

# 財務報告書附註

截至二零零二年六月三十日止年度

## 1. 一般事項

本公司為一間在香港註冊成立之上市公眾有限公司。

本公司為一間投資控股公司。主要附屬公司之主要業務概況刊於附註46。

## 2. 採納新增／經修訂之會計實務準則

本年度，本集團首次採納數個由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂之會計實務準則（「會計準則」），因而引致本集團之會計政策有所變動。經修訂之會計政策於附註3內列出。同時，本財務報告書已採納新增及經修訂之會計準則引入之額外及修訂披露要求。

採納此等新增及經修訂之會計準則，本集團之會計政策有以下之變動，因而影響本年度及前年度之列報數字。

### 在資產負債表日後所擬派或宣派之股息

根據會計準則第九條（經修訂）「資產負債表日後事項」，在資產負債表日後所擬派或宣派之股息不再確認為資產負債表日之負債，但會於財務報告書附註內披露。此項會計政策變動已追溯應用。

### 分部報告

本年度，本集團按會計準則第二十六條「分部報告」之要求而更改報告分部之基準，截至二零零一年六月三十日止年度之分部披露已作重列使能達致一致性的基準。

### 商譽

本年度，本集團已採納會計準則第三十條「業務合併」，並已選擇將過往從儲備撇銷（計入）之商譽（負商譽）重列。因此，該商譽（負商譽）之金額已根據會計準則第三十條之要求重新衡量。有關於在收購相關聯營公司日與採納會計準則第三十條期間之商譽累計攤銷及減值虧損已作出追溯確認。而於收購附屬公司日與採納會計準則第三十條期間之負商譽收入亦已作出追溯確認。重列後，購買聯營公司產生之商譽已列於聯營公司之賬面值內，而負商譽則列為於資產內之扣減。商譽以直線法按估計可使用年期分二十年攤銷。負商譽將以直線法分二十年撥歸收入。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 2. 採納新增／經修訂之會計實務準則 (續)

#### 投資附屬公司會計

本年度，本公司採納會計準則第三十二條「綜合財務報告書及投資附屬公司會計」，並選擇將投資附屬公司以成本值入賬。因此，投資附屬公司於以往年度之重估值已重列為成本值。

因採納上述之新增及經修訂之會計政策而產生之財務影響，摘要如下：

	本集團		本公司		資產
	保留溢利 港元	資本儲備 港元	保留溢利 港元	資本儲備 港元	重估儲備 港元
於二零零零年七月一日					
原列	3,718,057,718	361,615,068	205,717,702	18,815,278	216,040,390
取消二零零零年					
六月三十日止年度					
末期股息負債	67,418,495	—	67,418,495	—	—
重列過往於保留溢利					
撇銷之商譽儲備至					
投資聯營公司權益	185,889,768	—	—	—	—
已計少數股東權益之					
過往於保留溢利撇銷					
之商譽之累計攤銷	(94,842,566)	—	—	—	—
重列過往計入儲備					
之負商譽收入	83,106,173	(361,615,068)	—	—	—
因附屬公司重列商譽而					
引致被視為出售					
該附屬公司之額外虧損	(8,198,125)	—	—	—	—
重列投資附屬公司之儲備	—	—	18,815,278	(18,815,278)	(216,040,390)
重列	<u>3,951,431,463</u>	<u>—</u>	<u>291,951,475</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 2. 採納新增／經修訂之會計實務準則 (續)

本集團會計政策之更改對本年度及前年度結果之影響如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
商譽攤銷	(9,294,488)	(9,294,488)
少數股東所佔商譽攤銷	3,291,313	4,601,701
負商譽確認	21,921,860	11,817,506
因附屬公司重列商譽而引致被視為 出售該附屬公司之額外虧損	—	(9,473,791)
	<b>15,918,685</b>	<b>(2,349,072)</b>

### 3. 主要會計政策

本財務報告書乃按歷史成本並就若干物業及證券投資之重估作出修訂後編製。

本財務報告書乃按照香港普遍採納之會計原則編製。採納之主要會計政策刊列如下：

#### 綜合賬目基準

本綜合財務報告書包括本公司及其附屬公司每年截至六月三十日止之財務報告書。

本年度內收購或出售之附屬公司之業績，分別由收購有效日期起或截至出售有效日期止適當地計入綜合收益表內。

集團內各公司間之重要交易及結餘已於編製綜合賬目時抵銷。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 商譽

商譽乃指於收購聯營公司時，收購代價高出本集團應佔收購業務當日之個別資產及負債之公平價值之差額。商譽確認為資產並按其可使用年期以直線法攤銷。收購聯營公司產生之商譽列於聯營公司之賬面值內。

#### 負商譽

負商譽乃指於收購附屬公司及聯營公司時，本集團應佔收購業務當日之個別資產及負債之公平價值高出收購代價之差額。負商譽於資產內扣減並根據出現結存之情況之分析撥歸收入。

倘若負商譽因收購當日預期會出現虧損或開支而產生，負商譽將會在該等虧損或開支出現期內撥歸收入。其餘之負商譽會在收購所得會計算折舊之資產之餘下平均可用年期內，以直線法確認為收入。倘若負商譽超出收購所得並可識別之非貨幣性資產之公平總值，則負商譽即時確認為收入。

