議後，吾等同意建華之見解，認為協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦閣下投票贊成將於股東特別大會上就批准協議及據此擬進行之交易而提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

**Carlisle Caldwell Procter**

獨立非執行董事

**王敏剛**

謹啟

二零零六年六月三十日

以為建華就協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見書全文，以供載入本通函。



## 建華證券（亞洲）有限公司

香港中環金融街8號  
國際金融中心二期23樓

敬啟者：

### 非常重大收購及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等就協議之條款獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，協議之詳情載於 貴公司日期為二零零六年六月三十日致股東之通函（「通函」）內，本函件亦為通函其中部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

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

基於計算之盈利比率超逾100%，而聯合集團（透過其於聯合地產持有之權益）為 貴公司之主要股東（故為 貴公司之關連人士），根據上市規則，協議項下擬進行之交易構成 貴公司之非常重大收購及關連交易，因此，須獲獨立股東批准。聯合地產及其聯繫人士將就批准協議之決議案放棄投票。

## 建華函件

吾等獲 貴公司委任，以就下列事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：(i)訂立協議是否符合 貴公司及股東整體利益；(ii)協議之條款是否公平合理；及(iii)獨立股東如何就於股東特別大會批准協議之決議案投票。

### 吾等意見之基準

在得出吾等之意見時，吾等倚據本通函所載及由貴公司、其顧問及董事提供之聲明、資料、意見及陳述之準確性。吾等亦已審閱（其中包括）(i)多份有關香港私人財務及銀行業之研究報告；(ii)由普敦所編製日期為二零零六年六月三十日之亞洲聯合財務集團估值報告；及(iii)由董事所編製 貴集團二零零六年至二零一一年截至十二月三十一日止六個財政年度之現金流量預算，董事須對此負全責。

吾等假設在本通函內所載列或引述由 貴公司及董事提供之一切資料、意見、事實及陳述（ 貴公司及董事須就此負全責）於作出時及至本通函日期以及直至股東特別大會舉行之時，在各重大方面均真確無訛及完備。吾等無理由懷疑吾等所獲 貴公司及／或董事提供以及本通函引述之資料、意見、事實及陳述之真實性、準確性及完備性。董事願就本通函所載列及提供予吾等之資料、事實、事件及陳述的準確性，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，本通函所發表意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且無遺漏其他事實或陳述，致使本通函（包括本函件）所載任何聲明產生誤導。

此外，吾等無理由懷疑 貴公司及／或董事表達之意見及陳述之合理性，或有任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑本通函所載事實或資料以及吾等獲 貴公司及／或董事提供之意見及陳述之真實性、準確性及完備性。

吾等乃獨立於 貴公司、聯合集團、AG Capital或其各自之附屬公司及主要股東或關連人士（定義見上市規則），且與彼等並無關連，因此，吾等被視為合資格就協議提供獨立意見。吾等將會就擔任獨立董事委員會及獨立股東於協議方面之獨立財務顧問，獲 貴公司支付費用。除就此項委任應付予吾等之一般專業費用外，並無任何現存安排，致使吾等自貴公司、聯合集團、聯合地產及Swan Islands其各自之附屬公司及主要股東或關連人士（定義見上市規則）獲取任何費用或利益。



## 建華函件

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情之見解，且吾等就此提供意見形成之合理基準。然而，吾等並無獨立核實 貴公司及／或董事提供之資料，亦無深入獨立調查 貴集團及亞洲聯合財務集團之業務及事務或財政狀況，或 貴集團或亞洲聯合財務集團所經營市場之前景。

### 所考慮及主要因素及理由

於得出吾等之意見及給予獨立董事委員會及獨立股東之推薦意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 訂立協議之背景及理由

誠如董事會函件所述，訂立協議為一項整體集團重組的計劃，將聯合集團旗下各公司之貸款及金融服務業務併入 貴公司，其中涉及集團內三間上市公司，即聯合集團、聯合地產及 貴公司。

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

貴集團主要從事金融服務業務，當中包括證券、槓桿外匯、黃金、商品、期貨及期權經紀、證券放款及結構性借款、財務策劃、財富管理及資產管理。於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團之貸款及私人財務業務分別佔 貴集團總營業額約20.81%及23.30%。於最後實際可行日期， 貴集團透過Swan Islands間接擁有亞洲聯合財務（UAF Holdings之主要營運附屬公司）約7.27%權益。

誠如董事會函件所述， 貴公司有意透過進一步擴充其貸款及私人財務業務，以進一步分享香港經濟持續增長的成果。此目標可藉著提高其於亞洲聯合財務集團之投資而達成。 貴公司目前擁有亞洲聯合財務集團約7.27%權益。

根據香港金融管理局於二零零六年三月刊發之季報，根據環聯提供之統計數字，非銀行財務機構佔非信用卡循環信貸及分期付款信貸之比例由二零零三年十

二月之25%增加至二零零五年十二月之30%。當本港於二零零三年六月引入共享正面信貸資料後，多間非銀行財務機構積極提供多項低息產品，吸引貸款人集中處理彼等之信用卡結欠款項。因此，非信用卡信貸市場迅速擴張，總金額由二零零三年十二月之29,000,000,000港元增加38%至二零零五年十二月之40,000,000,000港元。

因此，吾等認為收購事項配合 貴集團之主要業務，並於 貴集團之日常及一般業務過程中進行。

## 2. 收購事項之益處

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，UAF Holdings錄得純利約455,200,000港元，較截至二零零四年十二月三十一日止年度約356,400,000港元增加約27.7%。

現時， 貴公司透過Swan Islands間接擁有亞洲聯合財務約7.27%權益，惟並無參與亞洲聯合財務日常運作。於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度， 貴集團之貸款及私人財務業務分別佔 貴集團總營業額約20.81%及23.30%。收購事項完成後，UAF Holdings將成為 貴公司之間接全資附屬公司，而亞洲聯合財務將成為 貴公司（透過於UAF Holdings及Swan Islands之權益）擁有58.18%權益之間接非全資附屬公司。

預期透過收購事項將聯合集團旗下各公司之貸款及金融服務業務併入 貴公司，將可增加 貴集團於貸款及金融服務業務之參與水平，以及擴大 貴集團整體市場份額。此外，收購事項將有助確立 貴集團於亞洲聯合財務之營運角色，預期收購事項將會對 貴公司之成本效益帶來莫大裨益。考慮到透過收購事項進行重組之性質及所帶來的利益，董事相信收購事項符合 貴公司及其股東之整體利益。

根據本通函附錄一所示UAF Holdings集團於截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止三個年度之往績記錄，以及董事預期未來對私人財務服務之需求將會增加，預期長遠而言，收購事項將為 貴集團提供穩定收入來源。此外，收購事項亦可增進 貴集團之收益來源及客戶基礎，繼而增加 貴集團於金融服務市場之市場份額。

## 建華函件

吾等曾向 貴公司查詢，並注意到收購事項將可明確區分聯合集團旗下公司間有關私人及個人財務的企業活動。 貴公司為機構及零售客戶金融服務的領導者之一。誠如董事所預料，由於私人及個人財務市場持續增長，收購事項將可進一步補足 貴公司現有金融服務業務，亦將加強 貴公司之客戶基礎，以將現有產品提供予更廣闊層面之客戶，同時透過合併業務達致成本效益。此外，收購事項將有助消除聯合集團及 貴公司於私人及個人財務業務方面之競爭。董事認為向股東提呈考慮建議收購事項具備合理原因。

經計及(i)香港私人及個人財務市場之潛在增長；(ii)零售客戶對金融及投資產品需求不斷上升；(iii)明確區分聯合集團旗下個人及私人財務業務之意向，以避免集團內公司間出現業務競爭；及(iv)收購事項之成本效益後，吾等認為有具吸引力之商業理由訂立協議，而訂立協議乃符合 貴公司及股東整體利益，因此，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東整體利益。

### 3. 代價

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

代價總額4,328,000,000港元乃由AG Capital及Swan Islands經考慮獨立專業估值公司普敦就亞洲聯合財務集團整體價值編製之估值報告以及就UAF Holdings於亞洲聯合財務持有之50.91%權益後，按公平基準磋商釐定。

於評估亞洲聯合財務集團整體價值是否公平合理時，吾等曾審閱通函附錄六所載普敦編製之估值報告。吾等亦已與普敦討論達到亞洲聯合財務集團整體價值之評估所採納方法及所用基準和假設。吾等知悉普敦已考慮業務估值普遍採用之三種估值方法，即市場法、資產法及收入法，吾等已與普敦討論甄選合適方法之理據。根據吾等與普敦之討論，吾等得悉普敦於取得亞洲聯合財務集團公平市值採用

之方法為回歸分析及貼現現金流量分析。回歸分析及貼現現金流量分析之主要基礎及假設載於通函董事會函件內。根據吾等之討論，吾等認為普敦採用之方法與市場慣例一致，而亞洲聯合財務集團之相關估值基準亦屬適當。吾等並無理由懷疑普敦於達致亞洲聯合財務集團整體價值評估時採用之方法及假設是否公平合理。

根據普敦之估值報告，亞洲聯合財務集團於二零零六年四月三十日之整體市值介乎8,550,000,000港元至8,870,000,000港元之間。按此基準，亞洲聯合財務集團整體價值50.91%之總代價4,328,000,000港元之貼現範圍介乎約0.6%至4.3%。

鑑於收購事項為 貴集團提供購入UAF Holdings控股權之機會，加上總代價與普敦就亞洲聯合財務集團整體價值之50.91%權益編製之亞洲聯合財務集團估值相近，吾等認為代價乃按一般商業條款訂立，而釐定代價之基準對獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 聯合集團承諾

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

根據協議，聯合集團有條件及不可撤回地向 貴公司承諾，其將按 貴公司要求，透過促使聯合地產行使 貴公司之認股權證（倘現有數目按初步認購價每股股份6.00港元（可予調整）獲行使，將可認購186,839,778股新股份）或包銷或促使包銷供股或聯合集團及聯合地產全權酌情視為合適且符合彼等最佳利益之其他協定之集資安排，將債券未償還本金額最多1,000,000,000港元撥充資本。

吾等認為，聯合集團之上述承諾為 貴集團贖回債券提供額外保證，對 貴集團有利，且符合 貴公司及股東整體利益。

#### 5. 代價融資

代價將以下列各項支付：

- (i) 其中1,528,000,000港元於完成時以現金支付；及
- (ii) 餘額2,800,000,000港元由Swan Islands於完成時以設立及發行債券予AG Capital（或其代理人）之方式支付。

## 建華函件

吾等知悉，須待聯合集團、聯合地產及 貴公司日期為二零零六年五月十七日及十八日之聯合公佈中所公佈認購事項完成後，收購事項方告完成，而現金代價部分則悉數以認購事項所得款項撥付。按此基準，吾等認同董事見解，認為將具備足夠現金資源，以支付1,528,000,000港元現金代價部分。

務請注意，根據協議，倘認購最終未能完成，協議將不擬進行。

代價餘額2,800,000,000港元將由Swan Islands於完成時以設立及發行債券予AG Capital (或其代理人) 之方式支付。於評估 貴集團是否有能力支付代價餘額2,800,000,000港元時，吾等曾審閱通函第196至204頁附錄五所載經擴大集團之未經審核備考財務報表，並與 貴公司管理層討論 貴集團之現金流量預測，亦與普敦及 貴公司討論編製 貴集團之現金流量預測所採用之假設及基準是否合理。根據與董事所進行討論， 貴集團二零零六年至二零一一年截至十二月三十一日止六個財政年度之現金流量預測已計及下列各項而釐定：(i) 收購卓健亞洲有限公司其他權益之現金支出；(ii) 出售 貴集團若干非核心資產 (其中包括若干上市資產或證券) 之估計所得款項；(iii) AP Emerald Limited行使二零零九年認股權證之估計所得款項；(iv) 源自UAF Holdings有關股息之估計現金流量；及(v) 源自 貴集團之估計現金流量。吾等與董事討論，董事表示其乃根據多項假設編製 貴集團二零零六年至二零一一年截至十二月三十一日止六個財政年度之現金流量預測。獨立股東務請注意， 貴集團之現金流量預測並非旨在反映經擴大後集團於未來期間達致之實際財務狀況或表現。誠如本通函第196至204頁附錄五之經擴大集團備考合併資產負債表所載，收購事項完成後， 貴集團之流動資產淨值約為3,476,359,000港元及可供銷售投資為593,241,000港元。此外，吾等亦已審閱顯示 貴集團於二零零六年四月三十日之備用信貸之銀行備用額報表，以評估其支付債券代價餘額2,800,000,000港元之能力。

誠如本函件「4. 聯合集團承諾」一段所述，聯合集團已無條件及不可撤回地向 貴公司承諾，最多1,000,000,000港元將撥充資本。此外，倘並無悉數贖回債券， 貴集團可選擇於初步三年期屆滿後，將債券之初步三年期另行延長三年。

## 建華函件

就此，吾等認同董事意見，相信 貴集團有能力向AG Capital（或其代理人）償還利息款項。吾等知悉，根據協議，Swan Islands同意其將盡最大努力自銷售股份買賣及轉讓貸款完成當日起計12個月內，贖回最多500,000,000港元債券未償還本金額。自協議完成當日起計12個月內償還Swan Islands將贖回之債券餘下本金額500,000,000港元乃按盡最大努力基準作出，因此，並無自 貴集團一般收入及資源以外籌措款項之即時需要。

然而，倘 貴公司如於二零零六年四月七日所公佈，按總行使價約99,900,000港元，行使認購權購入卓健亞洲有限公司股份， 貴集團之現金狀況可能受到負面影響。然而，經考慮上述因素及董事計及行使認購權購入卓健亞洲有限公司股份之影響所編製 貴集團二零零六年至二零一一年截至十二月三十一日止六個財政年度之現金流量預測後，吾等認同董事見解，認為 貴集團將具備足夠資金贖回債券，並有充裕營運資金支持其日後發展及長遠增長。

### 6. 先決條件

誠如董事會函件所述，協議須待協議項下若干先決條件達成後，方告完成。

吾等確認，就該等先決條件而言，根據協議，收購事項須待(1)認購完成；及(2)獲證監會確認，根據收購守則，並無因協議項下擬進行之交易就建屋貸款之股份提出強制性全面收購建議之責任，或獲豁免強制性全面收購建議之責任，方告完成。

務請注意，根據協議，倘認購事項並未完成，協議將不擬進行。吾等亦知悉，聯合集團將提出申請，徵求證監會確認，根據收購守則，並無因協議項下擬進行之交易就建屋貸款之股份提出強制性全面收購建議之責任，或獲豁免強制性全面收購建議之責任。此外，吾等注意到將無有關建屋貸款股份之全面收購建議。

按此基準，吾等認為，協議條件屬公平合理。

## 7. 調整代價

根據協議，聯合集團及AG Capital已無條件及不可撤回地共同及個別向 貴公司及Swan Islands保證，亞洲聯合財務集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核純利將不少於500,000,000港元。然而，倘與亞洲聯合財務集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核純利差額少於或（視情況而定）多於500,000,000港元之百分之五， 貴公司及／或Swan Islands或（視情況而定）聯合集團及／或AG Capital，不得向聯合集團及AG Capital或（視情況而定） 貴公司及／或Swan Islands索償。倘亞洲聯合財務集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核純利少於500,000,000港元，總代價4,328,000,000港元將下調，而調整金額將由協議訂約方基於真誠磋商。吾等已與董事討論下調機制，而董事表示將於參考普敦就達致亞洲聯合財務集團估值時採用之評估方法及基準和假設後調低總代價，詳情載於本通函附錄六。按此基準，吾等認為，上述基制對 貴集團有利，符合 貴公司及股東整體利益。

## 8. 債券之主要條款

債券之主要條款載於董事會函件，並經公平磋商後達致。

### 利率

債券年息就未償還本金按香港銀行同業拆息加一厘以單息利率計算，由發行日期起每半年派息一次。於最後實際可行日期，六個月香港銀行同業拆息為4.80厘。相對財務機構於最後實際可行日期所示最優惠利率8.00厘的較高借貸成本，董事認為債券年息以香港銀行同業拆息加一厘之息率計算屬有利。

在評估年息按香港銀行同業拆息加一厘計算是否合理時，吾等已審閱 貴集團之銀行信貸概要。因此，基於 貴集團提供之利率較 貴集團主要往來銀行所提供者為低，故吾等認為 貴集團向AG Capital提供以六個月香港銀行同業拆息加一厘計算之年息對 貴集團有利，且對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

可轉讓性

債券可經由Swan Islands與AG Capital (或其代名人) 作出相互協定後由AG Capital (或其代理人) 指讓或轉讓予任何第三方, 而倘有此需要, 須事先經聯交所批准。據董事指出, 為避免債券條款及聯合地產作出之承諾出現任何可能變動, 而導致 貴集團預計之還款計劃有任何轉變 (Swan Islands將盡力自銷售股份買賣完成日期起計十二個月內贖回債券), 吾等認為於指讓或轉債券前作出相互協議之規定符合 貴公司及股東整體利益。

年期

債券初步年期為自債券發行日期起計三年。經審閱董事所編製 貴集團二零零六年至二零一一年截至十二月三十一日止六個財政年度之現金流量預測, 吾等認為債券之三年期限可為 貴集團提供靈活彈性及合理年期贖回債券。此外, 貴公司及Swan Islands可選擇由債券初步年期到期日起以當時市場之合理條款及高於香港銀行同業拆息之利率將債券初步年期進一步延長三年。吾等認為, 該等安排可為 貴集團提供靈活彈性清償未償還債券金額, 並符合 貴公司及股東整體利益。

無追索權

倘Swan Islands未能贖回任何債券, AG Capital之追索權僅限於銷售股份之按揭。此外, Swan Islands償付之任何債券本金及/或利息, 不得由AG Capital收回。因此, 獨立董事委員會及獨立股東務請留意, 倘 貴集團未能贖回債券, 貴集團可能損失Swan Islands所支付之債券本金及/或利息以及UAF Holdings之股權, 最終令 貴集團的財務狀況受不利影響。

然而, 吾等從董事得悉, 貴公司將盡全力維持 貴集團日後增長, 而 貴公司已採取穩健方法確保 貴公司不會受追索權影響。



9. 對 貴集團之財務影響

吾等已基於下列各點評估收購對 貴集團之財務影響：(i)載於本通函附錄一之UAF Holdings集團會計師報告；(ii)載於本通函附錄二之 貴集團截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核財務報表；及(iii)載於本通函第196至204頁附錄五經擴大集團未經審核備考財務資料。獨立股東務請留意，協議之完成須待（當中包括）認購事項完成，方可作實。因此，以下就協議對 貴集團財政狀況影響之分析是假設認購事項已告完成而作出。

資產淨值

下表載列假設認購事項及收購事項已於二零零五年十二月三十一日進行，根據本通函第196至204頁附錄五「經擴大集團未經審核備考財務資料」一段經擴大集團之備考合併資產負債表製備之收購對 貴集團資產淨值影響之分析：

	於二零零五年十二月三十一日		
	於認購事項及 收購事項前之 貴集團 (經審核) 港元	認購事項後 但在收購事項前 之貴集團 (未經審核備考) 港元	收購事項後之 經擴大集團 (未經審核備考) 港元
貴集團資產淨值	5,840,879,000	7,526,511,000	7,330,921,000
貴集團每股資產淨值	4.69 (附註1)	5.04 (附註2)	4.91 (附註2)

附註：

1. 基於最後實際可行日期已發行1,245,703,156股股份之假設計算
2. 基於緊接認購事項完成後將已發行1,493,703,156股股份之假設計算

## 建華函件

如上表所述，認購完成後，貴集團資產淨值將由7,526,511,000港元微跌至7,330,921,000港元。下跌主要由於計及UAF Holdings集團資產淨值後之淨調整及UAF Holdings集團收購前儲備減值撥回，以及收購亞洲聯合財務7.27%權益後扣除作為可供出售投資之亞洲聯合財務公平值變化及確認收購後儲備。由於貴公司股本於收購前後均將維持不變，貴集團每股資產淨值將隨之由每股股份5.04港元（收購前，減至每股股份4.91港元（緊隨收購後）。

儘管貴集團資產淨值減少，其僅屬賬目損失，將不會對貴集團之現金流量或營運資金狀況有任何重大不利影響，且經考慮收購事項預期於完成後會為貴集團提供收入來源，故吾等認為，賬目上之影響對貴公司及股東整體來說為可接受。

### 資產負債比率

下表載列假設收購事項已於二零零五年十二月三十一日完成，根據本通函第196至204頁附錄五「經擴大集團未經審核備考財務資料」一段經擴大集團之備考合併資產負債表製備之收購事項對貴集團流動資產淨值影響之分析：

	於二零零五年十二月三十一日		
	認購事項及 收購事項前之 貴集團 (經審核) 港元	認購事項後但 在收購事項前 之貴集團 (未經審核備考) 港元	收購事項後之 經擴大集團 (未經審核備考) 港元
流動資產淨值	1,833,888	3,519,520	3,476,359

參考本通函第196至204頁附錄五「經擴大集團未經審核備考財務資料」一段經擴大集團之備考合併資產負債表，於認購事項後，貴集團錄得帶息銀行借款及其他借款450,500,000港元，該金額於緊隨收購事項後將大幅增加至約4,012,500,000港元。資產負債比率（以帶息銀行借款及其他借款除總權益

計量)將因而由經認購影響調整後的約6.0%，上升至緊隨收購事項後的約48.8%。此外，貴集團之流動比率(以流動資產除流動負債計算)將由約3.56倍(收購事項前)變為約3.03倍(緊隨收購事項後)。基於上述原因，吾等認為緊隨協議完成後，貴集團之備考資產負債比率將受重大不利影響。然而，如貴公司所指，該較高之資產負債比率將不會對貴集團之流動資金及償付債券能力有大幅影響。考慮到UAF Holdings於協議完成後的收入貢獻及經審閱貴公司提供的現金流量預測，並參考通函第196至204頁附錄五「經擴大集團未經審核備考財務資料」一段所示，貴集團流動比率於協議完成後將維持於3.03倍後，吾等認同董事見解，認為收購事項將不會對貴集團日後營運或財政狀況造成任何重大不利影響且貴集團有能力償付債券及可減低貴集團資產負債比率。

### 流動資金

經參考本通函第196至204頁附錄五「經擴大集團未經審核備考財務資料」一段後，經認購影響調整後，貴集團的未經審核綜合現金狀況為約2,109,000,000港元，而經擴大集團之未經審核綜合現金狀況為約829,000,000港元。因此，於緊隨協議完成後，貴集團之現金狀況將受重大不利影響。

董事表示，彼等認為貴集團擁有足夠營運資金清償債券及應付現時業務所需。

經考慮經擴大集團緊隨協議完成後之流動比率約3.03倍後，吾等認同董事見解，認為貴集團並無任何流動資金問題，其將具備充足營運資金清償債券及於協議完成後撥付其持續業務所需。

盈利

協議完成後，UAF Holdings成為經擴大集團擁有58.18%權益之非全資附屬公司，而UAF Holdings之業績將於 貴集團綜合入賬。經參照本通函第196至204頁附錄五所載經擴大集團之備考合併收益表後，截至二零零五年十二月三十一日止年度 貴公司股東應佔 貴集團經審核合併溢利約為401,500,000港元。假設認購事項及收購事項已於截至二零零五年十二月三十一日止年度之年初進行， 貴公司股東應佔經擴大集團未經審核備考合併溢利則約為481,900,000港元。因此，吾等預期收購事項完成後，UAF Holdings於 貴公司綜合入賬將對 貴集團之收益賬帶來正面影響。

推薦意見

經考慮上述主要因素及於上文討論之理由以及尤其是以下各項（必須連同本函件全文一併細閱及詮釋）後：

- 收購事項為集團重組其中部分，據此， 貴集團將購入UAF Holdings控股權，藉此增加 貴集團於貸款及私人財務業務之參與水平；
- 收購事項乃按一般商業條款磋商，而收購事項總代價之基準乃經參考普敦編製之亞洲聯合財務獨立估值後釐定，被視為屬公平合理；
- 貴集團資產淨值因收購事項減少，將不會涉及 貴集團任何現金流出，因而對 貴集團現金流量或營運資金狀況不會構成任何負面影響；
- 儘管緊接收購事項完成時， 貴集團之資本負債比率可能由6.0%增至48.8%，而流動比率則由3.56倍下降至3.03倍（主要由於發行債券所引致），吾等認為， 貴集團將具備各種資金資源，以提供足夠資源贖回債券；
- 收購事項完成後將UAF Holdings與 貴公司賬目綜合計算對 貴集團之收益賬帶來正面影響，

建華函件

吾等認為，訂立協議乃符合 貴公司及股東之整體利益，而協議條款對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東及推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成決議案批准協議。

此致

新鴻基有限公司  
獨立董事委員會  
及獨立股東 台照

代表  
建華證券(亞洲)有限公司  
執行董事兼企業融資部主管  
林本源  
謹啟

二零零六年六月三十日

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

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

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

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

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

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

二零零六年一月一日至二零零六年一月十七日，集團進一步購入3,452,475股（約佔已發行股份總數1.5%）香港建屋貸款有限公司股份。於二零零六年一月十八日，集團透過

配售安排向獨立第三方出售6,018,000股(約佔已發行股份總數2.7%)香港建屋貸款有限公司股份。配售安排完成後,集團持有香港建屋貸款有限公司及其附屬公司約74.9%已發行股本。

附註:

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

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

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

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

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



## 綜合收益賬

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

## 綜合資產負債表

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

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

## 綜合權益變動表

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

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

## 綜合現金流量表

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

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

## 財務資料附註

### 1. 一般資料

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

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

### 2. 採用香港財務報告準則

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

#### 業務合併

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

#### 商譽

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

#### 金融工具

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

#### 金融資產及金融負債之分類及計量

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

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

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

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

#### 債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

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

#### 呆壞賬

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

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



## 會計政策變動之影響

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

## 尚未生效之新會計準則之潛在影響

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

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

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零五年十二月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>6</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

## 3. 會計政策變動之影響概要

上文附註2所述會計政策變動對集團有關年度業績按其功能之影響呈列如下：

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

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

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

#### 4. 主要會計政策

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

財務資料乃根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

##### 綜合基準

財務資料包括公司及其附屬公司之財務報表。

於年內所收購的附屬公司，其業績均自收購生效日期起計入綜合收益賬內。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

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

##### 商譽

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

收購附屬公司產生之已資本化商譽於資產負債表內分開列賬。

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

其後出售附屬公司已資本化之商譽之應佔金額，計入釐定出售之損益。

### 收入確認

當經濟利益極有可能歸集團所有及收益能可靠地計算時方被確認，所按基準如下：

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

### 物業及設備

物業及設備乃按成本值減其後累積折舊及累積減值虧損列賬。

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

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

### 外幣

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

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

### 退休福利計劃供款

定額供款福利計劃及強制性公積金計劃供款在到期支付時列作開支。

## 稅項

稅項開支指現時應付稅項及遞延稅項。

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

遞延稅項乃就財務資料資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額而確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於有可能以可扣稅暫時差額抵銷之應課稅溢利之情況下予以確認。若因商譽或初步確認一項交易（不包括業務合併）其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資權益產生之應課稅暫時差額而確認，惟若集團有能力控制暫時差額之沖回及暫時差額不會於可預見將來沖回之情況除外。

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

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

## 金融工具

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

## 金融資產

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

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

#### 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

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

#### 貸款及應收賬款

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

#### 可供出售金融資產

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

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

#### 金融負債及權益

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

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

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

### 透過損益賬按公平價值處理之金融負債

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

### 其他金融負債

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

### 減值虧損

集團於每個結算日審閱其資產（不包括商譽）之賬面值，以判斷是否有跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。倘若估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產賬面值須減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為支出。

凡減值虧損其後撥回，則資產賬面值須調升至經修訂之估計可收回金額，惟該調升之賬面值不得超逾假設以往年度並無確認任何資產減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

### 營業租約

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

## 5. 估計不確定因素之主要來源

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

### 估計商譽減值

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

### 稅項

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

### 私人財務客戶貸款及墊款減值撥備

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

## 6. 財務風險管理目標與政策

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

### 市場風險

#### (i) 貨幣風險

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

#### (ii) 公平價值及現金流量利率風險

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

#### (iii) 股本價格風險

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

### 信貸風險

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



## 7. 收益

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

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

## 8. 以業務及地域分類

## 以業務分類

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

## 以地域分類

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

## 9. 融資成本

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

## 10. 其他收入

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

## 11. 重組成本

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

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

## 12. 減值撥備／貸款及墊款呆壞賬撥備

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

## 13. 有關僱員酬金之資料

五名最高酬金人士之酬金合計如下：

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

上述僱員之酬金介乎以下範疇：

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

## 14. 除稅前溢利

除稅前溢利於扣除（計入）以下項目後得出：

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

## 15. 稅項

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

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

本年度稅項開支與收益賬之除稅前溢利對賬如下：

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

## 16. 物業及設備

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

上述物業及設備項目以直線法按以下每年折舊率折舊：

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

## 17. 商譽

港元

## 成本

於二零零三年一月一日、二零零四年一月一日及

二零零五年一月一日

收購附屬公司產生 (附註32)

於出售附屬公司部分權益時撇銷 (附註33)

32,699,007

(5,066,440)

於二零零五年十二月三十一日

27,632,567

## 18. 具無限可用年期商譽之減值測試

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

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

於二零零五年十二月三十一日，集團管理層決定並無商譽減值。

## 19. 可供出售金融資產／投資證券

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

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

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

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

## 20. 私人財務客戶貸款及墊款

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

上述貸款及墊款賬面值為總結餘，扣除附註21之撥備之金額。

貸款及墊款扣除撥備金額後按付款到期日之賬齡分析如下：

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

## 21. 減值撥備／私人財務客戶貸款及墊款之呆壞賬撥備

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

## 22. 持作買賣投資

持作買賣投資包括：

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

上述持作買賣投資之公平值，乃根據相關交易所所報市場買入價釐定。

## 23. 預付款項、按金及其他應收款項／應付賬款及應計款項

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

## 24. 現金及銀行結餘

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



## 25. 欠直接控股公司款項

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

欠直接控股公司款項為無抵押、免息及於要求時償還。

## 26. 銀行貸款及其他借貸

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

於二零零五年十二月三十一日銀行貸款及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

集團之銀行貸款及其他借貸以港元列值，而大部分銀行貸款均以實際市場利率計息。

## 27. 股本

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

## 28. 遞延稅項

下列為集團於有關年度確認的主要遞延稅項及當中變動：

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

## 29. 資本承擔

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

## 30. 經營租賃承擔

於結算日，集團不可撤銷經營租賃下未支付承擔之到期日如下：

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

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

## 31. 退休福利計劃

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

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

## 32. 收購附屬公司

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

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

收購影響計賬如下：

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

於二零零三年一月二十四日收購的附屬公司的資產淨值如下：

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

當中50%	87,451,163
收購產生之商譽	155,087

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

收購產生之現金流出淨額：

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

集團於二零零五年購入以下附屬公司：

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

自收購產生的資產及負債總額如下：

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

商譽乃因預期集團收購附屬公司後產生協同效應而產生。

所收購附屬公司本年度之收益及溢利總額如下：

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

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

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

## 33. 出售附屬公司部分權益

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

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

## 34. 關連方交易

集團與關連方於本年度訂立之交易如下：

## A) 收入及開支項目：

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

## B) 主要管理人員之補償

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

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

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

## 附註：

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

除以上所述，與關連方之結餘資料載於綜合資產負債表及有關附註。

## 35. 有期資產及負債之到期資料

下表列出具到期日之集團資產及負債。過期資產以按要求償還分類。

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



## 36. 結算日後事項

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

此致

香港  
金鐘道88號  
太古廣場1座  
12樓  
新鴻基有限公司  
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零零六年六月三十日

## 1. 本集團之已審核綜合財務資料

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

## 綜合收益賬

截至十二月三十一日止三個年度

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)
收益	793,639	807,015	667,461
其他收入	131,347	40,363	82,908
總收益	924,986	847,378	750,369
經紀及佣金費用	(141,463)	(161,553)	(99,639)
直接成本及經營費用	(53,340)	(54,790)	(79,779)
管理費用	(342,648)	(319,497)	(285,576)
其他費用	(59,632)	(40,398)	(127,806)
融資成本	(40,908)	(19,725)	(14,423)
	286,995	251,415	143,146
所佔業績及攤銷負商譽(商譽)			
— 聯營公司	149,549	165,043	104,445
— 共同控制公司	2	(3,624)	1
除稅前溢利	436,546	412,834	247,592
稅項	(34,186)	(33,613)	(12,561)
是年度溢利	<u>402,360</u>	<u>379,221</u>	<u>235,031</u>
應佔：			
本公司股東	401,497	378,738	235,054
少數股東權益	863	483	(23)
	<u>402,360</u>	<u>379,221</u>	<u>235,031</u>
股息	<u>149,485</u>	<u>49,828</u>	<u>49,825</u>
特別股息	<u>—</u>	<u>62,285</u>	<u>49,828</u>
每股盈利			
— 基本	<u>32.2仙</u>	<u>30.4仙</u>	<u>18.2仙</u>
— 攤薄	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</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 (重列)	二零零三年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	93,400	43,000	36,900
租賃土地權益	72,487	65,454	66,896
物業及設備	56,505	51,237	55,843
無形資產	20,827	12,774	10,685
商譽(負商譽)	—	(22,396)	(16,261)
聯營公司權益	2,647,142	2,413,335	2,149,946
共同控制公司權益	935	1,201	937
可供出售投資	993,139	—	—
法定按金	32,831	—	—
其他投資	—	907,710	699,063
遞延稅項資產	4,143	10,279	10,230
貸款及應收賬	202,306	3,200	—
	<u>4,123,715</u>	<u>3,485,794</u>	<u>3,014,239</u>
<b>流動資產</b>			
經營及其他應收賬	2,599,864	2,290,608	3,009,505
持作買賣投資／證券經營賬	178,982	48,263	35,563
應收稅項	3,819	969	5,215
現金及現金等價物	423,384	487,249	566,923
	<u>3,206,049</u>	<u>2,827,089</u>	<u>3,617,206</u>
<b>流動負債</b>			
於一年內到期的銀行借款	(342,546)	(63,945)	(289,358)
經營及其他應付賬	(966,581)	(1,031,182)	(1,535,528)
公平值列賬的經營負債	(17,756)	—	—
準備	(33,057)	(41,739)	(33,293)
應付稅項	(12,221)	(22,604)	(25,544)
	<u>(1,372,161)</u>	<u>(1,159,470)</u>	<u>(1,883,723)</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,833,888</u>	<u>1,667,619</u>	<u>1,733,483</u>
	<u>5,957,603</u>	<u>5,153,413</u>	<u>4,747,722</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>資本及儲備</b>			
股本	249,141	249,141	249,141
儲備	5,591,738	4,742,590	4,226,164
	<u>5,840,879</u>	<u>4,991,731</u>	<u>4,475,305</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>	5,840,879	4,991,731	4,475,305
<b>少數股東權益</b>	369	(494)	1,411
	<u>369</u>	<u>(494)</u>	<u>1,411</u>
<b>權益總額</b>	<u>5,841,248</u>	<u>4,991,237</u>	<u>4,476,716</u>
<b>非流動負債</b>			
貸款票據	64,252	129,637	231,637
一年後到期的銀行借款及 其他借款	43,720	25,289	30,378
準備	1,202	1,707	4,979
遞延稅項負債	7,181	5,543	4,012
	<u>116,355</u>	<u>162,176</u>	<u>271,006</u>
	<u>5,957,603</u>	<u>5,153,413</u>	<u>4,747,722</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	4	793,639	807,015
其他收入	6	131,347	40,363
總收益		924,986	847,378
經紀及佣金費用		(141,463)	(161,553)
直接成本及經營費用		(53,340)	(54,790)
管理費用		(342,648)	(319,497)
其他費用	7	(59,632)	(40,398)
融資成本	10	(40,908)	(19,725)
		286,995	251,415
所佔業績及攤銷負商譽(商譽)			
— 聯營公司	11	149,549	165,043
— 共同控制公司	12	2	(3,624)
除稅前溢利	13	436,546	412,834
稅項	14	(34,186)	(33,613)
是年度溢利		<u>402,360</u>	<u>379,221</u>
應佔溢利：			
本公司股東		401,497	378,738
少數股東權益		863	483
		<u>402,360</u>	<u>379,221</u>
股息	15	<u>149,485</u>	<u>49,828</u>
特別股息	15	<u>—</u>	<u>62,285</u>
每股盈利	16		
— 基本		<u>32.2仙</u>	<u>30.4仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	17	93,400	43,000
租賃土地權益	18	72,487	65,454
物業及設備	19	56,505	51,237
無形資產	20	20,827	12,774
商譽(負商譽)	21	—	(22,396)
聯營公司權益	23	2,647,142	2,413,335
共同控制公司權益	24	935	1,201
可供出售投資	25	993,139	—
法定按金		32,831	—
其他投資	25	—	907,710
遞延稅項資產	40	4,143	10,279
貸款及應收賬	26	202,306	3,200
		<u>4,123,715</u>	<u>3,485,794</u>
<b>流動資產</b>			
經營及其他應收賬	27	2,599,864	2,290,608
持作買賣投資／證券經營賬	28	178,982	48,263
應收稅項		3,819	969
現金及現金等價物	29	423,384	487,249
		<u>3,206,049</u>	<u>2,827,089</u>
<b>流動負債</b>			
於一年內到期的銀行借款	30	(342,546)	(63,945)
經營及其他應付賬	31	(966,581)	(1,031,182)
公平值列賬的經營負債	32	(17,756)	—
準備	39	(33,057)	(41,739)
應付稅項		(12,221)	(22,604)
		<u>(1,372,161)</u>	<u>(1,159,470)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,833,888</u>	<u>1,667,619</u>
		<u>5,957,603</u>	<u>5,153,413</u>

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>資本及儲備</b>			
股本	34	249,141	249,141
儲備	35	5,591,738	4,742,590
		<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益		5,840,879	4,991,731
少數股東權益	36	369	(494)
		<hr/>	<hr/>
權益總額		5,841,248	4,991,237
 <b>非流動負債</b>			
貸款票據	37	64,252	129,637
一年後到期的銀行及其他借款	38	43,720	25,289
準備	39	1,202	1,707
遞延稅項負債	40	7,181	5,543
		<hr/>	<hr/>
		116,355	162,176
		<hr/>	<hr/>
		5,957,603	5,153,413
		<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
<b>非流動資產</b>			
無形資產	20	1,580	—
附屬公司權益	22	2,309,465	1,818,776
聯營公司權益	23	1,447,531	1,525,567
其他投資		—	2,090
遞延稅項資產	40	2,158	2,612
貸款及應收賬	26	78,000	—
		<u>3,838,734</u>	<u>3,349,045</u>
<b>流動資產</b>			
經營及其他應收賬	33	3,810	3,799
應收稅項		991	—
現金及現金等價物	33	4,088	2,819
		<u>8,889</u>	<u>6,618</u>
<b>流動負債</b>			
附屬公司貸賬	33	(272,631)	—
經營及其他應付賬	33	(3,557)	(4,421)
應付稅項		—	(1,110)
		<u>(276,188)</u>	<u>(5,531)</u>
<b>流動(負債)資產淨額</b>		<u>(267,299)</u>	<u>1,087</u>
		<u><u>3,571,435</u></u>	<u><u>3,350,132</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	34	249,141	249,141
儲備	35	3,258,042	2,971,354
本公司股東應佔權益		3,507,183	3,220,495
<b>非流動負債</b>			
貸款票據	37	64,252	129,637
		<u>3,571,435</u>	<u>3,350,132</u>



## 綜合已確認收支報表

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 (重列)
遞延稅項	40	(84)	(222)
折算海外附屬公司、聯營公司及 共同控制公司的匯兌差額		571	(45)
可供出售投資／其他投資的公平值 變動的收益		340,928	208,173
於出售一間聯營公司、一間共同控制 公司及可供出售投資／其他投資所 撥回的儲備(盈餘)虧損		(38,817)	6,154
所佔聯營公司及共同控制公司的儲備		38,708	18,843
可供出售投資／其他投資的減值虧損 轉撥至收益賬	7	14,411	16,898
		<u>355,717</u>	<u>249,801</u>
直接於權益確認的收入淨額		355,717	249,801
是年度溢利		<u>402,360</u>	<u>379,221</u>
		<u>758,077</u>	<u>629,022</u>
是年度已確認收支總額		<u>758,077</u>	<u>629,022</u>
應佔：			
本公司股東		757,214	628,539
少數股東權益		863	483
		<u>758,077</u>	<u>629,022</u>
會計政策改變的影響			
增加(減少)年初的保留溢利		327,178	(41,591)
(減少)增加年初的儲備		(153,254)	24,936
		<u>173,924</u>	<u>(16,655)</u>
應佔少數股東權益		—	—
		<u>173,924</u>	<u>(16,655)</u>

## 綜合現金流量表

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 (重列)
<b>經營活動</b>			
經營(所用)所得現金	41	(391,934)	78,560
已收利息		169,608	158,944
已付利息		(30,626)	(17,343)
稅項繳付		(39,915)	(31,026)
		<hr/>	<hr/>
於經營活動(所用)所得現金淨額		(292,867)	189,135
<b>投資活動</b>			
出售一幢投資物業所得款項		14,661	—
購入物業及設備		(16,119)	(11,215)
出售物業及設備所得款項		9	55
購入無形資產		(5,962)	(6,091)
購入附屬公司	42	(62,416)	—
聯營公司淨欠賬的還款		13,062	12,187
收取聯營公司股息		7,412	5,582
購入聯營公司		(5,592)	(102,350)
一間上市聯營公司的承諾票據還款		—	185,419
購入一間共同控制公司		—	(2,294)
增購一間共同控制公司股本		—	(1,018)
投資公司淨欠賬的還款(付款)		5,620	(1,950)
收取可供出售投資/其他投資股息		38,748	89,408
購入可供出售投資/其他投資		(705)	(32,285)
出售可供出售投資/其他投資 所得款項		113,923	40,510
法定按金付款淨額		(4,472)	—
		<hr/>	<hr/>
於投資活動所得現金淨額		98,169	175,958