於收購聯營公司時所產生之負商譽於相關之聯營公司賬面值扣減。於收購附屬公司時所產生之負商譽於資產內扣減並分列於資產負債表內。

#### 投資附屬公司

投資附屬公司在本公司之資產負債表上均以成本值扣除任何可識別之減值虧損入賬。

#### 投資聯營公司權益

綜合收益表包括本集團本年度應佔聯營公司由收購有效日後之業績。而綜合資產負債表內之投資聯營公司權益則按本集團應佔聯營公司之資產淨值，加尚未攤銷之購買商譽減任何可識別之減值虧損入賬。

在本公司之資產負債表內，投資聯營公司以成本值扣除任何可識別減值虧損入賬。

如聯營公司與本集團之結算日期不同，則本集團之財務報告書所列入之聯營公司業績乃根據該聯營公司最後的經審核財務報告書及／或截至每年六月三十日止之管理賬目計算。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 證券投資

證券投資乃按交易日期確認，以最初成本值計算。

除持至到期日債務證券外，所有證券均按其後申報日期以公平價值計算。

倘證券乃持作買賣，未實現之收益及虧損將包括在本年度之純利或虧損內。就其他證券而言，未實現之收益及虧損均於產權處理，直至有關證券出售或有所減值為止，在此情況下累積收益或虧損將計入本年度之溢利或虧損中。

#### 投資物業

投資物業乃已完成興建之物業，並因其投資潛力而持有，而有關租金收益是在公平原則下議定的。

投資物業於資產負債表結算日根據獨立專業估值所得之公開市值入賬。因重估投資物業而產生之任何盈餘或虧損均計入投資物業重估儲備或從該儲備中扣除，惟倘若該儲備之結餘不足以彌補有關虧損，虧損差額則於收益表內扣除。原先於收益表內扣除之虧損及後有重估盈餘出現，此盈餘可轉至收益表內而總額不得大於已於收益表內扣除之虧損。

出售投資物業時，有關該投資物業之重估儲備數額將轉撥至收益表內。

除了租約期（包括可續年期）尚餘二十年或以下之投資物業外，其餘投資物業毋須作折舊準備。

#### 酒店物業

酒店物業以成本值列出，租期超過二十年之酒店物業不作折舊準備。本集團一向將物業保持於良好維修及保養狀況，因此董事認為由於其剩餘價值高，故毋須折舊。有關之保養開支於產生年度撥入收益表。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減折舊及累積減值虧損入賬。

折舊準備乃按物業、廠房及設備之估計可使用年限，採用直線法以下列年率將其成本撇銷：

電腦系統	20%
傢俬、裝置及設備	10% – 20%
租賃物業裝修	20%
汽車	20%
廠房及機器	10% – 20%

資產出售或棄用所產生之收益或虧損，乃按其出售價值與資產賬面值之差額計算，並於收益表內確認。

#### 減值

本集團會於每個結算日審閱其資產之賬面值，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。

凡減值虧損其後出現逆轉，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。減值虧損逆轉以收入即時確認。

#### 發展中物業

發展中物業乃指在發展完成後作為銷售用途之物業，並列入流動資產內，以成本值或賬面值及可變現淨值二者之較低值入賬。

#### 未售樓宇存貨

未售樓宇存貨之價值乃按成本值及可變現淨值二者之較低值入賬。成本值按未售樓宇存貨所佔土地及發展成本總額之比例計算。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 酒店存貨

酒店存貨以成本或可變現淨值兩者中的較低值入賬。成本值按加權平均法計算。

#### 其他非流動資產

其他非流動資產指會所會籍，乃按成本值扣除任何可識別之減值虧損入賬。

#### 借貸成本

與收購、建造或生產合資格之資產直接有關之借貸成本均撥充該等資產之部分成本。當該等資產可作擬定用途或銷售時，有關借貸成本則不再撥充資本。從特定借款待支付符合規定資產之經費前而作出之短暫投資所賺取之投資收益從撥充資本之借貸成本中扣除。

一切其他借貸成本均在借貸發生之年度內被確認為支出。

#### 遞延貸款融資之安排費用

遞延貸款融資之安排費用乃獲得遠期銀行貸款而產生之支出。該等支出會以貸款之還款期以直線法遞延及攤銷至收益表以確保支出穩定。

#### 可換股債券／票據

可換股債券／票據乃按發行所得款項淨額加財務成本準備兩者之總額入賬。

所得款項淨額即發行可換股債券／票據所收取金額扣減直接發行成本後之數額。直接發行成本於發行日期起至債券持有人／票據持有人可行使其贖回權之日期（「債券持有人／票據持有人贖回日」）止期間按直線法基準在收益表內攤銷。倘任何可換股債券／票據於債券持有人／票據持有人贖回日前被購回並註銷、贖回或兌換，則被購回之可換股債券／票據應佔之尚餘未攤銷成本將即時在收益表中撇銷。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 可換股債券／票據 (續)

財務成本為於債券持有人／票據持有人贖回日或之前就贖回可換股債券／票據而須支付予債券持有人／票據持有人之溢價乃於債券持有人／票據持有人之贖回權尚未行使期間按固定比率撥出準備，並於收益表中扣除。倘任何可換股債券／票據於債券持有人／票據持有人贖回日前被購回並註銷或兌換，則就所購回或兌換之可換股債券／票據於以往年度撥出之贖回溢價準備，將計入收益表內。

購回可換股債券／票據之收益或虧損，即就所購回可換股債券／票據所支付之代價與其面值兩者之差額，並於收益表內確認。

#### 收入及溢利確認

- (a) 出售已完成之物業收益乃在出售協議完成時或在風險及利益之轉移下（以較前者為準）確認。
- (b) 發展以供出售之物業之收益乃在具約束力之銷售協議簽訂時或建築當局發出有關入伙紙時（以較後者為準）確認。買方在此階段前所付款項乃記錄為樓宇銷售訂金收入並列入流動負債。
- (c) 出售有牌價投資乃在有關投資之合法擁有權轉移至買方時確認。
- (d) 營業租約之租金收益乃按各個別租約之年期以直線法基準確認。
- (e) 樓宇管理及服務費收益乃按所提供服務之期間以適當之基準予以確認。
- (f) 利息收益乃根據尚餘本金之金額按適用利率以時間比例基準累計。
- (g) 倘樓宇乃按遞延條款出售，則具備與不具備有關條款之售價之差額，將視作遞延利息收益，並按有關銷售協議完成時起計之償還期以直線法基準計入收益表內。
- (h) 來自投資項目之股息收益乃在收取股息之權利已獲肯定之情況下予以確認。
- (i) 酒店收益於提供服務時入賬。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項

稅項支出是按本年度之業績，並就毋須課稅或不獲寬減之項目作出調整後計算。若干收益及支出項目因在稅務上及財務報告書所確認之會計期間不同，因而引致時間差異。該等預期會確定為資產或負債之時間差異的稅務影響，將於財務報告書中以負債法確認為遞延稅項。

#### 外幣換算

以外幣計算之交易均按交易日之兌換率換算為港元。以外幣計算之貨幣資產及負債均按資產負債表結算日之兌換率重新換算為港元。因兌換而產生之收益及虧損均撥入收益表內。

在綜合賬目時，於香港以外地區經營之業務的財務報告書，若以外幣編製的，均按資產負債表結算日之市場匯率換算為港元。因綜合賬目而產生之所有兌換差額均撥入儲備處理。

#### 退休保障成本

於收益表內扣除之退休保障成本乃本集團強制性公積金計劃之本年度供款。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 4. 營業額

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
物業租金收益總額	857,062,710	827,432,581
出售投資物業	656,127,000	75,392,000
出售持作出售之物業	587,750,561	81,363,200
樓宇管理及服務費收益	385,110,443	351,342,834
酒店經營	201,616,565	99,076,418
股息收益		
有牌價投資	49,938,568	66,231,359
無牌價投資	11,279,034	24,269,679
出售買賣證券投資	10,749,889	6,293
應收貸款之利息收益	5,800,847	14,299,642
	<u>2,765,435,617</u>	<u>1,539,414,006</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 5. 業務及地域分部

#### 業務分部

作為管理用途，本集團目前為五個經營分區組成 — 物業、證券、財務、酒店及物業管理及服務。以本集團申報其主要分部資料為基準之經營分區如下：

#### 收益表

截至二零零二年六月三十日止年度

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
<b>收入</b>							
營業額							
物業租賃	857,062,710	—	—	—	—	—	857,062,710
物業銷售	1,243,877,561	—	—	—	—	—	1,243,877,561
酒店經營	—	—	—	201,616,565	—	—	201,616,565
管理服務	49,886,540	—	—	—	335,223,903	—	385,110,443
股票投資及買賣	—	71,967,491	—	—	—	—	71,967,491
財務	—	—	5,800,847	—	—	—	5,800,847
	<u>2,150,826,811</u>	<u>71,967,491</u>	<u>5,800,847</u>	<u>201,616,565</u>	<u>335,223,903</u>	<u>—</u>	<u>2,765,435,617</u>
其他收益	23,846,900	8,840,063	489,884	2,268,699	26,843,254	—	62,288,800
內部分部銷售*	—	—	—	—	20,656,524	(20,656,524)	—
	<u>2,174,673,711</u>	<u>80,807,554</u>	<u>6,290,731</u>	<u>203,885,264</u>	<u>382,723,681</u>	<u>(20,656,524)</u>	<u>2,827,724,417</u>
<b>分部業績</b>	<u>1,242,483,322</u>	<u>69,423,575</u>	<u>6,290,731</u>	<u>97,393,504</u>	<u>169,681,515</u>	<u>—</u>	<u>1,585,272,647</u>
未分配企業支出							(890,609,591)
經營溢利							694,663,056
財務成本淨額							(504,157,001)
應佔聯營公司業績	(134,887,334)	(2,679,732)	(483,968)	42,883,500	(3,193,023)	—	(98,360,557)
出售附屬公司所得之溢利							12,712,419
出售聯營公司所得之溢利							69,611,638
							<u>174,469,555</u>
除稅前溢利							(89,815,320)
稅項							
未計少數股東權益前溢利							84,654,235
少數股東權益							(118,719,123)
							<u>(34,064,888)</u>
本年度虧損							

\* 內部分部銷售乃按照雙方協議下成本之某一百分比計算。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 5. 業務及地域分部 (續)

#### 業務分部 (續)

#### 資產負債表

於二零零二年六月三十日

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
<b>資產</b>						
分部資產	24,294,240,451	2,160,729,432	1,468,283,402	1,310,025,379	1,245,880,348	30,479,159,012
投資聯營公司權益	11,118,769,849	(1,500,652)	(1,210,607)	767,547,348	(37,319,934)	11,846,286,004
負商譽						(612,494,477)
綜合資產總額						<u>41,712,950,539</u>
<b>負債</b>						
分部負債	6,507,020,776	23,609,811	75,138,315	276,384,585	102,357,509	6,984,510,996
借貸						
分部	4,553,491,086	5,413,511,601	—	733,072,600	—	10,700,075,287
集團						1,559,917,630
可換股票據						<u>1,465,155,655</u>
綜合負債總額						<u>20,709,659,568</u>