附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
<b>融資活動</b>		
股息支付	(105,885)	(112,113)
償還及註銷貸款票據	(60,000)	(100,426)
付予少數股東權益淨額	(48)	(33)
提取(償還)銀行借款淨額	255,000	(177,954)
提取長期銀行借款	26,000	—
償還長期銀行借款	(5,940)	(5,906)
償還融資租賃付債	—	(890)
	<u>109,127</u>	<u>(397,322)</u>
<b>於融資活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>109,127</b>	<b>(397,322)</b>
現金及現金等價物減少淨額	(85,571)	(32,229)
於一月一日的現金及現金等價物	429,344	461,430
外幣匯率變動的影響	(314)	143
	<u>343,459</u>	<u>429,344</u>
<b>於十二月三十一日的現金及 現金等價物</b>		
現金及現金等價物	423,384	487,249
銀行透支	(79,925)	(57,905)
	<u>343,459</u>	<u>429,344</u>

**綜合財務報表附註**

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註冊成立的公眾有限公司，其股本於香港聯合交易所有限公司上市。其母公司為AP Emerald Limited，最終控股公司為在香港註冊及上市的聯合集團有限公司。本公司註冊辦事處地址於本年報公司資料一節中披露。

本財務報表以港元呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

本公司及其首要附屬公司的主要業務於本年報董事會報告及附註47中披露。

**2. 重要會計政策****(a) 遵例聲明**

本財務報表是根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則而編製。此外，本綜合財務報表亦包括聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司條例的有關披露要求。

本財務報表按歷史成本常規法而編製，並依照以下會計政策所述，對以公平值所衡量的可供出售投資、持作經營用途的財務資產及負債、投資物業作出重估而修訂。

**(b) 編製及綜合賬目的基準**

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司、集團於聯營公司和共同控制公司的權益。於年中購入或出售的附屬公司，其業績是從收購生效日起計，或至出售生效日止，計入綜合收益賬中。

集團內公司間的所有交易、結餘、收入及支出均於綜合賬目時對銷。

香港會計師公會已頒布多項新及經修訂的香港財務報告準則（「HKFRSs」）、香港會計準則（「HKASs」）、及詮譯，於二零零五年一月一日或以後開始的會計期間生效，目的為與國際會計準則委員會所頒布的國際財務報告準則於二零零五年一月一日前接軌。

集團已採納以下截至二零零五年十二月三十一日前所頒布的新／經修訂HKFRSs、HKASs及詮釋，此等HKFRSs、HKASs及詮釋對集團營運有關及導致集團會計政策改變。實施此等HKFRSs、HKASs及詮釋引致收益賬、資產負債表、及已確認收支報表的呈列方式有所改變，特別是改變了對少數股東權益、所佔聯營公司／共同控制公司稅項的呈列方式，此等呈列的改變已追溯應用。二零零四年比較數字已就有關要求而重列。

HKAS 1	財務報表呈列
HKAS 7	現金流量表
HKAS 8	會計政策、會計估計變更以及差錯
HKAS 16	物業、廠房及設備
HKAS 17	租賃
HKAS 23	借款費用
HKAS 24	關聯人士披露
HKAS 27	綜合及獨立財務報表
HKAS 28	聯營公司投資
HKAS 31	合營企業投資
HKAS 32	財務票據：披露及呈列
HKAS 33	每股盈利
HKAS 36	資產減值
HKAS 38	無形資產
HKAS 39	財務票據：確認及計量
HKAS 40	投資物業
HKFRS 3	業務合併
HK-Int 4	租賃－釐訂香港土地租賃的租賃年期
HKAS-Int 21	所得稅－收回經重估的無折舊資產

採納以上新／經修訂HKFRSs和HKASs對集團會計政策有以下影響：

- (i) 採納新／經修訂HKASs 1、7、8、23、24、27、28、31及33對集團會計政策並無帶來重大改變，概括而言：
  - HKAS 1對少數股東權益、所佔聯營公司除稅後業績淨額、及其他披露的呈列方式有所影響；
  - HKASs 8、27、28、31及33對集團政策沒有重大影響，惟影響財務報表中若干披露；
  - HKAS 24對識別關連人士及對關連人士交易的披露有所影響。
- (ii) 採納HKASs 16及17引致集團對有租契房地產的會計政策改變（請參閱以下第(iii)段），有租契房地產現以原值減折舊及減值虧損入賬。
- (iii) 採納經修訂HKAS 17引致會計政策有所改變，該會計政策是有關由物業及設備中的有租賃土地及土地使用權，重新分類至營運租賃。對有租賃土地及土地使用權的最初預付款，是按租期以直線攤分法於收益賬支銷，或出現減值時將減值於收益賬中支銷。於往年，有租賃土地是以成本或估值減累積折舊及累積減值入賬。

根據HK-Int 4，集團以非追溯應用方式將房地產的估計可用年期由「按租契尚餘年期攤銷，租期包括附有租約續期權的期間」更改為「按租契尚餘年期攤銷」。

- (iv) 採納HKAS 39引致財務票據的確認、計量、停止確認等會計政策及財務票據的披露以非追溯方式而改變。

截至二零零四年十二月三十一日，集團的投資是分別分類為「證券經營賬」及「其他投資」，以結算日的公平值或估計公平值列賬。於結算日對「證券經營賬」估值所產生的未兌現溢利減虧損是計入收益賬中。至於「其他投資」中個別證券的公平值變動是在投資重估儲備中貸記或支銷，直至該證券出售或被定為減值為止，此累計收益或虧損於出售時計入收益賬內。

從二零零五年一月一日起，根據HKAS 39財務資產是因應購入資產的目的，而分類為「持作買賣投資」、「可供出售投資」、「貸款及應收賬」。「持作買賣投資」及「可供出售投資」以公平值列賬，而公平值的變動是分別計入收益賬或權益中。「貸款及應收賬」包括有抵押證券放款、有期借款、及其他經營應收賬。「貸款及應收賬」以實際利息法按攤銷後成本減任何減值虧損入賬。採納HKAS 39對此等賬面值的調整，是確認為於二零零五年一月一日期初保留溢利的調整。

- (v) 根據HKAS 38之條文，無形資產的可用年數因採納HKAS 38而改變，若干交易所參與權於二零零五年一月一日前按其估計可用年數以直線攤分法分五年攤銷，由該日起改為無期限可用年數，於二零零四年十二月三十一日的累積攤銷作為相應減少該等無形資產成本的對銷。
- (vi) 採納HKAS 40使投資物業公平值變動的會計政策有所改變，此變動是以其他收入計入收益賬。於往年，公平值的增加是貸記至投資物業重估儲備，公平值的減少首先對銷整個組合以往的重估增值，然後於收益賬中支銷。
- (vii) 採納HKFRS 3、HKAS 36及HKAS 38對商譽的會計政策有所改變。

以往，商譽和負商譽是按其估計可用年數以直線攤分法分五年攤銷至收益賬。

採納HKFRS 3、HKAS 36及HKAS 38後：

- 集團由二零零五年一月一日起停止攤銷餘下的商譽及餘下的負商譽；
- 停止確認未攤銷負商譽，是作為二零零五年一月一日期初保留溢利的相應調整；

- 於二零零四年十二月三十一日的累計商譽攤銷，是作為相應減少商譽成本的對銷；
- 從截至二零零五年十二月三十一日年度開始，於每年結算日及有減值迹象時，檢查商譽有否減值。

(viii) 採納HKAS-Int 21對重估投資物業所引致遞延稅項的計量的會計政策有所改變，計量此遞延稅項是以使用方式收回資產賬面值的稅項結果為基礎。於往年，資產賬面值是預期以出售方式收回。

會計政策及估計的改變對二零零五年綜合收益賬的影響：

	HKAS		HKFRS 3,		HKAS 40	HK-Int4	HKAS-Int21	所佔 聯營公司	總額
	16 & 17	HKAS 38	32 & 39	36 & 38					
	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
收益減少	-	-	(1,914)	-	-	-	-	-	(1,914)
其他收入(減少)增加	-	-	-	(7,995)	19,741	-	-	-	11,746
直接成本及經營費用 (增加)減少	(268)	846	-	-	-	(418)	-	-	160
融資成本增加	-	-	(8,692)	-	-	-	-	-	(8,692)
所佔聯營公司業績 (減少)增加	-	-	-	(29,265)	-	-	-	117,210	87,945
稅項(增加)減少	(150)	-	2	-	-	(23)	(2,266)	-	(2,437)
本公司股東應佔溢利 (減少)增加	<u>(418)</u>	<u>846</u>	<u>(10,604)</u>	<u>(37,260)</u>	<u>19,741</u>	<u>(441)</u>	<u>(2,266)</u>	<u>117,210</u>	<u>86,808</u>
每股基本盈利增加 (減少)(仙)	<u>-</u>	<u>0.1</u>	<u>(0.9)</u>	<u>(3.0)</u>	<u>1.6</u>	<u>-</u>	<u>(0.2)</u>	<u>9.4</u>	<u>7.0</u>

會計政策及估計的改變對於二零零五年十二月三十一日綜合資產負債表的影響：

	HKFRS 3,								總額 千港元	
	HKAS		HKAS		HKAS		HKAS-			所佔 聯營公司 千港元
	16 & 17 千港元	HKAS 38 千港元	32 & 39 千港元	36 & 38 千港元	HKAS 40 千港元	HK-Int4 千港元	Int21 千港元			
投資物業	-	-	-	-	19,741	-	-	-	19,741	
租賃土地權益	64,650	-	-	-	-	(825)	-	-	63,825	
物業及設備	(67,404)	-	-	-	-	407	-	-	(66,997)	
無形資產	-	846	5,425	-	-	-	-	-	6,271	
商譽(負商譽)	-	-	-	14,401	-	-	-	-	14,401	
聯營公司權益	-	-	(79,147)	124,216	-	-	-	104,415	149,484	
可供出售投資	-	-	747,363	-	-	-	-	-	747,363	
法定按金	-	-	26,624	-	-	-	-	-	26,624	
其他投資	-	-	(906,620)	-	-	-	-	-	(906,620)	
遞延稅項資產	-	-	-	-	-	-	(2,157)	-	(2,157)	
貸款及應收賬	-	-	201,240	-	-	-	-	-	201,240	
經營及其他應收賬	1,630	-	3,447	-	-	-	-	-	5,077	
持作買賣投資	-	-	50,759	-	-	-	-	-	50,759	
證券經營賬	-	-	(49,312)	-	-	-	-	-	(49,312)	
經營及其他應付賬	-	-	(1,900)	-	-	-	-	-	(1,900)	
準備—一年內到期部份	(242)	-	-	-	-	-	-	-	(242)	
應付稅項	-	-	4	-	-	-	-	-	4	
貸款票據	-	-	5,385	-	-	-	-	-	5,385	
準備	(710)	-	-	-	-	-	-	-	(710)	
遞延稅項負債	(391)	-	-	-	-	(23)	-	-	(414)	
	<u>(2,467)</u>	<u>846</u>	<u>3,268</u>	<u>138,617</u>	<u>19,741</u>	<u>(441)</u>	<u>(2,157)</u>	<u>104,415</u>	<u>261,822</u>	
資本及其他儲備金	-	-	(1,006)	-	-	-	-	(151,158)	(152,164)	
期初保留溢利	(2,049)	-	14,878	175,877	-	-	109	138,363	327,178	
是年度溢利	(418)	846	(10,604)	(37,260)	19,741	(441)	(2,266)	117,210	86,808	
	<u>(2,467)</u>	<u>846</u>	<u>3,268</u>	<u>138,617</u>	<u>19,741</u>	<u>(441)</u>	<u>(2,157)</u>	<u>104,415</u>	<u>261,822</u>	



會計政策的改變對二零零四年綜合收益賬的影響：

	二零零四年 按以往列賬 千港元	重新分類 千港元	HKAS 16 & 17 千港元	HKAS- Int 21 千港元	所佔聯營 公司 千港元	二零零四年 重列 千港元
收益	807,015	—	—	—	—	807,015
其他收入	40,363	—	—	—	—	40,363
經紀及佣金費用	(161,553)	—	—	—	—	(161,553)
直接成本及經營費用	(54,578)	—	(212)	—	—	(54,790)
管理費用	(319,497)	—	—	—	—	(319,497)
其他費用	(40,361)	—	—	—	(37)	(40,398)
融資成本	(19,725)	—	—	—	—	(19,725)
所佔業績及攤銷負商譽(商譽)						
— 聯營公司	265,199	(94,701)	—	—	(5,455)	165,043
— 共同控制公司	(3,624)	—	—	—	—	(3,624)
稅項	(127,961)	94,701	(85)	(268)	—	(33,613)
是年度溢利	385,278	—	(297)	(268)	(5,492)	379,221
少數股東權益	(483)	—	—	—	—	(483)
本公司股東應佔溢利	<u>384,795</u>	<u>—</u>	<u>(297)</u>	<u>(268)</u>	<u>(5,492)</u>	<u>378,738</u>
每股基本盈利(仙)	<u>30.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.5)</u>	<u>30.4</u>

會計政策的改變對於二零零四年十二月三十一日綜合資產負債表的影響：

	呈列於 31/12/2004 千港元	重新分類 千港元	HKAS 16 & 17 千港元	HKAS- Int 21 千港元	所佔聯營 公司 千港元	31/12/ 2004 重列 千港元
投資物業	—	—	43,000	—	—	43,000
租賃土地權益	—	—	65,454	—	—	65,454
固定資產／物業及設備	162,149	—	(110,912)	—	—	51,237
無形資產	12,774	—	—	—	—	12,774
商譽(負商譽)	(22,396)	—	—	—	—	(22,396)
聯營公司權益	2,433,428	—	—	—	(20,093)	2,413,335
共同控制公司權益	1,201	—	—	—	—	1,201
其他投資	907,710	—	—	—	—	907,710
遞延稅項資產	10,170	—	—	109	—	10,279
一年期以上放款／貸款及 應收賬	3,200	—	—	—	—	3,200
經營及其他應收賬	2,289,166	—	1,442	—	—	2,290,608
證券經營賬	48,263	—	—	—	—	48,263
應收稅項	969	—	—	—	—	969
現金及現金等價物	487,249	—	—	—	—	487,249
於一年內到期的銀行借款	(63,945)	—	—	—	—	(63,945)
經營及其他應付賬 準備	(1,072,960)	41,778 (41,739)	—	—	—	(1,031,182) (41,739)
應付稅項	(25,330)	2,726	—	—	—	(22,604)
	<u>5,171,648</u>	<u>2,765</u>	<u>(1,016)</u>	<u>109</u>	<u>(20,093)</u>	<u>5,153,413</u>
股本	249,141	—	—	—	—	249,141
資本及其他儲備金	2,543,429	—	—	—	25,615	2,569,044
保留溢利	2,146,452	—	(2,049)	109	(45,708)	2,098,804
擬派股息	74,742	—	—	—	—	74,742
	<u>5,013,764</u>	<u>—</u>	<u>(2,049)</u>	<u>109</u>	<u>(20,093)</u>	<u>4,991,731</u>
少數股東權益	(494)	—	—	—	—	(494)
	<u>5,013,270</u>	<u>—</u>	<u>(2,049)</u>	<u>109</u>	<u>(20,093)</u>	<u>4,991,237</u>
貸款票據	129,637	—	—	—	—	129,637
一年後到期的銀行借款及 其他借款	26,165	(876)	—	—	—	25,289
準備	—	915	792	—	—	1,707
遞延稅項負債	2,576	2,726	241	—	—	5,543
	<u>5,171,648</u>	<u>2,765</u>	<u>(1,016)</u>	<u>109</u>	<u>(20,093)</u>	<u>5,153,413</u>

會計政策的改變對於二零零四年一月一日權益的影響：

	呈列於 1/1/2004 千港元	HKAS 16 & 17 千港元	HKAS- Int 21 千港元	所佔聯營 公司 千港元	1/1/2004 重列 千港元
股本	249,141	—	—	—	249,141
資本及其他儲備金	2,291,480	—	—	24,936	2,316,416
保留溢利	1,876,597	(1,752)	377	(40,216)	1,835,006
擬派股息	74,742	—	—	—	74,742
	<u>4,491,960</u>	<u>(1,752)</u>	<u>377</u>	<u>(15,280)</u>	<u>4,475,305</u>
少數股東權益	1,411	—	—	—	1,411
	<u>4,493,371</u>	<u>(1,752)</u>	<u>377</u>	<u>(15,280)</u>	<u>4,476,716</u>

於採納HKAS 39時，本公司在二零零五年一月一日重列由本公司發行的貸款票據，其對應的調整14,077,000港元是貸記於期初保留溢利。本公司亦於二零零五年一月一日將以下項目重新定名及重新分類。採納其他新／經修訂HKFRSs對本公司財務報表並無重大影響。

- 會所會籍2,090,000港元從「其他投資」重新分類至「無形資產」；
- 附屬公司貸賬273,685,000港元從「附屬公司投資」重新分類至「流動負債」；
- 一間上市聯營公司所欠的貸款票據78,000,000港元從「聯營公司權益」重新分類至「貸款及應收賬」。

集團並無提前採納下列對集團營運有關的已頒布但未生效新準則或詮釋。本公司董事預期採納該等準則或詮釋將不會對集團的財務報表構成重大影響。

HKAS 1 (經修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
HKAS 19 (經修訂)	精算盈虧、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
HKAS 39 (經修訂)	選擇以公平值入賬 <sup>2</sup>
HKFRS 7	財務票據：披露 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或其後開始的年度生效。

<sup>2</sup> 於二零零六年一月一日或其後開始的年度生效。

### (c) 無形資產

#### (i) 交易所參與權及會所會籍

包括：

- 通過香港聯合交易所有限公司、香港期貨交易所有限公司及其他交易所進行交易之資格權；及
- 使用多個會所之資格權。

集團管理層視交易所參與權為沒有特定之使用期限，因為交易所參與權預期會不斷帶來淨現金流入。管理層亦認為會所會籍沒有特定之使用期限。交易所參與權及會所會籍以成本值減去減值虧損準備入賬。每年對其可收回價值和賬面值加以比較以檢查有否減值。可用年期亦每年進行檢查，並預期會作出適當之調整。

(ii) 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。

(d) 投資物業

投資物業乃指已落成之物業。持有投資物業乃為賺取長期租金收益及／或資本增值。投資物業最初以成本值（包括交易成本）計值入賬，其後按獨立專業估值師所評定於結算日之公平值入賬。重估投資物業所產生之增值或減值乃於產生之年度在收益賬入賬計入或扣除。

(e) 有租契土地權益

對有租契土地及土地使用權最初預付款是按租期以直線攤分法於收益賬支銷，或當有減值時，將減值於收益賬支銷。

(f) 物業及設備

樓宇主要包括集團持有之自用物業。所有物業及設備按成本值減其後之折舊及減值入賬。成本包括直接與購置有關之支出。

折舊以直線攤分法在以下資產之估計可用年期內計提，以沖銷資產之成本值，直至剩餘價值為止。

樓宇 — 按土地租契尚餘年期平均攤銷

傢俬及設備 — 每年攤銷10%至33%

資產之剩餘價值及可用年期在適當時候於結算日評估及調整。若資產之賬面值大於其估計可收回數額，則立即將資產之賬面值削減至可收回數額。

出售損益通過出售所得與賬面值相比較後確定，然後計入收益賬。

**(g) 附屬公司投資**

附屬公司乃集團有權在整體上掌管其財務及經營政策並一般持有過半數投票權之實體。在估量集團是否可控制某實體時，會考慮是否有潛在目前可行使或可轉換之投票權。

收購附屬公司採取購買法予以計算。二零零五年一月一日以後，就收購而言，附屬公司之資產及負債以及或然負債乃以收購當日各自之公平值計值。集團所佔可識別為被收購之淨資產，其公平值如低於收購成本，有關差額確認為商譽。集團所佔被收購附屬公司淨資產之公平值如高於收購成本，有關差額計入收購期內之收益賬中。

被收購公司之少數股東權益最初按少數股東所佔已確認資產、負債及或然負債之淨公平值之比例計值。

附屬公司投資按成本值減去減值之數在本公司之資產負債表入賬。本公司對附屬公司之業績按已收或應收股息計算。

**(h) 聯營公司權益**

聯營公司為附屬公司及合營企業以外，集團對其有相當影響力但並非有控制權之公司，一般持有之股權為20%至50%之間的投票權。

聯營公司權益乃採用權益法在綜合賬目中入賬，起初以成本值確認。

集團所佔聯營公司收購後損益於收益賬確認，其所佔收購後儲備變動則於儲備確認，收購後累積變動在投資之賬面值中調整。在綜合資產負債表上，聯營公司權益為集團所佔淨資產、其借予聯營公司之借款（有關借款並無預先計劃，又或是在可見將來不大可能償還）以及收購時已識別之商譽（扣除任何累積減值虧損）。

當集團所佔聯營公司之虧損等於或超出其於聯營公司之權益（包括其投資成本及其他長期權益）時，除非集團已代聯營公司作出承擔或付款，否則集團不會另外確認虧損。

當集團與其聯營公司有交易往來時，有關損益以集團於該聯營公司之權益為限而抵銷。

以下為採納HKAS 39後於二零零五年一月一日對上市聯營公司認股權證及聯營公司欠(貸)賬(以往歸類於「聯營公司權益」)重新定名以及被重新分類之影響:

聯營公司權益	賬面值 千港元	欠賬淨額 千港元	總額 千港元
呈列於二零零四年 十二月三十一日	2,335,249	98,389	2,433,638
所佔聯營公司前期調整	(20,093)	—	(20,093)
重列 於二零零五年一月一日的調整	2,315,156	98,389	2,413,545
— 採納HKAS 39#	2,469	—	2,469
— 採納HKFRS 3, HKASs 36 及38	153,481	—	153,481
— 所佔聯營公司	7,298	—	7,298
	2,478,404	98,389	2,576,793
減:重新分類			
— 認股權證重新分類至持作 買賣投資#	(2,469)	—	(2,469)
— 貸款票據重新分類至貸款 及應收賬	—	(78,000)	(78,000)
— 欠賬重新分類至經營及 其他應收賬	—	(282)	(282)
	<u>2,475,935</u>	<u>20,107</u>	<u>2,496,042</u>

# 根據HKAS 39之條文,以往歸類於「聯營公司權益」之上市聯營公司認股權證重新分類為「持作買賣投資」,並以公平值列賬。

在本公司之資產負債表中,聯營公司權益按成本值減去減值入賬。本公司按已收及應收股息對聯營公司之業績入賬。

#### (i) 合營企業權益

合營企業為一項合同安排,集團及其他人士進行之經濟活動由合營各方共同控制,任何一方均沒有絕對控制權。

由合營者成立一間各自擁有權益的獨立企業的合營安排視為共同控制公司。

集團於共同控制公司之權益以權益法計算,於共同控制公司權益最初以成本值入賬,其後按收購後集團應佔共同控制公司淨資產之變動調整。集團應佔共同控制公司之收購後業績計入綜合收益賬中。

如集團與其共同控制公司有交易往來時,未兌現損益以集團於共同控制公司之權益為限而抵銷。

## (j) 投資／財務資產

## (i) 分類

由二零零五年一月一日起，集團之投資歸為以下類別：

「按公平值列賬及在損益表處理的財務資產」

此類別另分兩類：持作買賣的財務資產及起初按公平值列賬及在損益表處理的財務資產。所購入之財務資產如主要作短期出售，即歸入此類別。除非衍生財務資產乃作對沖之用，否則一律歸類為持作買賣。

「可供出售投資」

此類別由非衍生工具之財務資產所組成，包括上市及非上市投資，均按公平值入賬，但如屬沒有活躍買賣市場報價且公平值不能可靠計算之股權投資，則以成本值減累積減值虧損計值。

「貸款及應收賬」

此類別包括經營應收賬、有抵押證券放款及有抵押有期借款，由信貸及風險管理委員會或執行委員會批閱。應收賬乃集團直接向客戶或經紀提供之資金、產品或服務而無意對應收款進行買賣。至於有抵押證券放款或有期借款，當客戶戶口抵押不足時，一般要求客戶增加按金或抵押品以應付不足之數。

有關二零零五年一月一日對投資重新定名之詳情見以下(viii)。

## (ii) 確認及最初計值

購買及出售投資於交易當日確認，即於集團承擔購買或出售當日入賬。按公平值列賬及在損益表處理的財務資產，最初按公平值入賬確認，其交易費用在收益賬入賬，確認為支出。並非按公平值列賬及在損益表處理的財務資產最初按公平值加交易費用入賬確認。

## (iii) 停止確認

當集團從投資獲得現金流之權利屆滿，或者將之轉讓而使所有權中實質上所有風險及回報轉移時，便會停止確認投資。

## (iv) 其後計值

「按公平值列賬及在損益表處理的財務資產」

此投資類別其後在結算日再計算公平值，直至資產被停止確認為止。公平值變動所產生之未兌現損益記錄在發生期間之收益賬。投資出售後，所得淨額與賬面值之差額記錄在收益賬。

## 「可供出售投資」

可供出售投資按公平值入賬。歸類為可供出售投資之證券投資，其公平值變動所產生之未兌現損益，均在投資重估儲備確認。證券出售後，所得淨額與賬面值之差額，以及投資重估儲備之累積公平值調整，均作為出售收益或虧損處理。

## 「貸款及應收賬」

貸款及應收賬分別為有抵押證券放款或有期借款及經營應收賬，均以實際利率法按攤銷後成本減任何減值虧損入賬。

## (v) 公平值計值原則

掛牌投資之公平值以買入價為準。對於沒有活躍市場之非上市證券或財務資產，集團以不同估值方法確定其公平值，包括採用近期之正常交易，參考其他大致相同之投資、現金流折現分析、期權定價模式等。

## (vi) 減值

集團在結算日評估是否有客觀憑據證明某一或某一組財務資產有減值。對於歸類為可供出售之股權證券，在決定證券有否減值時，考慮到證券之公平值是否顯著或長期低於其成本值。可供出售投資如有此方面之憑據，累積損失（即以購入成本與當時公平值之差額減去之前就該財務資產在收益賬確認之任何減值虧損之計算結果）從權益撇除並於到收益賬確認。就股權投資在收益賬確認之減值虧損不會通過收益賬撥回。

估計於貸款及應收賬中的減值準備，是基於以半年及每年為基礎，向所有未償還的數額作出審查，當款項未能確定收回時，作出提撥。壞賬是當確認時撇銷。

## (vii) 證券經營賬及其他投資（僅適用於截至二零零四年十二月三十一日止會計期間或之前）

## 「證券經營賬」

集團所存以供大手交易、套戥及包銷之上市證券及有市值證券，皆照市值入賬。此等經營之業績包括在結算日所持有證券以當日市值計算之未兌現溢利減未兌現虧損，計入收益賬內。

## 「其他投資」

持有作為非經營用途之投資按結算日以個別投資為基準之公平值或估計公平值列賬。非上市投資之估計公平值為董事以（其中包括）該等投資最近期之財務報表或其他認為有關之財務資料而釐定。有關個別證券公平值之轉變會在投資重估儲備中貸記或支銷，直至該證券出售或其價



值定為減值為止。出售證券之累計收益或虧損，乃指出售所得款項淨額與有關證券賬面值之差額，連同轉撥至投資重估儲備之任何盈餘／虧損，一併撥入收益賬內。

因減值而從投資重估儲備轉撥之收益賬之數額，於導致減值之情況或事情不再出現時，在收益賬內撥回。

(viii) 採納HKAS 39後於二零零五年一月一日對證券經營賬及其他投資重新定名以及兩者被重新分類之影響：

	呈列於 31/12/2004 千港元	採納 HKAS 39 的影響 千港元	1/1/2005 重列 千港元	於二零零五年一月一日重新定名及重新分類							
				無形資產		可供出售 投資		經營及 其他		經營及 其他	
				持作買賣 投資	法定按金	貸款及 應收賬	其他 應收賬	其他 應付賬			
其他投資											
股權投資	784,778	(2,096)	782,682	-	-	747,363	-	35,319	-	-	-
會所會籍及交易所參與權*	5,425	-	5,425	5,425	-	-	-	-	-	-	-
交易所及結算公司的法定按金及 其他按金	26,624	-	26,624	-	-	-	26,624	-	-	-	-
投資公司欠賬	92,774	(1,447)	91,327	-	250	-	-	87,921	3,156	-	-
投資公司貸賬	(1,891)	-	(1,891)	-	-	-	-	-	-	(1,891)	-
證券經營賬	48,263	(223)	48,040	-	48,040	-	-	-	-	-	-
				<u>5,425</u>	<u>48,290</u>	<u>747,363</u>	<u>26,624</u>	<u>123,240</u>	<u>3,156</u>	<u>(1,891)</u>	

\* 採納HKAS 39後，集團將以往歸類於「其他投資」的交易所參與權及會所會籍重新分類為「無形資產」。

#### (k) 商譽

綜合賬項所產生之商譽乃指收購成本超逾集團於收購附屬公司、聯營公司或共同控制公司當日所佔可識別資產及負債公平值之權益之數額。

對於以往在二零零五年一月一日前因收購所資本化之商譽，集團已於二零零五年一月一日起停止攤銷，而該商譽每年檢查有否減值，凡有減值之迹象，與商譽有關之該個現金產生單位可能會被削減價值（見以下會計政策）。

於二零零五年一月一日或以後因收購所產生之商譽最初作為資產按成本值確認，其後則按成本值減任何累積減值虧損。

就檢查有否減值而言，商譽會被撥入現金產生單位一同考慮。

出售附屬公司、聯營公司或共同控制公司時，商譽應佔之數額包括在計算出售損益之中。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物在資產負債表按公平值入賬。現金及現金等價物為庫存現金、銀行結餘、短期定期存款及短期國庫券。就現金流量表而言，按通知償還並屬集團現金管理一部份之銀行透支，同為現金及現金等價物之組成部份。

(m) 財務負債

財務負債一般歸類為「按公平值列賬及在損益表處理的財務負債」及「其他財務資產」。於最初確認後之每個結算日，按公平值列賬及在損益表處理的財務負債，按公平值計值，公平值之變動直接在發生之期間直接於收益賬確認。其他財務負債包括貸款、銀行透支、經營及其他應付款，其後以實際利率法按攤銷後成本計值。

(n) 股本

普通股歸類為權益。

購回確認為權益之股本時，所支付之代價（包括直接應佔費用）作為權益變動確認。購回但其後並無註銷之股份歸類為庫存股份，入賬從總權益扣除。

派發予本公司股東之股息於其妥為獲得批准之期間確認為負債。

(o) 準備及或然負債

當集團因過去事件導致現時有法律或推定債務，同時有可能因需要支付該債務而流失資源，且該債務可以可靠地估計時，則對此確認為準備。即使集團預期部份或全部準備可以償還，但仍需十分確定方可將返還確認為分別資產。任何有關準備之支出在收益賬中扣除任何償還後入賬。

或然負債乃因過往事件而產生之可能責任，而其存在是由一宗或多宗不確定未來事件之出現而確認，該等事件並非集團所能完全控制。或然負債亦可能是因為過往事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或承擔金額未能可靠衡量，而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在賬目附註中披露。當流失之可能性有所變化而很可能流失時，或然負債便會確認為準備。

(p) 資產減值

沒有特定使用期限之商譽及無形資產無需攤銷，但至少每年檢查有否減值，而每當情況有變或有事件顯示賬面值可能不可收回，亦需評估有否減值。需要折舊及攤銷之資產每當情況有變或有事件顯示賬面值可能不可收回亦需評估有

否減值。減值虧損按資產之賬面值高於其可收回數額之差額確認。可收回數額乃資產之公平值與出售費用之差，或使用價值，以較高者為準。倘若無法對個別資產檢查有否資產減值，則於存在可分開識別現金流（產生現金單位）之最低水平上將資產集合，從而評估有否減值。

**(q) 稅項**

虧損及溢利之稅項包括當期及遞延稅項。

當期稅項乃指預期當年就應課稅收入須繳付之稅金（採用結算日已實施或大體上已實施之稅率計算）及就以往各年對應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃按在負債償付或資產變現期內預期適用之稅率計算。遞延稅項在虧損或溢利中加入或減去，但當涉及直接在權益加減之賬項時，遞延稅項亦在權益中處理。

**(r) 外幣換算**

以外幣（即有關集團成員之非功能貨幣）為單位之各項交易均按照交易當日之匯率折算入賬。

於結算日以外幣計算之貨幣資產與負債以結算日之匯率折合為港元。

以外幣計算並按公平值入賬之非貨幣資產與負債，按照確定公平值當日之匯率折算。支付貨幣項目及折算貨幣項目所產生之滙兌收益及虧損計入期內損益，但如因非貨幣資產與負債產生滙兌差額，則公平值之變動直接在權益確認。

綜合賬目時，集團的香港境外業務之資產與負債乃按結算日之匯率折算為港元。收支項目按年內平均匯率折算。任何滙兌差額歸類為權益並轉撥至集團滙兌儲備。此等交易差額乃於業務被出售之期間確認為收入或開支。

**(s) 借貸成本**

凡與購入、建設或製造需一段長時間方可達成目的用途或出售之資產所直接產生之利息支出，均資本化為該資產之部份成本。

其他所有借貸成本乃經計及本金、實際利率以時間攤分法確認，並於發生之年內在收益賬支銷。

**(t) 營運租賃**

凡出租人實質上保留擁有資產之所有利益及風險者，有關租賃歸類為營運租賃。

**「集團作為出租人」**

承租人於融資租賃項目下之貸賬乃按集團於租賃之淨投資額入賬列為應收賬。融資租賃收益分配到各會計期間，以反映集團就租賃尚有淨投資之定期回報率。

營運租賃之租金收入按有關租賃期以直線攤分法確認。起初商談及安排營運租賃所涉及之直接費用乃加進租賃資產之賬面值，並按租期以直線攤分法確認。

**「集團作為承租人」**

於融資租賃項目下持有之資產乃於租約開始時按其公平值或最低租賃付款之現值兩者中之較低者入賬確認為集團資產。對出租人之相應債務包括在資產負債表，列為融資租賃債務。租賃付款細分為財務費用及租賃債務扣減額，從而達到一個負債餘額固定息率。財務費用直接在收益賬支銷。

應付營運租賃之租金按有關租期以直線攤分法在收益賬中支銷。作為鼓勵簽訂營運租約之優惠亦按租期以直線攤分法分攤。

**(u) 僱員福利**

集團營運之界定供款退休計劃，該等計劃資產由獨立管理之基金持有。集團對界定供款退休計劃所作供款在發生為費用時支銷，僱員在全數取得既得利益前退出計劃而被沒收之僱主供款（在適用時）是用作扣減此供款。

僱員享有之年假在僱員應得時確認。集團為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

集團按經核准之公式對花紅及利潤分享確認為負債及支出，該等公式計及經若干調整後之集團應佔溢利。倘若涉及合約義務或過往習慣所產生之推定義務，則集團會確認為準備。

**(v) 收入之計算**

收入乃按以下準則在收益賬確認：

(i) 佣金收入於交易日入賬。

(ii) 包銷佣金、分銷收入、配售佣金及配售分銷佣金，乃於有關重要行動完成時按照相關協議或交易授權之條款確認為收入。

- (iii) 管理費用及基金顧問費用於有關服務提供後確認。
- (iv) 財務費用之利息收入依照尚餘本金額以適用實際利率計算，並按時間攤分法確認，該實際利率確切地將估計財務資產日後於預計有效期內之現金收入折現為該資產之淨賬面值。
- (v) 股息收益於集團獲得收取股息之權利時入賬。
- (vi) 持作買賣投資及衍生產品合約之已兌現溢利或虧損於交易日入賬，而未兌現溢利或虧損按結算日之估值入賬。
- (vii) 外匯買賣之溢利和虧損包括由平倉或於結算日就所持外幣評值而產生之已兌現及未兌現收益減虧損及收取或支付的倉費。
- (viii) 投資物業之租金收入，不論其現金支付之期間，皆按租約年限以直線攤分法入賬。

### 3. 重要之會計判斷及需要估計之主要不明確情況

編製本財務報告時，管理層須運用很大之判斷力選用會計原則，包括作出估計及假設。以下回顧較重要之會計政策所受判斷及不明確因素之影響，由此在不同之條件或採用不同之假設下所列報之數額亦可能有所不同。

#### (a) 貸款及應收款之減值準備

集團定期複查其貸款組合，以評估是否存在減值。在決定是否需要在收益賬中記錄減值準備時，集團逐一估量每個貸款賬戶，經計及每個客戶賬戶所相關之抵押品及拖欠還款者最近財政狀況後，決定有否減值。

#### (b) 可供出售投資之減值

就上市可供出售股權投資而言，公平值顯著或長期低於成本值乃視為減值之客觀憑據。決定公平值是否顯著或長期偏低時必須運用判斷，判斷時須顧及有關投資之市場波幅及價位。

就非上市股權投資而言，集團利用合適之估值方法並基於每個結算日之市況所作之假設決定該等投資之公平值。集團亦考慮其他因素，例如行業及業界表現以及與所投資之公司有關之財務資料。

(c) 商譽之估計減值

集團每年按照有關之會計準則檢查商譽有否減值。決定商譽有否減值時必須根據集團可得到之資料估計使用價值。倘若未來流入之現金少於預期，則可能出現減值虧損。

(d) 遞延稅項

估計稅損所產生之遞延稅項資產數額時，需要一個機制決定合適稅項準備、預測未來年度應課稅收入及評估集團將稅務權益善用於未來盈利之能力。倘若日後之實際溢利少於預期，則可能會出現遞延稅項資產回撥之情況，如是者，將會於發生回撥之期內在收益賬中確認。集團因稅損所產生之遞延稅項資產主要來自自來有期貨業務。雖然現時之財務模型顯示可於未來運用稅損，但任何有關假設、估計及稅務規定之變更均可影響該遞延稅項資產之可收回性。

(e) 訴訟

新鴻基證券有限公司（「新鴻基證券」）已獲批准向終審法院於二零零五年六月二十九日作出之裁決（「上訴法院裁決」）提出上訴（「最終上訴」），有關訴訟涉及新鴻基證券、新世界發展有限公司（「新世界發展」）與Stapleton Development Limited（「SDL」）。此訴訟源於一合營企業之權益糾紛，該合營企業是新世界發展及／或SDL與IGB Corporation Bhd.擁有在吉隆坡市中心購入土地及發展兩所酒店。據本公司目前對上訴法庭裁決結果之理解，新鴻基證券實際上擁有新世界發展於合營企業全部權益之25%。最終上訴將於二零零六年六月十九日至二零零六年六月二十一日期間聆訊，董事會認為未能以任何的準確程度決定最終結果之情形。

於二零零五年十二月三十一日，新鴻基證券在此合營企業權益之一筆總額共118.0百萬港元以投資公司欠款方式入賬並歸列於貸款及應收賬。此外，在或然負債披露一筆款額37.5百萬港元聲稱為新世界發展代表新鴻基證券墊付按比例之股東供款。加上記錄在二零零四年收益賬一筆款額2.9百萬港元有關香港高等法院於二零零四年四月一日之裁決（「裁決」）就新世界發展代新鴻基證券墊付股東供款之利息支出。基於權益之性質以及對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，因而影響上述應收款及利息支付之回收，以及前述或然負債之清晰性及解除。董事會因此決定現時不適宜對上述應收款作任何減值準備，對上述或然負債及對上述利息回收作準備。有關應收款、或然負債、及利息費用細節已分別披露在附註26、附註45、及附註7。

## 4. 收益

收益為已收或應收的總經紀及其他佣金、利息、股息、租金與服務收益；以及下列已撇除虧損的收益，即證券買賣收益、黃金買賣收益及外幣滙兌差額。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經紀佣金、其他佣金與服務收益	522,291	511,847
上市投資股息	16,853	36,843
非上市投資股息	24,962	36,793
從投資物業所得總租金	2,950	2,043
利息收入	174,565	160,570
黃金及槓桿式外滙交易持倉所得倉息淨額	13,422	14,931
從證券交易、黃金交易及外幣滙兌交易差額 所得經營溢利	38,596	43,988
	<u>793,639</u>	<u>807,015</u>

本年度所有利息收入來自非按公平值計入損益的財務資產。

## 5. 分項資料

營運業務是因應所提供的商品與服務性質而分別組織及管理，各分項代表提供不同商品及服務不同市場的業務策略單位。

業務分項是作為主要呈報形式，由於集團主要業務活動大部份在香港經營，故並無呈列經營地域的分項分析。

集團的主要業務分項如下：

- (a) 證券經紀及買賣－提供證券經紀服務、經營證券買賣，包括網上經紀及財經資訊服務。
- (b) 外滙、黃金、商品及期貨－提供槓桿式外滙、黃金、期貨買賣及經紀服務。
- (c) 證券放款及其他金融服務－提供證券放款及保險經紀服務。
- (d) 有期借款－提供有期借款。
- (e) 企業融資及其他－提供企業融資及顧問服務、財務策劃、資產管理、控股投資及物業投資。