#### 其他資料

截至二零零二年六月三十日止年度

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
商譽攤銷	308,611	—	—	8,985,877	—	9,294,488
資本增加	393,734	—	—	44,172,750	6,241,812	50,808,296
折舊	263,366	1,123,561	—	9,277,978	7,623,140	18,288,045
酒店物業增加	—	—	—	21,293,305	—	21,293,305
投資物業增加	148,224,049	—	—	—	—	148,224,049
持有買賣證券投資之 未實現虧損	—	276,725,457	—	—	—	<u>276,725,457</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 5. 業務及地域分部 (續)

#### 業務分部 (續)

#### 收益表

截至二零零一年六月三十日止年度

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
<b>收入</b>							
營業額							
物業租賃	827,432,581	—	—	—	—	—	827,432,581
物業銷售	156,755,200	—	—	—	—	—	156,755,200
酒店經營	—	—	—	99,076,418	—	—	99,076,418
管理服務	45,432,228	—	—	—	305,910,606	—	351,342,834
股票投資及買賣	—	90,507,331	—	—	—	—	90,507,331
財務	—	—	14,299,642	—	—	—	14,299,642
	<u>1,029,620,009</u>	<u>90,507,331</u>	<u>14,299,642</u>	<u>99,076,418</u>	<u>305,910,606</u>	<u>—</u>	<u>1,539,414,006</u>
其他收益	17,704,891	3,478,032	2,751,040	—	39,044,049	—	62,978,012
內部分部銷售*	—	—	—	—	18,403,860	(18,403,860)	—
	<u>1,047,324,900</u>	<u>93,985,363</u>	<u>17,050,682</u>	<u>99,076,418</u>	<u>363,358,515</u>	<u>(18,403,860)</u>	<u>1,602,392,018</u>
<b>總收入</b>	<b>1,047,324,900</b>	<b>93,985,363</b>	<b>17,050,682</b>	<b>99,076,418</b>	<b>363,358,515</b>	<b>(18,403,860)</b>	<b>1,602,392,018</b>
<b>分部業績</b>	<b>722,206,365</b>	<b>93,287,028</b>	<b>17,050,682</b>	<b>41,820,173</b>	<b>186,863,899</b>	<b>—</b>	<b>1,061,228,147</b>
未分配企業支出							(521,128,142)
經營溢利							540,100,005
財務成本淨額							(576,734,478)
應佔聯營公司業績	336,379,033	175,383	(2,254,191)	53,400,000	8,388,727	—	396,088,952
出售聯營公司所得之溢利							77,355,564
被視為出售上市附屬公司權益所得之虧損							(73,157,948)
							<u>363,652,095</u>
除稅前溢利							(82,723,675)
稅項							
未計少數股東權益前溢利							280,928,420
少數股東權益							(240,095,236)
							<u>40,833,184</u>
<b>本年度純利</b>							<b>40,833,184</b>

\* 內部分部銷售乃按照雙方協議下成本之某一百分比計算。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 5. 業務及地域分部 (續)

#### 業務分部 (續)

#### 資產負債表

於二零零一年六月三十日

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
<b>資產</b>						
分部資產	22,932,348,214	2,585,901,087	356,438,686	1,331,611,398	579,792,466	27,786,091,851
投資聯營公司權益	10,616,073,227	10,653,104	(725,965)	708,830,666	(31,920,971)	11,302,910,061
負商譽						(449,402,118)
綜合資產總額						<u>38,639,599,794</u>
<b>負債</b>						
分部負債	1,331,573,373	36,209,056	84,091,281	57,788,898	101,192,730	1,610,855,338
借貸						
分部	4,929,212,552	5,208,519,951	—	696,235,500	—	10,833,968,003
集團						1,672,804,864
可換股債券						<u>1,117,630,457</u>
綜合負債總額						<u>15,235,258,662</u>

#### 其他資料

截至二零零一年六月三十日止年度

	物業 港元	證券 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	綜合 港元
商譽攤銷	308,611	—	—	8,985,877	—	9,294,488
資本增加	1,008,631	599,279	—	23,948,048	13,895,397	39,451,355
折舊	190,159	1,326,257	—	4,325,098	6,940,472	12,781,986
投資物業增加	229,164,300	—	—	—	—	229,164,300
持有買賣證券投資之 未實現虧損	—	96,024,230	—	—	—	<u>96,024,230</u>

#### 地域分部

集團大部份之業務均以香港為基地，集團之營業額、除稅前溢利、資產及負債超過百分之九十源自香港。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 6. 經營溢利

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
經營溢利已扣除 (計入) 下列項目：		
員工成本，包括董事酬金	411,812,718	365,075,137
退休保障計劃供款	20,924,363	25,745,392
員工成本總值	<u>432,737,081</u>	<u>390,820,529</u>
包括在行政費用內之商譽攤銷	9,294,488	9,294,488
核數師酬金	2,040,896	2,069,766
酒店存貨成本確認	24,307,804	14,603,406
折舊	18,288,045	12,781,986
出售物業、廠房及設備之虧損	67,954	333,259
匯兌虧損淨額	7,442,605	11,485,988
包括在行政費用內之負商譽確認	<u>(24,486,059)</u>	<u>(11,817,506)</u>

### 7. 財務收益

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
利息收益		
借予聯營公司之款項	84,176,147	218,363,343
借予投資公司之款項	7,016,695	7,677,945
銀行存款	34,391,583	61,085,129
	<u>125,584,425</u>	<u>287,126,417</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 8. 財務成本

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
利息支出：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	215,413,503	320,475,305
須於五年內全數償還之其他貸款	339,877,529	485,671,306
可換股債券／票據	35,139,814	85,929,103
贖回可換股債券之溢價準備	47,927,392	82,559,737
攤銷可換股債券／票據之發行成本	5,565,066	13,500,734
攤銷貸款融資之安排費用	22,031,730	17,484,118
承諾費用	5,325,399	7,214,441
	<u>671,280,433</u>	<u>1,012,834,744</u>
減：已撥充發展中物業成本的利息	(41,539,007)	(148,973,849)
	<u>629,741,426</u>	<u>863,860,895</u>

### 9. 應佔聯營公司業績

截至二零零二年六月三十日止年度，本集團並無確認聯營公司未售樓宇存貨任何減值虧損（二零零一年：減值虧損為300,000,000港元）。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 10. 董事酬金

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
董事袍金：		
執行董事	170,000	220,000
獨立非執行董事	240,000	240,000
	<u>410,000</u>	<u>460,000</u>
其他酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	10,110,502	13,662,025
退休保障計劃供款	34,000	58,219
	<u>10,554,502</u>	<u>14,180,244</u>
董事之酬金幅度如下：		
	董事人數	
港元	二零零二年	二零零一年
0 – 1,000,000	2	3
1,000,001 – 1,500,000	1	—
3,500,001 – 4,000,000	—	1
4,000,001 – 4,500,000	2	—
4,500,001 – 5,000,000	—	2
	<u>—</u>	<u>2</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 11. 僱員酬金

集團五位薪酬最高僱員中，二位（二零零一年：三位）為本公司之執行董事，其酬金已於附註10內披露。其他三位（二零零一年：二位）僱員之酬金根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）披露如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
薪金及其他酬金（包括基本薪金、 房屋津貼、其他津貼及實物收益）	9,275,100	9,469,250
退休保障計劃供款	48,000	20,000
	<u>9,323,100</u>	<u>9,489,250</u>

其酬金幅度如下：

港元	僱員人數	
	二零零二年	二零零一年
3,500,001 – 4,000,000	1	—
4,000,001 – 4,500,000	1	1
5,000,001 – 5,500,000	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

截至二零零二年及二零零一年六月三十日止年度內，本集團概無向五位薪酬最高之僱員（包括董事）支付作為吸引其加盟或作為加盟本集團獎勵之酬金，且亦無支付任何酬金作為其失去職位之賠償。此外，董事亦無免收任何酬金。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 12. 稅項

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
支出包括：		
香港利得稅		
本年度準備	73,229,538	48,446,702
以往年度 (超額準備) 準備不足	(105,468)	23,039,951
	<u>73,124,070</u>	<u>71,486,653</u>
海外稅項		
本年度準備	—	559,438
以往年度準備不足	39,617	—
	<u>39,617</u>	<u>559,438</u>
本公司及其附屬公司應佔稅項	73,163,687	72,046,091
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	16,651,633	10,677,584
	<u>89,815,320</u>	<u>82,723,675</u>

香港利得稅乃按照本年度之估計應課稅溢利按稅率16%計算。海外之稅項按照當地有關法例計算。

本年度尚未確認之遞延稅項之詳情刊於附註36。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 13. 股息

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
截至二零零一年六月三十日止年度 已派發末期股息每股1港仙 (二零零零年：5港仙)	13,657,432	67,418,495
截至二零零二年六月三十日止年度 已派發中期股息：無 (二零零一年：每股2港仙)	—	27,220,686
	<b>13,657,432</b>	<b>94,639,181</b>

於本年度，本公司就二零零一年度之末期股息發行代息股份。該等代息股份為大部分股東接納，如下列所示：

	港元
股息：	
現金	378,598
代息股份	13,278,834
	<b>13,657,432</b>

截至二零零二年六月三十日止年度，董事會決議不派末期息（二零零一年：每股1港仙）。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 14. 每股 (虧損) 盈利

每股基本 (虧損) 盈利乃根據本年度虧損34,064,888港元 (二零零一年: 純利40,833,184港元) 及年內已發行普通股之加權平均數1,366,892,628股 (二零零一年: 1,355,617,157股) 普通股計算。

附屬公司截至二零零二年及二零零一年六月三十日止年度之普通股股份並無攤薄影響, 每股攤薄後 (虧損) 盈利並無編製及刊出。

由於採納上文附註2所示新增及經修訂之會計準則, 每股基本盈利之比較數字因而作出以下調整:

	港仙
截至二零零一年六月三十日止年度每股基本盈利之對賬	
調整前申報數字	3.19
採納會計準則第三十條之調整	(0.18)
	<hr/>
重列數字	3.01
	<hr/>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 15. 投資物業

	長期契約 之香港 投資物業 港元	中期契約 之香港 投資物業 港元	長期契約 之新加坡 投資物業 港元	合計 港元
<b>本集團</b>				
<b>估值</b>				
於二零零一年七月一日	1,801,000,000	13,747,158,040	349,020,278	15,897,178,318
轉撥自發展中物業	—	493,574,677	—	493,574,677
購買一間附屬公司	—	97,000,000	—	97,000,000
增添	—	42,769,986	8,454,063	51,224,049
出售附屬公司	—	(28,000,000)	—	(28,000,000)
出售	(473,000,000)	(208,827,528)	—	(681,827,528)
滙兌差額	—	—	9,611,203	9,611,203
重估虧損	(318,000,000)	(1,052,057,455)	(20,156,728)	(1,390,214,183)
於二零零二年六月三十日	<b><u>1,010,000,000</u></b>	<b><u>13,091,617,720</u></b>	<b><u>346,928,816</u></b>	<b><u>14,448,546,536</u></b>