分項間營業額是依市場價格收費。

	二零零五年					
	證券經紀 及買賣 千港元	外匯、 黃金、 商品及期貨 千港元	證券放款 及其他 金融服務 千港元	有期借款 千港元	企業融資 及其他 千港元	總計 千港元
收益	263,716	166,874	192,513	44,934	443,097	1,111,134
減：分項間收益	(5,254)	(5,598)	(22,387)	(9,405)	(274,851)	(317,495)
	<u>258,462</u>	<u>161,276</u>	<u>170,126</u>	<u>35,529</u>	<u>168,246</u>	<u>793,639</u>
分項業績	<u>47,835</u>	<u>12,552</u>	<u>71,876</u>	<u>23,670</u>	<u>131,062</u>	286,995
所佔業績						
－ 聯營公司						149,549
－ 共同控制公司						2
除稅前溢利						<u>436,546</u>
分項資產	<u>886,866</u>	<u>448,431</u>	<u>1,372,253</u>	<u>380,201</u>	<u>1,585,974</u>	4,673,725
聯營公司權益						2,647,142
共同控制公司權益						935
遞延稅項資產						4,143
應收稅項						3,819
總資產						<u>7,329,764</u>
分項負債	<u>(533,801)</u>	<u>(321,720)</u>	<u>(316,664)</u>	<u>(16,156)</u>	<u>(280,773)</u>	(1,469,114)
應付稅項						(12,221)
遞延稅項負債						(7,181)
總負債						<u>(1,488,516)</u>



二零零五年

	證券經紀 及買賣 千港元	外匯、 黃金、 商品及期貨 千港元	證券放款 及其他 金融服務 千港元	有期借款 千港元	企業融資 及其他 千港元	總計 千港元
無形資產減值虧損撥回	—	—	—	—	180	180
經營及其他應收賬減值 虧損撥回	12,532	1	12,667	—	64	25,264
資本支出	(206)	(1,532)	—	—	(20,343)	(22,081)
攤銷及折舊	(1,219)	(1,606)	(1)	—	(18,342)	(21,168)
經營及其他應收賬減值虧損	(521)	(1,054)	(19,634)	—	(200)	(21,409)
可供出售投資減值虧損	—	—	—	—	(14,411)	(14,411)
物業及設備減值虧損	(803)	(2,512)	(102)	—	(263)	(3,680)
出售物業及設備虧損	—	—	—	—	(734)	(734)
其他非現金費用	(231)	(70)	(19)	—	(20,876)	(21,196)
	<u>(231)</u>	<u>(70)</u>	<u>(19)</u>	<u>—</u>	<u>(20,876)</u>	<u>(21,196)</u>

二零零四年

	證券經紀 及買賣 千港元	外匯、 黃金、 商品及期貨 千港元	證券放款 及其他 金融服務 千港元	有期借款 千港元	企業融資 及其他 千港元	總計 千港元
收益	263,754	159,397	165,660	42,580	445,346	1,076,737
減：分項間收益	(1,771)	(544)	(10,714)	(5,823)	(250,870)	(269,722)
	<u>261,983</u>	<u>158,853</u>	<u>154,946</u>	<u>36,757</u>	<u>194,476</u>	<u>807,015</u>
分項業績	<u>50,036</u>	<u>13,140</u>	<u>69,247</u>	<u>33,784</u>	<u>85,208</u>	251,415
所佔業績和攤銷負商譽(商譽)						
－ 聯營公司						165,043
－ 共同控制公司						(3,624)
除稅前溢利						<u>412,834</u>
分項資產	<u>622,864</u>	<u>593,253</u>	<u>1,317,274</u>	<u>160,218</u>	<u>1,193,490</u>	3,887,099
聯營公司權益						2,413,335
共同控制公司權益						1,201
遞延稅項資產						10,279
應收稅項						969
總資產						<u>6,312,883</u>
分項負債	<u>(237,651)</u>	<u>(430,061)</u>	<u>(287,727)</u>	<u>(17,506)</u>	<u>(320,554)</u>	(1,293,499)
應付稅項						(22,604)
遞延稅項負債						(5,543)
總負債						<u>(1,321,646)</u>

	二零零四年					
	證券經紀 及買賣 千港元	外匯、 黃金、 商品及期貨 千港元	證券放款 及其他 金融服務 千港元	有期借款 千港元	企業融資 及其他 千港元	總計 千港元
經營及其他應收賬減值						
虧損撥回	259	—	16,356	—	—	16,615
資本支出	(1,808)	(1,696)	(661)	(5)	(13,781)	(17,951)
攤銷及折舊	(1,561)	(781)	(312)	—	(17,103)	(19,757)
經營及其他應收賬減值虧損	(405)	(2,655)	(13,014)	—	—	(16,074)
其他投資減值虧損	—	—	—	—	(16,898)	(16,898)
出售物業及設備虧損	—	—	—	—	(559)	(559)
其他非現金費用	(81)	—	—	—	(3,469)	(3,550)

## 6. 其他收入

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
攤銷收購附屬公司負商譽	—	9,565
因Millennium Touch Limited未履行貸款協議 而產生之虧損撥回	—	2,847
收購一間附屬公司折讓	199	—
滙兌淨收益	—	288
出售／視作出售一間共同控制公司 已兌現溢利淨額	1,219	942
出售一幢投資物業已兌現溢利淨額	2,061	—
出售可供出售投資／其他投資已兌現溢利淨額	56,748	2,483
無形資產減值虧損撥回	180	—
經營及其他應收賬減值虧損／呆賬準備撥回	25,264	16,615
根據上訴法院裁決就與新世界發展有限公司 訴訟所獲得的利息退還*	14,783	—
投資物業公平值增加／重估減值撥回	23,638	6,100
雜項收入	7,255	1,523
	<u>131,347</u>	<u>40,363</u>

\* 包括在其他收入的14,783,091港元，是遵照上訴法院判決而退還的部份利息，法庭下令退還部份由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日的利息，新鴻基証券以往就判決已支付此利息。有關新鴻基証券、新世界發展和SDL法律訴訟的進一步資料，已刊載於財務報表附註45。

## 7. 其他費用

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
撥自投資重估儲備的可供出售投資／		
其他投資減值虧損	14,411	16,898
一間聯營公司減值虧損	4,981	—
物業及設備減值虧損	3,680	—
無形資產減值虧損	980	—
一間附屬公司商譽減值虧損	267	—
聯營公司商譽減值虧損	13,323	—
經營及其他應收賬減值虧損／呆賬準備	21,409	16,074
視作出售一間聯營公司虧損淨額	—	4,492
滙兌淨虧損	581	—
有關與新世界發展有限公司訴訟的利息及 法律費用撥備*	—	2,934
	<u>59,632</u>	<u>40,398</u>

\* 包括在其他費用的2,934,000港元是新鴻基証券所支付的利息，此費用是遵照裁決所產生。有關新鴻基証券、新世界發展和SDL法律訴訟的進一步資料，已刊載於財務報表附註45。

## 8. 董事及高級職員酬金

## (a) 董事

	二零零五年					總額 千港元
	董事袍金 千港元	顧問費 千港元	薪金、房屋 及其他 津貼、 實物利益 千港元	花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
狄亞法	12	—	2,282 <sup>#</sup>	1,000 <sup>^</sup>	93	3,387
唐登	20*	—	1,456	900 <sup>^</sup>	65	2,441
李成偉	10	—	—	—	—	10
麥蘊利爵士	10	—	619	—	—	629
白禮德	10	150	—	—	—	160
Carlisle Caldwell Procter	10	75	—	—	—	85
王敏剛	10	150	—	—	—	160
	<u>82</u>	<u>375</u>	<u>4,357</u>	<u>1,900</u>	<u>158</u>	<u>6,872</u>

本公司若干董事從本公司最終控股公司收取酬金，該公司向本公司提供收取費用的管理服務，此費用已包括在附註48所披露的管理費用中，此管理服務由該等董事及非本公司董事之其他管理人員所提供。

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，及可以分配至上述董事。該等分配總額共877,000港元，已包括於上表內。

- # 鑒於狄亞法先生（本公司主席以及卓健亞洲有限公司（「卓健」）執行董事及主席）自獲委任為卓健執行董事及主席起，已以該等身份付出並將繼續付出其部份時間及精力處理卓健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，本公司與卓健訂立協議（「償付協議」），據此，卓健同意償付本公司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（該薪酬由本公司支付）。卓健根據償付協議應付予本公司之費用乃參考狄先生就卓健之事務所付出之時間，相對其就本公司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，並將由卓健於每季度支付一次。根據償付協議，截至二零零五年十二月三十一日止年度，已付及應付本公司之金額為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卓健於二零零五年十一月十八日發布的聯合公布。
- \* 包括新鴻基証券有限公司的董事袍金10,000港元（二零零四年：5,000港元）。
- ^ 此數額是於二零零五年給予董事的二零零四年實際花紅。二零零五年之花紅將會議定。

	二零零四年					
	董事袍金 千港元	顧問費 千港元	薪金、房屋 及其他 津貼、 實物利益 千港元	花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總額 千港元
狄亞法	12	-	1,800	800	90	2,702
唐登	10	-	108	-	5	123
李成偉	10	-	-	-	-	10
麥蘊利爵士	10	-	-	-	-	10
白禮德	10	150	-	-	-	160
Carlisle Caldwell Procter	3	13	-	-	-	16
王敏剛	10	150	-	-	-	160
許業榮	-	-	80	-	4	84
葉禮德	7	112	-	-	-	119
	<u>72</u>	<u>425</u>	<u>1,988</u>	<u>800</u>	<u>99</u>	<u>3,384</u>

## (b) 高級職員

集團內五位最高酬金人士，包括本公司一位董事（二零零四年：一位董事），而其酬金已包括於上述中。其餘四位（二零零四年：四位）高級職員酬金分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金、房屋及其他津貼、實物利益	4,845	9,896
花紅	4,292	4,420
退休福利計劃供款	277	268
營業獎金／佣金	4,376	—
	<u>13,790</u>	<u>14,584</u>

高級職員酬金分析如下：

酬金分布（港幣）	職員人數	
	二零零五年	二零零四年
\$2,000,001 – \$2,500,000	1	2
\$2,500,001 – \$3,000,000	1	1
\$3,000,001 – \$3,500,000	1	—
\$5,000,001 – \$5,500,000	1	—
\$7,000,001 – \$7,500,000	—	1
	<u>—</u>	<u>1</u>

## 9. 退休金計劃

集團為香港及海外辦事處的合資格員工推行界定供款退休計劃及為菲律賓附屬公司工作員工推行一項界定利益退休計劃。

截至二零零五年十二月三十一日止年度用作減低供款的沒收供款為189,000港元（二零零四年：761,000港元）。對菲律賓界定利益退休計劃的供款並不重要。

## 10. 融資成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
利息自：		
於五年內償還的銀行借款、透支及貸款票據	30,661	16,784
不在五年內全部償還的銀行借款	—	867
融資租賃	—	26
貸款票據的實際利息費用（附註37）	8,692	—
其他借貸成本	1,555	2,048
	<u>40,908</u>	<u>19,725</u>

本年度所有利息費用來自非按公平值計入損益的財務負債。

## 11. 所佔聯營公司業績和攤銷負商譽(商譽)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
所佔聯營公司溢利	210,784	220,503
攤銷		
— 收購時的商譽	—	(30,021)
— 收購時的負商譽	—	59,281
— 所佔商譽	—	(740)
	<u>210,784</u>	<u>249,023</u>
所佔聯營公司稅項	(61,235)	(83,980)
	<u>149,549</u>	<u>165,043</u>

## 12. 所佔共同控制公司業績及攤銷商譽

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
所佔共同控制公司溢利(虧損)	2	(3,405)
攤銷收購時的商譽	—	(219)
	<u>2</u>	<u>(3,624)</u>

## 13. 除稅前溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
是年度除稅前溢利已扣除(計入)：		
衍生工具已兌現淨溢利	(20,513)	(15,455)
衍生工具未兌現淨虧損	744	—
外匯買賣淨溢利	(6,753)	(18,180)
其他買賣活動淨溢利	(7,733)	(8,141)
經營股權證券已兌現淨溢利	(3,132)	(4,321)
經營股權證券未兌現淨(溢利)虧損	(1,209)	2,109
核數師酬金	4,063	3,615
攤銷無形資產	3,910	3,906
攤銷租賃土地權益	1,645	616
客戶主任及部份員工的佣金費用及營業獎金	135,592	128,783
退休福利計劃供款	8,868	7,750
折舊		
— 租賃物業及設備	42	513
— 自置物業及設備	17,216	15,338
出售物業及設備淨虧損	734	559
營運租賃租金		
— 房地產	15,791	16,010
— 其他	50	658
非賺取租金投資物業的支出	102	27
賺取租金投資物業的支出	707	598
僱員成本(包括董事酬金,但不包括 退休福利計劃供款)	<u>164,239</u>	<u>164,168</u>



## 14. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
當期稅項		
香港	25,917	32,555
於中國的其他區域	309	264
其他司法地區	—	74
	<u>26,226</u>	<u>32,893</u>
前期撥備不足(超額)		
香港	541	(588)
於中國的其他區域	(80)	2,726
其他司法地區	—	35
	<u>26,687</u>	<u>35,066</u>
遞延稅項(附註40)		
是年度	7,851	(1,626)
前期撥備(超額)不足	(352)	173
	<u>7,499</u>	<u>(1,453)</u>
	<u><u>34,186</u></u>	<u><u>33,613</u></u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零四年:17.5%)提撥準備。其他司法地區的稅款,則按照本年度估計應課稅溢利,按集團經營業務有關司法地區的現行稅率計算。

是年度稅項與收益賬中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
除稅前溢利	436,546	412,834
所佔聯營公司稅項	61,235	83,980
	<u>497,781</u>	<u>496,814</u>
按香港稅率17.5%(二零零四年:17.5%)的稅項	87,111	86,943
所佔聯營公司溢利及攤銷負商譽(商譽)		
於稅項的影響	(36,887)	(43,579)
所佔共同控制公司溢利(虧損)及		
攤銷商譽於稅項的影響	—	634
前期撥備不足	109	2,346
無需課稅收入於稅項的影響	(25,590)	(19,677)
不可扣稅支出於稅項的影響	11,996	10,149
使用/確認以往並未確認的短暫時差	(302)	83
使用/確認以往並未確認的稅損	798	(1,810)
不同稅率的項目/國家	(3,049)	(1,476)
	<u>34,186</u>	<u>33,613</u>

## 15. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已付中期股息每股派2.5港仙 (二零零四年:每股派2港仙)	31,143	24,914
擬派末期股息每股派9.5港仙 (二零零四年:每股派2港仙)	118,342	24,914
無已付特別股息 (二零零四年:每股派1港仙)	—	12,457
無擬派特別股息 (二零零四年:每股派4港仙)	—	49,828
	<u>149,485</u>	<u>112,113</u>

董事已建議派發末期股息共9.5港仙(二零零四年:特別及末期股息共6港仙),惟須待股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

董事會亦建議按每持有五股股份發送一份三年期之紅利認股權證,行使價為每股6.00港元。

## 16. 每股盈利

每股盈利之計算乃按本年度本公司股東應佔溢利401,497,000港元(二零零四年:378,738,000港元)及本年度已發行普通股1,245,703,156股(二零零四年:普通股1,245,703,156股)而計算。

於年結時,因無潛在普通股,故此兩年皆無呈列每股攤薄盈利(二零零四年:無)。

## 17. 投資物業

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
公平值		
於一月一日	43,000	36,900
所得自購入一間附屬公司	39,362	—
出售	(12,600)	—
公平值增加/於收益賬確認的重估增值	23,638	6,100
	<u>93,400</u>	<u>43,000</u>
於十二月三十一日		

- (a) 投資物業由與集團無關連的獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司，於二零零五年十二月三十一日評估。普敦國際評估有限公司擁有合適的資格及擁有評估有關地區類似物業的近期經驗。該估值符合國際估值準則，以相類物業交易價格的市場憑證作為參考。投資物業於二零零五年十二月三十一日之資料如下：

地址	類別	租約期	權益
新界西貢 銀岬路18號 夏威夷花園C7號屋	住宅	2047	100%
香港德輔道中71號 永安集團大廈28樓 2803-2810室	商業	2902	100%
中國上海黃浦區 南京西路338號 天安中心大廈11樓	商業	2044	100%

- (b) 於二零零五年十二月三十一日，價值79,400,000港元（二零零四年：20,000,000港元）賬面值的投資物業是抵押予銀行作為集團長期銀行借款的抵押品。

- (c) 以上投資物業的賬面值包括：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
在香港的長期租賃物業	36,000	20,000
在香港的中期租賃物業	14,000	23,000
在海外的中期租賃物業	43,400	—
	<u>93,400</u>	<u>43,000</u>

## 18. 租賃土地權益

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>原值</b>		
於一月一日	71,080	71,080
所得自購入一間附屬公司	8,900	—
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	79,980	71,080
<b>累積攤銷</b>		
於一月一日	4,184	3,568
是年度攤銷	1,645	616
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	5,829	4,184
於十二月三十一日的賬面值	74,151	66,896
減：一年內到期的部份 (附註27)	(1,664)	(1,442)
	<hr/>	<hr/>
	<u>72,487</u>	<u>65,454</u>
 租賃土地權益的賬面值包括：		
在香港的租賃土地長期租賃	64,728	66,086
在香港以外的租賃土地		
中期租賃	8,693	—
短期租賃	730	810
	<hr/>	<hr/>
	<u>74,151</u>	<u>66,896</u>

於二零零五年十二月三十一日，價值54,968,000港元（二零零四年：56,121,000港元）賬面值的租賃土地權益是抵押予銀行作為集團長期銀行借款及透支的抵押品。

## 19. 物業及設備

	樓宇 千港元	集團 傢俬及設備 千港元	總額 千港元
<b>原值</b>			
於二零零四年一月一日	31,268	95,932	127,200
滙兌調整	—	(4)	(4)
增購	—	11,860	11,860
出售	—	(2,499)	(2,499)
於二零零四年十二月三十一日	31,268	105,289	136,557
滙兌及其他調整	—	(258)	(258)
增購	—	16,119	16,119
所得自購入附屬公司	5,228	5,800	11,028
出售	—	(4,708)	(4,708)
於二零零五年十二月三十一日	36,496	122,242	158,738
<b>累積折舊及減值</b>			
於二零零四年一月一日	7,309	64,048	71,357
滙兌調整	—	(3)	(3)
是年度折舊	992	14,859	15,851
出售對銷	—	(1,885)	(1,885)
於二零零四年十二月三十一日	8,301	77,019	85,320
滙兌及其他調整	—	(60)	(60)
是年度折舊	707	16,551	17,258
減值虧損	—	3,680	3,680
出售對銷	—	(3,965)	(3,965)
於二零零五年十二月三十一日	9,008	93,225	102,233
二零零五年十二月三十一日 賬面值	<u>27,488</u>	<u>29,017</u>	<u>56,505</u>
二零零四年十二月三十一日 賬面值	<u>22,967</u>	<u>28,270</u>	<u>51,237</u>

於二零零五年十二月三十一日，價值19,250,000港元（二零零四年：19,655,000港元）賬面值的樓宇是抵押予銀行作為集團長期銀行借款及透支的抵押品。

於二零零五年十二月三十一日，並無融資租賃的設備（二零零四年：賬面值為1,067,000港元）。

## 20. 無形資產

	會所會籍 千港元	交易所 參與權 千港元	集團 電腦軟件		總額 千港元
			購入 千港元	內部開發 千港元	
<b>原值</b>					
於二零零四年一月一日	—	4,230	11,430	—	15,660
增購	—	—	6,091	—	6,091
出售	—	—	(120)	—	(120)
於二零零四年十二月三十一日	—	4,230	17,401	—	21,631
於二零零五年一月一日分類					
自其他投資 (附註2(j))	3,098	2,507	—	—	5,605
對銷累積攤銷	—	(2,079)	—	—	(2,079)
滙兌及其他調整	—	—	284	—	284
增購	—	—	2,352	3,610	5,962
所得自購入附屬公司	—	1,200	—	—	1,200
撇銷	(23)	—	—	—	(23)
於二零零五年十二月三十一日	3,075	5,858	20,037	3,610	32,580
<b>累積攤銷及減值</b>					
於二零零四年一月一日	—	1,233	3,742	—	4,975
是年度攤銷費用	—	846	3,060	—	3,906
出售對銷	—	—	(24)	—	(24)
於二零零四年十二月三十一日	—	2,079	6,778	—	8,857
於二零零五年一月一日分類					
自其他投資 (附註2(j))	180	—	—	—	180
對銷累積攤銷	—	(2,079)	—	—	(2,079)
滙兌及其他調整	—	—	85	—	85
是年度攤銷費用	—	—	3,910	—	3,910
減值虧損	730	240	10	—	980
減值虧損撥回	(180)	—	—	—	(180)
於二零零五年十二月三十一日	730	240	10,783	—	11,753
二零零五年十二月三十一日 賬面值	<u>2,345</u>	<u>5,618</u>	<u>9,254</u>	<u>3,610</u>	<u>20,827</u>
二零零四年十二月三十一日 賬面值	<u>—</u>	<u>2,151</u>	<u>10,623</u>	<u>—</u>	<u>12,774</u>

	本公司		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	
<b>會所會籍原值</b>			
於一月一日	—	—	
於二零零五年一月一日分類自其他投資	2,090	—	
於十二月三十一日	2,090	—	
<b>減值</b>			
於一月一日	—	—	
減值虧損	510	—	
於十二月三十一日	510	—	
十二月三十一日賬面值	<u>1,580</u>	<u>—</u>	
<b>21. 商譽(負商譽)</b>			
	商譽 千港元	集團 負商譽 千港元	總額 千港元
<b>原值</b>			
於二零零四年一月一日	—	(30,270)	(30,270)
調整購入附屬公司的負商譽	—	(15,700)	(15,700)
於二零零四年十二月三十一日	—	(45,970)	(45,970)
於實施HKFRS 3時停止確認 (附註2(b))	—	45,970	45,970
產生自購入附屬公司	267	—	267
於二零零五年十二月三十一日	267	—	267
<b>減值/累積攤銷</b>			
於二零零四年一月一日	—	(14,009)	(14,009)
是年度攤銷費用	—	(9,565)	(9,565)
於二零零四年十二月三十一日	—	(23,574)	(23,574)
於實施HKFRS 3時停止確認 (附註2(b))	—	23,574	23,574
減值虧損	267	—	267
於二零零五年十二月三十一日	267	—	267
二零零五年十二月三十一日 賬面值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
二零零四年十二月三十一日 賬面值	<u>—</u>	<u>(22,396)</u>	<u>(22,396)</u>

於採納HKFRS 3時，對商譽的會計政策有所改變，詳情請參閱附註2(b)。

## 22. 附屬公司權益

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份原值	428,570	428,570
加：附屬公司欠賬	2,197,343	1,663,891
	2,625,913	2,092,461
減：附屬公司貸賬	—	(273,685)
	2,625,913	1,818,776
減：減值	(316,448)	—
	<u>2,309,465</u>	<u>1,818,776</u>

附屬公司欠賬是無抵押、免息及無固定還款期（除一總值134,797,000港元附有以市場利率作為利息的款項），是被視為類似股權貸款。

主要附屬公司資料載於附註47。

## 23. 聯營公司權益

	集團			
	二零零五年 千港元		二零零四年 千港元	
上市聯營公司賬面值	2,560,484		2,231,272	
非上市聯營公司賬面值	106,486		105,776	
	2,666,970		2,337,048	
減：減值	(26,873)		(21,892)	
	2,640,097		2,315,156	
一間上市聯營公司 所欠的貸款票據	—	78,000		
聯營公司欠賬	83,308	83,519		
減：減值	(18,726)	(18,726)		
	64,582		142,793	
減：聯營公司貸賬	(57,537)		(44,404)	
	2,647,142		2,413,545	
減：一年內到期的上市 聯營公司欠賬	—		(210)	
	<u>2,647,142</u>		<u>2,413,335</u>	
上市聯營公司公平值	<u>1,301,161</u>		<u>1,109,200</u>	



	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
在香港上市股權投資原值	1,388,611	1,388,611
非上市股權投資原值	3	3
	<hr/>	<hr/>
	1,388,614	1,388,614
一間上市聯營公司所欠的貸款票據	—	78,000
聯營公司的其他欠賬	75,518	75,554
減：減值	(16,601)	(16,601)
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,447,531</u>	<u>1,525,567</u>
上市聯營公司公平值	<u>880,515</u>	<u>772,879</u>

(a) 以下為包括在聯營公司賬面值內的商譽：

	商譽 千港元	集團 負商譽 千港元	總額 千港元
<b>原值</b>			
於二零零四年一月一日	246,705	(342,134)	(95,429)
調整	(5,145)	—	(5,145)
產生自購入聯營公司	3,469	(11,997)	(8,528)
出售對銷	(433)	1,755	1,322
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零四年十二月三十一日	244,596	(352,376)	(107,780)
於實施HKFRS 3時對銷			
累積攤銷 (附註2(b))	(158,704)	—	(158,704)
於實施HKFRS 3時停止確認			
(附註2(b))	—	352,376	352,376
產生自購入聯營公司	13,683	—	13,683
出售對銷	(125)	—	(125)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零五年十二月三十一日	<u>99,450</u>	<u>—</u>	<u>99,450</u>

	商譽 千港元	集團 負商譽 千港元	總額 千港元
<b>減值／累積攤銷</b>			
於二零零四年一月一日	128,360	(140,390)	(12,030)
調整	(343)	—	(343)
是年度攤銷費用	31,104	(59,281)	(28,177)
出售對銷	(417)	776	359
	<u>158,704</u>	<u>(198,895)</u>	<u>(40,191)</u>
於二零零四年十二月三十一日	158,704	(198,895)	(40,191)
於實施HKFRS 3時對銷			
累積攤銷 (附註2(b))	(158,704)	—	(158,704)
於實施HKFRS 3時停止			
確認 (附註2(b))	—	198,895	198,895
減值虧損*	13,323	—	13,323
	<u>13,323</u>	<u>—</u>	<u>13,323</u>
於二零零五年十二月三十一日	13,323	—	13,323
	<u>86,127</u>	<u>—</u>	<u>86,127</u>
二零零五年十二月三十一日 賬面值	<u>86,127</u>	<u>—</u>	<u>86,127</u>
	<u>85,892</u>	<u>(153,481)</u>	<u>(67,589)</u>
二零零四年十二月三十一日 賬面值	<u>85,892</u>	<u>(153,481)</u>	<u>(67,589)</u>

於採納HKFRS 3時，對商譽的會計政策有所改變，詳情請參閱附註2(b)。

\* 集團每年(或於任何時候商譽有迹象可能減值時)檢驗商譽。13,323,000港元的減值虧損主要源自集團於一間上市聯營公司權益，由於集團在該上市聯營公司權益的公平值長期低於集團的賬面值。

(b) 以下為聯營公司於二零零五年十二月三十一日的財務資料概要：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
總收益	1,749,519	1,723,201
是年度溢利及虧損	<u>467,398</u>	<u>336,487</u>
集團所佔聯營公司是年度業績	<u>149,549</u>	<u>165,043</u>
總資產	12,494,018	10,925,873
總負債	<u>(6,681,639)</u>	<u>(5,568,262)</u>
集團所佔聯營公司淨資產	<u>2,580,843</u>	<u>2,404,637</u>

(c) 主要聯營公司詳細資料載於附註47。

(d) 聯營公司欠(貸)賬是無抵押、免息及無固定還款期，是被視為類似股權貸款。

## 24. 共同控制公司權益

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市共同控制公司賬面值	935	1,201
一間共同控制公司欠賬*	—	1,018
一間共同控制公司欠賬減值	—	(1,018)
	<u>935</u>	<u>1,201</u>

\* 一間共同控制公司欠賬是無抵押、免息及無固定還款期。

以下為於二零零五年十二月三十一日的共同控制公司資料：

名稱	業務架構形式	註冊及 主要業務 經營地點	主要業務	已發行股本 面值及 投票權比率
上海新鴻基企業 顧問有限公司	公司	中國	企業融資顧問	1/3

## 25. 可供出售投資／其他投資

	集團	
	可供出售 投資 二零零五年 千港元	其他投資 二零零四年 千港元
上市股權投資，按公平值		
— 在香港上市	530,543	476,810
— 在香港以外上市	4,444	4,474
	<u>534,987</u>	<u>481,284</u>
非上市股權投資，按公平值*	458,152	303,494
會所會籍及交易所參與權	—	5,425
法定按金	—	26,624
	<u>993,139</u>	<u>816,827</u>
加：投資公司欠賬*	—	94,935
減：一間投資公司欠賬減值	—	(2,161)
	<u>993,139</u>	<u>909,601</u>
減：一間投資公司貸賬	—	(1,891)
	<u>993,139</u>	<u>907,710</u>

持有可供出售投資／其他投資的目的，是作為持續性策略用途或長期用途。

於實施HKAS 39時，其他投資於二零零五年一月一日已重新定名為不同項目，詳情請參閱附註2(j)。

\* 於二零零四年比較數字中，包括一數目共值118,003,000港元的吉隆坡酒店項目權益，詳情請參閱附註26。

## 26. 貸款及應收賬

	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
一間上市聯營公司的 貸款票據	78,000	—	78,000	—
投資公司欠賬*	124,687	—	—	—
	<u>202,687</u>	<u>—</u>	<u>78,000</u>	<u>—</u>
減：減值	(1,447)	—	—	—
	<u>201,240</u>	<u>—</u>	<u>78,000</u>	<u>—</u>
有期借款及其他應收賬的 長期部份 (附註27)	1,066	3,200	—	—
	<u>202,306</u>	<u>3,200</u>	<u>78,000</u>	<u>—</u>

集團貸款及應收賬於二零零五年十二月三十一日的公平值與其賬面值相若。

\* 直至最終上訴作出任何判決，據本公司目前對上訴法院裁決結果之理解，新鴻基証券實際上擁有新世界發展於合營企業（在裁決中釋義）全部權益（包括來自或代替新世界發展、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%（「新鴻基証券權益」）。此合營企業是新世界發展及／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。包括在「投資公司欠賬」中之一筆總額共118,003,000港元（二零零四年：118,003,000港元）（不包括於往年已支銷之利息）之賬項，是代表新鴻基証券權益的賬面值。

董事會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，以及最終上訴結果之不明朗因素，導致未能以任何的準確程度決定最終結果之情況。一方面，倘新鴻基証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。

## 27. 經營及其他應收賬

	集團			
	二零零五年		二零零四年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
經營應收賬				
交易所、經紀及客戶				
應收賬	800,873		619,909	
減：減值	<u>(6,184)</u>		<u>(36,618)</u>	
		794,689		583,291
有抵押有期借款	166,967		237,462	
無抵押有期借款	—		5,864	
一間上市聯營公司				
所欠有期借款	245,000		—	
減：減值	<u>(35,331)</u>		<u>(58,816)</u>	
		<u>376,636</u>		<u>184,510</u>
		1,171,325		767,801
有抵押證券放款	1,440,396		1,643,409	
減：減值	<u>(147,111)</u>		<u>(202,353)</u>	
		<u>1,293,285</u>		<u>1,441,056</u>
聯營公司欠賬		2,464,610		2,208,857
於一年內到期的租賃		7,357		210
土地權益		1,664		1,442
應收利息		3,730		3,239
其他應收賬、按金及				
預付費用		<u>123,569</u>		<u>80,060</u>
		2,600,930		2,293,808
減：有期借款及其他應收賬的				
長期部份 (附註26)		<u>(1,066)</u>		<u>(3,200)</u>
		<u>2,599,864</u>		<u>2,290,608</u>

以下為不包括證券放款的經營應收賬賬齡分析。不披露證券放款客戶應收賬的賬齡分析，是由於考慮到證券放款融資業務的性質，董事們認為其賬齡分析並無意義。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期	1,148,875	752,069
31－60天	10,314	12,560
61－90天	1,320	383
90天以上	52,331	98,223
	<u>1,212,840</u>	<u>863,235</u>
減：減值	(41,515)	(95,434)
	<u>1,171,325</u>	<u>767,801</u>

聯營公司欠賬及應收利息是無抵押、免息及預期於一年內償還。有期借款與證券放款的進一步詳情於附註50中披露。

集團持有客戶上市證券、非上市證券及物業作為有抵押證券放款及有抵押有期借款之抵押品。於二零零五年十二月三十一日，此等上市證券的公平值為6,272,527,000港元（二零零四年：6,420,945,000港元）。

集團經營及其他應收賬於二零零五年十二月三十一日的公平值與其賬面值相若。

## 28. 持作買賣投資／證券經營賬

	集團	
	經營用途 投資 二零零五年 千港元	證券經營賬 二零零四年 千港元
在香港上市的股權證券，按公平值		
－由企業發行	32,396	23,152
－由銀行發行	20,654	13,133
－由公營機構發行	33	32
	<u>53,083</u>	<u>36,317</u>
在香港以外上市的股權證券，按公平值		
－由企業發行	2,534	3,740
－由銀行發行	87	59
	<u>2,621</u>	<u>3,799</u>
在香港以外非上市投資基金的股權投資，按公平值		
－由企業發行	119,292	—
在香港以外的有市值債務證券，按公平值		
－由中央政府發行	—	7,741
在香港上市的認股權證及股票期權，按公平值	3,508	—
其他持作買賣投資，按公平值	478	406
	<u>178,982</u>	<u>48,263</u>

於實施HKAS 39時，證券經營賬於二零零五年一月一日已重新定名為不同項目，詳情請參閱附註2(j)。

## 29. 現金及現金等價物

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行結存及現金	320,492	406,959
銀行定期存款	95,212	80,290
國庫券	7,680	—
	<u>423,384</u>	<u>487,249</u>

集團於持牌銀行設有信託及獨立賬戶，為經營日常業務所需而持有客戶信託存款。於二零零五年十二月三十一日，本年度賬目並未包括的信託及獨立賬戶共2,130,593,000港元（二零零四年：2,178,901,000港元）。

銀行定期存款及國庫券的進一步詳情於附註50中披露。

## 30. 於一年內到期的銀行借款

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行借款		
— 有抵押 (附註46)	225,000	—
— 無抵押	30,000	—
	<u>255,000</u>	<u>—</u>
銀行透支		
— 有抵押 (附註46)	79,925	57,905
	<u>79,925</u>	<u>57,905</u>
一年內到期的長期銀行借款 (附註38)	334,925	57,905
	<u>7,621</u>	<u>6,040</u>
	<u>342,546</u>	<u>63,945</u>

所有銀行借款及透支為港元。進一步詳情於附註50中披露。

## 31. 經營及其他應付賬

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營應付賬		
交易所、經紀及客戶應付賬	787,288	867,135
其他應付賬及應付費用	176,829	163,971
投資公司貸賬	2,464	—
一年內到期的融資租賃債務 (附註38)	—	76
	<u>966,581</u>	<u>1,031,182</u>

集團經營及其他應付賬於二零零五年十二月三十一日的公平值與其賬面值相若。

經營應付賬的賬齡分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期	781,824	852,009
31—60天	1,800	3,640
61—90天	258	3,037
90天以上	3,406	8,449
	<u>787,288</u>	<u>867,135</u>



## 32. 公平值列賬的經營負債

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

## 33. 本公司的流動資產及流動負債

本公司經營及其他應收賬、現金及現金等價物、經營及其他應付賬和附屬公司貸賬於二零零五年十二月三十一日的公平值與其賬面值相若。

## 34. 股本

	股份數目		股本	
	二零零五年 千股	二零零四年 千股	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
普通股每股20港仙				
法定股本：				
一月一日及 十二月三十一日結存	<u>15,000,000</u>	<u>15,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
發行及繳足股本：				
一月一日及 十二月三十一日結存	<u>1,245,703</u>	<u>1,245,703</u>	<u>249,141</u>	<u>249,141</u>

## 35. 儲備

	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
<b>由調整股份面值而產生之特別資本儲備</b>				
一月一日結存	930,026	930,026	930,026	930,026
轉撥至保留溢利*	(930,026)	—	(930,026)	—
十二月三十一日結存	—	930,026	—	930,026
<b>股份溢價賬</b>				
一月一日及 十二月三十一日結存	1,124,703	1,124,703	1,123,263	1,123,263
<b>資本贖回儲備</b>				
一月一日及 十二月三十一日結存	51,704	51,704	51,704	51,704
<b>滙兌儲備</b>				
一月一日結存	(26,826)	(27,105)	—	—
海外附屬公司、聯營公司 及共同控制公司賬目折算	571	(45)	—	—
出售一間共同控制公司時 撥回	(10)	—	—	—
遞延稅項	(165)	—	—	—
聯營公司	26,071	325	—	—
共同控制公司	—	(1)	—	—
十二月三十一日結存	(359)	(26,826)	—	—
<b>投資物業重估儲備</b>				
一月一日結存， 按以往列賬	151,158	139,275	—	—
所佔一間聯營公司 前期調整	25,615	24,936	—	—
重列	176,773	164,211	—	—
所佔聯營公司於採納 HKAS 40時的期初調整	(176,773)	—	—	—
出售一間聯營公司時撥回 聯營公司	—	(533)	—	—
	—	13,095	—	—
十二月三十一日結存	—	176,773	—	—
<b>結存轉記下頁</b>	<b>1,176,048</b>	<b>2,256,380</b>	<b>1,174,967</b>	<b>2,104,993</b>

	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
結存轉承上頁	<u>1,176,048</u>	<u>2,256,380</u>	<u>1,174,967</u>	<u>2,104,993</u>
<b>投資重估儲備</b>				
一月一日結存	308,920	71,956	(1)	13,347
於採納HKASs 32及39 時的期初調整	(2,096)	—	—	—
可供出售投資／其他 投資公平值變動的收益	340,928	208,173	—	—
可供出售投資／其他投資 減值虧損轉撥至收益賬	14,411	16,898	—	—
遞延稅項	81	(222)	—	—
出售可供出售投資／ 其他投資時撥回	(38,807)	6,648	1	(13,348)
出售一間聯營公司時撥回 聯營公司	—	43	—	—
	<u>10,299</u>	<u>5,424</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
十二月三十一日結存	<u>633,736</u>	<u>308,920</u>	<u>—</u>	<u>(1)</u>
<b>資本儲備</b>				
一月一日結存	3,744	921	—	—
聯營公司轉撥自保留溢利	352	2,827	—	—
出售一間聯營公司時撥回 聯營公司	—	(4)	—	—
	<u>2,338</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
十二月三十一日結存	<u>6,434</u>	<u>3,744</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
結存轉記下頁	<u>1,816,218</u>	<u>2,569,044</u>	<u>1,174,967</u>	<u>2,104,992</u>

	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
結存轉承上頁	1,816,218	2,569,044	1,174,967	2,104,992
保留溢利				
一月一日結存，按以往列賬	2,146,452	1,876,597	791,620	895,398
前期調整				
— 採納HKASs 16及17	(2,049)	(1,752)	—	—
— 採納HKAS-Int 21	109	377	—	—
— 所佔聯營公司	(45,708)	(40,216)	—	—
重列	2,098,804	1,835,006	791,620	895,398
期初保留溢利調整				
— 採納HKASs 32及39	14,878	—	14,077	—
— 採納HKFRS 3	175,877	—	—	—
— 所佔聯營公司	184,071	—	—	—
	2,473,630	1,835,006	805,697	895,398
本公司股東應佔溢利	401,497	378,738	376,633	8,335
股息	(149,485)	(112,113)	(149,485)	(112,113)
轉撥自特別資本儲備*	930,026	—	930,026	—
未領股息撥回	1,862	—	1,862	—
聯營公司轉撥至資本儲備	(352)	(2,827)	—	—
十二月三十一日結存	3,657,178	2,098,804	1,964,733	791,620
擬派股息				
一月一日結存	74,742	74,742	74,742	74,742
擬派股息	149,485	112,113	149,485	112,113
股息支付	(105,885)	(112,113)	(105,885)	(112,113)
十二月三十一日結存	118,342	74,742	118,342	74,742
十二月三十一日結存總數	<u>5,591,738</u>	<u>4,742,590</u>	<u>3,258,042</u>	<u>2,971,354</u>

本公司於二零零五年十二月三十一日的可供分派儲備為2,397,990,000港元(二零零四年:869,704,000港元)，此乃根據公司條例第79B條計算的已兌現溢利。

\* 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，從是項削減而產生的進賬是轉撥至特別資本儲備內。該項儲備是不可分派，直至本公司於法院命令發出日，即一九九八年七月十四日的全部負債獲清償為止。於二零零五年十二月三十一日，本公司於一九九八年七月十四日已存在的負債並無尚未清償。因此，特別資本儲備可供分派並已轉撥至保留溢利。

## 36. 少數股東權益

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一月一日結存	(494)	1,411
少數股東權益應佔溢利	863	483
於出售附屬公司時分發予少數股東權益	—	(2,388)
	<u>          </u>	<u>          </u>
十二月三十一日結存	<u>369</u>	<u>(494)</u>

## 37. 貸款票據

	集團及本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>本金</b>		
一月一日結存	129,637	231,637
還款及註銷	(60,000)	(102,000)
	<u>          </u>	<u>          </u>
十二月三十一日結存	<u>69,637</u>	<u>129,637</u>
<b>使用實際利息法的差額</b>		
一月一日結存	—	—
於採納HKAS 39時的期初結存調整	(14,077)	—
利息費用	8,692	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
十二月三十一日結存	<u>(5,385)</u>	<u>—</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
十二月三十一日賬面值	<u>64,252</u>	<u>129,637</u>

貸款票據附有年利率4%利息，貸款票據本金額於二零零八年三月七日期到期償還。實際利息為年利率7.9%。

貸款票據於二零零五年十二月三十一日的公平值與其賬面值相若。

## 38. 一年後到期的銀行及其他借款

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有抵押銀行借款 (附註46)	50,367	30,307
融資租賃債務	—	76
來自少數股東借款	974	1,022
	<u>          </u>	<u>          </u>
	51,341	31,405
減：一年內到期的部份		
有抵押銀行借款 (附註30)	(7,621)	(6,040)
融資租賃債務	—	(76)
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>43,720</u>	<u>25,289</u>

於二零零五年十二月三十一日，有抵押銀行借款之還款期如下：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	7,621	6,040
第二年	8,195	6,172
第三年至第五年	34,551	18,095
	<u>50,367</u>	<u>30,307</u>

有抵押銀行借款是以分期償還至二零一零年十二月。利息按未償還結餘以最優惠年利率減2%及香港銀行同業拆息年利率加1%至1.25%計算。

一年後到期的銀行及其他借款於二零零五年十二月三十一日的公平值與其賬面值相若。

### 39. 準備

	集團		
	員工福利 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零零五年一月一日	42,654	792	43,446
準備增加	33,402	846	34,248
撥回	(13,009)	—	(13,009)
使用數額	(11,428)	—	(11,428)
支付數額	(18,998)	—	(18,998)
	<u>32,621</u>	<u>1,638</u>	<u>34,259</u>
於二零零五年十二月三十一日	32,621	1,638	34,259
減：一年內到期的部份	(32,211)	(846)	(33,057)
	<u>410</u>	<u>792</u>	<u>1,202</u>

### 40. 遞延稅項

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日的遞延稅項資產淨額	4,736	6,218
重新分類自應付稅項	—	(2,726)
滙兌調整	(67)	13
所得自購入一間附屬公司	(124)	—
於本年收益內扣除 (附註14)	(7,499)	1,453
於權益內扣除	(84)	(222)
	<u>(3,038)</u>	<u>4,736</u>
於十二月三十一日的遞延稅項(負債)資產淨額	(3,038)	4,736

以下為在資產負債表中確認的遞延稅項資產及負債分析：

	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
遞延稅項資產				
— 減速折舊	228	286	—	—
— 準備	6,439	7,886	2,158	2,612
— 資產重估	—	601	—	—
— 未用稅損	1,682	4,292	—	—
	<u>8,349</u>	<u>13,065</u>	<u>2,158</u>	<u>2,612</u>
抵銷遞延稅項負債	<u>(4,206)</u>	<u>(2,786)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>4,143</u>	<u>10,279</u>	<u>2,158</u>	<u>2,612</u>
遞延稅項負債				
— 加速折舊	(3,577)	(3,268)	—	—
— 資產重估	(3,442)	(167)	—	—
— 未兌現溢利	(1,504)	(1,274)	—	—
— 未分派盈利及其他	(2,864)	(3,620)	—	—
	<u>(11,387)</u>	<u>(8,329)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
抵銷遞延稅項資產	<u>4,206</u>	<u>2,786</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>(7,181)</u>	<u>(5,543)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於結算日，集團有未確認可扣減短暫時差5,880,000港元（二零零四年：6,023,000港元），及可抵銷未來溢利的未確認稅損391,903,000港元（二零零四年：353,526,000港元）。由於未能確定將來有足夠應課稅溢利，以抵銷該等短暫時差的動用，故該等可扣減短暫時差及稅損並未確認。於未確認稅損內分別有於二零零六年到期的4,467,000港元稅損、於二零零七年到期的54,000港元稅損、及於二零零八年到期的13,349,000港元稅損。

## 41. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與來自經營所得(所用)現金對賬:

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利	436,546	412,834
所佔業績及攤銷負商譽/商譽		
— 聯營公司	(149,549)	(165,043)
— 共同控制公司	(2)	3,624
攤銷收購附屬公司的負商譽	—	(9,565)
股息收入	(40,639)	(73,636)
利息收入	(174,565)	(160,570)
收購一間附屬公司折讓	(199)	—
出售一間附屬公司一部份的已兌現溢利淨額	—	(789)
出售/視作出售一間共同控制公司已兌現溢利淨額	(1,219)	(942)
出售一幢投資物業已兌現溢利淨額	(2,061)	—
出售可供出售投資/其他投資已兌現溢利淨額	(56,748)	(2,483)
無形資產減值虧損撥回	(180)	—
經營及其他應收賬減值虧損/呆賬準備撥回	(25,264)	(16,615)
投資物業公平值增加/重估減值撥回	(23,638)	(6,100)
可供出售投資/其他投資減值虧損	14,411	16,898
一間聯營公司減值虧損	4,981	—
物業及設備減值虧損	3,680	—
無形資產減值虧損	980	—
一間附屬公司商譽減值虧損	267	—
聯營公司商譽減值虧損	13,323	—
經營及其他應收賬減值虧損/呆賬準備	21,409	16,074
持作買賣投資/證券經營賬的未兌現(溢利)虧損淨額	(465)	2,109
攤銷無形資產	3,910	3,906
攤銷租賃土地權益	1,645	616
物業及設備折舊	17,258	15,851
利息費用	39,353	17,677
視作出售一間聯營公司虧損淨額	—	4,492
出售物業及設備虧損淨額	734	559
	<hr/>	<hr/>
結存轉記下頁	83,968	58,897



	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
結存轉承上頁	83,968	58,897
出售無形資產虧損淨額	—	96
流動資本變動前的經營現金流量	83,968	58,993
貸款及應收賬增加	—	(3,200)
經營及其他應收賬(增加)減少	(274,849)	523,677
持作買賣投資／證券經營賬增加	(127,798)	(14,634)
經營及其他應付賬減少	(81,824)	(482,320)
公平值列賬的經營負債增加	17,756	—
準備減少	(9,187)	(3,956)
經營(所用)所得現金	<u>(391,934)</u>	<u>78,560</u>

#### 42. 購入附屬公司

集團於本年內購入以下附屬公司：

名稱	主要業務	購入日期	購入百分率	成本組合	包括資本化 費用的成本 千港元
興業控股有限公司	物業投資	1/2/2005	100%	現金	13,811
駿溢期貨有限公司	期貨買賣 及經紀	17/3/2005	100%	現金	16,853
駿溢証券有限公司	証券經紀	17/3/2005	100%	現金	9,033
誠興投資有限公司	物業投資	18/4/2005	100%	現金	38,477
					<u>78,174</u>

以下為購入的總資產、負債及商譽：

	被購入者的 賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
現金及現金等價物	15,758	—	15,758
無形資產	1,200	—	1,200
投資物業	26,934	12,428	39,362
租賃土地權益	6,408	2,492	8,900
物業及設備	9,565	1,463	11,028
法定按金	1,734	—	1,734
經營及其他應收賬	17,723	(900)	16,823
經營及其他應付賬	(16,575)	—	(16,575)
遞延稅項負債	(124)	—	(124)
	<u>62,623</u>	<u>15,483</u>	
淨資產			78,106
以現金支付的購入代價總額			<u>78,174</u>
			68
公平值淨額超出代價的數額於 收益賬確認			<u>199</u>
商譽			<u>267</u>
以現金支付的購入代價			78,174
從附屬公司所得的現金及現金等價物			<u>(15,758)</u>
收購的現金流出淨額			<u>62,416</u>

以下為購入附屬公司的收益和溢利及虧損：

	二零零五年度 千港元	收購後 千港元
總收益	<u>46,695</u>	<u>43,743</u>
溢利及虧損	<u>11,061</u>	<u>10,401</u>

二零零五年度的資料只作為說明用途，該等購入附屬公司的二零零五年度收益及經營業績，並不一定指示為包括在集團綜合收益賬內，或作為未來業績的預測。

## 43. 資本承擔

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已簽約但未在賬目中作出準備者	29,628	28,688
已批准但未簽約者	2,259	2,209
	<u>31,887</u>	<u>30,897</u>

## 44. 營運租賃

## (a) 集團作為承租人

於結算日，集團根據不可撤銷營運租約，而須於未來支付的最低租賃付款期限如下：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	17,115	20,155
包括在第二至第五年	14,802	33,952
	<u>31,917</u>	<u>54,107</u>

大部份租賃付款是集團為其辦公室物業所應付的租金，其租期及租金是固定在二至四年間。

## (b) 集團作為出租人

於結算日，集團與租客簽訂以下未來最低租賃付款：

	集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	1,269	359
包括在第二至第五年	856	—
	<u>2,125</u>	<u>359</u>

集團有物業出租予租客以收取租金，其租期及租金是固定在一至三年間。

## 45. 或然負債

(a) 於結算日，本公司及集團有以下保證：

	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
給予以下公司的銀行 信貸保證				
— 附屬公司	—	—	30,000	58,000
— 一間投資公司	6,979	7,000	6,979	7,000
對給予一間結算所及 監管機構的銀行 保證所作的擔保	5,540	5,540	—	—
其他保證	7,084	3,184	1,400	1,400
	<u>19,603</u>	<u>15,724</u>	<u>38,379</u>	<u>66,400</u>

(b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited向同為本公司間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司（「新泰昌授信」）及新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）發出附有申索陳述書之令狀（「200/2004」），要求（其中包括）撤銷新泰昌授信（作為受讓人）根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資所出售順隆集團有限公司之股份（「順隆股份」）（作價36,500,000港元，在若干條件規則下，將會於完成日期一年後額外支付不超過15,700,000港元之款項），或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。集團正極力對此項索償作出抗辯。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當專業建議行事，並深信有關索償理據不足。新泰昌授信及新鴻基投資已申請別除此宗索償。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，本公司董事認為在作出訴訟費撥備後，對此訴訟不適宜作出任何其他撥備。

(c) 根據高等法院暫委法官杜淮峯於二零零四年四月一日就新世界發展與SDL向本公司全資附屬公司新鴻基證券提出之法律訴訟（高等法院民事訴訟一九九九年第3191宗）作出之裁決（「裁決」），根據法官認定的口頭協議（「口頭協議」）內訂明之條款，新鴻基證券被判令向新世界發展支付總額105,534,018.22港元，連同按本金金額80,117,652.72港元由一九九八年十二月十六日起至付款期間按判定利率計算之利息。於二零零四年六月十七日（即支付判定金額當日），新鴻基證券已支付判定金額，總額為150,115,681.54港元（即105,534,018.22港元連同利息44,581,663.32港元）。新鴻基證券已向上訴法院申請就該項裁決之法律責任及索償金額提出上訴（「上訴」）。上訴法院已宣判裁決（「上訴法院裁決」），判令退還部份新鴻基證券按原訟法院判決所支付由一九九八年十二月十六日起計至二零零四年三月三十一日之利息，惟確定大部份其他裁決。金額合共14,783,090.86港元之利息經已退還。

新鴻基證券已獲批准向終審法院就上訴法院裁決提出上訴（「最終上訴」）。最終上訴之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27,234,753.52港元；
- (ii) 於二零零一年一月二日，墊付之7,697,418.42港元

（集團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）發出另一令狀（「另一令狀」），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。此另一令狀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2,565,839.47港元（已就該索償於新鴻基証券之賬目作出撥備）。

集團知悉新世界發展與SDL於二零零六年二月發出第二另一令狀包括申索陳述書（「HCA 376/2006」），涉及索償款額共37,498,011.41港元，即上述之新索償總額，與及按法院認為恰當的期間及利率就索償款額需繳付之有關利息。此第二另一令狀至今並未送達至新鴻基証券。

最終上訴結果以及其他事項將與釐定新鴻基証券是否須支付新索償有關，而新世界發展聲稱此乃根據口頭協議而需支付。因此，公司董事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令狀作出任何撥備。然而，本公司董事已於賬目附註26中對最終上訴的最終結果所引致的可能發生之財務影響作出分析。

#### 46. 抵押予第三方之資產

於結算日，屬於集團及證券放款客戶的上市證券有抵押予銀行及財務機構，其市值分別為190,654,000港元及1,197,005,000港元（二零零四年：分別為227,021,000港元及847,385,000港元）。集團可動用的信貸額為1,493,500,000港元（二零零四年：1,735,000,000港元），其中提取的數額為269,509,000港元（二零零四年：20,856,000港元）。集團亦有賬面總值153,618,000港元（二零零四年：95,776,000港元）的有租契物業按予銀行，作為給予集團透支信貸42,300,000港元（二零零四年：37,300,000港元）及分期貸款的抵押品。於二零零五年十二月三十一日，提取的透支信貸及尚未償還分期貸款分別為35,416,000港元（二零零四年：37,049,000港元）及50,367,000港元（二零零四年：30,307,000港元）。

## 47. 主要附屬公司與聯營公司

於二零零五年十二月三十一日主要附屬公司與聯營公司如下：

主要附屬公司	註冊及業務經營地點	發行及繳足股本	集團持有權益	主要業務
百達利財務有限公司	香港	137,500,000股 每股1港元	100%	金融服務及 控股投資
百達利證券有限公司	香港	7,000,000股 每股1港元	100%	證券交易商
Best Decision Investments Limited	英屬處女群島	50,000股 每股1美元	65%	控股投資
Best Delta International Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100%	控股投資
Boneast Assets Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100%*	控股投資
Cheeroll Limited	香港	2股每股1港元	100%	控股投資、 證券及黃金買賣
Constable Development S.A.	巴拿馬	5股每股1美元	100%	控股投資
Cowslip Company Limited	香港	2股每股1港元	100%	控股投資
駿溢期貨有限公司	香港	20,000,000股 每股1港元	100%	期貨買賣及經紀
駿溢証券有限公司	香港	20,000,000股 每股1港元	100%	證券經紀
Gloria (Nominees) Limited	香港	2股每股100港元	100%	控股投資
Gloxin Limited	香港	2股每股1港元	100%	控股投資
大唐證券有限公司	香港	20,000,000股 每股1港元	100%	證券經紀
興業控股有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100%	物業投資
Hilarious (Nominees) Limited	香港	100股每股100港元	100%	控股投資
I-Market Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100%*	控股投資
Itso Limited	香港	2股每股1港元	100%	證券買賣
歷山代理人有限公司	香港	2股每股1港元	100%	代理人服務
Macdonnell (Nominees) Limited	香港	100股 每股100港元	100%	控股投資
幹美投資有限公司	香港	2股每股1港元	100%	控股投資
先港發展有限公司	香港	2股每股1港元	100%	控股投資
Plentiwind Limited	香港	2股每股1港元	100%	期貨買賣

主要附屬公司	註冊及業務經營地點	發行及繳足股本	集團持有權益	主要業務
Quick Art Limited	香港	3,540,000股 每股1港元	100%	物業投資
捷橋財務有限公司	香港	20,000,000股 每股1港元	100%*	借貸
Ranbridge, Inc.	菲律賓	5,385,000股 每股1披索	100%	借貸
Scienter Investments Limited	香港	2股每股10港元	100%	證券買賣
Shipsape Investments Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100%*	控股投資
SHK Absolute Return Managers Limited	開曼群島	10股每股1美元	100%	控股投資
SHK Consultancy Services Limited	香港	2股每股1港元	100%	顧問服務
新鴻基財經資訊有限公司	香港	100股每股1港元	51%	財經資訊服務
新鴻基投資管理有限公司	香港	5,000,000股 每股1港元	100%	基金市場策劃及管理
SHK Global Managers Limited	英屬處女群島	5,000股每股1美元	100%	基金管理
SHK Investment Services Limited	香港	100,000股 每股10港元	100%	資產投資及租賃
新鴻基科網(證券)有限公司	香港	3,000,000股 每股10港元	100%	網上證券經紀及證券放款
新鴻基科網有限公司	香港	2,000,000股 每股10港元	100%	網上金融服務
新鴻基珠江三角洲投資有限公司	香港	2每繳足股1港元 99,999,998股 每股1港元 (每股繳足至0.75港元)	100%	控股投資
SHK Quant Managers Limited	開曼群島	10股每股1美元	100%	基金管理
誠興投資有限公司	英屬處女群島	1股每股1美元	100%	物業投資
Splendid Gain Limited	香港	2股每股1港元	100%	控股投資
順隆金業有限公司	香港	6,000,000股 每股1港元	100%	黃金買賣及經紀
順隆融資有限公司	香港	65,000股 每股100港元	100%	控股投資
順隆財務有限公司	香港	1,000,000股 每股1港元	100%	借貸

主要附屬公司	註冊及業務經營地點	發行及繳足股本	集團持有權益	主要業務
順隆外匯有限公司	香港	3,200股 每股10,000港元	100%	槓桿外匯買賣及經紀
順隆期貨有限公司	香港	150,000股 每股100港元	100%	期貨及期權買賣
順隆集團有限公司	香港	200,000,000股 每股1港元	100%	控股投資
順隆代理人有限公司	香港	10,000股 每股10港元	100%	代理人及秘書服務
順隆網上投資服務(香港)有限公司	香港	25,000,000股 每股1港元	100%	電腦及銷售諮詢服務和證券買賣
順隆證券行有限公司	香港	50,000,000股 每股1港元	100%	證券經紀及證券放款
SL Meridian Holdings Limited	英屬處女群島	10,000股 每股100港元	100%	控股投資
新興金業有限公司	香港	5,000,000股 每股1港元	100%	黃金買賣
新鴻基(代理人)有限公司	香港	2股每股100港元	100%	代理人服務
新鴻基金業有限公司	香港	30,000,000股 每股1港元	100%	黃金買賣及控股投資
新鴻基期貨有限公司	香港	80,000,600股 每股1港元	100%	商品期貨經紀
新鴻基外匯有限公司	香港	150,000,000股 每股1港元	100%	外匯買賣
新鴻基保險顧問有限公司	香港	1,000,000股 每股1港元	100%	保險經紀及顧問服務
Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited	汶萊	10,000,000股 每股1新加坡元	100%	國際銀行事務
新鴻基國際有限公司	香港	100,000股 每股100港元	100%	企業融資服務
Sun Hung Kai International Commodities Limited	香港	50,000股 每股100港元	100%	證券、外匯及股票期權買賣
Sun Hung Kai International Investment Management Limited	英屬處女群島	50,000股 每股1美元	100%*	控股投資



主要附屬公司	註冊及業務經營地點	發行及繳足股本	集團持有權益	主要業務
Sun Hung Kai Investment Services (Macau) Limited	澳門	繳足股本 1,000,000 澳門元	100%	物業投資
新鴻基投資服務有限公司	香港	2,900,000股 每股100港元	100%	控股投資、證券經紀及證券放款
Sun Hung Kai Online Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100%	網上服務
新鴻基資料研究有限公司	香港	10,000股 每股10港元	100%	證券資料研究服務
Sun Hung Kai Securities (Bermuda) Limited	百慕達	12,000股 每股1美元	100%	控股投資及管理服務
新鴻基證券(海外)有限公司	香港	60,000股每股1港元	100%	控股投資
Sun Hung Kai Securities (Phil.), Inc.	菲律賓	273,600,000股 每股1披索	100%	控股投資
新鴻基證券(信託)有限公司	香港	3,000,000股 每股1港元	100%	信託服務
新鴻基證券資本市場有限公司	香港	1,000股每股1港元	100%	控股投資
新鴻基証券有限公司	香港	249,797,178股 每股0.5港元	100%*	控股投資
Sun Hung Kai Venture Capital Limited	香港	2股每股1港元	100%	控股投資
新鴻基優越理財有限公司	香港	5,000,000股 每股1港元	100%	投資顧問、財務策劃及資產管理
新泰昌授信有限公司	香港	15,000,000股 每股10港元	100%	證券放款
新泰昌財務有限公司	香港	25,000,000股 每股1港元	100%	金融服務
Swan Islands Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100%*	控股投資
Tailwind Consultants Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100%*	控股投資
Texgulf Limited	香港	2股每股10港元	100%	物業投資
杜雲發展有限公司	香港	1,000股每股10港元	100%	控股投資
同和投資有限公司	香港	100股每股100港元	100%	控股投資

主要附屬公司	註冊及業務經營地點	發行及繳足股本	集團持有權益	主要業務
Upper Selection Investments Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100%*	控股投資
Upstand Assets Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100%*	控股投資
華昌建業有限公司	香港	25,100,000股 每股1港元	100%*	控股投資
Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	2,675,400股 每股1美元	100%*	控股投資
偉略秘書有限公司	香港	2股每股1港元	100%	秘書服務
億利高投資有限公司	香港	5,833,000股 每股10港元	100%	物業投資
Zeal Goal International Limited	英屬處女群島	1股每股1美元	100%	控股投資

\* 此等附屬公司由本公司直接持有。

主要聯營公司	註冊及業務經營地點	持有股權權益		主要業務
		集團	本公司	
確勁有限公司	香港	45%	—	物業投資
精威置業有限公司	香港	22%	—	物業投資
歐亞床墊家具有限公司	中國	25%	—	床墊及床架製造
Omicron International Limited	英屬處女群島	44%	38%	控股投資
卓健亞洲有限公司#	百慕達	34%	—	控股投資
Real Estate Investments (N.T.) Limited	香港	40%	—	物業發展
兆勇發展有限公司	香港	40%	—	控股投資
時達開有限公司	香港	33%	—	控股投資
天安中國投資有限公司#	香港	49%	41%	控股投資
天津歐亞床墊家具有限公司	中國	25%	—	床墊及床架製造
禹銘投資有限公司#	香港	22%	6%	控股投資

# 此等聯營公司為香港上市公司，其詳細資料可見於此等公司所發布之年報中。

以上所列之本公司附屬公司及聯營公司，為董事認為對本年度集團之業績有重大影響，或構成集團淨資產主要部份之公司。董事認為列出其他附屬公司及聯營公司之詳情會令資料過於冗長。

## 48. 有關連人士之交易

集團於本年內與有關連人士進行以下的重大交易：

	附註	集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<b>聯營公司</b>			
從上市聯營公司收取的保險費		4,402	4,543
從一間上市聯營公司及其附屬公司 收取的利息收入		6,754	7,079
出售一間投資公司予一間上市 聯營公司的收入		—	28,000
從一間上市聯營公司收取的承諾票據 向一間上市聯營公司的附屬公司 購入兩間公司		—	87,000
從上市聯營公司收取的服務費		52,283	—
一間上市聯營公司的附屬公司 所提取的有期借款	(a)	2,718	1,137
		<u>245,000</u>	<u>—</u>
<b>最終控股公司及其附屬公司</b>			
從最終控股公司的一間附屬公司 所收取的股息		21,810	7,270
從最終控股公司及其附屬公司 所收取的保險費		3,238	3,820
付予最終控股公司的一間 附屬公司的租金及物業管理費	(b)	2,301	—
付予最終控股公司及其附屬公司管理費用		<u>2,220</u>	<u>2,200</u>

**主要管理人員的報酬**

以下為董事及主要管理層的其他成員在本年內的酬金：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
短期福利	43,845	40,906
退休後福利	<u>1,631</u>	<u>1,417</u>
	<u>45,476</u>	<u>42,323</u>

集團若干主要管理人員從本公司最終控股公司或其附屬公司收取酬金，最終控股公司向本公司提供收取費用的管理服務，該費用已披露在此附註上列之管理費用中，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1,626,000港元，已包括於以上主要管理人員報酬內。

除上述以外，集團向主要管理人員收取經紀佣金50,000港元（二零零四年：31,000港元），於年結時對其經營應收賬為965,000港元（二零零四年：1,896,000港元），而經營應付賬為2,781,000港元（二零零四年：5,346,000港元）。

於結算日，集團與有關連人士有以下重大的結餘：

	附註	集團	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
聯營公司欠(貸)賬			
一間上市聯營公司欠賬			
— 貸款票據	(c)	78,000	78,000
— 有期借款	(a)	245,000	—
— 其他	(d)	782	—
其他聯營公司於一年內到期的欠賬	(d)	6,575	291
其他聯營公司欠賬的長期部份	(e)	83,308	83,228
其他聯營公司貸賬	(e)	<u>(57,537)</u>	<u>(44,404)</u>

- (a) 於本年內，集團給予一間上市聯營公司的附屬公司280百萬港元信貸額，從二零零五年十一月七日起為期36個月，利息為最優惠年利率加1%。此貸款是由該上市聯營公司擔保。
- (b) 此有關連人士交易亦為上市規則所定義的「關連交易」或「持續關連交易」，有關詳情已刊載於董事會報告中。
- (c) 此貸款票據附有年利率2.5%利息，按每年支付，於二零零八年八月二十九日到期償還。
- (d) 聯營公司欠賬乃無抵押、免息及預期於一年內償還。
- (e) 聯營公司欠(貸)賬乃無抵押、免息及無固定還款期。

## 49. 資產及負債到期分析

	於二零零五年十二月三十一日					總額 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	即時還款 千港元	
<b>資產</b>						
一間上市聯營公司						
所欠有期借款	245,000	—	—	—	—	245,000
於貸款及應收賬的						
一間上市聯營公司						
貸款票據	—	—	78,000	—	—	78,000
銀行定期存款	95,212	—	—	—	—	95,212
國庫券	7,680	—	—	—	—	7,680
有期借款	66,200	3,200	—	—	97,567	166,967
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>負債</b>						
銀行借款及透支	334,925	—	—	—	—	334,925
貸款票據	—	—	64,252	—	—	64,252
長期銀行借款	1,885	5,736	42,746	—	—	50,367
	<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					總額 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	即時還款 千港元	
<b>資產</b>						
一間上市聯營公司						
貸款票據	—	—	78,000	—	—	78,000
銀行定期存款	80,290	—	—	—	—	80,290
有期借款	61,145	34,600	3,200	—	144,381	243,326
於證券經營賬的						
債務證券	7,741	—	—	—	—	7,741
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>負債</b>						
銀行借款及透支	57,905	—	—	—	—	57,905
貸款票據	—	—	129,637	—	—	129,637
長期銀行借款	1,500	4,540	24,267	—	—	30,307
融資租賃債務	76	—	—	—	—	76
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

上表只列出有期限的資產及負債，過期而未償還的資產列為即時還款。

## 50. 金融風險管理

集團經營活動面對各種金融風險，包括市場風險、信貸風險、流動資金風險和利率風險。集團整體的風險管理是關注不可預測的金融市場和尋求將其對集團財務造成的潛在不利影響減至最低。

集團已設立風險管理的政策及程序，並由向董事會執行委員會匯報的管理層及信貸及風險管理委員會（「信貸風險委員會」）定期進行檢討，以確保於任何時候因集團業務而產生之所有主要風險得以受到適當監控。除管理層及個別部門採取各項內部監控措施外，集團的稽核及法規監核部（「稽核部」）（一個向非執行主席及審核委員會獨立匯報的部門）亦會定期查核，從而確保該等政策及程序得以遵守。

## 市場風險

### (i) 買賣風險

市場風險來自買賣活動，包括營造市場活動及自營買賣活動。集團之買賣活動須受管理層審批之限額限制。集團之買賣風險監控小組（「買賣風險監控小組」）負責獨立監察及滙報涉及衍生工具、槓桿式外匯及黃金之自營買賣狀況、風險、利潤及虧損（「損益」）。除買賣風險監控小組外，信貸部亦會密切監察集團之部份自營買賣風險。自營買賣風險按「市場價格」及「公平價格」計算風險，並設定「虧蝕上限」及「持倉」限額。此外，評估風險時亦會使用風險值及壓力測試，結合持倉之規模及潛在市場變化對損益產生之潛在影響，以協助量化風險。

集團各項自營買賣活動持倉狀況及損益，均每日滙報予高級管理層以供審閱。集團之稽核部亦會作出審核，以補充上述監控措施，確保遵從集團既訂之市場風險限額及指引。

### (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集團董事會或執行委員會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

導致信貸風險的成因眾多，包括客戶或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，以及其他集團所從事之活動。

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、有關條例之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、抵押品及風險分布作出批核。並由集團之執行董事及高級管理層每日審閱，而信貸風險委員會亦於定期例會中作出檢討。

## 流動資金風險

集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率，以遵守有關之法定要

求。管理層包括執行董事、財務總監及有關高層管理人員每日均監察集團之流動資金狀況，以符合法定要求（如適用於集團多間持牌附屬公司的財務資源條例）。

### 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。集團的利率風險主要來自證券放款及其他貸款業務。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。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。

以下為集團面對公平利息率風險的重大固定利息資產及負債，以及其協定的到期日：

	利息息率	一年內 千港元	於第二年 千港元	於第三年 千港元	於第四年 千港元	於第五年 千港元	五年以上 千港元	總額 千港元
<b>於二零零五年</b>								
十二月三十一日								
銀行定期存款								
(附註29)	0.28%-7.25%	95,212	—	—	—	—	—	95,212
國庫券 (附註29)	3.78%	7,680	—	—	—	—	—	7,680
一間上市聯營公司								
所欠貸款票據								
(附註26)	2.5%	—	—	78,000	—	—	—	78,000
銀行借款 (附註30)	4.85%-5.35%	(255,000)	—	—	—	—	—	(255,000)
貸款票據 (附註37)	4%	—	—	(64,252)	—	—	—	(64,252)
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於二零零四年</b>								
十二月三十一日								
銀行定期存款								
(附註29)	0.03%-7.50%	80,290	—	—	—	—	—	80,290
一間上市聯營公司								
所欠貸款票據								
(附註23)	2.5%	—	—	—	78,000	—	—	78,000
有市值債務證券								
(附註28)	1.86%	7,741	—	—	—	—	—	7,741
貸款票據 (附註37)	4%	—	—	—	(129,637)	—	—	(129,637)
		<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

以下為集團面對現金流量利息率風險的重大浮動利息資產及負債，以及其協定的到期日：

	利息率	一年內 千港元	於第二年 千港元	於第三年 千港元	於第四年 千港元	於第五年 千港元	五年以上 千港元	總額 千港元
於二零零五年 十二月三十一日								
有抵押證券放款 (附註27)	7.00%-30.00%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,293,285
有期借款(附註27)	7.00%-26.82%	376,636	—	—	—	—	—	376,636
銀行透支(附註30)	4.85%-8.50%	(79,925)	—	—	—	—	—	(79,925)
有抵押長期銀行借款 (附註38)	5.20%-5.75%	(7,621)	(8,195)	(8,463)	(7,848)	(18,240)	—	(50,367)
於二零零四年 十二月三十一日								
有抵押證券放款 (附註27)	4.00%-30.00%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1,441,056
有期借款(附註27)	5.00%-26.82%	181,310	3,200	—	—	—	—	184,510
銀行透支(附註30)	5.5%	(57,905)	—	—	—	—	—	(57,905)
有抵押長期銀行借款 (附註38)	1.15%-3.00%	(6,040)	(6,172)	(6,307)	(6,447)	(5,341)	—	(30,307)

## 51. 結算日以後之事項

- (a) 於二零零六年四月三日，本公司的全資附屬公司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、聯合地產(香港)有限公司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83,256,873.375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或以前行使。

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

- 本公司作為賣方與富益證券有限公司作為配售代理達成一項協議，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股現持有之天安中國投資有限公司（「天安」）股份（集團一上市聯營公司），及
- 本公司與天安達成協議，於配售事項完成後，本公司將以相同價格認購175,000,000股天安新股份（「認購股份」）。

配售協議為無條件，並預期配售事項將於二零零六年四月十一日或之前完成，惟認購事項須待下列條件達成後方可作實：

- 香港聯合交易所有限公司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集團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集團有任何重大損益。

### 3. 營運資金

董事認為，在並無不可預見情況下，並經計及認購248,000,000股新股份及發行債券、經擴大集團現有現金結餘及資源以及可動用銀行融資後，經擴大集團具備充裕營運資金應付本通函日期起計最少未來12個月所需。

### 4. 經擴大集團之債務

於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期二零零六年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團之未償還借款約1,045,400,000港元，當中包括有抵押銀行借款及透支約116,100,000港元、無抵押銀行借款及透支約755,700,000港元、4%非上市貸款票據約65,000,000港元、來自聯營公司之無抵押借款約57,500,000港元、來自投資公司之無抵押借款約2,500,000港元、來自少數股東之無抵押借款約1,000,000港元、來自一同系附屬公司無抵押借款約39,600,000港元及無抵押其他借款約8,000,000港元。經擴大集團之銀行融資以其資產作抵押，包括投資物業、土地及樓宇之租賃權益以及經擴大集團及證券放款客戶之上市證券。

此外，經擴大集團有或然負債總額約20,800,000港元，當中包括給予一間投資公司之銀行信貸、向結算所及監管機構所作之銀行保證的擔保以及其他保證。經擴大集團亦因與新世界發展有限公司及Shanghai Finance Holdings Limited之訴訟而產生索償，訴訟之進一步詳情載於本通函附錄九「訴訟」一節。

除上述者及經擴大集團內公司間負債外，於二零零六年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何未償還之按揭、抵押、債券或其他借貸資本或銀行透支、借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。

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。

### 5. 重大逆轉

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自本公司最近刊發經審核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有任何重大逆轉。

## 6. 財務及經營前景

香港現時經濟狀況甚佳，失業率持續下跌，個人收入水平亦不斷上升，而中國經濟的增長率仍保持穩定。本港股市的大部份股本集資是由國企或發展中國業務的公司進行，加上日漸富裕的內地消費者仍不斷訪港。因此，預期中國對香港前景的影響與日俱增。

本公司透過內部增長及在適當時進行收購，致力擴展其金融服務業。集團不單計劃擴展現有服務，亦會在恰當時機推出新產品和進軍其他目標市場。

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、聯合集團及聯合地產聯合宣佈，聯合地產一間接全資附屬公司AP Emerald Limited（「APE」，作為賣方）已訂立配售協議（經修訂），分別按每股股份7.00港元之價格，向獨立投資者配售169,000,000股股份（「第一次配售事項」）及79,000,000股股份（「第二次配售事項」），而APE將按每股股份7.00港元之相同價格認購248,000,000股股份（「認購事項」）。於二零零六年五月二十二日，已完成第一次配售事項，而第二次配售事項及認購事項則須分別待本公司、聯合集團及聯合地產之有關股東批准。

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本公司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。本集團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。

本公司具備雄厚資產及強大的管理隊伍，而最近之財務表現亦令人滿意。由於受惠於利好的經濟環境，董事冀能繼續達致平穩表現及不斷擴充本公司核心業務。

## (1) 截至二零零三年十二月三十一日止年度

以下之管理層討論及分析主要摘錄自本公司截至二零零三年十二月三十一日止年度之年報。下列所用詞彙及定義各自具有該年報所界定之涵義。於二零零五年，由於採納新的香港財務報告準則，若干數字已作出重列，以符合本集團於二零零五年所採納的新會計政策。

### 二零零三年綜覽

於二零零三年下半年，香港股票市場一再表現其反彈力，呈現顯著的復甦。在這期間，在市場極為波動的情況下，恒生指數全年大幅上升34.9%，收12,575.94點，每日平均交投量增長58.6%，達10,265百萬港元。受到投資者對中國經濟的濃厚興趣所刺激，恒生H股指數上升152%。這強勁的市場表現標誌著本地及外國投資者對上半年度伊拉克戰爭的餘波及非典型肺炎所引起的不明朗因素的憂慮經已消除，並回復信心。

這趨勢的逆轉乃受到美元弱勢所支持，加上美國長期債券收益見底，導致資金由美國財政部流入其他投資及市場。近期市場對人民幣可能升值的推測亦吸引資金流入香港，藉以尋求投資中國內地的機會。下半年度各公司首次公開招股及在交易市場進行股份發行或配售的活動增加，反映市場對H股的需求甚殷，在投資者的追捧下，若干股票在首次上市後的價格顯著上揚。

加息週期及內地與香港的本地生產總值超過最樂觀的市場預測，進一步鞏固投資者的信心。中國政府在香港推出的支持性措施廣受歡迎，這些措施包括推出個人旅遊簽證計劃，以及對更緊密經貿關係安排(CEPA)的確定和進一步闡釋。這些積極進取的措施不單有助香港下半年度零售業的復甦，更促使香港的物業價格急劇上揚。

### 業務回顧

#### 證券經紀業務

憑著不斷致力實行產品與服務多元化，集團得以乘著股市反彈而獲利。集團為數間首要之認股權證發行人及國際投資銀行擔任流通量提供者及股票掛鈎票據分銷商，帶來了重大的收入貢獻。隨著最低經紀佣金制於二零零三年四月被廢除，

集團推出多項推廣計劃(如資產吸納及優惠保證計劃),均令其客戶及經紀受惠。此外,集團於二零零三年推出新的銷售行政管理系統(SAMs),為經紀提供接觸客戶、市場及交易資料的更佳渠道,進一步提升集團的客戶服務質素,媲美競爭對手所提供的服務。此外,向非交易所參與者提供的第三方交易執行及結算服務較二零零二年大幅增長。年內集團為客戶參與新股發行、股票及認股權證的分包銷及配售超過46宗,集團在新公司首次公開招股中之放款亦因而顯著增加,在經紀業務方面及因息差而取得之收益均帶來重大增長。集團已與數間中型的日本經紀行建立密切聯繫,使他們無須在香港設立辦事處的情況下,仍能照顧到其客戶於與中國市場有關的投資利益,該等業務已為集團帶來了大量的買賣盤。

集團亦憑藉其零售網絡成功擔任數間主要投資銀行的迷你債券及結構性票據產品的統籌分銷商及交易商。

集團資料研究部預期,香港及海外的積極市場氣氛及經濟復甦情況應可令股票市場在二零零四年維持其強勢。預期證券資本市場將因更多的新股發行(包括H股)活動而維持強勁。集團不斷招聘營銷人員,以進一步鞏固集團的領導地位。如市場表現維持強勁,集團的傳統經紀業務的前景將仍樂觀。

集團的傳統經紀網絡在二零零三年已加入嶄新科技,如互動式語言回覆(IVRs)的電話買賣盤和查詢系統及網上交易。這些增值服務令集團客戶可透過更多渠道取得資料,並提高集團的交易能力。

### 金融機構統營部

金融機構統營部於二零零二年底成立,為金融機構及國際投資銀行提供度身訂製的服務。金融機構統營部亦獲任命以探尋集團合適發展之新業務,以補充集團現有之經紀業務。

衍生工具為金融機構統營部於二零零三年的重點業務,因此,該部門積極致力發展必須的風險管理及系統設施以支援有關活動。此外,招聘具有適當經驗的高質素人才是該部門的首要任務。現時,集團的金融機構統營部設有三種業務:包括衍生工具及套戥交易、衍生工具經紀及結構,以及股票經紀及結構方面之業務。

於二零零三年，集團活躍於本地期權及期貨市場，並取得顯著的市場佔有率，令集團在香港交易所恒指期權成交額排名第一位或接近第一位。在套戥及衍生工具的交易方面，金融機構統營部亦能夠運用其資金取得顯著之回報。

### 鴻財網

在上半年度，鴻財網承接上一年的增長動力，在成交額及市場佔有率方面均略有增長。於二零零三年年底，鴻財網作為「業內領導者」，在客戶基礎、交投量、市場佔有率以至更重要的收入各方面，均錄得顯著增長。綜觀全年，鴻財網首次錄得盈利。

在二零零三年下半年，鴻財網推出了恒指期貨合約的全新網上交易服務，不久，H股指數期貨的網上交易服務亦相繼推出。新的電子期貨產品是鴻財網現有產品的補充產品，受到客戶歡迎，只在短短三個月內，已錄得營運盈利。

現時的跡象顯示二零零四年的市況一般較上年度為佳。一些可隨市況而受惠的項目現已在進行中，並計劃在年內推出更多的產品及服務，但重點將放在一直令鴻財網得以成功鞏固的各種主要業務上。

### 資料研究

儘管上半年度困難重重，集團仍在年內透過招聘優秀人才進一步提升其資料研究的實力。除了在非典型肺炎的短暫期間外，研究部人員經常出訪中國內地，加深對H股的研究，另外亦多次到訪各廠房，務求在全球外判的趨勢中監察實業公司的業務發展。資料研究部除了每日發表投資摘要外，亦刊發了策略性、個別行業及公司報告共322份；出席了638次公司採訪及簡報會；以及錄得2,988次媒體引述，較二零零二年增加9.5%。該部門亦曾主辦兩次記者招待會和11次在集團分行舉行的講座。

整體而言，二零零三年是資料研究部另一產量豐富的一年。儘管市場急劇反彈，集團推介買入的首20隻股份的股價表現亦顯著超越恒指50.7至105%。集團的模擬投資組合（其中包括集團推介的股份）在二零零三年錄得68.6%的可觀資本收益，這表現不單超出恒指，排名亦在幾隻表現最佳的香港認可基金之中。

研究部的獨立性可於二零零三年內所作的投資建議中得到引證，細分如下：買入39.1%；持有35%及沽售25.9%。

### 企業融資

上述下半年度的良好市況均對經濟起了刺激作用及造就了跨境的合作機會。集團為數間上市公司就有關合併與收購、投資、融資及股份回購等事宜擔任財務顧問。集團亦為數宗股份配售及包銷擔任配售代理，並為首次公開招股之公司擔任保薦人。

集團繼續活躍於本地市場，並成功為在香港聯合交易所有限公司主板上市的博智國際藥業控股有限公司完成保薦工作。集團就上市公司之收購獲數名要約人聘為財務顧問，包括上海商貿控股有限公司、豐裕興業國際有限公司、數字地球控股有限公司、東方網庫控股有限公司及廣益國際集團有限公司。此外，集團亦就天安中國投資有限公司、聯合集團有限公司及本公司之股份全面回購建議擔任財務顧問，並就永利控股有限公司及品質國際集團有限公司之股份配售擔任配售代理。另外，集團亦為中國人壽保險股份有限公司、中國航空科技工業股份有限公司及合和公路基建有限公司等進行了股份包銷工作。