本集團位於香港及新加坡之投資物業分別由卓德測計師行有限公司及Knight Frank Pte. Ltd. 按二零零二年六月三十日之公開市值作出之獨立專業估值入賬，投資物業之重估虧損淨額已於投資物業重估儲備中扣除。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 16. 酒店物業

	長期契約之 新加坡酒店物業 港元
<b>本集團</b>	
<b>成本值</b>	
於二零零一年七月一日	1,132,935,401
增添	<u>21,293,305</u>
於二零零二年六月三十日	<u><b>1,154,228,706</b></u>

### 17. 物業、廠房及設備

	汽車 港元
<b>本公司</b>	
<b>成本值</b>	
於二零零一年七月一日及二零零二年六月三十日	<u>5,048,626</u>
<b>折舊</b>	
於二零零一年七月一日	4,700,211
本年度折舊	<u>209,607</u>
於二零零二年六月三十日	<u><b>4,909,818</b></u>
<b>賬面淨值</b>	
於二零零二年六月三十日	<u><b>138,808</b></u>
於二零零一年六月三十日	<u>348,415</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 17. 物業、廠房及設備 (續)

	電腦系統 港元	傢俬、裝置 及設備 港元	租賃物業 裝修 港元	汽車 港元	廠房 及機器 港元	合計 港元
<b>本集團</b>						
<b>成本值</b>						
於二零零一年 七月一日	25,991,118	32,387,896	18,451,712	14,406,350	9,342,043	100,579,119
增添	10,361,551	36,590,559	194,012	2,899,674	762,500	50,808,296
出售	(61,227)	(345,522)	(55,655)	(120,548)	(111,516)	(694,468)
<b>於二零零二年 六月三十日</b>	<b>36,291,442</b>	<b>68,632,933</b>	<b>18,590,069</b>	<b>17,185,476</b>	<b>9,993,027</b>	<b>150,692,947</b>
<b>折舊</b>						
於二零零一年 七月一日	12,623,778	5,939,113	13,389,880	12,557,579	7,808,050	52,318,400
本年度折舊	6,900,519	7,618,198	1,491,572	1,475,881	801,875	18,288,045
出售撥回	(11,988)	(139,395)	(18,965)	(120,548)	(21,644)	(312,540)
<b>於二零零二年 六月三十日</b>	<b>19,512,309</b>	<b>13,417,916</b>	<b>14,862,487</b>	<b>13,912,912</b>	<b>8,588,281</b>	<b>70,293,905</b>
<b>賬面淨值</b>						
<b>於二零零二年 六月三十日</b>	<b>16,779,133</b>	<b>55,215,017</b>	<b>3,727,582</b>	<b>3,272,564</b>	<b>1,404,746</b>	<b>80,399,042</b>
於二零零一年 六月三十日	13,367,340	26,448,783	5,061,832	1,848,771	1,533,993	48,260,719

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 18. 負商譽

	本集團 港元
<b>總額</b>	
於二零零一年七月一日	538,804,781
來自增購本公司之上市附屬公司 信和置業有限公司(「信和置業」)權益	<u>185,014,219</u>
<b>於二零零二年六月三十日</b>	<b><u>723,819,000</u></b>
<b>撥回至收入</b>	
於二零零一年七月一日	89,402,663
本年度撥回	<u>21,921,860</u>
<b>於二零零二年六月三十日</b>	<b><u>111,324,523</u></b>
<b>賬面值</b>	
於二零零二年六月三十日	<b><u>612,494,477</u></b>
於二零零一年六月三十日	<u>449,402,118</u>

負商譽以直線法分二十年撥回至收入。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 19. 投資附屬公司權益

	本公司	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
無牌價股份，成本值減已確認減值虧損	3,640,386	3,640,386
香港有牌價股份	<u>2,620,158,545</u>	<u>2,579,663,613</u>
成本值	2,623,798,931	2,583,303,999
借予附屬公司款項，減已確認減值虧損	<u>2,412,063,985</u>	<u>2,348,515,977</u>
	<u>5,035,862,916</u>	<u>4,931,819,976</u>
香港有牌價投資市值	<u>3,016,070,504</u>	<u>3,554,482,737</u>

借予附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，本公司於資產負債表結算日起計十二個月內將不會要求還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

於二零零二年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註46。

### 20. 投資聯營公司權益

	本公司		本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元 (重列)
無牌價股份，成本值	—	1	—	—
應佔資產淨值	—	—	2,596,280,993	3,733,997,941
商譽 (附註)	—	—	130,122,840	139,417,328
負商譽 (附註)	—	—	<u>(100,003,741)</u>	—
	—	1	2,626,400,092	3,873,415,269
借予聯營公司款項， 減已確認減值虧損	—	—	<u>9,219,885,912</u>	<u>7,429,494,792</u>
	—	1	<u>11,846,286,004</u>	<u>11,302,910,061</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 20. 投資聯營公司權益 (續)

附註：

	本集團 商譽 港元	負商譽 港元
<b>總額</b>		
於二零零一年七月一日	185,889,768	—
來自聯營公司發行股份	—	(102,567,940)
<b>於二零零二年六月三十日</b>	<b>185,889,768</b>	<b>(102,567,940)</b>
<b>攤銷</b>		
於二零零一年七月一日	46,472,440	—
本年度攤銷	9,294,488	—
本年度撥回	—	(2,564,199)
<b>於二零零二年六月三十日</b>	<b>55,766,928</b>	<b>(2,564,199)</b>
<b>賬面值</b>		
於二零零二年六月三十日	<b>130,122,840</b>	<b>(100,003,741)</b>
於二零零一年六月三十日	139,417,328	—

商譽及負商譽採納之攤銷年期為二十年。

本集團主要聯營公司之投資物業之估值由卓德測計師行有限公司按二零零二年六月三十日之公開市值作出之獨立專業估值計算。以上所列出之賬面值包括本集團應佔之重估儲備。

借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。其中1,659,828,988港元（二零零一年：670,897,063港元）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。董事認為，本集團於資產負債表結算日起計十二個月內將不會要求償還借款。因此，有關借款已列作非流動性質。

於二零零二年六月三十日之本公司主要聯營公司詳情刊於附註47。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 20. 投資聯營公司權益 (續)

有關本集團主要聯營公司之經營業績及財務狀況之資料乃摘錄自坤貿有限公司經審核綜合財務報告書及Greenroll Limited經審核財務報告，並已作出調整以符合本集團之會計政策，撮要如下：

	坤貿有限公司		Greenroll Limited	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
<b>本年度業績</b>				
營業額	<u>229,543,271</u>	<u>247,696,269</u>	<u>425,228,000</u>	<u>487,084,000</u>
除稅前之日常業務溢利	<u>256,554,765</u>	<u>378,399,762</u>	<u>142,945,000</u>	<u>178,000,000</u>
本集團應佔除稅前日常業務溢利	<u>32,772,498</u>	<u>48,241,713</u>	<u>21,911,882</u>	<u>27,231,597</u>
<b>財務狀況</b>				
非流動資產	<u>11,615,399,768</u>	<u>8,088,913,151</u>	<u>3,370,582,000</u>	<u>2,588,811,000</u>
流動資產	<u>321,675,267</u>	<u>176,021,401</u>	<u>133,890,000</u>	<u>91,238,000</u>
流動負債	<u>(262,972,636)</u>	<u>(331,134,463)</u>	<u>(139,872,000)</u>	<u>(76,249,000)</u>
	<u>58,702,631</u>	<u>(155,113,062)</u>	<u>(5,982,000)</u>	<u>14,989,000</u>
非流動負債	<u>(5,788,336,755)</u>	<u>(1,570,223,503)</u>	<u>(892,104,000)</u>	<u>(690,325,000)</u>
資產淨額	<u>5,885,765,644</u>	<u>6,363,576,586</u>	<u>2,472,496,000</u>	<u>1,913,475,000</u>
本集團應佔之資產淨額	<u>759,733,158</u>	<u>803,242,455</u>	<u>382,978,999</u>	<u>289,834,058</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 20. 投資聯營公司權益 (續)

年內，稅務局就本集團之聯營公司坤貿有限公司（「坤貿」）之全資附屬公司廣滔投資有限公司（「廣滔」）由一九九四年／九五年至二零零零年／零一年之課稅年度進行稅務查詢。並發出大約355,000,000港元額外評稅通知單予廣滔，廣滔已向稅務局提出反對。於二零零二年六月三十日本集團應佔數額估計大約45,952,000港元。鑑於此稅務查詢仍處於初部資料搜集階段同時將持續一段時間。廣滔管理層認為現階段無法準確預測需要數年才能得出的查詢結果，因此，廣滔之財務報告書並無為此而作出撥備。

本公司之董事已知悉上述事件及提出查詢。董事局認為並無顯示上述事件有重大進展及改變。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 21. 證券投資

本公司						
	買賣證券		其他證券		合計	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
產權證券 香港有牌價證券 之市值	475,297	477,646	—	—	475,297	477,646
作列報用途而分析 之賬面值：						
流動	475,297	477,646	—	—	475,297	477,646
本集團						
	買賣證券		其他證券		合計	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
產權證券 有牌價	1,088,565,285	1,367,435,670	852,210,002	983,902,650	1,940,775,287	2,351,338,320
無牌價	—	—	99,545,135	120,172,623	99,545,135	120,172,623
	1,088,565,285	1,367,435,670	951,755,137	1,104,075,273	2,040,320,422	2,471,510,943
合計：						
有牌價	943,962,318	1,217,346,657	583,201,705	654,123,515	1,527,164,023	1,871,470,172
香港	144,602,967	150,089,013	269,008,297	329,779,135	413,611,264	479,868,148
其他地區	—	—	99,545,135	120,172,623	99,545,135	120,172,623
無牌價	—	—	—	—	—	—
	1,088,565,285	1,367,435,670	951,755,137	1,104,075,273	2,040,320,422	2,471,510,943
有牌價證券 之市值	1,088,565,285	1,367,435,670	852,210,002	983,902,650	1,940,775,287	2,351,338,320
作列報用途而分析 之賬面值：						
流動	1,088,565,285	1,367,435,670	—	—	1,088,565,285	1,367,435,670
非流動	—	—	951,755,137	1,104,075,273	951,755,137	1,104,075,273
	1,088,565,285	1,367,435,670	951,755,137	1,104,075,273	2,040,320,422	2,471,510,943