### 中國業務

於二零零三年中國業務部繼續為中國客戶提供企業融資服務，協助該等公司進行擬在港交易所上市的工作，並與集團在國內之多個策略性夥伴和機構維持緊密聯繫。我們相信，集團在中國的經濟及金融中心－上海－擴展業務，有助集團與客戶及市場之間的連繫，同時亦可提高集團的知名度。

### 證券放款

股市於下半年度反彈，令集團之證券放款額較二零零二年上升21.2%。集團在低利率之環境下大量運用其股東資金，令集團在此項業務取得理想之淨收益。

### 有期借款

由於較強之資本市場為潛在借款人提供其他融資機會，集團在二零零三年之有期借款額下跌。然而，在此方面之淨收入仍然可觀。

### 外匯、黃金、商品、期貨及其他產品

集團在香港商品方面之成交額較二零零二年上升92%，部份原因是集團於二零零三年十月推出了電子期貨。

然而，股票市場之強烈氣氛吸引了投資者的注意，促使他們從槓桿外匯調動資金進行證券買賣。外匯成交額在二零零三年較上年度下跌8%，惟交易利潤和利息收入卻上升約25%。此外，外匯成交額之下跌亦為海外商品（尤其是道指、標普及在日本交易所買賣的實物商品）於年內30%增長的成交額所彌補。

貴金屬的大幅波動為集團提供了擴展有關業務的機會，使集團錄得較二零零二年超出100%的顯著增長。

### 資產管理

二零零三年是資產管理部發展迅速的一年。該部門的顧問人數由14人增至39人，收益增長超過400%，並提早取得盈利。鑒於零售市場對獨立優質之財務意見需求日增，該部門將會受惠，預期其業務將持續增長。我們相信集團在此項業務佔著獨有的位置，能運用多元化的金融產品為客戶提供度身訂製之財務方案。

### 另類投資

於二零零三年，基金管理旗下的另類投資部之離岸新鴻基環球策略基金所託管之資產錄得顯著增長，其資產值由118百萬美元增加至220百萬美元。此基金只供具認可資格的投資者認購，而不會向公眾發售。

新鴻基美元益增基金的成功，亦促使該部門預備在二零零四年首季推出第二隻基金－新鴻基價值重建基金。

由於投資者對亞太區的優質另類基金的認識和需求有所增加，我們相信藉著集團在資料研究方面的專業知識和對市場的認知，應可為亞洲投資者提供引進表現優秀的基金及嶄新產品之機會。

### 保險經紀

儘管二零零三年上半年之市況備受考驗，保險部於二零零三年仍有良好表現，



與上年度相比錄得超過20%的全年盈利增長。作為香港最大的本地保險經紀之一，集團的領導地位得以維持。

該部門採取積極進取的市場推廣策略，將重點放於專門之保險產品及個別行業上。為保持競爭力及維持業務增長與盈利，集團將集中加強與客戶及保險公司之關係，並透過固定的職員培訓和業務檢討，提升集團的專業水準。

### 電子財經服務

由於持續實行嚴謹的成本控制政策，該業務的經營成本得以進一步下降。與二零零二年的虧損情況相比，此項業務在邁向二零零三年最後一季的業績好轉，取得輕微的經營溢利。

集團的新產品「港股綜覽」獲得市場的熱烈反應，其收益仍在增長。

集團仍是本港股票市場的主要財經內容供應商之一，尤其是網上市場方面。集團將繼續提升現有產品線，增加更多先進的產品服務。我們希望與當前的股市同步發展，於二零零四年獲得更佳的整體業績。

### 順隆集團有限公司

集團於二零零三年六月收購順隆集團有限公司（「順隆」），策略性地進一步增強集團作為本港主要金融服務供應商的競爭力。

雖然順隆仍受集團的法規監核、信貸、成本控制及會計之整體政策所規限，但自收購以來，順隆一直獨立運作。順隆實行了幾項主要的改革措施（包括可向母公司融資），藉以促進其業務發展。重組後的管理層檢討及修改了其政策，遵守更高的監管及法規監核要求，以符合集團的標準。順隆已透過一系列的特別推廣及佣金回扣計劃，增強其經紀業務，並將其業務方向重新集中於私人客戶服務和中國市場上。由於此項計劃的實施和重新集中焦點，從收購起直至二零零三年年底為止，順隆託管的客戶資產值已大幅提升。

順隆的焦點是透過持續將業務多元化發展至新的業務（包括發展證券資本市場及進行外匯自營買賣）而成為全面的金融服務機構；並藉著與集團合併及外判安排整合其工作流程。

### Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited

Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited是集團全資擁有新成立之附屬公司，在汶萊財政部根據《2000年國際銀行法則》(International Banking Order, 2000)獲頒發首個全面國際銀行牌照。

Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited的正式開業典禮已於二零零四年二月五日在汶萊於該銀行的辦事處舉行，典禮由財政部副部長YM Dato Paduka Haji Yakub bin Abu Bakar主持。該銀行將進行國際銀行業務，包括接受非定居人士的存款、提供信貸、安排現金代收及轉遞、外匯交易、簽發擔保以及提供投資銀行及其他銀行服務。

### 成本控制

儘管厲行成本控制及持續提升經營效率，管理費用因集團之增長仍增加了18%至285.6百萬港元（二零零二年：242.0百萬港元）。

員工成本（包括董事酬金）及退休福利計劃增加15%至148.2百萬港元（二零零二年：128.9百萬港元），主要由於在二零零三年六月收購順隆，以及集團的資產管理、另類投資及國際期貨部的迅速發展。然而，由於該等新部門均錄得盈利，因此員工成本的增加仍可接受。

邁向去年年底時，集團位於太古廣場的總部的租金成本經商討後獲得大幅度減低。這些節省的款項將自二零零四年起獲得反映。

### 人力資源及培訓

截至二零零三年十二月三十一日，集團僱員人數共有779名。僱員成本（包括董事酬金）及退休福利計劃合共約148.2百萬港元（二零零二年：128.9百萬港元）。

集團為營銷及非營銷僱員設立不同之薪酬制度。新鴻基營銷僱員之薪酬組合包括底薪，以及佣金／花紅／銷售獎金，而非營銷僱員則包括底薪及於適當情況下按表現發放之花紅。

順隆按薪金計算之非營銷僱員，薪酬組合包括底薪及於適當情況下按表現發

放之花紅，而按酬勞計算之營銷僱員，薪酬組合包括底薪及佣金。

集團現時並無適用於其高級職員或僱員之認購股權計劃。

集團將在來年繼續招聘適當的人員，在股票買賣及機構經紀業務方面拓展更多合適的市場。

為繼續支持財經事務局並滿足培訓財經服務界人才的需要，集團提供實習生空缺予本地大學生，協助他們增加實際工作經驗及汲取財經知識。集團（尤其各分行）每年均廣泛地招聘見習人員。

集團亦為旗下銷售員工舉辦了22個內部持續專業培訓(CPT)課程，確保員工掌握最新之產品知識及現行之監管事務資訊。

### 於主要聯營公司的投資

#### 天安中國投資有限公司（集團持有48.17%權益）

天安中國投資有限公司（「天安」）錄得售出之總樓面面積約為291,000平方米（二零零二年：250,000平方米），較二零零二年上升16%。在中國內地銷售的物業，如上海天安別墅（第一期）、無錫紅山半島（第二期）、常州新城市花園（第三期）、南通天安花園（第一期）及天安數碼城，令天安取得令人滿意的業績，其淨溢利增長17.7%至102.4百萬港元。

內地各大城市商住地段的辦公區及住宅區人口十分稠密，交通擠塞情況嚴重，此種現象進一步催使了城市外擴的速度。與此同時政府振興東北三省舊工業區的政策、長江三角洲的經濟發展、珠江三角洲的經濟體系的逐漸壯大，為發展商製造了大量開發機會。現時實施的土地政策及相對緊縮的貸款政策增加了發展商的成本，使房地產開發業進入了一個汰弱留強的階段，而具備實力的發展商（包括天安）將會因此而受惠。

天安以積極態度面對外界環境之變化，包括積極創造機會、控制風險、成本與開支，以及密切監督各項工程的進度。天安亦將適當地增加土地儲備，為未來長遠發展奠定基礎。

集團因天安的股份回購計劃以及收購額外的股份，以致其在天安的持股量由43.27%增加至年底的48.41%。

#### 卓健亞洲有限公司（集團持有28.73%權益）

繼二零零二年進行了重大的公司重組後，卓健亞洲有限公司（「卓健」）在二零零三年專注於業務整固，並集中資源於其核心醫療保健業務的增長和發展上。出價收購的不穩定效應、公司重組的費用及上半年度非典型肺炎事件對卓健的業績帶來了不利影響，但由於獲得新的客戶，故有助核心醫療及保健服務部門取得令人滿意的成果。由於入住率低及市場競爭激烈，因此護老服務部的表現受到不利影響。但該部門現正加倍努力，務求在二零零四年爭取更佳表現。

卓健於二零零二年首度向客戶推出一系列的提昇優質生活服務，此等服務在二零零三年繼續帶來理想的業績。卓健之新增服務包括睡眠研究等服務現已推出，並計劃在香港提供更多的醫療（包括專科）服務。

#### 禹銘投資有限公司（集團持有21.53%權益）

禹銘投資有限公司（「禹銘」）在二零零三年錄得的溢利主要來自出售股票及債務證券之投資、收回源自添發慶豐（集團）有限公司重組之部份債款，以及位於旺角區的旺角中心商場的盈利。

禹銘之主要投資為香港股票、環球債券及在旺角中心的投資。旺角中心乃一個位於旺角區人流最多之商場，現已全部租出。此投資項目之租金收入穩定，而由於擁有該商場之禹銘聯營公司之資金部份來自銀行借款，因應利率向下調整而使該項目回報有所提升。

於在二零零三年出售大部份股票及債務證券組合，為禹銘帶來可觀的資本收益。

於二零零三年八月，禹銘聯同一個私人財團（合營企業），隨同香港政府及機場管理局投資發展及經營位於香港國際機場的香港國際展貿中心（國際展貿中心），預期將於二零零五年年底作試點開幕。截至二零零三年十二月三十一日止，禹銘擁有合營企業37.85%的權益，而直至二零零四年八月二十三日止亦有權按成本增加其權益至60%，該合營企業則擁有國際展貿中心13.5%權益。

禹銘對旺角中心及國際展貿中心的前景十分樂觀。隨著本港零售業好轉，加上物業市場復甦，預期有利提升旺角中心的回報及價值。由於國際展貿中心毗鄰香港國際機場，此優越位置將令其受惠。

據集團了解，禹銘將繼續投資環球債券及對香港股票市場採取審慎的策略。

### 財政資源及資本與負債比率

集團繼續維持強勁之財政狀況。

年內，本公司發行了為數達255.2百萬港元於二零零八年三月七日期到之4%貸款票據。在本金中，其中23.6百萬港元於年內被回購。

於二零零三年十二月三十一日，集團之淨資產為4,475.3百萬港元，與二零零二年十二月三十一日錄得之水平相若。集團之短期存款、銀行結存及現金合共為566.9百萬港元。集團之總銀行借款連同上述4%貸款票據合共為551.3百萬港元，須於一年內償還之款項為289.4百萬港元，而須於一年後償還之款項為261.9百萬港元。

於二零零三年十二月三十一日，集團之流動資產比率（流動資產相對流動負債）為1.92倍，顯示集團之流動資金依然穩健。

集團繼續維持一個低的資產與負債比率，按集團之總銀行借款及貸款票據相對集團之股東資金計算，該比率於年底為12.32%。

### 資本結構、銀行貸款及匯兌率浮動風險

由於根據一項全面收購建議回購255,234,309股股份（回購）以及在股票市場上回購3,286,000股股份，本公司之已發行股本由300.8百萬港元減至249.1百萬港元。

除了按揭貸款及作為回購之部份作價之4%五年期已發行貸款票據外，集團所有銀行貸款均為短期貸款及超過90%屬港元貸款。利息以浮動利率計算。集團之銀行借款並不受季節性因素影響。

外匯兌換率及市場價格之浮動對集團並不會造成重大風險，其外匯風險相對來說不大。

### 附屬公司、聯營及共同控制公司的重大收購與出售

如在二零零二年年報中所述，於二零零二年十二月，集團與本公司之最終控股公司聯合集團有限公司之一間間接附屬公司訂立一項有條件買賣協議，以出售新鴻基財務有限公司之控股公司Earnest Finance Limited之全部50%股權（連同轉讓曾給予該公司之墊款），總代價為87.5百萬港元。該協議於二零零三年一月二十四日完成，而所導致之虧損為5.5百萬港元。上述股權出售乃由於該合營公司的私人貸款業務重組所致。

如集團於二零零三年六月二十五日之公布及二零零三年中期報告中所述，於二零零三年六月二十五日，集團收購了順隆集團有限公司之全部股份。該公司透過其附屬公司提供全面的傳統及網上經紀服務。

除上述外，集團於二零零三年並無任何附屬及聯營公司或共同控制公司的重大收購或出售。

## 分項資料

有關集團營業額、經營溢利或虧損之貢獻、分項資產及負債之分項資料詳情如下：

	二零零三年					總計 千港元
	證券經紀 及買賣 千港元	外匯、黃金、 商品及期貨 千港元	證券 放款及其他 金融服務 千港元	有期借款 千港元	企業融資 及其他 千港元	
營業額	189,395	130,292	168,271	89,867	373,245	951,070
減：分項間營業額	(3,912)	(1,387)	(25,248)	(18,505)	(234,557)	(283,609)
	<u>185,483</u>	<u>128,905</u>	<u>143,023</u>	<u>71,362</u>	<u>138,688</u>	<u>667,461</u>
除融資成本後經營溢利	<u>22,169</u>	<u>16,347</u>	<u>64,263</u>	<u>64,523</u>	<u>(24,156)</u>	143,146
所佔溢利及虧損和攤銷 商譽／負商譽						
－ 聯營公司						104,445
－ 共同控制公司						1
除稅前溢利						<u>247,592</u>
分項資產	914,578	744,476	1,328,914	350,685	917,925	4,256,578
遞延稅項資產	—	—	—	8,800	1,430	10,230
應收稅項	—	—	—	5,215	—	5,215
	<u>914,578</u>	<u>744,476</u>	<u>1,328,914</u>	<u>364,700</u>	<u>919,355</u>	4,272,023
聯營公司投資						2,358,485
共同控制公司投資						937
總資產						<u>6,631,445</u>
分項負債	(691,877)	(598,286)	(260,175)	(16,024)	(558,811)	(2,125,173)
應付稅項	(5,487)	(2,007)	(5,052)	—	(12,998)	(25,544)
遞延稅項負債	(1,350)	—	—	—	(2,662)	(4,012)
少數股東權益	(794)	—	—	—	(617)	(1,411)
總負債	<u>(699,508)</u>	<u>(600,293)</u>	<u>(265,227)</u>	<u>(16,024)</u>	<u>(575,088)</u>	<u>(2,156,140)</u>
資本支出	2,323	805	248	9	44,192	47,577
攤銷及折舊	2,975	880	423	10	16,040	20,328
價值削減	—	—	—	—	6,524	6,524
其他非現金費用	529	2,954	31,201	—	80,256	114,940

## 集團資產押記

集團的附屬公司將其持有總值144.1百萬港元的上市公司股份抵押予銀行，以換取銀行貸款及透支。集團的附屬公司亦將其賬面總值93.7百萬港元之集團物業抵押予銀行，作為給予集團按揭貸款及透支之抵押，該貸款於二零零三年十二月三十一日之未償還結餘為72.7百萬港元。

## 或然負債

集團的或然負債詳情如下：

(a) 本公司及集團於二零零三年十二月三十一日之保證如下：

	集團		本公司	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
給予以下公司之銀行及貸款 信貸保證：				
— 附屬公司	—	—	308,000	433,000
— 共同控制公司之一 附屬公司	—	100,000	—	100,000
— 其他投資公司	6,989	7,020	6,989	7,020
對給予一結算所及監管機構 之銀行保證所作之擔保	4,540	4,540	—	—
對一銀行就一客戶貸款所 發出信用狀之擔保	67,556	—	—	—
其他保證	913	1,734	—	—
	<u>79,998</u>	<u>113,294</u>	<u>314,989</u>	<u>540,020</u>

(b) 於二零零二年九月九日，深圳市建材集團有限公司（一間在中國深圳市註冊成立之公司）向本公司間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）發出索償傳票，要求退還若干深圳國際控股有限公司之股份（於二零零三年十二月三十一日約值41百萬港元），並索償涉及之利息、費用及有關損失。新鴻基投資採取之行動是基於一有名望的法律顧問所提出之深思熟慮意見，而緊遵執行。集團現正斷然否定此索償，而在現階段，公司董事認為不會有任何或然負債產生而導致需要作出撥備。此訴訟正進行非正審事項，並處於初步訴訟階段。原訴人就其索償只採取少量法律行動。



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

有關訴訟費將於產生時於損益計算表中列賬。

## (2) 截至二零零四年十二月三十一日止年度

以下之管理層討論及分析主要摘錄自本公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報。下列所用詞彙及定義各自具有該年報所界定之涵義。於二零零五年，由於採納新的香港財務報告準則，若干數字已作出重列，以符合本集團於二零零五年所採納的新會計政策。

### 二零零四年綜論

二零零四年是難以預測的一年，股票、債券、商品及能源價格走勢難以捉摸。儘管大部份觀察員均預計中國經濟將會出現硬著陸，而在本地利率上升之環境下，預料樓價將會回落；但事實是，中國全年經濟增長9%，香港住宅物業價格顯著回升，標誌著本港所經歷之68個月通縮期已經告一段落。

雖然二零零四年初油價上升、中國經濟實行降溫措施以及市場憂慮美國利率趨升，令股市成交縮減；但至年中情況出現逆轉，其後投資者熱烈追捧澳門相關股份及市場普遍揣測人民幣升值，刺激股市重拾升勢。年底前，每日平均成交金額超過180億港元，較二零零三年增長78.8%。香港聯交所全年成交金額創新高，達39,410億港元，打破一九九七年創下的紀錄。於二零零四年底，恒生指數較二零零三年底上升13%。

根據香港聯合交易所有限公司最近進行的一項調查顯示，參與香港股票市場的散戶投資者超過140萬名，創出歷史新高。隨著來自中國的投資者對股市的興趣日濃，我們預期散戶投資者的數目將會持續上升。

## 業務回顧

### 證券經紀業務

集團主要來自證券經紀之佣金收入超逾上年度。於二零零四年，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，令集團得以擴大市場佔有率。

市場充斥大量資金有助刺激首次上市及上市後之集資活動，於二零零四年透過聯交所之股份籌集的資金總額達2,710億港元，在主板及創業板上市的公司合共有70家。集團擁有卓著的品牌及廣闊之客戶層，年內曾參與不少集資活動，包括新股發行、股份與認股權證的分包銷及配售活動逾60宗。

此外，為衍生工具發行人擔任衍生認股權證及股票掛鈎票據的流通量提供者，繼續為集團帶來豐厚收入。

### 金融機構統營部

在二零零三年建立的堅實基礎上，金融機構統營部保持動力，在二零零四年締造理想的增長和利潤。衍生工具仍然是集團的交易及機構經紀業務之重點所在。集團亦增聘經紀，於二零零四年客戶數目不斷增加。交易及期貨經紀活動增加是集團得以持續穩佔市場領導地位及在本地上市衍生工具市場獲得前列排名之重要因素。

### 鴻財網

鴻財網於二零零四年錄得強勁增長。該部門受惠於其大致固定的成本結構，故其大部份新增之收益均帶來溢利。

於二零零四年底，鴻財網客戶數目較二零零三年增加34%。二零零四年總交易金額超逾500億港元，較二零零三年增加逾120%。去年淨溢利較上年度增長240%，主要是由於部門致力控制成本及增加邊際利潤所致。

鴻財網於二零零五年舉辦幸運大抽獎，每季送出Mini Cooper名車乙部，應可使該部門的客戶層及交易量持續增長。藉著不斷推出新產品（例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），應可進一步擴闊部門之收入來源及帶來額外增長。此外，鴻財網亦計劃於二零零五年推出多項短期、策略性之市場推廣計劃。受惠於其市場領導地位，鴻財網將在適當時機尋求合適之收購項目。

### 資料研究

集團資料研究部對香港年中股市持正面態度，在二零零四年內一直鼓勵投資者趁低吸納而非趁高沽售。隨著恒指於11,000點區域進行整固，我們的投資建議令客戶有所得益。

年內，集團透過招聘優秀人才進一步提升其資料研究實力。我們在香港及中國內地出席了709次公司探訪及企業簡報會，透過刊發策略性、個別行業及公司報告（不包括我們每日發表之投資摘要）共226份，傳達我們的觀點及投資理念。我們亦為中國內地及台灣的客戶舉辦了4次大型講座，在香港及澳門則為分行客戶舉辦了16次講座。此外，亦曾籌辦兩次新聞發布會，以向公眾傳達我們的市場觀點。

二零零四年，我們推介買入而表現最佳的20隻股份，其股價表現超越恒指37%至105%。

### 企業融資

年內，企業融資部成功為華翔微電子控股有限公司及冠軍科技集團有限公司在交易市場進行股份配售，並參與於中國深圳交易所上市之京東方科技集團股份有限公司之B股配售活動。

就榮德豐控股有限公司擬向其合資格股東提出之股份公開發售建議、中國網絡資本有限公司以全面收購方式購回股份之建議，部門獲委任為該等公司之財務顧問，並分別就新濠國際發展有限公司、上海世紀控股有限公司及上海証大房地產有限公司之各項關連交易出任獨立財務顧問。此外，部門亦積極參與數間公司首次公開招股之承銷工作。

展望未來，部門將繼續致力拓展在大中華及一級市場之資本籌組業務。

### 證券放款

股市於下半年反彈，令集團之證券放款額較二零零三年上升5.8%。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。

### 有期借款

由於資本市場暢旺，為潛在借款人提供其他融資機會，因此集團在二零零四年之有期借款額下跌。然而，此項業務之淨收入仍然可觀。

### 外匯、黃金、商品、期貨及其他產品

隨著美元於二零零四年表現持續疲弱，集團之外匯成交額減低，反映投資者在此方面之投資意欲下降。然而，投資者對商品及貴金屬之投資意欲卻顯著上升。

我們在海外商品（包括道指、標普指數及在日本交易所買賣之實物商品）之成交額錄得80%之增長。本年度集團來自恒指期貨之業務亦見顯著增長。外匯及油價的大幅波動為投資者帶來投資貨幣期貨及原油期貨（用作對沖及作為投機工具）之良機。

貴金屬交易雖然未能為集團帶來重大收入來源，但卻讓集團繼續為客戶提供多元化的金融產品。

### 資產管理

新鴻基資產管理部業務在二零零四年增長強勁。該部門的顧問人數由39人增至65人。其「託管資產」及收益均較二零零三年增長近兩倍。為配合部門持續拓展業務及更能滿足客戶之需要，新鴻基資產管理部已遷往面積更大備有合適設施的辦公室。我們預期能維持市場領導者之地位。

### 另類投資

新鴻基投資管理轄下之另類投資部在二零零四年下半年仍然面對重重挑戰，原因是美國市場受到總統大選、伊拉克戰事、利率及油價趨升以及美元疲弱的不明朗因素影響而持續波動。然而，於第四季市場轉趨活躍，資金流動回穩。截至二零零四年底，我們管理之資產達222百萬美元。雖然市況欠佳，但集團旗下基金（包括於

二零零四年推出之新鴻基信用基金及新鴻基價值重建基金)均錄得理想之增長。於二零零四年十二月三十一日,另類投資部共推出三隻新鴻基環球策略基金系列的基金。

### 保險經紀

二零零四年整個保險市場經營環境困難,大部份保險產品之保費均下跌,個別險種跌幅多達40%。

各大銀行積極發展保險業務及多個政府建築項目延期動工,更加劇中介機構間之競爭,導致保險佣金有下調壓力。

雖然經營環境困難,但保險經紀部之業務仍有良好表現,其溢利較上年度錄得輕微增長。集團繼續保持其在香港及澳門保險經紀業之領先地位。

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。

### 新鴻基財經資訊

二零零四年,新鴻基財經資訊之經營溢利錄得顯著增長。來自網上訂購產品「港股綜覽」之收入穩步上升,預期應可成為集團之穩定收入來源。我們最近為此產品加設嶄新的「財經日誌」功能,應有助於訂戶並增加集團之收益。

新鴻基財經資訊期望藉著繼續增強其股票資料庫的覆蓋面及質素,業務得以進一步拓展。

### 資訊科技

為確保客戶及員工能使用最新科技,集團已夥同Sun Microsystems開發一個嶄新的交易平台。此項目於二零零四年十二月展開,預期將於兩年內完成。同時,集團之資訊科技部亦正推行多種措施,例如把防火牆及互聯網接駁升級,藉以提高工作表現、改善顧客服務質素及進一步加強保安。

## 分行網絡

集團之分行管理策略，著重於營銷僱員的持續培訓及專業發展，並透過各項客戶教育計劃不斷提高集團之知名度。分行所展開之工作如於澳門設立客戶服務中心、為分行客戶舉辦（與資料研究部聯合舉辦）投資講座、上市公司／廠房探訪以及互惠基金講座均深受客戶歡迎，並鞏固與客戶之關係。預期分行對集團之業績貢獻於二零零五年將持續提升。

## 順隆集團

自新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）於二零零三年中收購順隆集團以來，順隆集團之業務架構、管理層、法規監核及監控制度已出現重大改善。經過二零零四年不斷整固以及強化，順隆集團已成功渡過困境，現時已作好準備，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

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

## 營運成本控制

本集團已成立營運成本控制委員會，負責持續檢討集團之營運效益和效率。

集團致力節省成本，並已在多方面顯見成效，包括在一般行政及資訊科技基建方面。然而，隨著集團致力拓展業務，辦工室修建費用及僱員成本均見增長，情況尤以新鴻基資產管理部最為顯著。隨著集團與Sun Microsystems合作發展ADSR項目，預期二零零五年之資訊科技成本將會上升。

本公司將繼續密切監察成本，並在適當時候致力確保成本上升可為集團帶來額外收益、促進其業務增長及擴展。

## 人力資源及培訓

截至二零零四年十二月三十一日，集團僱員人數共有817名。僱員成本（包括董事酬金）及退休福利計劃供款合共約171.9百萬港元（二零零三年：148.2百萬港元）。

集團為營銷及非營銷僱員設立不同之薪酬制度。營銷僱員之薪酬組合包括底薪以及佣金／花紅／銷售獎金，或僅佣金安排，而非營銷僱員之薪酬則僅有底薪，或於適當情況下底薪連同按表現發放之花紅。

集團現時並無適用於其高級職員或僱員之認購股權計劃。

為保持集團於金融業之市場領先地位，我們將會繼續招聘於金融服務業具有實質經驗的優秀人才。

為繼續支持財經事務局滿足金融服務業培訓人才的需要，集團提供實習生空缺予本地大學生，協助他們增加實際工作經驗及汲取財經知識。集團（尤其各分行）每年均廣泛地招聘見習人員。

集團亦為旗下之持牌及相關僱員舉辦了共31個內部持續專業培訓課程及持續專業培訓計劃，確保員工全面遵守有關監管規定，並掌握最新之產品知識及現行之監管事務資訊。

## 於主要聯營公司之投資

### 天安中國投資有限公司（「天安」）

天安錄得售出之總樓面面積約為225,000平方米（二零零三年：291,000平方米），較二零零三年下降23%。已竣工商／住物業總樓面面積約為319,000平方米（二零零三年：314,000平方米），較去年上升2%。在中國銷售之物業如上海天安中心、南通天安花園（二期）、深圳天安數碼城創新科技廣場（二期）、常州新城市花園（四期）、無錫紅山半島（三期）、上海天安別墅（一期）及長春天安第一城（二期）等對天安年內之理想表現有重大貢獻，帶來淨溢利增長96%至200.6百萬港元。

自二零零四年四月底，中國政府高調宏觀調控，以收窄固定資產投資規模，平抑通脹、原燃材料、電力緊張局面及抑制房價上漲幅度。然而，房價卻由於土地供應量減少而繼續上漲，因此政府或會推出新政策以壓抑房價。

天安將繼續尋找商機，同時採取合適策略應對經濟環境之變化。對於內地房市之前景，天安仍然感到樂觀，並期望房市在中期至長期維持平穩上升之趨勢。

#### 卓健亞洲有限公司（「卓健」）

卓健成功大幅改善其二零零四年度之業績，淨溢利增長84%至45百萬港元。持續控制成本、擴大服務覆蓋範圍與種類，以及私人付款客戶之增長令該公司之業績取得上述改善。

卓健繼續加強發展其核心業務，擴大醫療中心覆蓋範圍及一系列專科服務，特別是在年內開設卓健婦女健康及生殖醫療中心。卓健亦繼續發展及加強第三者管理服務及企業客戶之健康計劃管理，並正發展新增計劃，包括僱員援助及職業健康及安全計劃，務求提供更佳服務予客戶。

卓健亦集中資源致力改善培訓及醫療中心之管理，以切合病人所需，又經常檢討及改善其資訊科技平台，以便改善病人服務及申索處理程序。

卓健亦正繼續致力改善其護老部之服務及盈利。

#### 禹銘投資有限公司（「禹銘」）

年內，禹銘之主要投資項目包括於香港國際機場經營之亞洲國際博覽館、位於旺角區之旺角中心商場、一間以香港為基地之航空公司、高息債券及股本證券。

亞洲國際博覽館雖預定於二零零六年開幕，但目前已獲得不少本地及海外展覽營辦商之訂場預約。



旺角中心之店舖售價理想，出租率極高，反映二零零四年零售市場復甦。

高息債券組合為禹銘帶來穩定收入。禹銘於二零零五年會繼續密切監察此項投資。

於二零零四年下半年，禹銘與另一投資者於一間以香港為基地之航空公司所發行之可換股票據投資達140百萬港元。此外，禹銘亦於二零零四年十二月簽訂一份有條件協議，於中國一間領先的開士米毛衣廠投資47百萬港元，預期該協議之條件將於二零零五年四月底前得以達成。

### 財政資源及資本與負債比率

集團繼續維持強健之財政狀況。

於二零零四年十二月三十一日，集團之淨資產為4,991.7百萬港元，較集團於二零零三年十二月三十一日錄得之淨資產增長516.4百萬港元，或約11.54%。集團之短期銀行存款、銀行結存及現金合共為487.2百萬港元（於二零零三年十二月三十一日：566.9百萬港元）。集團之總銀行借款連同貸款票據合共為217.8百萬港元（於二零零三年十二月三十一日：551.3百萬港元），須於一年內償還之款項為63.9百萬港元（於二零零三年十二月三十一日：289.4百萬港元），而須於一年後償還之款項為153.9百萬港元（於二零零三年十二月三十一日：261.9百萬港元）。

於二零零四年十二月三十一日，集團之流動資產比率（流動資產相對流動負債）為2.44倍（於二零零三年十二月三十一日：1.92倍），顯示集團之流動資金依然穩健。截至二零零四年十二月三十一日止期間，集團之流動資產比率獲得進一步改善。

集團繼續維持一個低的資本與負債比率，按集團之銀行總借款及貸款票據相對集團之股東資金計算，該比率於本年底為4.36%（於二零零三年十二月三十一日：12.32%）。

### 資本結構、銀行貸款及匯兌率浮動風險

集團於本年內並無發行任何額外股份或購回股份。

除了按揭貸款及就回購股份而發行的4%貸款票據結餘外，集團於二零零四年十二月三十一日之銀行貸款為港元短期貸款，並根據浮動利率計算。集團之借款並不受任何已知之季節性因素所影響。

匯率及市價之變動概不會令集團承擔重大風險，因其外匯風險水平相對來說不大。

### 附屬公司、聯營公司及共同控制公司之重大收購及出售

於本年內，集團行使認股權證以認購44,000,000股及購入2,196,000股天安股份，總代價為92.8百萬港元。

除上述以外，於本年內並無任何附屬公司、聯營公司及共同控制公司之重大收購或出售。

### 分項資料

有關集團營業額、除稅前溢利之貢獻之分項資料詳情，請參閱本通函附錄二內集團截至二零零五年十二月三十一日已審核之綜合財務報表附註5。

### 集團資產押記

集團之附屬公司將其持有總值227百萬港元之上市公司股份抵押予銀行，以換取銀行貸款及透支。集團之附屬公司亦將其賬面總值95.8百萬港元之物業抵押予銀行，作為給予按揭貸款及透支之抵押，該等貸款於二零零四年十二月三十一日之未償還結餘為67.4百萬港元。

## 或然負債

或然負債詳情如下：

(a) 本公司及集團於二零零四年十二月三十一日之保證如下：

	集團		本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
給予以下公司之銀行 信貸保證：				
— 附屬公司	—	—	58,000	308,000
— 一投資公司	7,000	6,989	7,000	6,989
對給予一結算所及監管 機構之銀行保證 所作之擔保	5,540	4,540	—	—
對一銀行就一客戶貸款 所發出信用狀之擔保	—	67,556	—	—
其他保證	3,184	913	1,400	—
	<u>15,724</u>	<u>79,998</u>	<u>66,400</u>	<u>314,989</u>

(b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited向同為本公司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，在若干條件規則下，將會於完成日期一年後額外支付不超過15,700,000港元之款項），或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。集團正極力否定此項索償。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，並深信有關索償理據不足。新泰昌授信及新鴻基投資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，公司董事認為在作出訴訟費撥備後，對此訴訟不適宜作出任何其他撥備。

- (c) 根據高等法院暫委法官To於二零零四年四月一日就新世界發展與Stapleton Development Limited向本公司全資附屬公司新鴻基證券提出之法律訴訟（高等法院民事訴訟1999年第3191宗）作出之裁決，新鴻基證券被判令向新世界發展支付總額105,534,018.22港元，連同本金金額80,117,652.72港元由一九九八年十二月十六日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），新鴻基證券已支付判定金額，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）。新鴻基證券已向上訴法院申請就該項裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴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。

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

1. 於二零零零年三月一日墊付之27,234,753.52港元；
2. 於二零零一年一月二日，墊付之7,697,418.42港元

（集團知悉新世界發展於二零零四年四月向新鴻基證券（作為被告）發出另一索償傳票（「另一索償傳票」），要求索償上述兩筆款額，以及分別由二零零零年三月及二零零一年一月起所涉及之有關利息。此另一索償傳票並未送達至新鴻基證券）；及

3. 於二零零四年六月一日，要求就GUP之銀行貸款支付2,565,839.47港元。（已就該索償於新鴻基證券之賬目作出撥備）。

上訴結果以及其他事項將對釐定新鴻基證券是否須支付新索償，而新世界發展聲稱此乃根據口頭協議而需支付。因此，公司董事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上訴或另一索償傳票作出任何撥備。然而，公司董事已於本通函附錄二內集團截至二零零五年十二月三十一日已審核之綜合財務報表附註26中對上訴最終結果引致可能發生之財務影響作出分析。

### (3) 截至二零零五年十二月三十一日止年度

以下之管理層討論及分析主要摘錄自本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報。下列所用詞彙及定義各自具有該年報所界定之涵義。

#### 二零零五年綜論

香港股市於二零零五年上半年處於調整階段，於第三季卻大幅上升。上半年企業盈利較預期理想，中國及香港特區經濟均有強勁增長，加上中國人民銀行決定容許人民幣升值，均應有助提高投資者信心。

於二零零五年，恒生指數上升646點或4.54%，以14,876點收市。平均每日市場成交額為182.1億港元，較二零零四年增加14.85%。年內亦創出多項紀錄，最顯著是香港股市市值首次超逾8萬億港元，而股本集資總額亦超逾2,954億港元。

集資活動活躍，使香港僅次於紐約、倫敦及多倫多，於全球證券交易所中排名第四。香港已成為中國市場進行集資的主要中心，其股市市值於二零零五年底在國際證券交易所聯會的成員中更躍升至第八位。

#### 業務回顧

##### 財富管理

##### 證券經紀及放款

證券經紀佣金仍是集團二零零五年的主要收入來源。集團年內曾參與45宗集資活動，包括新股發行、股份與認股權證的分包銷及配售。為非交易所參與者提供的第三方交易執行服務繼續帶來豐厚收益。儘管集團並未如過往般積極擔任認股權證發行商的流通量提供者，但結構性產品的收入增長大致令人滿意。

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

### 槓桿外匯、黃金、商品及金融期貨

隨著利率趨升，美元在二零零五年走勢強勁。然而，貴金屬價格日趨波動吸引投資者入市，主要投資於黃金市場，而當下半年金屬價格飆升時尤為熾熱。因此，集團的金屬期貨業務年內維持理想增長。

由於集團進行的恒生指數期貨及期權交投量不斷上升，使集團在本地上市衍生工具市場中繼續保持領先地位。除為客戶提供交易服務外，集團繼續擔任期權發行商的流通量提供者。集團的海外及本地期貨／期權業務全年整體帶來穩定收益，期望二零零六年此等業務會有所增長。

### 相連及互惠基金

儘管面對激烈競爭，此等產品銷售在二零零五年仍持續增長，收益大幅上升。集團的交易平台亦擴大產品數目，可買賣之互惠基金多達1,500種。集團所進行的多項市場推廣活動提高了客戶對集團服務的認識，客戶基礎亦得以擴闊。集團會於二零零六年制訂更多新計劃，致力鞏固集團的市場領導地位。

### 網上交易

於二零零五年，集團的網上交易業務在多方面的營運上均取得改善。客戶數目、交易宗數、所保管的客戶資產、營業額及收益等主要業務指標均較上年度大幅增長。

集團相信，由於交易平台的基本設施穩健，加上相宜的定價策略，故集團的網上交易平台可把握市場氣氛及市況好轉帶來的商機。集團將繼續著力制定更為合理的價格及提升利潤比率，並會伺機進行市場推廣、招攬客戶及滙集資產。

### 分行網絡

辦公室租金持續上升，競爭越趨激烈，以致分行網絡在年內經營困難。為提升各分行開源的能力，使分行網絡的整體表現有所改善，集團在分行引入多類產品的服務平台。

### 新收購的金融業務

集團於二零零五年三月收購駿溢証券有限公司（「駿溢証券」）及駿溢期貨有限公司（「駿溢期貨」）。該兩間公司仍繼續獨立營運，但集團現正動用資源重組此兩間公司的營運架構，使其與集團本身的政策及程序更為一致。而於二零零三年收購的順隆集團旗下公司將與集團之整體營運結合。

### 資產管理

#### 對沖基金部

對沖基金部於二零零五年成立，令集團更廣泛地參與迅速發展的資產管理市場。該部門的管理人員憑藉在該行業層面的專業知識，設立可促使多名對沖基金經理在同一平台運作的基礎設施。部門於二零零五年六月推出本身首個對沖基金，此基金投資於日本及澳洲等發展成熟的亞洲股票市場，應用定量方式，採取中性的市場策略。此外，集團亦持有一間近期新成立公司的大部分權益，該公司成立目的是推出和管理以拉丁美洲基金為主的基金，而該基金已於二零零五年十月推出。該部門於二零零六年期望會推出更多新的對沖基金。

#### 另類投資部

於二零零五年底，另類投資部獲邀考慮為一個傘子基金擔任經理的任命提名。一間附屬公司獲委任為該基金的替任經理。此委任為集團帶來了4.1億美元（截至二零零六年二月的交易日）的額外管理投資基金。

### 企業融資

年內，企業融資部成功保薦包浩斯國際（控股）有限公司、成謙聲匯控股有限公司及中國香精香料有限公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。該部門亦為數間上市公司（包括金朝陽集團有限公司、美建集團有限公司、永利控股有限公司、東方明珠實業有限公司、至卓國際（控股）有限公司及天津泰達生物醫學工程股份有限公司）在交易市場進行股份配售。

該部門曾擔任卓健亞洲有限公司（就其全面購回股份建議）、奧瑪仕控股有限公司（就其非常重大收購）、Asia Network Holdings Limited（就其收購金融社控股有限公司的股份提出強制性全面收購建議）及Island New Finance Limited（就其對香港建屋貸款有限公司的股份提出強制性有條件現金收購建議）的財務顧問。

該部門又獲委任為上海証大房地產有限公司（就其主要及關連交易）、和成國際集團有限公司（就其供股）及新濠國際發展有限公司（就其非常重大收購及關連交易與另一項主要及關連交易）的獨立財務顧問。

該部門亦積極參與多項首次公開招股的包銷工作，並將繼續集中於中港兩地企業的首次公開招股項目，以及為香港上市公司提供財務顧問及配售服務。

### 其他金融服務

#### 保險經紀

二零零五年整體保險市場較預期偏軟，多類保險的保費均大幅下調。由於市場競爭激烈，保險經紀部在業務及招聘人手方面，均面對挑戰。該部門會與保險公司更緊密合作，以改良產品及分銷渠道，並物色有利潤增長的商機。

#### 新鴻基財經資訊

新鴻基財經資訊之經營溢利於二零零五年錄得增長，利潤比率亦有改善。該部門繼續專注發展增值產品，並透過分銷網絡增加穩定的收益。

#### *Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited*

Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited於二零零四年二月正式開業，現正計劃發展國際銀行業務。

### 營運成本

隨著集團致力拓展業務及有利的市場環境，辦公室修建費用及僱員成本亦有所增加。然而，集團在某些成本節省上已取得成效，以資訊科技基建方面尤為顯著。集團預期二零零六年的租金、資訊科技及僱員成本均會上升。



集團將繼續密切監察成本，並在可行情況下致力確保成本上升可為集團帶來額外收益，或促進其業務擴展。

### 人力資源及培訓

截至二零零五年十二月三十一日，集團僱員人數共有930名。僱員成本（包括董事酬金）及退休福利計劃供款合共約173.1百萬港元（二零零四年：171.9百萬港元）。

集團為營銷及非營銷僱員設立不同之薪酬制度。營銷僱員之薪酬組合包括底薪以及佣金／花紅／銷售獎金，或僅佣金安排，而非營銷僱員之薪酬則僅有底薪，或於適當情況下底薪連同按表現發放之花紅。

集團現時並無適用於其高級職員或僱員之認購股權計劃。

集團將繼續招聘於金融服務業具有實質經驗之優秀人才，以保持其在金融業之市場領先地位。

集團為旗下之持牌及相關僱員舉辦了共43個內部持續專業培訓課程及持續專業培訓計劃，以確保他們掌握最新之產品知識及現行之監管事務資訊。

### 於主要聯營公司之投資

集團二零零五年所佔聯營公司業績及負商譽（商譽）攤銷略為減少，主要是由於採用新會計標準而更改商譽的攤銷，加上天安中國投資有限公司一間全資附屬公司向集團出售上海天安中心物業所產生的集團內公司間溢利對銷所致。有關上述之詳情載列於本通函附錄二內集團截至二零零五年十二月三十一日已審核之綜合財務報表附註11。

本集團三間主要上市聯營公司的業績詳情載於下文。

#### 天安中國投資有限公司（「天安」）

於二零零五年，天安錄得銷售總樓面面積（「總樓面面積」）約138,000平方米（二零零四年：225,000平方米），在建工程總樓面面積合共246,000平方米（二零零四年：272,000平方米），而已竣工之商住物業總樓面面積為182,000平方米（二零零四年：319,000平方米）。

天安之股東應佔淨溢利為202.5百萬港元，較去年上升10.2%。營業額則下跌29.2%至1,397.1百萬港元，主要是物業銷售減少所致，而物業銷售減少主要是由於天安按情況預留部份挑選的商業及寫字樓物業作出租用途所致。年內天安淨溢利增加乃來自共同控制公司之貢獻及其投資物業組合的升值。

隨着中國經濟迅速擴展及人民收入不斷增長，天安預期國內未來的住房需求將上升。二零零六年天安集團主要開發的項目包括上海天安別墅（二期）、上海天安豪園（一期）、南通天安花園（三期）、廣州番禺節能科技園（三期）及深圳天安數碼城高爾夫海景花園（三期）。

### 卓健亞洲有限公司（「卓健」）

卓健於二零零五年淨溢利為56.1百萬港元，二零零四年淨溢利則為45百萬港元，升幅達24.7%。二零零五年該集團之營業額為822.8百萬港元，較二零零四年之788.3百萬港元上升4.4%。

二零零五年卓健全部三大核心業務之經營溢利較二零零四年大幅改善。

於二零零五年，卓健的合約客戶及私人付款客戶之求診次數均有上升，以及其企業客戶總數亦有整體增長。

卓健投入大量資源為部份主要醫療中心進行翻新工程，其中包括太子大廈的旗艦中心。翻新工程目的為提升設施，提高營運效率及改善中心環境，為客戶帶來更佳體驗。

員工培訓及發展仍是卓健管理層就提高服務質素及營運效率的主要工作。除其人力資源部及培訓組所提供的持續培訓課程外，卓健亦聘請顧問為前線主管員工提供服務培訓及為總辦事處高級職員提供管理培訓，以促進員工個人及專業發展，並灌輸積極的理念及於該集團營造學習文化。

對前線及後勤辦事處的工作程序持續進行流程檢討，從分析角度界定及評估

表現，並在適當情況下引入改善措施。亦進行系統提升以支援該等改善措施，以及擴闊第三者行政管理及計劃管理等技能。

於二零零六年四月七日，本公司與其控股公司聯合集團有限公司（「聯合集團」）及聯合地產（香港）有限公司（「聯合地產」）發出聯合公佈，表示本公司的全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited（「Wah Cheong」）已訂立有條件認購權協議，可以27,752,291.125港元的認購權代價向CLSA Capital Limited（「CLSA」）額外收購34,156,666股卓健股份。在證券及期貨事務監察委員會批准（按俱不會損害任何一方之條款）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、聯合集團及聯合地產股東批准後，認購權方可作實。Wah Cheong可根據認購權而(i)以總行使價83,256,873.375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所持有的34,156,666股卓健股份）；及(ii)要求CLSA行使全部或部份認購權認股證（即CLSA所持有的卓健認股權證，如獲行使可按初步認購價每股2.50港元認購6,943,333股卓健股份）。

#### 禹銘投資有限公司（「禹銘」）

禹銘二零零五年度之股東應佔綜合淨溢利增至144.7百萬港元，去年則為39.4百萬港元，淨溢利增加主要是由於旺角中心大幅升值，令禹銘於該項投資的溢利相繼上升。

於二零零五年十二月三十一日，禹銘之主要投資項目為亞洲國際博覽館、旺角及銅鑼灣的零售商舖、中富航空有限公司（「中富航空」）、Oriental Cashmere Limited（「Oriental Cashmere」）、高息債券及股本證券。

亞洲國際博覽館於二零零五年十二月已正式開幕。訂場預約已遠至二零零九年，收益更超出原先預期。

於二零零五年，零售物業市場表現強勁，租金比率及資產價值均錄得增長，尤其是位於旺角中心的零售商舖更大幅升值。

雖然中富航空仍未有盈利，其飛往各目的地之航班服務繼續擴展，禹銘對其業務改善仍感鼓舞。

於二零零五年Oriental Cashmere在營運上及其他方面曾出現某些困難，債券市場下跌亦對禹銘的股本及高息債券組合之整體表現有負面影響，令禹銘於本

年度在此等投資上只錄得輕微溢利。因此，禹銘期望於二零零六年業績會因其他投資項目而有所改善。

### 財政資源及資本與負債比率

集團繼續維持強健之財政狀況以及低的負債比率。

於二零零五年十二月三十一日，本公司股東應佔權益為5,840.9百萬港元，較二零零四年十二月三十一日之數額增長849.2百萬港元，或約17.01%。集團之短期銀行存款、銀行結存、國庫券及現金合共為423.4百萬港元（於二零零四年十二月三十一日：487.2百萬港元）。集團之總銀行借款連同貸款票據（不包括少數股東貸款1百萬港元（二零零四年十二月三十一日：1百萬港元））合共為449.5百萬港元（於二零零四年十二月三十一日：217.8百萬港元），須於一年內償還之款項為342.5百萬港元（於二零零四年十二月三十一日：63.9百萬港元），（主要用作證券放款融資），而須於一年後償還之款項為107百萬港元（於二零零四年十二月三十一日：153.9百萬港元）。

於二零零五年十二月三十一日，集團之流動資產比率（流動資產相對流動負債）為2.34倍（於二零零四年十二月三十一日：重列為2.44倍），顯示集團之流動資金依然穩健。

集團繼續維持一個低的資本與負債比率，按集團之銀行總借款及貸款票據相對集團之本公司股東應佔權益計算，該比率於年結時為7.7%（於二零零四年十二月三十一日：重列為4.36%）。

### 資本結構、銀行貸款及滙兌率浮動風險

集團於年內並無發行任何額外股份或購回股份，請參閱本通函附錄二內集團截至二零零五年十二月三十一日已審核之綜合財務報表附註34。

除了列於本通函附錄二內集團截至二零零五年十二月三十一日已審核之綜合財務報表附註38的按揭貸款，及列於本通函附錄二內集團截至二零零五年十二月三十一日已審核之綜合財務報表附註37的4%貸款票據餘額外，集團於二零零五年十二月三十一日之銀行貸款為港元短期貸款，並根據浮動利率計算。集團之銀行借款並不受任何已知之季節性因素所影響。

滙率及市價之變動概不會令集團承擔重大風險，因其外滙風險水平相對來說不大。

### 附屬公司、聯營公司及共同控制公司之重大收購及出售

集團於本年內從天安（集團之上市聯營公司）的附屬公司購入興業控股有限公司及誠興投資有限公司所有權益，總代價為52.3百萬港元。此兩間附屬公司主要從事於中國之物業投資及擁有在上海天安中心若干辦公室物業。部份辦公室物業是由上海辦事處佔用以促進發展之用，而餘下單位現已出租以賺取租金。

於二零零五年三月，集團購入駿溢期貨及駿溢証券，總代價為25.9百萬港元。駿溢期貨主要從事期貨買賣及期貨經紀，而駿溢証券主要從事證券經紀。

除上述收購以外，於本年內並無附屬公司、聯營公司及共同控制公司之任何重大收購或出售。

### 分項資料

有關集團收益、除稅前溢利之貢獻之分項資料詳情，請參閱本通函附錄二內集團截至二零零五年十二月三十一日已審核之綜合財務報表附註5。

### 集團資產押記

集團之附屬公司將其持有總值190.7百萬港元之上市公司股份抵押予銀行，以換取銀行貸款及透支。集團之附屬公司亦將其賬面總值153.6百萬港元之有租契物業抵押予銀行，作為給予按揭貸款及透支之抵押，該等貸款於二零零五年十二月三十一日之未償還結餘為85.8百萬港元。

### 或然負債

或然負債詳情載於本通函附錄二內集團截至二零零五年十二月三十一日已審核之綜合財務報表附註45。

## UAF HOLDINGS 集團之管理層討論及分析

截至二零零三年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

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

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

### 溢利及虧損分析

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

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

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

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

### 資產負債表分析

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

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

#### 財務資源、流動資金及資本管理

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

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

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

#### 匯率波動風險

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

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

#### 僱員

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

## UAF Holdings集團風險管理

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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

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

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

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

### 溢利及虧損分析

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

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

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



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

#### 資產負債表分析

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

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

#### 財務資源、流動資金及資本管理

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

UAF Holdings集團大部分銀行貸款及其他借貸乃按浮息計算。

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

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

## 匯率波動風險

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

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

## 僱員

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

## UAF Holdings集團風險管理

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 業務回顧

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

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

於二零零五年九月，UAF Holdings集團完成收購香港上市公司香港建屋貸款有限公司（「建屋貸款」）已發行股本74.8%。建屋貸款之主要業務包括提供按揭融資、投資控

股及庫務投資。UAF Holdings集團擬維持建屋貸款現有業務，特別是以建屋貸款品牌經營按揭融資業務。

#### 溢利及虧損分析

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

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

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

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

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

#### 資產負債表分析

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

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

#### 收購事項

於二零零五年六月，UAF Holdings集團附屬公司Island New Finance Limited（「INFL」）以184,000,000港元代價收購建屋貸款已發行股份74.8%。收購於二零零五年九月完成，根據收購及合併守則，UAF Holdings集團已委任獨立財務顧問提出強制性無條件現金收購建議，收購建屋貸款所有餘下已發行股份。收購建議已於二零零五年十月十二日結束，而INFL據此額外收購建屋貸款39,507,750股股份，約相當於建屋貸款已發行股本17.56%。INFL於二零零五年十月十九日向獨立第三方配售39,070,000股股份，而建屋貸

款之公眾持股量亦回復25%以上水平。於二零零五年十二月十八日，INFL根據公司條例第168(1)條及附表9第2部收購建屋貸款1,691,895股股份。於結算日後，INFL於二零零六年一月十六日向獨立第三方配售6,018,000股股份，而建屋貸款之公眾持股量回復25%以上水平。

#### 財務資源、流動資金及資本管理

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

UAF Holdings集團大部分銀行貸款及其他借貸乃按浮息計算。

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

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

#### 匯率波動風險

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

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

## 僱員

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

## UAF Holdings集團之管理風險

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

## 經擴大集團未經審核備考合併資產負債表、收益賬及現金流量表

隨附經擴大集團未經審核備考合併資產負債表、收益賬及現金流量表（「未經審核備考財務資料」）旨在闡釋收購建議及向現有股東透過私人配售發行248,000,000股每股面值7港元之新股份（「認購」，詳情載於本集團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公佈）以及以總代價4,328,000,000港元向聯合集團有限公司（「聯合集團」）全資附屬公司AG Capital Holding Limited（「AGCHL」）有條件收購UAF Holdings集團（「UAFH」）全部已發行股本（「收購」），代價當中約4,288,000,000港元用作出售UAFH股份，約40,000,000港元用作撥付UAFH結欠AGCHL之款項。代價將以下列方式支付：

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

### 備考合併資產負債表緒言

經擴大集團未經審核備考合併資產負債表乃為闡釋認購事項及收購事項之影響而編製。

經擴大集團未經審核備考合併資產負債表乃根據上市規則第4.29條編製，以闡述倘認購事項及收購事項於二零零五年十二月三十一日進行之影響。

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

未經審核備考合併資產負債表乃根據若干假設編製。因此，隨附經擴大集團未經審核備考合併資產負債表並非旨在顯示倘認購事項及收購事項於二零零五年十二月三十一日完成，經擴大集團之實際財務狀況。經擴大集團未經審核備考合併資產負債表並非旨在預計經擴大集團之未來財務狀況。

未經審核備考合併資產負債表乃由董事編製，僅供闡釋用途，基於其性質，未必能真實反映認購事項及收購事項完成後經擴大集團之財務資料。

### 經擴大集團備考合併資產負債表

	本集團		附註	UAFH集團於		附註	備考經 擴大集團 千港元 F=C+D+E
	於二零零五年 十二月 三十一日 千港元 A	有關認購 事項之 備考調整 千港元 B		於認購 事項後之 備考集團 千港元 C=A+B	二零零五年 十二月 三十一日 千港元 D		
非流動資產							
投資物業	93,400	—		93,400	—		93,400
租賃土地權益	72,487	—		72,487	—		72,487
物業及設備	56,505	—		56,505	10,199		66,704
無形資產	20,827	—		20,827	—		20,827
商譽	—	—		—	27,633	(d)	3,336,765
聯營公司權益	2,647,142	—		2,647,142	—		2,647,142
共同控制公司權益	935	—		935	—		935
可供出售投資	993,139	—		993,139	2	(c)	593,241
法定按金	32,831	—		32,831	—		32,831
遞延稅項資產	4,143	—		4,143	36,193		40,336
貸款及應收賬	202,306	—		202,306	1,055,691		1,257,997
	<u>4,123,715</u>	<u>—</u>		<u>4,123,715</u>	<u>1,129,718</u>		<u>8,162,665</u>
流動資產							
經營及其他應收賬	2,599,864	—		2,599,864	1,531,512		4,131,376
持作買賣投資	178,982	—		178,982	41,495		220,477
可收回稅項	3,819	—		3,819	—		3,819
現金及現金等價物	423,384	1,685,632	(a)	2,109,016	248,285	(b)	829,301
	<u>3,206,049</u>	<u>1,685,632</u>		<u>4,891,681</u>	<u>1,821,292</u>		<u>5,184,973</u>

	本集團		附註	UAFH集團於		附註	備考經 擴大集團 千港元 F=C+D+E
	於二零零五年 十二月 三十一日 千港元 A	有關認購 事項之 備考調整 千港元 B		於認購 事項後之 備考集團 千港元 C=A+B	二零零五年 十二月 三十一日 千港元 D		
流動負債							
於一年內到期的							
銀行借款	(342,546)	—		(342,546)	(262,000)	—	(604,546)
經營及其他應付賬 公平值列賬的經營 負債	(966,581)	—		(966,581)	(43,734)	—	(1,010,315)
準備	(17,756)	—		(17,756)	—	—	(17,756)
應付最終控股公司 一家附屬公司款項	(33,057)	—		(33,057)	—	—	(33,057)
應付稅項	—	—		—	(39,586)	39,591	(b) 5
	(12,221)	—		(12,221)	(30,724)	—	(42,945)
	<u>(1,372,161)</u>	<u>—</u>		<u>(1,372,161)</u>	<u>(376,044)</u>	<u>39,591</u>	<u>(1,708,614)</u>
流動資產淨值	<u>1,833,888</u>	<u>1,685,632</u>		<u>3,519,520</u>	<u>1,445,248</u>	<u>(1,488,409)</u>	<u>3,476,359</u>
	<u>5,957,603</u>	<u>1,685,632</u>		<u>7,643,235</u>	<u>2,574,966</u>	<u>1,420,823</u>	<u>11,639,024</u>
資本及儲備							
股本	249,141	49,600	(a)	298,741	—	—	298,741
儲備	5,591,738	1,636,032	(a)	7,227,770	1,033,686	(1,229,276)	(e) 7,032,180
本公司股東應佔權益	5,840,879	1,685,632		7,526,511	1,033,686	(1,229,276)	7,330,921
少數股東權益	369	—		369	1,041,280	(149,901)	(f) 891,748
權益總額	<u>5,841,248</u>	<u>1,685,632</u>		<u>7,526,880</u>	<u>2,074,966</u>	<u>(1,379,177)</u>	<u>8,222,669</u>
非流動負債							
貸款票據	64,252	—		64,252	—	—	64,252
三年期債券	—	—		—	—	2,800,000	(b) 2,800,000
一年後到期的銀行及 其他借款	43,720	—		43,720	500,000	—	543,720
準備	1,202	—		1,202	—	—	1,202
遞延稅項負債	7,181	—		7,181	—	—	7,181
	<u>116,355</u>	<u>—</u>		<u>116,355</u>	<u>500,000</u>	<u>2,800,000</u>	<u>3,416,355</u>
	<u>5,957,603</u>	<u>1,685,632</u>		<u>7,643,235</u>	<u>2,574,966</u>	<u>1,420,823</u>	<u>11,639,024</u>



附註：

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

調整反映下列各項：

- (a) 按每股7港元發行248,000,000股新股份，扣取換取成本後，收取現金1,685,632,000港元。
- (b) 總代價為4,328,000,000港元，包括4,288,409,000港元用作出售UAFH股份以及撥付UAFH結欠AG Capital Holding Limited之款項39,591,000港元。代價淨額將以下列方式支付：
  - 1,528,000,000港元以現金支付；及
  - 2,800,000,000港元以三年期有抵押債券支付，按香港銀行同業拆息加一厘之單息年利率計息，自發行日期起每半年支付一次。
- (c) 撥回本集團所持計入可供出售投資之UAFH直接非全資附屬公司United Asia Finance Limited（「UAF」）面值399,900,000港元。
- (d) 於下列情況產生之商譽：(i)於UAFH集團之可識別資產淨值公平值相等於其面值時，附註(b)所述代價4,288,409,000港元與UAFH集團於二零零五年十二月三十一日之資產淨值（扣減商譽27,633,000港元）1,006,053,000港元之差額；及(ii)收購UAF股份7.27%所產生54,409,000港元商譽，UAF股份於本集團綜合財務報告列作可供出售投資。
- (e) 撥回UAFH集團收購前儲備，扣除UAF公平值變動，計入可供出售投資，並於收購UAF股份之7.27%後確認收購後儲備。
- (f) 撥回本集團所持UAF少數股東權益7.27%。

#### 備考合併收益賬及現金流量表緒言

經擴大集團未經審核備考合併收益賬及現金流量表乃為闡釋認購事項及收購事項之影響而編製。

經擴大集團未經審核備考合併收益賬及現金流量表乃根據上市規則第4.29條編製，以闡述倘認購事項及收購事項於截至二零零五年十二月三十一日止年度進行所帶來之影響。

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

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

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

### 經擴大集團備考合併收益賬

	本集團 截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元 A	UAFH集團 截至 二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元 B	有關收購 事項之 備考調整 千港元 C	附註	備考經 擴大集團 千港元 D=A+B+C
收益	793,639	870,275	(21,810)	(a)	1,642,104
其他收入	131,347	6,508	—		137,855
總收入	924,986	876,783	(21,810)		1,779,959
經紀及佣金費用	(141,463)	—	—		(141,463)
直接成本及經營費用	(53,340)	(223,590)	—		(276,930)
管理費用	(342,648)	—	—		(342,648)
其他費用	(59,632)	(79,955)	—		(139,587)
融資成本	(40,908)	(21,733)	(162,103)	(b)	(224,744)
所佔業績	286,995	551,505	(183,913)		654,587
— 聯營公司	149,549	—	—		149,549
— 共同控制公司	2	—	—		2
除稅前溢利	436,546	551,505	(183,913)		804,138
稅項	(34,186)	(96,305)	—		(130,491)
	<u>402,360</u>	<u>455,200</u>	<u>(183,913)</u>		<u>673,647</u>
應佔溢利：					
本公司股東	401,497	231,307	(150,881)	(d)	481,923
少數股東權益	863	223,893	(33,032)	(c)	191,724
	<u>402,360</u>	<u>455,200</u>	<u>(183,913)</u>		<u>673,647</u>

附註：

- (a) 撥回年內就本集團所持7.27%權益自UAF收取之股息。
- (b) 就撥付收購事項所發行三年期債券之利息支出，按六個月香港銀行同業拆息4.79厘加1厘計息。
- (c) 撥回本集團所持UAF 7.27%權益之應佔溢利。
- (d) 附註(a)、(b)及(c)之影響淨額。

### 經擴大集團備考合併現金流量表

	本集團截至		附註	UAFH集團		附註	備考經 擴大集團
	二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元	有關收購事項 之備考調整 千港元		於收購 事項後之 備考集團 千港元	二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元		
	A	B		C=A+B	D	E	F=C+D+E
於經營活動所用現金淨額	(292,867)	—		(292,867)	(62,186)	—	(355,053)
於投資活動所得(所用) 現金淨額	98,169	—		98,169	(30,923)	(b)	(1,317,283)
於融資活動所得現金淨額	109,127	1,685,632	(a)	1,794,759	176,113	(c)	1,983,244
	<u>343,459</u>	<u>1,685,632</u>		<u>2,029,091</u>	<u>248,285</u>	<u>(1,537,438)</u>	<u>739,938</u>
現金及現金等價物							
增加(減少)淨額	(85,571)	1,685,632		1,600,061	83,004	(1,372,157)	310,908
於1月1日的現金及現金等價物	429,344	—		429,344	165,281	(b)	429,344
	<u>(314)</u>	<u>—</u>		<u>(314)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(314)</u>
	<u>343,459</u>	<u>1,685,632</u>		<u>2,029,091</u>	<u>248,285</u>	<u>(1,537,438)</u>	<u>739,938</u>
於12月31日的現金及現金等價物							
現金及現金等價物	423,384	1,685,632		2,109,016	248,285	(1,537,438)	819,863
銀行透支	(79,925)	—		(79,925)	—	—	(79,925)
	<u>343,459</u>	<u>1,685,632</u>		<u>2,029,091</u>	<u>248,285</u>	<u>(1,537,438)</u>	<u>739,938</u>

附註：

- (a) 於認購事項收取之現金淨額。
- (b) 撥回自UAF收取之股息21,810,000港元，列作本集團所持可供出售投資，扣除於收購事項自UAFH集團取得之現金及現金等價物165,281,000港元後之現金流出淨額1,362,719,000港元。
- (c) 撥回有關收購事項後本集團所持58.18%股份所支付股息174,475,000港元及就三年期債券所支付利息162,103,000港元之影響淨額。

## 致新鴻基有限公司董事有關未經審核備考財務資料之會計師報告

新鴻基有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）、UAF Holdings Limited及其附屬公司（連同貴集團以下統稱「經擴大集團」）

吾等就第196至202頁之「經擴大集團未經審核備考財務資料」項下所載經擴大集團未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）作出報告，內容有關有條件買賣UAF Holdings Limited全部已發行股本（「收購事項」）。未經審核備考財務資料由董事編製，僅作闡釋用途，以提供有關收購事項對所呈報財務資料所構成影響之資料，以便載入日期為二零零六年六月三十日之通函第五節內。未經審核備考財務資料之編製基準載於本通函第196至202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（「香港會計師公會」）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

吾等根據香港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；及
- 經擴大集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度或任何日後期間之業績及現金流量。

#### 意見

吾等認為：

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零六年六月三十日



香港灣仔  
港灣道30號  
新鴻基中心3830-32室  
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

#### 關於：亞洲聯合財務集團企業之全部股本權益

吾等遵照閣下指示評估亞洲聯合財務有限公司及其附屬公司（以下統稱「亞洲聯合財務集團」）之全部企業股本權益之市值。吾等確認已作出相關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，藉以向閣下提供有關亞洲聯合財務集團於二零零六年四月三十日（以下簡稱「估值日期」）之市值意見。

本報告載有估值目的及吾等之工作範圍、列明所評估業務、概述估值基準及方法、調查及分析、假設及限制條件與呈報估值意見。

#### 1.0 估值目的

本報告僅為供聯合集團有限公司及新鴻基有限公司（以下簡稱「該等公司」）之董事及管理層使用而編製，旨在評估建議買賣亞洲聯合財務集團已發行股份之50.91%之建議。此外，普敦國際評估有限公司（「普敦評估」）得悉，本報告可供該等公司之獨立財務顧問查閱，並由相關顧問用作資料來源之一，以編製其向該等公司之獨立董事及股東與（應要求）聯交所等監管機構提供之意見。

除該等公司之董事及管理層外，普敦評估不會就本報告內容向任何人士負責或就此產生任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，須自行承擔所有風險。

## 2.0 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所述假設及亞洲聯合財務集團之管理層或其代表（以下統稱「管理層」）所提供資料編製。

編製本報告時，吾等曾與管理層及該等公司討論香港金融服務行業之發展及前景，以及亞洲聯合財務集團之發展、營運及其他相關資料。作為分析其中一環，吾等曾審閱吾等獲管理層及該等公司向吾等提供有關亞洲聯合財務集團之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可達到及合理。

吾等並無理由相信有任何重大事實遭隱瞞，然而，吾等不能保證吾等之調查已揭示經進行審計或更深入查核可能披露之一切事宜。

吾等不會就亞洲聯合財務集團業務營運之實際業績是否與預測情況相若提供意見，原因為就未來事件所作假設本質上難以獨立證實。

吾等運用該等預測評估亞洲聯合財務集團之市值時，並無發表任何表示將會成功擴充業務或實現市場增長及滲透率之聲明。

## 3.0 金融服務行業之市場概覽

### 3.1 金融服務行業

金融服務行業由三個主要界別組成：銀行、證券與商品及保險。在第3.3節中論述之銀行界由銀行業條例監管。非認可機構主要為放債人條例之持牌放債人。

於芸芸業務當中，銀行界之無抵押貸款市場正步向穩健增長期。於二零零五年底，無抵押貸款之市場規模為900億港元，約佔貸款市場12%。無抵押貸款市場包括總值400億港元之個人貸款市場、總值300億港元之信用卡循環貸款及估計總值100億港元之未申報金額。詳情將於下文討論。

### 3.2 消費信貸市場

消費信貸市場指按下列方式向客戶提供個人金融服務之統稱：

- 無抵押個人貸款，不論有否特別用途；



- 有抵押融資，如物業、汽車及證券等；及
- 信用卡及相關卡業務。

香港經濟於一九九七年後顯著改變，影響銀行業務體系之平衡。大部分銀行逐步將業務重點由商業物業發展融資及個人按揭貸款業務轉為更全面之業務範疇。這種做法無可避免地導致消費信貸市場長期被忽略，該市場因而成為新收益來源，可提供較高利潤並持續增長。

### 3.3 市場競爭對手

香港維持三層式銀行體系。所謂三層式機構指持牌銀行、有限制持牌銀行及接受存款公司，根據銀行業條例統稱為認可機構。香港金融管理局乃所有三類認可機構之發牌機構。於二零零四年十二月，共有133間持牌銀行、40間有限制持牌銀行及35間接受存款公司。除認可機構外，根據放債人條例，任何擬以放債人身份營業之人士須向審批牌照之法院申請發牌。此項條例不適用於銀行業條例之認可機構。

#### 3.3.1 直接競爭對手

於二零零四年底，共有748名持牌放債人，大多以較小規模營業或與證券業有聯繫。儘管亞洲聯合財務集團為市場主要營運商之一，仍然存在有直接競爭對手，包括Aeon信貸、GE Capital、邦民、安信信貸及大眾財務（前稱JCG）。

#### 3.3.2 間接競爭對手

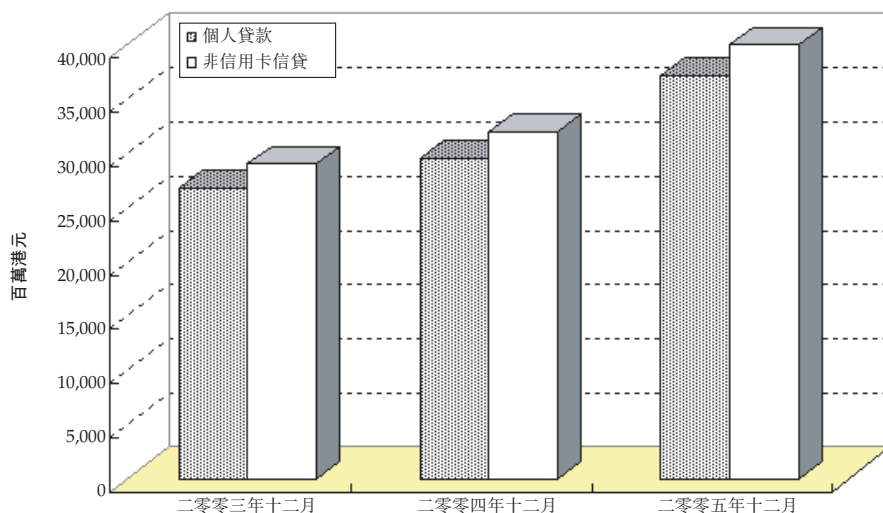
認可機構大多為客戶提供更全面產品組合，甚至收取相對任何放債人更具競爭力之服務費。儘管如此，此等認可機構之客戶來源與放債人存有重大差異。

此等認可機構主要在個人貸款市場與亞洲聯合財務競爭，而此等機構或於信用卡業務等其他範疇與亞洲聯合財務之直接競爭對手競爭。

### 3.4 市場數據

共用正面個人信貸資料機制實行後，龐大低息產品市場應運而生，吸引借款人合併彼等之信用卡未償還金額。根據香港金融管理局二零零六年三月季報所引述TransUnion提供之統計數據顯示，非銀行金融機構於該等產品之市場佔有率由二零零三年十二月25%增加至二零零五年十二月30%。

非信用卡信貸市場迅速擴展，總額由二零零三年十二月之290億港元增加38%至二零零五年十二月之400億港元。



## 4.0 亞洲聯合財務集團

### 4.1 簡介

亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)於一九九一年一月二十九日註冊成立，根據第163章香港放債人條例註冊為香港持牌放債人。

亞洲聯合財務於一九九三年八月經聯合集團有限公司(「聯合集團」)及長原彰弘先生持有之合營企業收購後，成為聯合集團附屬公司。

### 4.2 股權及公司架構

AG Capital附屬公司UAF Holdings	50.91%
新鴻基有限公司附屬公司Swan Islands	7.27%
其他四名股東	41.82%
	100.00%

#### 4.3 業務範疇

亞洲聯合財務集團為消費信貸市場領導企業，於香港擁有龐大分行網絡，二零零五年底分行數目達32間，員工人數達389人，並將繼續擴展分行網絡。亞洲聯合財務集團近年亦透過互聯網拓展業務。

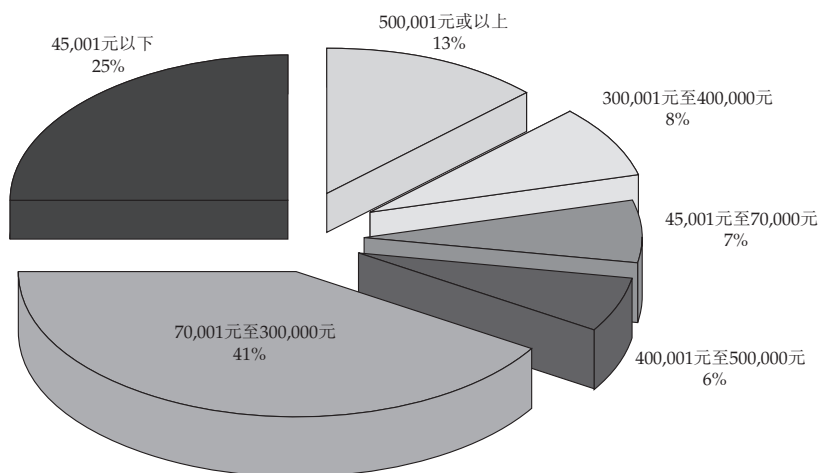
亞洲聯合財務集團作風創新，提供全面個人貸款產品，迎合客戶各種財務需要，其產品組合包括無抵押個人分期貸款、循環貸款及按揭貸款。亞洲聯合財務集團現時集中於香港營業，同時亦開始擴展香港及中國之業務，初步目標市場為上海及深圳。

#### 4.4 業務營運

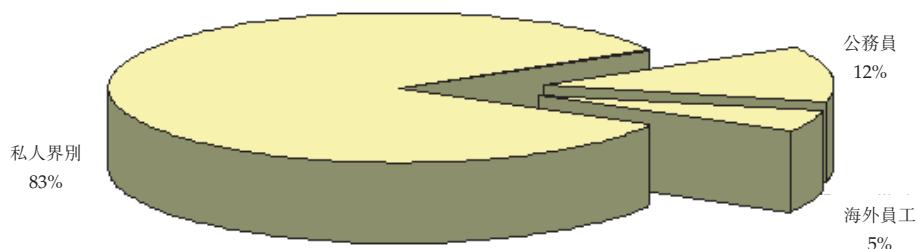
亞洲聯合財務集團客戶基礎龐大，除信用卡業務外，於消費信貸市場之現有市場佔有率為7.3%。

亞洲聯合財務集團向不同客戶提供各種規模之貸款，以配合彼等之獨特需要。下圖為按於二零零五年十二月三十一日向客戶提供之原本貸款規模所佔業務百分比之分析。

客戶大多要求300,000港元以下貸款，當中約26.3%客戶提取300,000港元以上貸款。



該等借款人當中約83%來自私人界別，其餘則為公務員、移居人士及海外員工。



#### 4.5 亞洲聯合財務集團之競爭優勢

亞洲聯合財務集團於消費信貸市場營運15年，專門從事快速提供小額私人貸款，旗下員工大多擁有介乎10至20年業界經驗，過往多年在提供個人化服務方面享負盛名，於處理主要客戶類別方面表現尤為突出。

亞洲聯合財務集團之市場推廣隊伍緊貼市場脈搏，掌握市場最新動態及市場氣氛。亞洲聯合財務集團亦可因應客戶需求，於有需要情況下按照靈活條款即時批核貸款。

小額貸款業務之特色在於可以平均分散壞賬風險，即使借款人無力還款，亦減少撇銷大額壞賬。儘管亞洲聯合財務集團面對較低風險，仍維持審慎之壞賬政策，減值準備維持於未償還貸款餘額6.4%之水平，並於年結日就未償還貸款餘額作出4.7%年度撇賬。

亞洲聯合財務集團實行符合業界最新標準之良好風險管理實務，務求爭取更多市場佔有率，同時令盈利能力於過往4年持續增強。

#### 4.6 資金來源

亞洲聯合財務集團內部財務資源充裕，其貸款主要由該等資源撥付。

就外來資金而言，亞洲聯合財務集團與富邦銀行、渣打銀行及作為銀團貸款主要安排人之瑞穗實業銀行維持良好業務關係。

資金成本與香港銀行同業拆息掛鈎，平均為香港銀行同業拆息加100基準點數計算。

倘亞洲聯合財務集團持續擴充其貸款組合，必然需要更多借款支持業務增長，而管理層相信能以類似條款安排借款。

#### 4.7 收益來源

亞洲聯合財務集團乃持牌放債人，集中於消費信貸業務。亞洲聯合財務集團於二零零五年之86.49%收入源自個人分期貸款（約40%）及循環貸款（約60%）產品，12.75%收入源自按揭貸款，其餘收入則來自其他來源，包括附屬公司貢獻之收入。

(千港元)	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
放債所得收入淨額	750,018	784,756	848,542	966,092
其他經營收入	3,312	5,298	6,508	89,640
總經營收入	<u>753,330</u>	<u>790,054</u>	<u>855,050</u>	<u>1,055,732</u>

(資料來源：二零零三年至二零零五年經審核財務報表及二零零六年四個月實際數據加預測數據)

#### 4.8 亞洲聯合財務集團二零零三年至二零零五年實際表現

(千港元)	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年
總經營收入	753,330	790,054	855,050	1,055,732
經營開支	<u>425,483</u>	<u>355,862</u>	<u>303,540</u>	<u>429,423</u>
除稅前溢利	327,847	434,192	551,510	626,309
稅項	<u>56,211</u>	<u>77,775</u>	<u>96,305</u>	<u>108,902</u>
除稅後溢利	271,636	356,417	455,205	517,407
少數股東權益	—	—	843	1,700
股東應佔溢利	<u>271,636</u>	<u>356,417</u>	<u>454,362</u>	<u>515,707</u>
權益回報	15.04%	18.64%	22.04%	21.53%
相對去年收入增長	3.19%	4.87%	8.23%	23.47%
相對去年溢利增長	68.24%	31.21%	27.72%	13.66%

(資料來源：二零零三年至二零零五年經審核財務報表及二零零六年四個月實際數據加預測數據)

#### 4.9 預測

根據管理層表示，亞洲聯合財務集團於截至二零零七年、二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度之預計收益如下：

(千港元)	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
總經營收入	1,263,201	1,444,964	1,634,418	1,826,338
經營開支	<u>472,931</u>	<u>517,078</u>	<u>565,387</u>	<u>610,320</u>
除稅前溢利	790,270	927,886	1,069,031	1,216,018
稅項	<u>138,299</u>	<u>162,381</u>	<u>187,080</u>	<u>212,803</u>
除稅後溢利	651,971	765,505	881,951	1,003,215
少數股東權益	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>
股東應佔溢利	<u><u>650,271</u></u>	<u><u>763,805</u></u>	<u><u>880,251</u></u>	<u><u>1,001,515</u></u>
權益回報	22.90%	22.85%	22.47%	21.93%
相對去年收入增長	19.65%	14.39%	13.11%	11.74%
相對去年溢利增長	26.01%	17.41%	15.21%	13.75%

(資料來源：亞洲聯合財務集團管理層作出及提供之預測)

#### 5.0 主要風險因素

##### 5.1 融資成本

亞洲聯合財務集團目前並不倚重外界融資，然而，倘貸款組合持續增加，日後或會增加外界融資之規模。由於融資成本以香港銀行同業拆息為基準，可合理預計該等成本或因二零零六年下半年加息上調，並受到所有影響本地息率發展之外在因素影響。儘管涉及種種不明朗因素，市場預期息率或會於二零零六年內見頂，屆時息率將普遍呈下調趨勢。

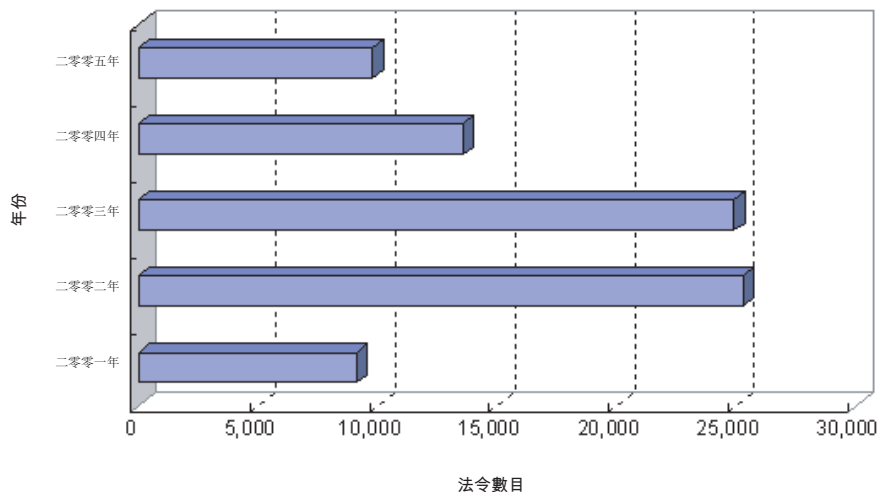
##### 5.2 失業率

失業率上升或會增加壞賬風險，而就業率不足或會引致家庭對個人貸款需求增加，以應付困境。自二零零五年起，失業率介乎5%至6%，而就業不足率則介乎2%至3%。

### 5.3 破產數字

自亞洲金融風暴以來，香港經歷重重困境，過往數年逐步復甦。從所發出接管令／破產令數目於早年經濟不振時增加，並於近年復甦期減少便可見一斑。（資料來源：香港特別行政區政府破產管理署）

已發出接管令／破產令數目



### 6.0 估值定義

本報告所採用「市值」指自願買方及自願賣方於非被迫情況及公平交易下預期進行交易的業務的估計款額。

### 7.0 調查及分析

吾等進行之調查包括與亞洲聯合財務集團管理層成員討論香港金融服務業之發展及前景，以及亞洲聯合財務集團之發展、業務及其他相關資料。此外，吾等曾作出相關查詢，自外界公開資料取得吾等認為本估值所需有關金融服務業之進一步資料／統計數字。作為分析其中一環，吾等曾審閱管理層與該等公司向吾等提供有關亞洲聯合財務集團之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬可獲得及合理。吾等亦曾參考其他財政及業務資料來源。

評估亞洲聯合財務集團權益時，需要考慮所有影響業務營運及賺取未來投資回報能力之相關因素。本估值所考慮因素包括但不限於下列各項：

- 亞洲聯合財務集團及其金融服務業務之性質及前景。
- 亞洲聯合財務集團財政狀況。
- 普遍經濟前景、個別經濟環境以及影響金融服務業務、行業及市場之市場因素。
- 專營權及協議。
- 按照業務計劃作出之假設，預計業務發展進度及未來業務經濟收入來源。
- 亞洲聯合財務集團之業務風險，如留聘技術員工及專業人員之能力。
- 投資回報及從事類似業務實體之市場交易。

## 8.0 一般估值法

評估亞洲聯合財務集團市值之公認方法共有三種，分別為市場法、資產法及收入法。每種方法均適用於一種或以上情況，部分情況或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某種方法取決於評估類似性質業務實體時最常用之方法而定。

### 8.1 市場法

市場法透過比較於公平交易轉手之其他類似業務性質公司或權益之價格，評估業務實體價值。市場法之相關理論為買方不會願意支付高於其他同等吸引選擇所值金額。透過採納此項方法，估值師會首先掌握近期出售其他同類公司或股本權益之價格，作為估值指標。

用於分析估值指標之適當交易須按公平基準出售，並假設買賣雙方獲提供充足資料，並非有特別推動或被迫進行買賣。



基於分析該等交易所衍生倍數最常用者為市盈、價格收入及市賬倍數，其後將該等倍數應用於有關業務實體之基本財務變數，以計算出其指標價值。

## 8.2 資產法

資產法乃按業務實體之盈利能力主要源自其現有資產之一般概念為基準。

此方法假設各營運資金、有形與無形資產項目均個別估值，其總數相當於業務實體之價值，並相等於其投入資金（權益及長期債務）之價值。換言之，該業務實體之價值指可動用以購買所需業務資產之金額。

該金額源自購入該業務實體股份（權益）之投資者及向該業務實體貸款（債務）之投資者。收取源自權益及債務之總金額，並轉換成該業務實體多種營運資產後，其總額相等於該業務實體之價值。

從估值角度而言，估值師將自賬面值（即歷史成本減折舊）重列業務實體所有類別資產之價值至合適價值水平重列後，估值師可識別該業務實體之指標價值，或透過應用「資產減負債」會計原則計算出該業務實體之股本權益價值。

## 8.3 收入法

收入法集中於業務實體賺取收入能力所產生經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按該業務實體於可使用年期將收取經濟利益之現值計算。按照此估值原則，收入法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。此外，可透過按適用資本化比率將下一段期間將收取經濟利益撥充資本之方式計算。計算過程中假設該業務實體將繼續維持穩定經濟利益及增長率。

## 9.0 亞洲聯合財務集團之估值方法

為亞洲聯合財務集團估值時，吾等認為，資產法不適用於計算亞洲聯合財務集團之市值，原因為金融服務業價值並非僅由其有形資產釐定，而是由其經營業務之特質釐定，因此吾等認為應採納另外兩類常用估值法計算亞洲聯合財務集團之市值，即市場法及收入法。

### 9.1 市場法

#### 9.1.1 可資比較公司分析

可資比較公司分析為其中一種市場法，當中涉及若干判斷性。估值之有效性很大程度上取決於是否具備直接可資比較公司及數據。市值必須於可資比較公司已披露財務資料之基礎方可取得，或會因選擇不同會計政策而產生偏差。

為評估亞洲聯合財務集團之市值，可參考香港放債市場涉及之其他上市消費信貸公司及認可機構。

隨附此等公司之概要。此等數據亦將用於第9.1.3節及將進一步討論。

名稱	市價 二零零六年 六月八日	市值 (百萬港元)	價格相對以下 各項之百分比		價格相對以下各項：		資產淨值 回報率		與恒生指 數相對之 風險系數
			52週高位	52週低位	每股盈利 二零零五 財政年度	每股賬面值 二零零五 財政年度	二零零五 財政年度	二零零五 財政年度	
			最高	最低	(實際數字)	(實際數字)	(實際數字)	股息率	
<b>消費信貸</b>									
大眾金融控股有限公司， 不包括亞洲商業銀行	7.70(a)	5,615	86%	124%	12.58	2.35	18.6%	9.7%	不適用
大眾金融控股有限公司， 包括亞洲商業銀行	5.85	6,399	69%	101%	12.01	1.27	10.5%	12.8%	0.309
AEON信貸財務(亞洲) 有限公司	6.40	2,680	91%	134%	14.40	1.93	13.4%	2.8%	0.439
<b>以香港為基地之認可機構</b>									
滙豐銀行	134.00	1,538,023	94%	112%	13.07	2.13	16.3%	4.2%	0.794
渣打銀行	187.50	247,529	87%	132%	16.31	2.67	16.4%	2.7%	0.941
恒生銀行有限公司	96.05	183,632	89%	102%	16.19	4.31	26.6%	5.4%	0.620
中銀香港(控股)有限公司	14.85	157,006	88%	105%	11.64	1.98	17.0%	5.4%	0.932
東亞銀行有限公司	30.55	46,957	91%	137%	17.08	1.94	11.4%	4.1%	0.792
永亨銀行有限公司	69.90	20,556	90%	138%	15.24	2.47	16.2%	3.3%	0.795
永隆銀行有限公司	69.20	16,068	91%	128%	14.49	1.59	10.9%	3.9%	0.637
大新銀行集團有限公司	13.80	12,854	85%	110%	13.13	1.49	11.3%	4.4%	0.854
中信國際金融控股有限公司	4.43	14,166	89%	159%	12.84	1.50	11.7%	3.9%	0.689
廖創興銀行有限公司	15.95	6,938	86%	141%	17.43	1.19	6.8%	3.8%	0.703
富邦銀行(香港)有限公司	2.88	3,370	87%	114%	13.96	0.90	6.4%	5.9%	0.899

(a) 於二零零六年二月十四日之市價

最高	94%	159%	17.43	4.31	26.6%	12.8%	0.94
平均	87%	124%	14.31	1.98	13.8%	5.2%	0.72
中位	88%	126%	14.18	1.93	12.5%	4.2%	0.79
最低	69%	101%	11.64	0.90	6.4%	2.7%	0.31

(資料來源：香港交易所、有關公司所披露資料及www.bloomberg.com)

### 9.1.2 過往交易分析

另一種市場法為分析近期完成類似交易，並釐定適用價格倍數，以計算市值。吾等已搜尋香港交易所之披露資料數據庫，同時參考其他公開來源，並取得下列於最近三年來已完成之交易。

此等交易載列如下：

完成日期	對象名稱	所收購股份 百分比	代價 (百萬港元)	價格/過去 十二個月盈利	市賬率
二零零四年八月二十七日	Advantage Limited	100%	980	41.9倍	1.98倍
二零零四年十二月三十一日	利安達財務	100%	148	不適用	0.94倍
二零零五年九月三十日	怡泰富財務	100%	936	13.8倍	1.76倍
二零零六年五月三十日	亞洲商業銀行	100%	4,500	47.4倍	2.48倍

(資料來源：香港交易所及有關公司所披露資料)

## 9.1.3 回歸分析

前瞻估值法用於展望未來，藉參考一段較長期間所達致主要比率，得出最近期預測，以計算公司價值。為計算亞洲聯合財務集團之市值，吾等須釐定適當市賬倍數或市盈倍數。有關倍數可能是適當比較公司之市賬倍數之約數。

可以理解的是，價格對賬面值比率及價格對每股賬面值比率將因各公司以下各項不同而各異：日後權益回報或資產淨值回報；賬面值增長；及風險，此情況導致貼現率亦有所不同。

上述因素之中，吾等可使用不同貼現率，以反映經貼現現金流量分析之相關風險，惟難以估計增長項目及日後回報。因此，吾等採用十家選定可資比較公司最近期報告之財務資料，以測試價格對每股賬面值比率與資產淨值回報率之間是否存在關連。從上述研究，吾等發現，市賬倍數及市盈倍數均與資產淨值回報率（反映公司表現）有密切關連。

此現象符合一般理解及主張，認為倘一家公司之業績出色，則市賬差別可能反映溢價，而業績出色之指標為其盈利遠超出理性投資者一般預期之水平。

為核實吾等之假設，吾等按照下列數據進行兩項回歸分析：

名稱	市值 (百萬港元)	溢利 (百萬港元)	資產淨值 (百萬港元)	價格／每股	資產
				賬面值 (二零零五年 財政年度 實際數字)	淨值回報 (二零零五年 財政年度 實際數字)
中信國際	14,166	1,103	9,455	1.50	11.7%
恆生銀行	183,632	11,342	42,571	4.31	26.6%
東亞銀行	46,957	2,749	24,197	1.94	11.4%
大眾財務(附註)	5,615	446	2,393	2.35	18.6%
AEON信貸財務	2,680	186	1,390	1.93	13.4%
永亨銀行	20,556	1,349	8,316	2.47	16.2%
永隆銀行	16,068	1,109	10,136	1.59	10.9%
大新銀行集團	12,854	979	8,649	1.49	11.3%
廖創興銀行	6,938	398	5,833	1.19	6.8%
富邦銀行(香港)	3,370	241	3,749	0.90	6.4%

(附註：採用宣佈收購亞洲商業銀行前一日，即二零零六年二月十四日之收市價)

吾等分析時並無計及滙豐銀行、渣打銀行及中國銀行之數據，原因為與亞洲聯合財務相比，該等銀行之規模較大且市場亦大相逕庭，故不能作比較之用。經審慎考慮後，吾等計及恒生銀行，以便涵蓋更大範圍之資產淨值回報率，使其後之估計數字以內插值計算，而非以外推法計算。

按照回歸分析，吾等釐定市賬倍數為3.49倍。根據二零零六年年底之預測賬面淨值2,449,711,000港元計算，估計市值將為8,549,491,390港元。

## 9.2 收入法

### 9.2.1 貼現現金流量

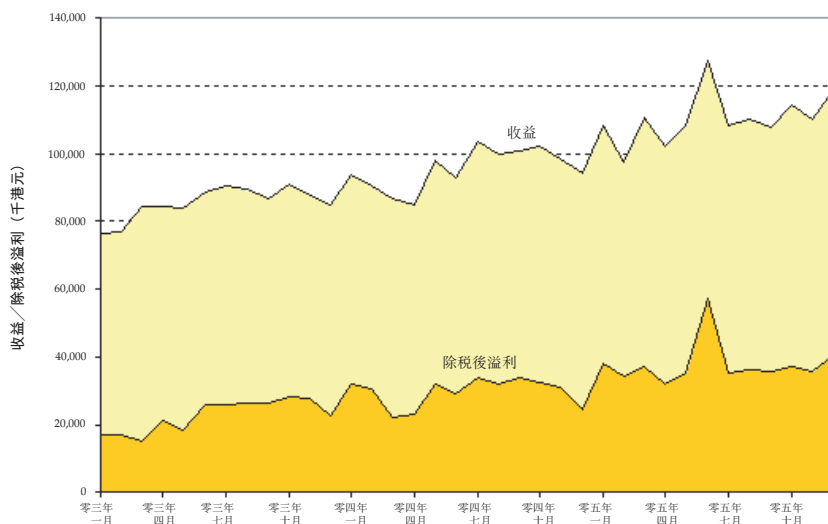
以收入法按一家公司之未來現金流量計算其現值，方法簡單兼容易理解，大部分分析員及從業員均廣泛使用。為計算一家公司真實價值，會設定不同基準。最新方法為研究非控股股東之觀點，即評估供權益持有人可用之自由現金流量。

此獲廣泛應用及接納之方法可釐定一項業務或一家公司之市值，乃按照簡單逆轉計算方法，重列所有日後現金流量之現值。然而，為採納此方法，吾等必須首先取得有關公司之權益成本作為基本貼現率。由於亞洲聯合財務集團並無上市，吾等僅可按照資本資產定價模式，採用同類公司之風險系數，以取得其權益成本。吾等曾考慮兩家公司：Aeon信貸財務及大眾財務之業務性質及風險等因素。

按照該兩家直接可資比較公司之風險系數估計，吾等計算出亞洲聯合財務集團之估計風險系數為0.2291。因此，吾等已計算出經資本資產定價模式風險調整之貼現率6.145%。

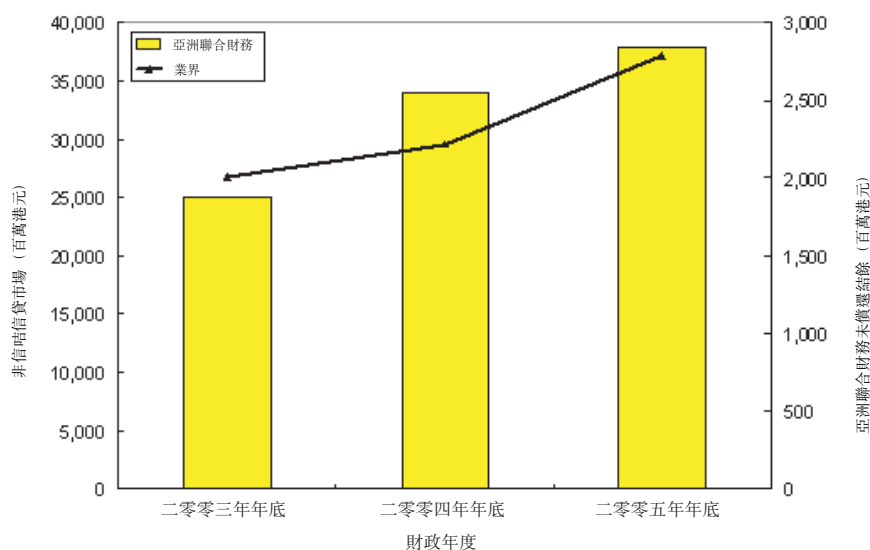
## 9.2.2 增長率

此方法最大困難為確定貼現率及增長率。儘管管理層宣稱穩定派息率為40%，過往派息模式顯示高於預測之派息率，此情況可能顯示管理層傾向保留較大部分盈利，以支持日後增長。往年達致之增長可參考下圖，下圖顯示二零零三年至二零零五年按月計算之收益及除稅後溢利走勢。

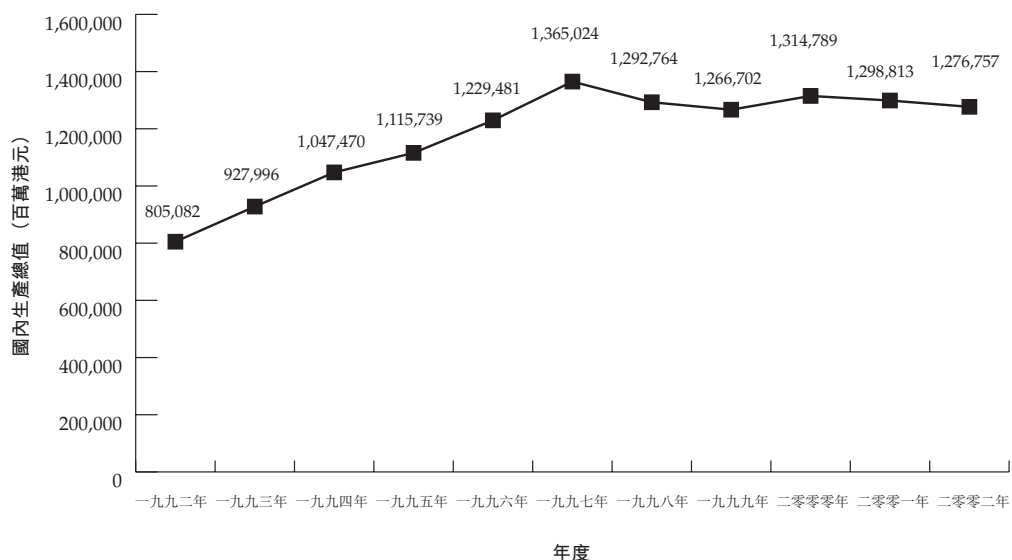


期內年增長率為9.88%。

亞洲聯合財務集團及非信用卡信貸市場未償還貸款之增長可進一步證實此理論。亞洲聯合財務集團之貸款組合年增長率為22.8%，而行業增長率為17.8%。下表顯示同期私人貸款市場之發展。

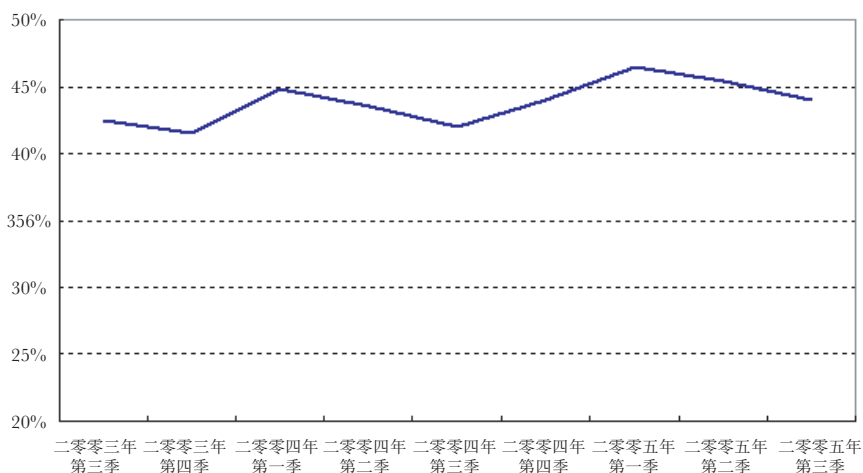


按照一九九二年至二零零二年十年期間過往本地生產總值之走勢，得出可持續增長率為4.72%（一九九二年：8,050億港元及二零零二年：12,770億港元），當中已包括面對好景與困境之年度。吾等於估計中並無計及二零零三至二零零五年，原因為吾等並不預期類似非典型肺炎之危機將再次出現及對日後造成相同影響。



經審慎考慮所獲取之此等增長率後，吾等採用本地生產總值相關之增長率，原因為該增長率較具代表性，且與經濟發展息息相關。香港金融管理局銀行業拓展部最近之研究以及其於二零零六年三月刊發之季度簡報，足以為此情況之憑證。下表顯示本地生產總值與私人貸款市場之緊密連繫。

#### 私人貸款總額對季度本地生產面值之比率



(按香港金融管理局二零零六年三月季度簡報第九頁圖九複製)

## 9.2.3 敏感度分析

吾等進行敏感度分析以研究此兩項變數變動所產生偏差，發現偏差屬合理範圍內。  
自由現金流量之貼現現金流量

自由現金流量之 貼現現金流量		增長率				
		4.50%	4.60%	4.72%	4.80%	4.90%
貼現率	6.000%	8,461,546,078	9,029,666,521	9,828,342,518	10,449,377,111	11,352,505,773
	6.100%	7,959,720,349	8,456,659,701	9,147,828,847	9,679,352,350	10,443,239,983
	6.145%	7,753,764,460	8,222,964,069	8,872,711,794	9,370,148,179	10,081,671,149
	6.200%	7,516,815,751	7,955,153,482	8,559,140,103	9,019,186,267	9,673,704,310
	6.300%	7,123,012,779	7,512,530,834	8,044,841,960	8,446,907,961	9,013,957,483
自由現金流量之 貼現現金流量		增長率變動百分比				
		-4.66%	2.54%	0.00%	1.69%	3.81%
貼現率變動百分比	-2.360%	-4.63%	1.77%	10.77%	17.77%	27.95%
	-0.732%	-10.29%	-4.69%	3.10%	9.09%	17.70%
	0.000%	-12.61%	-7.32%	0.00%	5.61%	13.63%
	0.895%	-15.28%	-10.34%	-3.53%	1.65%	9.03%
	2.522%	-19.72%	-15.33%	-9.33%	-4.80%	1.59%

## 10.0 估值假設

吾等作出本估值時曾採納若干特定假設，主要假設如下：

- 亞洲聯合財務集團所營運或擬營運地區經營業務所需一切相關法定批准及商業證書或牌照已正式取得及於屆滿後重續。
- 所提供財務資料所載預測屬合理且反映市況及基本經濟因素。
- 所提供財務預測將會實現。
- 亞洲聯合財務集團所經營行業之技術人員供應充裕。
- 亞洲聯合財務集團將留聘有才幹之管理人員、重要員工及技術人員，以支持其持續經營及發展。
- 亞洲聯合財務集團所營運或擬營運地區之現行稅務法例並無任何重大變動，而應付稅率將維持不變，且已遵守所有適用法例及規例。



- 亞洲聯合財務集團所營運或擬營運地區之政治、法律、經濟或財務情況並無任何重大轉變，而將對亞洲聯合財務集團所得收益及盈利能力構成不利影響。
- 亞洲聯合財務集團所營運地區之利率及匯率與現行水平並無重大差異。
- 亞洲聯合財務集團之經風險調整貼現率為6.145%。
- 亞洲聯合財務集團自二零零七年起之預計股息增長率為4.72%。
- 亞洲聯合財務集團之穩定派息率維持於每年40%。

## 11.0 限制條件

本估值反映估值日期存在之事實及情況。吾等並無考慮估值後發生事件，亦毋須就有關事件及情況更新本報告。

據吾等所深知，本報告所載一切資料均屬合理及準確釐定。編製本分析時所採用由其他人士提供之資料、意見或估計均來自可靠來源，然而吾等不會就該等資料之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上倚賴管理層及該等公司提供之資料。吾等無法核證所有獲提供資料之準確性。然而，吾等無理由懷疑獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供資料有任何重大事實隱瞞。吾等不會就並無獲提供之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等並無調查亞洲聯合財務集團任何所有權或法律責任，並不會就所評估企業之任何所有權承擔責任。

吾等特別強調，吾等之估值乃根據亞洲聯合財務集團向吾等提供之資料作出，例如公司背景、業務性質、市場佔有率、未來前景及尤其是現金流量預測。

吾等按公認估值程序及實務作出有關市值之結論，該等程序及實務很大程度上倚賴各項假設以及考慮大量難以量化及確定之不明朗因素。

除該等公司之董事及管理層外，吾等不會就本報告內容向任何人士負責或就此產生任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，須自行承擔所有風險。

## 12.0 意見

除另有訂明者外，本估值報告所列出之貨幣金額均以港元為單位。

吾等謹此確認，吾等於亞洲聯合財務集團及其控股公司、附屬公司及聯營公司或本報告所呈列價值均無任何現有或預期權益。

## 13.0 結論

13.1 於第9節，吾等嘗試以各種方法計算亞洲聯合財務集團之市值。於第9.1.1及9.1.2節，吾等比較各家公司及其主要比率，惟大部分適用價格比率均未能成為明確指標。儘管如此，吾等於第9.1.3節發現市賬率與資產淨值回報率之間有密切關連。因此，吾等以市賬率3.49倍估計亞洲聯合財務集團之市值，得出價值為8,550,000,000港元。

13.2 為覆核上述數字之有效性，吾等於第9.2節採用另一方法得出價值為8,870,000,000港元，與第9.1.3節所作估值相若。

13.3 因此，亞洲聯合財務集團之市值將介乎8,550,000,000港元至8,870,000,000港元之間，中位數為8,710,000,000港元。

## 14.0 估值意見

基於上述調查及分析以及所採用估值方法，吾等認為，亞洲聯合財務集團全部股本權益於二零零六年四月三十日之市值總額為8,710,000,000港元（八十七億一千萬港元）。亞洲聯合財務集團已發行股份之50.91%於二零零六年四月三十日之算術細分市值為4,434,261,000港元（四十四億三千四百二十六萬一千港元）。

此 致

香港  
灣仔  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈22樓  
聯合集團有限公司  
董事會

香港  
金鐘  
太古廣場一座  
12樓  
新鴻基有限公司  
董事會

台照

代表

普敦國際評估有限公司

董事  
余德鳴  
FCMA, FCPA

董事  
王明坤  
MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)  
謹啟

二零零六年六月三十日

附註：余德鳴先生為特許管理會計師及資深會計師，於業務估值方面擁有逾10年經驗。

王明坤先生為註冊專業測量師，於物業估值方面擁有13年經驗及於業務估值方面擁有逾8年經驗。

下文載列董事及聯交所已分別自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行及董事會發出以就載入本通函而編製之函件全文，內容有關截至二零零六年十二月三十一日止年度亞洲聯合財務集團權益持有人之應佔溢利預測。

(i) 德勤•關黃陳方會計師行函件

# Deloitte.

## 德勤

敬啟者：

吾等已審閱就得出亞洲聯合財務有限公司（「公司」）及其附屬公司（以下統稱「集團」）於截至二零零六年十二月三十一日止年度權益持有人應佔溢利預測（「溢利預測備忘錄」）採納之會計政策及計算方法，而公司董事須就此負全責。溢利預測備忘錄乃根據集團於截至二零零六年四月三十日止四個月之未經審核管理賬目所示業績及截至二零零六年十二月三十一日止餘下八個月之業績預測編製。

吾等認為，就所用會計政策及計算方法而言，溢利預測備忘錄已按公司董事所作出假設之基準妥為編製，並按與集團日期為二零零六年三月二十七日之截至二零零五年十二月三十一日止年度經審核財務報表所載集團一般採納之會計政策所有重大方面一致之基準呈報。

此致

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座12樓  
新鴻基有限公司  
董事會 台照

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零零六年六月十二日

(ii) 董事會函件

敬啟者：

就亞洲聯合財務有限公司之溢利預測

吾等確認，載於本公司、聯合集團有限公司及聯合地產（香港）有限公司於二零零六年六月二十日或前後刊發之聯合公佈內之亞洲聯合財務有限公司及其附屬公司之股東應佔溢利之預測，乃經過適當審慎查詢後而作出。

此致

香港

港景街1號

國際金融中心1期11樓

香港聯合交易所有限公司 台照

代表  
新鴻基有限公司  
執行董事  
唐登  
謹啟

二零零六年六月十九日

以下為普敦就經擴大集團之物業權益估值發出之估值報告：



香港灣仔  
港灣道30號  
新鴻基中心3830-32室  
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對新鴻基有限公司及其附屬公司及UAF Holdings Limited及其附屬公司（以下統稱為「經擴大集團」）於香港特別行政區（「香港」）、中華人民共和國（「中國」）、澳門特別行政區（「澳門」）及菲律賓持有之物業權益（物業詳情載於隨附之估值概要）進行估值，假設UAF Holdings之銷售股份交易已於二零零六年四月三十日完成。吾等證實曾視察該等物業，於有關土地註冊處進行查冊及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以向閣下呈述吾等對該等物業權益於二零零六年四月三十日（以下統稱為「估值日」）之現況之價值。

吾等之估值乃吾等對該物業按「市值」的意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等評估該等物業權益時，乃個別考慮每項物業。吾等並無計及該等物業售予某單獨一方時之折扣，亦無考慮倘若該等物業同時整批發售時其價值所受之影響。

在對第一類經擴大集團於香港及中國持有作投資之物業權益進行估值時，吾等乃採用投資估值法，考慮目前收取之租金及租賃期滿後物業之增值潛力。

在對經擴大集團於香港及中國持有作業主自用之第二類物業權益進行估值時，吾等乃採用直接比較法，假設該等物業權益在其現況及空置情況下出售，並參考有關市場上可資比較之成交案例。

就經擴大集團租用之第三類物業權益而言，吾等並無賦予該類物業權益任何商業價值，原因為該類物業僅屬短期租賃性質或不得轉讓或分租，或缺乏可觀租金溢利。

吾等在估值時乃假設在公開市場將該等物業以現況出售，而並無憑藉任何遞延條件合約、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。此外，吾等並無考慮任何關於或影響出售該等物業之購買選擇或優先購買權，而且假設並無任何形式之強迫出售情況。

對於一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契之香港物業權益進行估值時，吾等已考慮大不列顛及北愛爾蘭聯合王國政府與中華人民共和國政府發表之聯合聲明附件三中關於香港及一九八八年新界土地契約（續期）條例之條文，列明該等租期可延長至二零四七年六月三十日而毋須補地價，以及於續期日起計每年按物業當時應課差餉租值之百分之三徵收地租。

就香港及澳門物業而言，獲經擴大集團同意，吾等已於有關土地註冊處作出抽樣查冊業權。吾等並無為位於中國及菲律賓的物業查證業權。然而，吾等並無查證文件正本，以核實其所有權或確定有否任何未載於交予吾等之副本中之任何修訂。

就第3及8項物業之業權而言，吾等很大程度倚賴經擴大集團所提供資料，以及其中國法律顧問上海申華律師事務所之法律意見。

吾等已視察物業之外部，並在可能情況下亦視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

吾等亦無進行實地測量，以查證有關物業地盤及樓面面積之準確性，惟假設吾等獲提供之文件及正式圖則所載之面積乃屬正確無誤。隨附估值證書所載之全部尺寸、量度

及面積乃根據經擴大集團提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。根據吾等對類似物業權益之估值經驗，吾等認為所作出之假設乃屬合理。

吾等很大程度倚賴集團所提供資料，並信納有關下列事項之通知：規劃批准、法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、佔用詳情、租約概要、地盤及樓面面積及其他所有有關事宜。

吾等並無理由懷疑經擴大集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲經擴大集團通知，在所提供之資料中，並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以便在知情下得出意見，而且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項，又或完成出售可能引起之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支出。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則（第一版）所載之所有規則。

除另有說明外，吾等之估值證書中所列款額均為港元。吾等之估值所採用之匯率約為1港元兌人民幣1.03元及1港元兌1.03澳門元，此為估值日之適用匯率。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座  
12樓  
新鴻基有限公司  
列位董事 台照

代表

普敦國際評估有限公司

董事

董事

王明坤

龔仲禮

MRICS, MHKIS, RPS (G.P.) MRICS, MHKIS, RPS (G.P.)

謹啟

二零零六年六月三十日

附註：王明坤先生乃註冊專業測量師，於香港、澳門、中國及亞太區物業估值方面積逾13年經驗。

龔仲禮先生乃註冊專業測量師，於香港、澳門、中國及亞太區物業，估值方面積逾14年經驗。

## 估值概要

物業	於二零零六年		於二零零六年
	四月三十日	經擴大	四月三十日
	現況下之	集團應佔	經擴大集團
	資本值	權益百分比	應佔之資本值
	港元		港元
第一類物業 — 經擴大集團於香港及中國持有作投資之物業權益			
1	香港中環德輔道中71號 永安集團大廈(前稱聯邦大廈) 28樓2803-2810室	39,000,000元	100% 39,000,000元
2	新界西貢銀岬路18號 夏威夷花園 C7號屋	14,000,000元	100% 14,000,000元
3	中國 上海黃浦區南京西路338號 天安中心11樓1101-1109室	46,800,000元	100% 46,800,000元
	小計:	<u>99,800,000元</u>	<u>99,800,000元</u>



物業	於二零零六年		於二零零六年	
	四月三十日	經擴大	四月三十日	
	現況下之	集團應佔	經擴大集團	
	資本值	權益百分比	應佔之資本值	
	港元		港元	
<b>第二類物業 — 經擴大集團於香港、澳門及中國持有及佔用之物業權益</b>				
4	香港金鐘夏慤道18號 海富中心2座4樓，包括 平台天台部份	48,000,000元	100%	48,000,000元
5	香港金鐘夏慤道18號 海富中心2座11樓全層	78,500,000元	100%	78,500,000元
6	香港金鐘夏慤道18號 海富中心1座22樓辦公室 2201、2201A及2202室	79,700,000元	100%	79,700,000元
7	澳門羅理基博士大馬路298-316號、 上海街147-191號、北京街111-123號 中華總商會大廈地下E號鋪	18,500,000元	100%	18,500,000元
8	中國上海黃浦區 南京西路338號天安中心19樓 1901-1903室	18,200,000元	100%	18,200,000元
	小計：	<u>242,900,000元</u>		<u>242,900,000元</u>

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大 集團應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之資本值 港元
<b>第三類物業 — 經擴大集團於香港、中國及菲律賓租賃及佔用之物業權益</b>			
9 香港 金鐘金鐘道88號太古廣場1座11樓 1107-1111室	無商業價值	100%	無商業價值
10 香港 金鐘金鐘道88號太古廣場1座11樓 1101-1106及1112室及12樓	無商業價值	100%	無商業價值
11 香港 灣仔駱克道188號 兆安中心23樓	無商業價值	100%	無商業價值
12 新界荃灣 德士古道150-164號 聯合貨運中心 13樓9室	無商業價值	100%	無商業價值
13 香港 中環皇后大道中9號 22樓2202、2203、2204及2205B室	無商業價值	100%	無商業價值
14 香港 北角木星街9號 永昇中心27樓1、2及3室	無商業價值	100%	無商業價值
15 香港 中環夏慤道12號 美國銀行中心 9樓902、903及905室	無商業價值	100%	無商業價值
16 香港九龍 旺角彌敦道707-713號 銀高國際大廈2樓	無商業價值	100%	無商業價值
17 新界荃灣沙咀道288號 地下	無商業價值	100%	無商業價值

物業	於二零零六年		於二零零六年
	四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大 集團應佔 權益百分比	四月三十日 經擴大集團 應佔之資本值 港元
18 香港 北角英皇道449-455號 華興大廈A部分地下 2號舖	無商業價值	100%	無商業價值
19 新界上水 馬會道170號 地下3號舖	無商業價值	100%	無商業價值
20 中國深圳 羅湖區南湖路 深華商業大廈 18樓1804室	無商業價值	100%	無商業價值
21 Room 815, 8/F, Peninsula Court, 8735 Paseo De Roxas, Makati City, Philippines	無商業價值	100%	無商業價值
22 香港 銅鑼灣軒尼詩道475-481號 東南大廈3樓A- C室	無商業價值	58.18%	無商業價值
23 香港西灣河 筲箕灣道100號地下	無商業價值	58.18%	無商業價值
24 香港 中環皇后大道中77號 中旅大廈1-2樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
25 香港 灣仔軒尼詩道164-166號 亨寧商業2樓辦公室A及B	無商業價值	58.18%	無商業價值

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大 集團應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之資本值 港元
26 香港 香港仔香港仔大道184號 港基大廈地下及閣樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
27 香港 西環德輔道西255號 地下及夾層	無商業價值	58.18%	無商業價值
28 香港 北角英皇道255號 國都廣場 201-2號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
29 香港西環 德輔道西410-424B號 太平洋廣場地下3號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
30 香港 金鐘金鐘道95號 統一中心1樓1009B號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
31 香港 中環德輔道中39號 永傑商業大廈2樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
32 香港 灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈21樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
33 香港 灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈20樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
34 香港 灣仔告士打道138號 聯合鹿島大廈802室	無商業價值	58.18%	無商業價值

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大 集團應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之資本值 港元
35 九龍 旺角上海街595-599A號、 亞皆老街6A-6C號1樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
36 九龍 觀塘康寧道60號地下及閣樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
37 九龍旺角彌敦道732號 寬成樓1樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
38 九龍 新浦崗康強街51-65號 安強大樓地下	無商業價值	58.18%	無商業價值
39 九龍 尖沙咀彌敦道72號 昌興大廈2樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
40 新界 葵涌葵富路7-11號 葵涌廣場1樓43號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
41 九龍 深水埗長沙灣道270號地下	無商業價值	58.18%	無商業價值
42 九龍 紅磡馬頭圍道124號 地下、1樓及平台	無商業價值	58.18%	無商業價值
43 九龍佐敦佐敦道37A-37B號 德寶城商業中心1樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
44 九龍長沙灣 長沙灣道833號 長沙灣廣場1樓119室	無商業價值	58.18%	無商業價值
45 九龍 旺角亞皆老街88-96號、染布房街19號、 黑布街104號利豐大樓地下D舖	無商業價值	58.18%	無商業價值

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大 集團應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之資本值 港元
46 九龍土瓜灣 土瓜灣道271號地下	無商業價值	58.18%	無商業價值
47 九龍 九龍城龍崗道27號 地下包括庭院、1樓平台及頂蓬	無商業價值	58.18%	無商業價值
48 九龍 油麻地彌敦道558-560號 譽發商業大廈 地下A1號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
49 九龍 油麻地彌敦道558-560號 譽發商業大廈 地下A室	無商業價值	58.18%	無商業價值
50 九龍 大角咀埃華街56-58號 大有樓地下E4f號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
51 九龍 觀塘開源道68號 觀塘廣場 地下G13-14號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
52 九龍九龍灣 常悅道20號 環球工商大廈 地下1A號工場	無商業價值	58.18%	無商業價值
53 新界荃灣 青山公路264-298號 南豐中心 18樓1816B-1818A室	無商業價值	58.18%	無商業價值
54 新界沙田 橫壆街1-15號 好運中心 1樓15B-D舖	無商業價值	58.18%	無商業價值

物業	於二零零六年 四月三十日 現況下之 資本值 港元	經擴大 集團應佔 權益百分比	於二零零六年 四月三十日 經擴大集團 應佔之資本值 港元
55 新界 大埔廣福道51-59號 中嘉閣B2號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
56 新界元朗 青山公路195號地下	無商業價值	58.18%	無商業價值
57 新界屯門 屯門鄉事會路4-26號 明偉大樓地下12號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
58 新界屯門屯門鄉事會路4-26號 明偉大樓地下11號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
59 新界上水石湖墟 新豐路113-119號 新豐樓地下A室	無商業價值	58.18%	無商業價值
60 新界荃灣 大河道49號 地下6號舖及閣樓	無商業價值	58.18%	無商業價值
61 新界 將軍澳 欣景路8號 新都城二期商場地下G31號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
62 新界天水圍 嘉湖銀座廣場2期 1樓134A號舖	無商業價值	58.18%	無商業價值
	小計：		無商業價值
	總計：		342,700,000
			342,700,000

## 估值證書

## 第一類—經擴大集團於香港及中國持有作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
1 香港中環德輔道中71號永安集團大廈(前稱聯邦大廈) 28樓2803-2810室	永安集團大廈為於一九六七年落成, 32層高(包括地庫)的商業大廈。  該物業包括實用總面積約5,733平方呎(532.61平方米)於28樓辦公室之部份。	該物業分為兩個租賃期, 年期各為兩年, 分別於二零零七年五月三十一日及二零零七年六月三十日到期, 共產生每月租金共97,868元。	39,000,000元  (經擴大集團應佔100%權益: 39,000,000元)
海旁地段第381號A分段及餘段142,700份平均及不可分割業權份數中之695份	海旁地段第381號根據政府租契持有, 年期由一九零三年八月十五日起, 為期999年。		

## 附註:

1. 該物業之登記業主為百達利財務有限公司, 見日期為一九九八年九月三十日編號為UB7593493及UB7593494之備忘錄。
2. 該物業按押予亞洲商業銀行作為獲授一般銀行融資之無上限擔保, 見日期為二零零二年八月一日編號為UB8756673之備忘錄。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
2 新界西貢銀岬路 18號夏威夷花園 C7號屋	「夏威夷花園」乃於一九八八年 落成，之低層建築物，包括19幢 獨立及半獨立式樓宇。	該物業現時空置。	14,000,000元
丈量約份第224 約地段第384號 628份平均及不 可分割業權份數 中之32份	該物業包括一幢兩層高半獨立 式洋房。	該物業之建築面積約為2,350平 方呎 (218.32平方米)，花園面積 約917平方呎 (85.19平方米) 及 天台面積約 1,146平方呎 (106.47平方米)。	(經擴大集團應 佔100%權益： 14,000,000元)
	丈量約份第224約地段第384號 根據新批地規約第6047號持有， 年期由一八九八年七月一日起， 為期99年，並已合法延長至二零 四七年六月三十日。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為Quick Art Limited，見日期為一九九八年六月二十九日編號為SK333118之備忘錄。
2. 按集團表示，該物業獲Dorshare Limited以代價14,000,000元洽購，見日期為二零零六年五月二十四日之臨時買賣協議。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值																																	
3 中國上海黃浦區 南京西路338號 天安中心11樓 1101-1109室	<p>天安中心為一幢於一九九四年落成之三十層高附三層地庫商業大廈，總建築面積約57,893.02平方米(623,161平方呎)，提供車位約164個。</p> <p>該物業包括天安中心11樓全層，總建築面積約1,359.54平方米(14,634平方呎)，樓層分為九個個別單位，如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 平方米</th> <th>面積 平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1101</td><td>204.70</td><td>2,203</td></tr> <tr><td>1102</td><td>155.47</td><td>1,673</td></tr> <tr><td>1103</td><td>154.17</td><td>1,659</td></tr> <tr><td>1104</td><td>187.53</td><td>2,019</td></tr> <tr><td>1105</td><td>138.35</td><td>1,489</td></tr> <tr><td>1106</td><td>158.65</td><td>1,708</td></tr> <tr><td>1107</td><td>102.45</td><td>1,103</td></tr> <tr><td>1108</td><td>102.45</td><td>1,103</td></tr> <tr><td>1109</td><td>155.77</td><td>1,677</td></tr> <tr><td>總面積</td><td><u>1,359.54</u></td><td><u>14,634</u></td></tr> </tbody> </table>	單位	建築面積 平方米	面積 平方呎	1101	204.70	2,203	1102	155.47	1,673	1103	154.17	1,659	1104	187.53	2,019	1105	138.35	1,489	1106	158.65	1,708	1107	102.45	1,103	1108	102.45	1,103	1109	155.77	1,677	總面積	<u>1,359.54</u>	<u>14,634</u>	<p>該物業根據兩份租約出租分為兩個租賃期，分別於二零零六年四月十四日及二零零七年八月十四日到期，每月租金人民幣共239,596元。</p>	<p>46,800,000元</p> <p>(經擴大集團應佔100%權益： 46,800,000元)</p>
單位	建築面積 平方米	面積 平方呎																																		
1101	204.70	2,203																																		
1102	155.47	1,673																																		
1103	154.17	1,659																																		
1104	187.53	2,019																																		
1105	138.35	1,489																																		
1106	158.65	1,708																																		
1107	102.45	1,103																																		
1108	102.45	1,103																																		
1109	155.77	1,677																																		
總面積	<u>1,359.54</u>	<u>14,634</u>																																		
	<p>該物業獲授土地使用權50年，由一九九四年七月八日至二零四四年七月七日，作綜合用途。</p>																																			

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年四月二十一日發出之九份物業所有權證明書編號005128、005125、005121、005122、005117、005118、005119、005120及005115，該物業之業權已轉讓予集團全資附屬公司誠興投資有限公司，土地使用權自一九九四年七月八日起，為期五十年，作綜合用途。
2. 經擴大集團中國法律顧問上海申華律師事務所指出：
  - i) 根據該等物業所有權證明書，誠興投資有限公司擁有該物業（總建築面積為1,359.54平方米）土地使用權，自一九九四年七月八日起，為期五十年，作綜合用途。
  - ii) 誠興投資有限公司擁有該物業之合法業權，可按轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
3. 吾等按下列假設進行估值：
  - i) 誠興投資有限公司擁有該物業之合法業權，不帶任何產權負擔，並有權將其土地使用權之餘下年期轉讓而毋須向政府補地價或支付其他有償款項。
  - ii) 所有地價及其他配套公用設施成本已悉數繳付。
  - iii) 該物業（不論整幢或分層）可自由出售予本地及海外買家。

## 第二類－經擴大集團於香港、澳門及中國持有及佔用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
4 香港金鐘夏慤道 18號海富中心2 座4樓全層，包括 平台天台部分  內地段第8423號 227,600份平均 及不可分割業權 份數中之337份	<p data-bbox="340 421 703 619">該物業包括2座4樓全部辦公室空間及平台天台部分。海富中心於一九八零年落成，包括兩座建於4層高商業平台上的辦公室大樓，每幢辦公室大樓分別有23層。</p> <p data-bbox="340 666 703 793">該物業實用面積共約5,208平方呎（483.84平方米）及平台天台面積約13,910平方呎（1,292.28平方米）。</p> <p data-bbox="340 840 703 968">內地段第8423號根據批地規約第11226號持有，自一九七八年八月十八日起，為期75年，並可續期75年。</p>	<p data-bbox="741 421 976 480">據指出，該物業現時由經擴大集團自用。</p>	<p data-bbox="1040 421 1208 453">48,000,000元</p> <p data-bbox="1040 491 1208 587">（經擴大集團應佔100%權益：48,000,000元）</p>

## 附註：

該物業之登記業主為Texgulf Limited，見日期為一九八一年三月二十四日編號為UB2059320之備忘錄。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
5 香港金鐘夏慤道 18號海富中心2 座11樓全層	該物業包括2座11樓全部辦公室。海富中心於一九八零年落成，包括兩座建於4層高商業平台上的辦公室大樓，每座辦公室大樓分別有23層。	據指出，該物業現時由經擴大集團自用。	78,500,000元
內地段第8423號 227,600份業權 份數中之1,246 份	該物業擁有之實用面積約9,161平方呎(851.09平方米)。		(經擴大集團應 佔100%權益： 78,500,000元)
	內地段第8423號根據批地規約第11226號持有，自一九七八年八月十八日起，為期75年，並可重續75年。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為Texgulf Limited，見日期為二零零零年十一月二十三日編號為UB8260871之備忘錄。
2. 該物業向DBS廣安銀行有限公司作出無上限首次法定押記以獲取一般銀行融資，見日期為二零零零年十一月二十三日編號為UB8260872之備忘錄。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
6 香港金鐘夏慤道 18號海富中心1 座22樓辦公室 2201、2201A及 2202室	該物業包括1座22樓之3個辦公室單位。海富中心於一九八零年落成，包括兩座建於4層高商業平台上的辦公室大樓，每座辦公室大樓分別有28層。	據指出，該物業現時由經擴大集團自用。	79,700,000元  (經擴大集團應佔100%權益： 79,700,000元)
內地段第8423號 227,600份業權 份數中之1,390 份	該物業之實用面積約9,002平方呎(836.32平方米)，分佈如下：		
	單位	實用售面積 平方呎	
	2201	3,038	
	2201A	1,487	
	2202	4,477	
	總面積：	<u>9,002</u>	
	內地段第8423號根據批地規約第11226號持有，自一九七八年八月十八日起，為期75年，並可重續75年。		

## 附註：

1. 該物業之登記業主為億利高投資有限公司，分別見日期為二零零零年九月五日編號為UB8203614、日期為二零零二年六月十日編號為UB8723486及日期為一九九三年七月二十八日編號為UB5770117之備忘錄。
2. 該物業附帶以下產權負擔：
  - i) 向渣打銀行作出無上限三方法定押記／按揭(辦公室2201及2201A)，見日期為二零零三年二月十日編號為UB8874746之備忘錄；
  - ii) 向永亨銀行有限公司作出按揭，以獲取一般銀行融資，見日期為一九九三年七月二十八日編號為UB5770119(辦公室2202)之備忘錄；及
  - iii) 為永亨銀行作出無上限第二法定押記，見日期為二零零零年六月二十日編號為UB8124046(辦公室2202)之備忘錄。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
7 澳門羅理基博士大馬路298-316號、上海街147-191號、北京街111-123號中華總商會大廈地下E號舖	該物業包括中華總商會大廈地下其中一個零售店舖連閣樓，此為一九九三年或前後落成的二十層高（連閣樓）辦公室大樓，地下專作零售用途，上層（4至19樓）為辦公室，1至3樓則為停車場。	該物業現時由經擴大集團自用。	18,500,000元  (經擴大集團應佔100%權益： 18,500,000元)
	該物業總實用面積約共195.48平方米(2,104平方呎)。		
	該物業根據批地規約持有，由一九八八年七月二十九日起，為期25年。		

## 附註：

1. 該物業於物業登記局登記之業主為Sun Hung Kai Servicos e Consultadoria de Invesrimentos (Macau), Limitada, 見日期分別為一九九四年四月二十七日及二零零三年六月十日編號為3284 F15K及66044 G之備忘錄。
2. 據吾等最新之業權查察，該物業並無重大產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值															
8 中國上海黃浦區 南京西路338號 天安中心19樓 1901-1903室	天安中心為一幢於二零零四年落成，三層地庫上之30層高商業大廈，建築面積約57,893.02平方米（623,161平方呎），提供車位約164個。	該物業現時由經擴大集團自用。	18,200,000元  (經擴大集團應佔100%權益： 18,200,000元)															
	該物業包括天安中心19樓3個辦公室單位，建築面積分別如下：																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 平方米</th> <th>面積 平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1901</td> <td>204.63</td> <td>2,203</td> </tr> <tr> <td>1902</td> <td>155.17</td> <td>1,670</td> </tr> <tr> <td>1903</td> <td>153.68</td> <td>1,654</td> </tr> <tr> <td>總面積</td> <td><u>513.48</u></td> <td><u>5,527</u></td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築面積 平方米	面積 平方呎	1901	204.63	2,203	1902	155.17	1,670	1903	153.68	1,654	總面積	<u>513.48</u>	<u>5,527</u>		
單位	建築面積 平方米	面積 平方呎																
1901	204.63	2,203																
1902	155.17	1,670																
1903	153.68	1,654																
總面積	<u>513.48</u>	<u>5,527</u>																
	該物業獲授土地使用權由一九九四年七月八日起至二零四四年七月七日，為期50年，作綜合用途。																	

## 附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年三月十五日發出之三份物業所有權證明書編號003353、003352及003351，該物業之業權已轉讓予集團全資附屬公司興業控股有限公司，土地使用權自一九九四年七月八日起，為期五十年，作綜合用途。
- 經擴大集團中國法律顧問上海申華律師事務所指出：
  - 根據該等物業所有權證明書，興業控股有限公司擁有該物業（建築面積為513.48平方米）土地使用權，自一九九四年七月八日起，為期五十年，作綜合用途。
  - 興業控股有限公司擁有該物業之合法業權，可按轉讓、抵押或租賃形式自由轉讓。
- 吾等按下列假設進行估值：
  - 興業控股有限公司擁有該物業之合法業權，不帶任何產權負擔，並有權將其土地使用權之餘下年期轉讓而毋須向政府補地價或支付其他有償款項。
  - 所有地價及其他配套公用設施成本已悉數繳付。
  - 該物業（不論整幢或分層）可自由出售予本地及海外買家。



## 第三類－經擴大集團於香港、中國及菲律賓租賃及佔用之物業權益

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
9 香港金鐘金鐘道88號 太古廣場1座11樓1107- 1111室	太古廣場1座於一九八八年落成，為於三層高購物中心之上的四十層高商業／辦公室大樓。  該物業包括太古廣場1座11樓五個辦公室單位，總建築面積約839.28平方米（9,034平方呎），現由集團佔用作辦公室。  該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年六月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期三年半，月租219,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值)
10 香港金鐘金鐘道88號 太古廣場1座11樓1101- 1106及1112室及12樓	太古廣場1座於一九八八年落成，為於三層高購物中心之上的四十層高商業／辦公室大樓。  該物業包括太古廣場1座11樓七個單位及12樓全層，總建築面積約2,815.68平方米（30,038平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。  該物業由集團租用，年期由二零零四年一月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期三年半，月租805,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值)
11 香港灣仔駱克道188號 兆安中心23樓	兆安中心於一九九四年落成，為四層高停車場以上的三十一層高商業／辦公室大樓。  該物業包括兆安中心23樓全層，建築面積約433.57平方米（4,667平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。  該物業由經擴大租用，年期由二零零三年九月一日起至二零零六年八月三十一日，為期三年，月租42,003港元，不包括差餉、管理費及其他開支。已安排重續三年租約，由二零零六年九月一日起至二零零九年八月三十一日，月租51,337港元。	無商業價值  (經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值)

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
12 新界荃灣德士古道150-164號聯合貨運中心13樓9室	<p>聯合貨運中心於一九九一年落成，為26層高的貨倉大廈，地下及1樓為停車場。</p> <p>該物業包括聯合貨運中心13樓一個單位，建築面積約58.71平方米（632平方呎），現由經擴大集團佔用作貨倉用途。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零二年五月一日起，月租2,100港元，並無到期日期，可以一個月通知終止租約。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值）</p>
13 香港中環皇后大道中9號22樓2202、2203、2204及2205B室	<p>「皇后大道中9號」為一幢於一九九一年落成，34層高商業大廈連地庫。該物業包括「皇后大道中9號」22樓辦公室單位2202、2203、2204及2205B室。</p> <p>該物業總建築面積約828.97平方米（約8,923平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租249,844港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值）</p>
14 香港北角木星街9號永昇中心27樓1、2及3室	<p>永昇中心為一幢於一九九七年落成，28層高商業／辦公室大樓連一層地庫。</p> <p>該物業包括永昇中心27樓三個辦公室單位，總建築面積約144.27平方米（1,553平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年九月十五日起至二零零七年九月十四日，為期兩年，月租15,996港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
15 香港中環夏慤道12號 美國銀行中心9樓902、 903及905室	美國銀行中心為一幢於一九七五年落成，38層高商業／辦公室大樓連一層地庫。  該物業包括美國銀行中心9樓3個辦公室單位，總建築面積約490.52平方米（5,280平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。  該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年三月二十三日起至二零零九年三月二十二日，為期三年，月租158,400港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值)
16 九龍旺角彌敦道707- 713號銀高國際大廈2樓	銀高國際大廈為一幢於一九九四年落成，24層高商業／辦公室大樓連地庫。  該物業包括銀高國際大廈2樓全層，建築面積約362.50平方米（3,902平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。  該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年七月一日起至二零零七年六月三十日，為期兩年，月租48,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值)
17 新界荃灣沙咀道288號 地下	該物業包括一幢四層高綜合大廈之地下，該大廈於一九六零年落成。  該物業之實用面積約157.93平方米（1,700平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。  該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年十二月六日起至二零零七年十二月五日，為期兩年，月租80,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	無商業價值  (經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值)

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
18 香港北角英皇道449-455號華興大廈A部分地下2號舖	<p>該物業包括一幢23層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七九年落成。</p> <p>該物業之實用面積約139.35平方米(1,500平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零三年七月一日起至二零零六年六月三十日，為期兩年，月租40,800港元，不包括差餉、管理費及其他開支。現正安排重續租約兩年，由二零零六年七月一日起至二零零八年六月三十日，月租45,700港元。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
19 新界上水馬會道170號地下3號舖	<p>該物業包括於一幢三層高綜合大廈的地舖，該大廈於一九七三年落成。</p> <p>該物業之實用面積約176.51平方米(1,900平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年六月十三日起至二零零六年六月十二日，為期三年，月租41,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。現正安排重續租約一年，由二零零六年六月十三日起至二零零七年六月十二日，月租47,000港元。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
20 中國深圳羅湖區南湖路深華商業大廈18樓1804室	<p>深華商業大廈於二零零一年落成，為8層購物中心以上的商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括深華商業大廈18樓一個辦公室單位，建築面積約104.59平方米(1,125.82平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年三月十八日起至二零零八年三月三十一日，為期兩年，月租5,063港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
21 Room 815, 8/F, Peninsula Court, 8735 Paseo De Roxas, Makati City, Philippines	<p>該物業包括於一幢8層高大廈8樓一個辦公室單位，該大廈於一九六九年落成。</p> <p>該物業建築面積約65.00平方米(699.66平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年八月一日起至二零零七年七月三十一日，為期一年，月租2,627港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 100%權益： 無商業價值)</p>
22 香港銅鑼灣軒尼詩道 475-481號東南大廈3樓 A-C室	<p>東南大廈為一幢於一九六五年落成，16層高的商住大廈。</p> <p>該物業包括東南大廈3樓三個辦公室單位，建築面積約371.61平方米(4,000平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年四月九日起至二零零八年四月八日，為期兩年，月租98,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
23 香港西灣河筲箕灣道 100號地下	<p>該物業包括一幢12層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六七年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米(1,000平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年二月十八日起至二零零七年二月十七日，為期兩年，月租28,750港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
24 香港中環皇后大道中 77號中旅大廈1-2樓	<p>該物業包括一幢13層高商業大廈的1樓及2樓全層，該大廈於一九七三年落成。</p> <p>該物業建築面積包括1樓約156.73平方米(1,687平方呎)及2樓約148.64平方米(1,600平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年十月二十一日起至二零零六年十月二十日，為期兩年，月租40,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
25 香港灣仔軒尼詩道164- 166號亨寧商業大廈2樓 辦公室A及B	<p>該物業包括一幢16層高商業大廈2樓的兩個辦公室單位，該大廈於一九七七年落成。</p> <p>該物業總建築面積約120.77平方米(1,300平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年五月一日起至二零零七年四月三十日，為期兩年，月租14,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
26 香港香港仔香港仔大 道184號港基大廈地下 及閣樓	<p>該物業包括一幢24層高綜合大廈的一個地舖及閣樓，該大廈於一九九零年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米(1,000平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年九月一日起至二零零六年八月三十一日，為期兩年，月租74,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
27 香港西區德輔道西255號地下及夾層	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖及中層，該大廈於一九七九年落成。</p> <p>該物業建築面積約88.26平方米（950平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業經擴大集團租用，年期由二零零五年五月十五日起至二零零七年五月十四日，為期兩年，月租20,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
28 香港北角英皇道255號國都廣場201-2舖	<p>國都廣場於一九九九年落成，為一幢26層高的商業／辦公室大樓連3層地庫。</p> <p>該物業包括國都廣場2樓兩個商舖單位，總建築面積約99.59平方米（1,072平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年六月十六日起至二零零七年六月十五日，為期兩年，月租38,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
29 香港西環德輔道西410-424B號太平洋廣場地下3號舖	<p>太平洋廣場於一九九二年落成，為一幢於4層購物中心上的28層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括太平洋廣場一個地舖單位，建築面積約68.09平方米（733平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年二月十六日起至二零零七年二月十五日，為期兩年，月租27,854港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
30 香港金鐘金鐘道95號 統一中心1樓1009B號 舖	<p>統一中心於一九八一年落成，為一幢於6層購物中心上的36層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括統一中心1樓一個商舖單位，建築面積約53.42平方米（575平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年三月一日起至二零零七年二月二十八日，為期兩年，月租48,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
31 香港中環德輔道中39 號永傑商業大廈2樓	<p>該物業包括一幢24層高商業大廈的2樓全層，該大廈於一九九二年落成。</p> <p>該物業建築面積約248.98平方米（2,680平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年九月二十六日起至二零零七年九月二十五日，為期兩年，月租58,960港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
32 香港灣仔告士打道138 號聯合鹿島大廈21樓	<p>聯合鹿島大廈於一九八一年落成，為一幢24層高連兩層地庫的商業／辦公室大廈。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈21樓全層，建築面積約833.13平方米（9,506平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期兩年，月租216,736.80港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>



物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
33 香港灣仔告士打道138 號聯合鹿島大廈20樓	<p>聯合鹿島大廈於一九九零年落成，為一幢24層高連兩層地庫的商業／辦公室大廈。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈20樓全層，建築面積約833.13平方米（9,506平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年七月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期兩年半，月租216,736.80港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
34 香港灣仔告士打道138 號聯合鹿島大廈802室	<p>聯合鹿島大廈於一九九零年落成，為一幢24層高連兩層地庫的商業／辦公室大廈。</p> <p>該物業包括聯合鹿島大廈8樓一個辦公室單位，建築面積約130.99平方米（1,410平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年二月一日起至二零零七年一月三十一日，為期兩年半，月租28,200港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
35 九龍旺角上海街595- 599A號亞皆老街6A- 6C號1樓	<p>該物業包括一幢16層高綜合大廈的1樓一個辦公室單位，該大廈於一九六六年落成。</p> <p>該物業建築面積約244.52平方米（2,632平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由二零零四年九月一日起至二零零六年八月三十一日，為期兩年，月租70,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
36 九龍觀塘康寧道60號 地下及閣樓	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖單位及閣樓，該大廈於一九六八年落成。</p> <p>該物業建築面積約86.40平方米（930平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年五月六日起至二零零七年五月五日，為期兩年，月租38,800港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
37 九龍旺角彌敦道732號 寬成樓1樓	<p>該物業包括一幢12層高綜合大廈的1樓全層，該大廈於一九七五年落成。</p> <p>該物業建築面積約148.83平方米（1,602平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年一月十六日起至二零零七年一月十五日，為期兩年，月租23,700港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
38 九龍新蒲崗康強街51- 65號安強大樓地下	<p>該物業包括一幢8層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六三年落成。</p> <p>該物業建築面積約111.48平方米（1,200平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年一月三日起至二零零八年一月二日，為期四年，月租30,800港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
39 九龍尖沙咀彌敦道72 號昌興大廈2樓	<p>該物業包括一幢13層高綜合大廈的2樓全層，該大廈於一九六四年落成。</p> <p>該物業建築面積約278.70平方米(3,000平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租51,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
40 新界葵涌葵富路7-11號 葵涌廣場1樓43號舖	<p>葵涌廣場於一九九零年落成，為一幢4層高購物中心上的27層高商住大廈。</p> <p>該物業包括葵涌廣場1樓一個商舖單位，建築面積約133.13平方米(1,433平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年十月十六日起至二零零六年十月十五日，為期兩年，月租41,392港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
41 九龍深水埗長沙灣道 270號地下	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六一年落成。</p> <p>該物業建築面積約109.62平方米(1,180平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年二月八日起至二零零七年二月七日，為期三年，月租31,972.50港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
42 九龍紅磡馬頭圍道124號地下、1樓及平台	<p>該物業包括一幢10層高綜合大廈的地下、一樓及平台全層，該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業總建築面積約172.80平方米(1,860平方呎)，現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年六月一日起至二零零七年五月三十一日，為期兩年，月租38,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
43 九龍佐敦佐敦道37A-37B號德寶城商業中心1樓	<p>該物業包括一幢18層高商業大廈的1樓一個辦公室單位，該大廈於一九九一年落成。</p> <p>該物業建築面積約139.81平方米(1,505平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年九月九日起至二零零七年九月八日，為期兩年，月租40,700港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
44 九龍長沙灣長沙灣道833號長沙灣廣場1樓119室	<p>長沙灣廣場於一九八九年落成，為一幢商業／辦公室大樓，3樓及4樓為停車場。</p> <p>該物業包括長沙灣廣場1樓一個商舖單位，建築面積約215.35平方米(2,318平方呎)，現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年六月一日起至二零零六年五月三十一日，為期兩年，月租51,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
45 九龍旺角亞皆老街88-96號、染布房街19號、黑布街104號利豐大樓地下D舖	<p>該物業包括一幢13層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六零年落成。</p> <p>該物業建築面積約78.97平方米（850平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年二月一日起至二零零七年一月三十一日，為期兩年，月租75,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
46 九龍土瓜灣土瓜灣道271號地下	<p>該物業包括一幢8層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六零年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米（1,000平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租42,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
47 九龍九龍城龍崗道27號地下包括庭院、1樓、平台及頂蓬	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的地下包括庭院、1樓、平台及頂蓬，該大廈於一九七四年落成。</p> <p>該物業建築面積約185.80平方米（2,000平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年九月二十五日起至二零零七年九月二十四日，為期兩年，月租46,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
48 九龍油麻地彌敦道558-560號譽發商業大廈地下A1舖	<p>該物業包括一幢21層高商業大廈的一個地舖，該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業建築面積約95.69平方米（1,030平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年二月十八日起至二零零八年二月十七日，為期兩年，月租49,500港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
49 九龍油麻地彌敦道558-560號譽發商業大廈地下A室	<p>該物業包括一幢21層高商業大廈的一個地舖，該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業建築面積約6.50平方米（70.00平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年二月十八日起至二零零八年二月十七日，為期兩年，月租3,300港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
50 九龍大角咀埃華街56-58號大有樓地下E4f號舖	<p>該物業包括一幢14層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七四年落成。</p> <p>該物業建築面積約130.06平方米（1,400平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年十一月十五日起至二零零七年十一月十四日，為期兩年，月租38,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
51 九龍觀塘開源道68號 觀塘廣場地下G13-14 號舖	<p>觀塘廣場於一九八六年落成，為一幢14層高（連夾層）的商業／辦公室大樓，1樓至3樓為購物中心，5樓至11樓為停車場。</p> <p>該物業包括觀塘廣場一個地舖，建築面積約46.08平方米（496平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年一月二十四日起至二零一一年一月二十三日，為期五年，月租98,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
52 九龍九龍灣常悅道20 號環球工商大廈地下 1A號工場	<p>該物業包括一幢12層高（包括地下停車場及一層地庫）工業大廈的地下一個工場，該大廈於一九八七年落成。</p> <p>該物業建築面積約89.19平方米（960平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年六月一日起至二零零八年十一月三十日，為期兩年半，月租68,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
53 新界荃灣青山公路264- 298號南豐中心18樓 1816B -1818A室	<p>南豐中心於一九八三年落成，為一幢2層高購物中心上的24層高商業／辦公室大樓。</p> <p>該物業包括南豐中心18樓兩個辦公室單位，建築面積約164.90平方米（1,775平方呎），現由經擴大集團佔用作辦公室。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年七月一日起至二零零六年六月三十日，為期兩年，月租22,075港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
54 新界沙田橫壆街1-15號 好運中心1樓158-D舖	好運中心於一九八三年落成，為一幢3層高購物中心上的商住大樓。	無商業價值
	該物業包括好運中心1樓之B至D商舖單位，總建築面積約147.43平方米（1,587平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。	(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)
	該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租95,200港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	
55 新界大埔廣福道51-59 號中嘉閣B2舖	中嘉閣於一九九一年落成，為一幢16層高的綜合大樓。	無商業價值
	該物業包括中嘉閣一個地舖，建築面積約120.77平方米（1,300平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。	(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)
	該物業由經擴大集團租用，年期由二零零六年一月一日起至二零零七年十二月三十一日，為期兩年，月租34,500港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	
56 新界元朗青山公路195 號地下	該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七二年落成。	無商業價值
	該物業建築面積約97.54平方米（1,050平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。	(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)
	該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年七月三日起至二零零六年七月二日，為期兩年，月租70,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。	



物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
57 新界屯門屯門鄉事會 路4-26號明偉大樓地下 12號舖	<p>該物業包括一幢6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七二年落成。</p> <p>該物業建築面積約74.32平方米（800平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年九月一日起至二零零七年八月三十一日，為期兩年，月租45,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
58 新界屯門鄉事會路4-26 號明偉大樓地下11號 舖	<p>該物業包括一幢建於4層停車場上的6層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九七二年落成。</p> <p>該物業建築面積約74.32平方米（800平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年四月一日起至二零零七年三月三十一日，為期兩年，月租32,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>
59 新界上水石湖墟新豐 路113-119號新豐樓地 下A室	<p>該物業包括一幢4層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六六年落成。</p> <p>該物業建築面積約92.90平方米（1,000平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年十一月十日起至二零零七年十一月九日，為期兩年，月租50,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>（經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值）</p>

物業	概況及年期	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值
60 新界荃灣大河道49號 地下6號舖及閣樓	<p>該物業包括一幢7層高綜合大廈的一個地舖，該大廈於一九六六年落成。</p> <p>該物業建築面積約157.93平方米（1,700平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零四年九月一日起至二零零六年八月三十一日，為期兩年，月租66,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
61 新界將軍澳欣景路8號 新都城二期商場地下 G31號舖	<p>該物業包括一幢3層商業平台連地庫的一個地舖，該大廈於一九九九年落成。</p> <p>該物業建築面積約132.38平方米（1,425平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年一月六日起至二零零七年一月五日，為期兩年，月租32,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>
62 新界天水圍嘉湖銀座 廣場2期1樓134A號舖	<p>該物業包括一幢25層商業／辦公室大廈1樓的一個地舖，該大廈於一九九七年落成。</p> <p>該物業建築面積約62.15平方米（669平方呎），現由經擴大集團佔用作商舖。</p> <p>該物業由經擴大集團租用，年期由二零零五年十一月十六日起至二零零八年十一月十五日，為期三年，月租34,000港元，不包括差餉、管理費及其他開支。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(經擴大集團應佔 58.18%權益： 無商業價值)</p>

## 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後方始作出，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) 董事所持權益

除下文所披露外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定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條須記錄於該條文所指之登記冊之權益或淡倉；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之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事名稱	相聯法團名稱	實益擁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	聯合地產	324,000 (附註1)	0.06%	個人權益 (作為實益擁有人持有)
	聯合集團	550,000 (附註2)	0.21%	個人權益 (作為實益擁有人持有)

附註：

- (1) 該股數指於聯合地產270,000股股份之權益，以及產生54,000股聯合地產相關股份權益之54,000份聯合地產認股權證之權益。上述聯合地產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（包括首尾兩天）期間任何時間按初步認購價每股10港元（可予調整）認購聯合地產繳足股款之股份。
- (2) 該股數指於聯合集團550,000股股份之權益。
- (3) 上述所有權益均屬長倉。

## (b) 主要股東所持權益

除下文所披露外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並未知悉任何人士於本公司或其任何相聯法團（定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任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

## (i) 於股份及相關股份所持權益

股東名稱	股份及相關 股份數目	佔已發行股本 之概約百分比	附註
聯合地產	952,038,670	76.42%	1、4、5
聯合集團	952,038,670	76.42%	2、4、5
Lee and Lee Trust （「LL Trust」）	952,038,670	76.42%	3、4、5
Penta Investment Advisers Limited （「Penta」）	155,806,200	12.51%	6
John Zwaanstra	155,806,200	12.51%	7

## 附註：

- 該股數指由AP Jade Limited（「AP Jade」）之全資附屬公司AP Emerald Limited（「APE」）持有之765,198,892股股份之權益，以及產生186,839,778股相關股份權益之186,839,778份本公司認股權證之權益。上述本公司認股權證（「二零零九年認股權證」）賦予其持有人權利，可於二零零六年六月一日至二零零九年五月三十一日（包括首尾兩天）期間任何時間按初步認購價每股6港元（可予調整）認購繳足股款之股份。AP Jade為聯合地產之全資附屬公司，因此，聯合地產被視為持有該等股份及相關股份之權益。
- 聯合集團持有聯合地產已發行股本約74.93%權益，因此，被視作擁有聯合地產所持之該等股份及相關股份權益。
- 李成輝先生、李淑慧小姐及李成煌先生為全權信託LL Trust之信託人，彼等合共持有聯合集團已發行股本約40.72%權益，因此，被視作擁有聯合集團所持之該等股份及相關股份權益。

4. APE (作為認購者) 與本公司於二零零六年五月十二日訂立認購協議 (於二零零六年五月十七日作出補充), 在APE根據其與富益證券有限公司 (「富益證券」) (作為配售代理) 於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作出補充) 完成配售169,000,000股股份後, 認購169,000,000股新股份, 及倘進行潛在配售79,000,000股股份, 則按每股7.00港元之價格認購額外79,000,000股新股份。認購協議須待其所列條件達成後, 方告完成。進一步詳情載於本公司、聯合集團及聯合地產於二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈以及聯合集團及聯合地產於二零零六年六月八日各自之通函內。
5. APE (作為賣方) 與本公司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」) (作為配售代理) 於二零零六年五月十八日訂立配售協議, 內容有關新鴻基投資按每股7.00港元之價格以配售方式包銷79,000,000股股份。配售協議須待其所列條件達成後, 方告完成。進一步詳情載於本公司、聯合集團及聯合地產於二零零六年五月十八日之聯合公佈以及聯合集團及聯合地產於二零零六年六月八日各自之通函內。
6. 該股數指於151,998,000股股份之權益, 以及產生3,808,200股相關股份權益之3,808,200份本公司二零零九年認股權證之權益 (均以投資經理身分持有)。
7. John Zwaanstra先生透過其於Penta之100%權益而被視為擁有該等股份及相關股份之權益。
8. 上述所有權益均為長倉。於最後實際可行日期, 根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載, 並無淡倉記錄。

(ii) 於本集團其他成員公司股份所持權益

本公司非全資 附屬公司之名稱	股東名稱	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%
新鴻基財經 資訊有限公司	日新資訊 有限公司	47	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. 董事於競爭性業務之利益

於最後實際可行日期，根據上市規則，下列董事（獨立非執行董事除外）被視為於與本集團之業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有利益，詳情如下：

- (a) 狄亞法先生為聯合集團之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、提供金融服務以及地產投資之業務。
- (b) 李成偉先生為聯合地產及天安中國投資有限公司（「天安」）之董事，聯合地產透過其若干附屬公司部份從事借貸及地產投資之業務，天安則透過其附屬公司部份從事借貸之業務。

由於董事會與上述公司之董事會均獨立運作，而上述各董事亦未能控制董事會，故本集團能獨立於該等公司之業務運作，及基於各自利益來經營其業務。

#### 5. 訴訟

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

- (a) 根據高等法院暫委法官杜濶峯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向本公司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（高等法院民事訴訟一九九九年第3191宗）作出之裁決（「裁決」），根據法官認定的口頭協議（「口頭協議」）內訂明之條款，新鴻基証券被判令向新世界發展支付總額105,534,018.22港元，連同本金金額80,117,652.72港元由一九九八年十二月十六日起至付款期間按判定利率計算之利息。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港元連同利息44,581,663.32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」）。上訴法院現已宣判裁決（「上訴法院裁決」），判令退還部份新鴻基証券按原訟法院早前判決所支付由一九九八年十二月十六日起計至二零零四年三月三十一日之利息，惟確定大部份其他裁決。金額合共14,783,090.86港元之利息經已退還。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 (「Shanghai Finance」) 向同為本公司間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司 (「新泰昌授信」) 及新鴻基投資發出附有申索陳述書之令狀 (「200/2004」)，要求 (其中包括) 撤銷新泰昌授信 (作為受讓人) 根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議就順隆集團有限公司股份 (「順隆股份」) 向新鴻基投資所作之出售 (作價36,500,000港元，在若干條件下，將會於交易完成日期一年後額外支付合共不超過15,700,000港元之款項)，或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索新泰昌授信就順隆股份獲取之金額。集團正極力對此項索償作出抗辯。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當專業建議行事，並深信有關索償理據不足。新泰昌授信及新鴻基投資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有限公司 (統稱為「呈請人」) (同為本公司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，基於Shanghai Finance未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令Shanghai Finance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案之司法程序期間不提出上訴。
- (d) 本公司、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 (同為被告) 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訟費。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 (同為被告) 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，大法官Herman女士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港元之加元金額 (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 (總共相當於約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在香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited (「Sellon」)、宋秦及Song Lei (同為被告) 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託管之財產。此訴訟仍處於初步階段。

## 6. 重大合約

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

- (a) 日期為二零零四年十二月三十日之買賣協議，由(i) Shine Star Properties Limited (「Shine Star」) (作為賣方)；(ii)本公司之直接全資附屬公司Sun Hung Kai International Investment Management Limited (「SHKIIM」) (作為買方)；及(iii)興業控股有限公司(「興業」)訂立，據此，(a) Shine Star同意出售，而SHKIIM同意購買興業(於上海天安中心擁有若干辦公室物業)之全部已發行股本，即1.00美元之股份一股；及(b) Shine Star同意轉讓，而SHKIIM同意接納興業於二零零四年十二月二十三日墊付予Shine Star總值10,172,709港元之股東貸款權益之轉讓，總代價為人民幣14,634,180元(約相等於13,805,830港元)。
- (b) 日期為二零零五年一月十九日之買賣協議，由(i) Shine Star (作為賣方)；(ii) SHKIIM (作為買方)；及(iii)誠興投資有限公司(「誠興」)訂立，據此(a) Shine Star同意出售，而SHKIIM同意收購誠興(於上海天安中心擁有若干辦公室物業)之全部已發行股本，即1.00美元之股份一股；及(b) Shine Star同意轉讓，而SHKIIM同意接納誠興於二零零五年一月十八日墊付予Shine Star總值26,934,275港元之股東貸款權益之轉讓，總代價為人民幣40,786,200元(約相等於38,477,547港元)。
- (c) 就買賣駿溢証券有限公司(「駿溢証券」)及駿溢期貨有限公司(「駿溢期貨」)全部已發行股份所訂立日期為二零零五年二月五日之契據，由(i) Smart Day International Limited (「Smart Day」) (作為賣方)；(ii)本公司之直接全資附屬公司新鴻基証券(作為買方)；及(iii)潘國華先生及陳應良先生(作為保證人)訂立，據此，Smart Day同意出售，而新鴻基証券同意購買駿溢証券及駿溢期貨之全部已發行股份各10,000,000股，其代價為：
- (i) 就駿溢証券之股份，駿溢証券之完成賬目所示流動資產淨值總額，減實際及或然負債(包括任何按潛在或或然負債、有問題追回款項或任何資



產變現之恰當或適合撥備)加2,000,000港元、於聯交所及補充賠償基金之存款、於證券監察委員會之法定按金、支付予結算所之准入費及保證基金之現金供款；及

- (ii) 就駿溢期貨之股份，駿溢期貨之完成賬目所示流動資產淨值總額，減實際及或然負債（包括任何按潛在或或然負債、有問題追回款項或任何資產變現之恰當或適合撥備）加5,000,000港元，以及向香港期貨交易所有限公司及香港期貨結算有限公司繳付之按金、儲備金及賠償基金。
- (d) 日期為二零零五年三月二日之貸款協議，由(i)本公司之直接全資附屬公司捷橋財務有限公司（「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，內容有關授予最多達100,000,000港元之循環備用貸款，為期36個月，按最優惠利率加一厘之年率計息。進一步詳情載於本公司、聯合集團及聯合地產於二零零五年十一月八日之聯合公佈及彼等於二零零五年十一月二十五日各自之通函內。
- (e) 日期為二零零五年十一月七日之補充貸款協議，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（作為擔保人）訂立，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港元。進一步詳情載於本公司、聯合集團及聯合地產於二零零五年十一月八日之聯合公佈及彼等於二零零五年十一月二十五日各自之通函內。
- (f) 日期為二零零六年四月三日之認購權協議及日期為二零零六年五月十八日之補充函件，由CLSA Capital Limited（「CLSA」）（作為授出人）及本公司之直接全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited（「Wah Cheong」）（作為承授人）訂立，據此，CLSA同意以代價11,100,916.45港元向Wah Cheong授出認購權。該項認購權賦予Wah Cheong權利，可要求CLSA按行使價合共99,908,248.05港元出售CLSA於卓健亞洲有限公司（「卓健」）持有之全部股份，以及要求CLSA行使其全部或部份持有之卓健認股權證（如按經調整之認購價每股卓健股份2.46港元行使，將引致認購7,056,232股卓健股份）。認購權協議須待其所列條件達成後，方告完成。進一步詳情載於本公司、聯合集團及聯合地產於二零零六年四月七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈以及彼等於二零零六年六月二十九日各自之通函內。

- (g) 日期為二零零六年四月六日之配售協議，由本公司（作為賣方）及富益證券（作為配售代理）訂立，據此，本公司同意按每股5.10港元之價格向獨立投資者配售天安175,000,000股普通股份。進一步詳情載於天安於二零零六年四月七日之公佈內。
- (h) 日期為二零零六年四月六日之補充認購協議，由天安及本公司（作為認購者）訂立，據此本公司同意按每股5.10港元認購天安175,000,000股普通股份。進一步詳情載於天安於二零零六年四月七日之公佈內。
- (i) APE（作為認購者）與本公司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作出補充），在APE根據其與富益證券（作為配售代理）於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作出補充）完成配售169,000,000股股份後，認購169,000,000股新股份，及倘進行潛在配售79,000,000股股份，則按每股7.00港元之價格認購額外79,000,000股新股份。認購協議須待其所列條件達成後，方告完成。進一步詳情載於本公司、聯合集團及聯合地產於二零零六年五月十七日及二零零六年五月十八日之聯合公佈以及聯合集團及聯合地產於二零零六年六月八日各自之通函內。
- (j) APE（作為賣方）與新鴻基投資（作為配售代理）訂立日期為二零零六年五月十八日之配售協議，內容有關新鴻基投資按每股股份7.00港元之價格以配售方式包銷79,000,000股股份。配售協議須待其所列條件達成後，方告完成。進一步詳情載於本公司、聯合集團及聯合地產於二零零六年五月十八日之聯合公佈以及聯合集團及聯合地產於二零零六年六月八日各自之通函內。
- (k) 協議。

## 7. 專家及同意書

以下為曾於本通函表達意見及建議之專家的資格：

名稱	資格
建華	根據證券及期貨條例可進行第1類（買賣證券）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）之受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師事務所 （「德勤」）	香港執業會計師
普敦	專業估值師（為香港測量師學會及香港會計師公會會員）

於最後實際可行日期，建華、德勤及普敦：

- (a) 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財務報表結算日期）以來，概無於本集團任何成員公司所購入、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委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論可依法執行與否）。

建華、德勤及普敦已各自就本通函發出書面同意，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，且迄今並無撤回其書面同意。

## 8. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，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有重大關係之合約或安排中，擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表結算日期）(i)所購入或出售；或(ii)所租賃；或(iii)擬購入或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港金鐘道88號太古廣場1座12樓。
- (b) 本公司之公司秘書為黃霖春女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會之資深會員。
- (c) 本公司之合資格會計師為潘慕堯先生，彼為英國會計師公會及香港會計師公會之資深會員。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為秘書商業服務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本通函備有中英文版本，兩者如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期止（包括當日）期間任何營業日之正常辦公時間內，可於胡百全律師事務所之辦事處查閱，地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段中所提述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) UAF Holdings集團之會計師報告，全文載於附錄一；
- (e) 經擴大集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於附錄五；
- (f) 亞洲聯合財務集團之業務估值報告，全文載於附錄六；
- (g) 經擴大集團之物業估值報告，全文載於附錄八；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意；
- (i) 建華函件，全文載於本通函；及
- (j) (i)本公司於二零零六年六月二十九日就有條件授予卓健股份及認股權證之認購權所刊發之主要交易之通函；及(ii)本通函。

## 股東特別大會通告



**新鴻基有限公司**

**SUN HUNG KAI & CO. LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號: 86)

茲通告新鴻基有限公司(「本公司」)謹訂於二零零六年八月九日(星期三)上午九時三十分假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座宴會廳5號套房舉行股東特別大會(「大會」),考慮並酌情通過以下決議案(經修訂或未經修訂)為普通決議案:

### 普通決議案

「茲動議批准、確認及追認一份由(i)聯合集團有限公司(「聯合集團」)之直接全資附屬公司AG Capital Holding Limited(「AG Capital」);(ii)聯合集團;(iii)本公司之直接全資附屬公司Swan Islands Limited(「Swan Islands」);及(iv)本公司就AG Capital出售及Swan Islands購買(按代價4,328,000,000港元)UAF Holdings Limited之全部已發行股本(連同轉讓有關之股東貸款)所訂立日期為二零零六年六月十三日之買賣協議(「協議」)(註有「A」字樣之買賣協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別),批准協議項下擬進行之交易,並授權本公司董事作出彼等認為就協議之生效或相關事宜而必須、適宜或權宜採取之行動,以及簽署該等其他有關文件。」

承董事會命  
新鴻基有限公司  
公司秘書  
黃霖春

香港,二零零六年六月三十日

註冊辦事處:

香港

金鐘道88號

太古廣場1座12樓

## 股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席大會並於會上投票表決之股東，均有權委派一位或以上之代表出席大會，並於以股數投票表決時代其投票。受委任之代表毋須為本公司股東，但必須親自出席大會以代表有關股東。
2. 如為任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等持有人可親自或委派代表出席大會並於會上就此等股份投票，猶如彼擁有全部之投票權；但如有一位以上之聯名持有人親自或委派代表出席大會，則只有在股東名冊內排名首位之聯名登記持有人或其代表有權投票。
3. 填妥並已簽署之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明之有關文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之股份過戶登記處秘書商業服務有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席大會並於會上投票。