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 22. 借予投資公司款項

本集團借予投資公司款項乃無抵押及無固定還款期。其中18,209,914港元（二零零一年：18,436,098港元）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。董事認為，本集團於資產負債表結算日起計十二個月內將不會要求還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

### 23. 應收遠期貸款

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
應收貸款總額	718,173,792	79,413,001
減：流動資產所示之本期部分	(25,558,437)	(2,787,496)
	<u>692,615,355</u>	<u>76,625,505</u>

本集團提供貸款予購買本集團物業之買家，還款細則於貸款合約內定明。

### 24. 未售樓宇存貨

本集團按可變現淨值入賬之未售樓宇存貨之數額為51,914,313港元（二零零一年：52,056,790港元）。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 25. 應收賬款及其他應收

應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款110,910,467港元（二零零一年：119,246,306港元），此等應收貿易賬款主要為預開租務發票及預期見票兌付之應收租金。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
0 – 30日	51,258,529	57,897,378
31 – 60日	5,236,417	3,850,514
61 – 90日	4,104,956	5,230,371
超過90日	50,310,565	52,268,043
	<u>110,910,467</u>	<u>119,246,306</u>

超過90日之應收貿易賬款50,310,565港元（二零零一年：52,268,043港元）足以被所收該等客戶之租金訂金所保障，根據本集團之撥備政策，毋須為該等應收賬款作出撥備。

### 26. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其應付包括應付貿易賬款102,672,456港元（二零零一年：61,343,791港元）。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
0 – 30日	56,882,751	46,320,359
31 – 60日	27,070,575	4,037,286
61 – 90日	2,311,995	801,970
超過90日	16,407,135	10,184,176
	<u>102,672,456</u>	<u>61,343,791</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 27. 遠期借貸

	本公司		本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
無抵押銀行貸款				
一年內到期	—	—	31,198,800	31,200,000
一年以上至兩年	—	—	187,192,800	31,200,000
兩年以上至五年	—	—	—	233,990,500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	—	—	218,391,600	296,390,500
減：流動負債所示之 流動部分	—	—	(31,198,800)	(31,200,000)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	—	—	187,192,800	265,190,500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
有抵押銀行貸款				
一年內到期	—	—	302,664,400	212,000,000
一年以上至兩年	—	—	515,164,400	1,736,183,500
兩年以上至五年	—	—	2,984,531,565	2,044,724,500
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	—	—	3,802,360,365	3,992,908,000
減：流動負債所示之 流動部分	—	—	(302,664,400)	(212,000,000)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	—	—	3,499,695,965	3,780,908,000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 27. 遠期借貸 (續)

	本公司		本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
其他有抵押貸款				
一年以上至兩年	—	—	1,852,425,850	—
兩年以上至五年	—	—	158,979,600	2,050,795,328
	—	—	2,011,405,450	2,050,795,328
其他無抵押貸款				
一年以上至兩年	1,173,294,136	1,141,053,536	3,718,916,652	2,597,524,408
兩年以上至五年	—	—	—	900,000,000
	1,173,294,136	1,141,053,536	3,718,916,652	3,497,524,408
銀行及其他貸款總數	—	—	9,417,210,867	9,594,418,236
減：遞延貸款融資之安排 費用 (附註28)	—	—	(36,758,718)	(47,953,184)
	—	—	9,380,452,149	9,546,465,052
可換股債券／票據 (附註29)	—	—	1,465,155,655	1,117,630,457
減：流動負債所示之 流動部分	—	—	—	(1,117,630,457)
	—	—	1,465,155,655	—
	<b>1,173,294,136</b>	<b>1,141,053,536</b>	<b>10,845,607,804</b>	<b>9,546,465,052</b>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 28. 遞延貸款融資之安排費用

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
<b>成本值</b>		
於七月一日	<b>79,474,348</b>	55,317,017
新增	<b>10,837,264</b>	24,157,331
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	<b>90,311,612</b>	79,474,348
	<hr/>	<hr/>
<b>攤銷</b>		
於七月一日	<b>31,521,164</b>	14,037,046
本年度支出	<b>22,031,730</b>	17,484,118
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	<b>53,552,894</b>	31,521,164
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日遞延貸款融資之安排費用	<b>36,758,718</b>	47,953,184
	<hr/>	<hr/>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 29. 可換股債券／票據

	本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元
<b>本金</b>		
於七月一日	891,909,900	2,428,035,500
發行	1,500,000,000	—
贖回	(891,909,900)	(1,536,125,600)
<b>於六月三十日</b>	<b>1,500,000,000</b>	<b>891,909,900</b>
<b>加：贖回溢價準備</b>		
於七月一日	230,441,691	298,492,139
本年度準備	47,927,392	82,559,737
贖回時撥回之數額	(276,492,069)	(150,610,185)
<b>於六月三十日</b>	<b>1,877,014</b>	<b>230,441,691</b>
<b>減：發行成本</b>		
於七月一日	4,721,134	18,221,868
本年度增加	37,565,291	—
本年度攤銷，包括於贖回 時撥回之數額	(5,565,066)	(13,500,734)
<b>於六月三十日</b>	<b>36,721,359</b>	<b>4,721,134</b>
<b>於六月三十日之賬面值</b>	<b>1,465,155,655</b>	<b>1,117,630,457</b>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 29. 可換股債券／票據 (續)

信和置業於一九九七年四月發行面值145,000,000美元於二零零二年四月到期之四厘定息可換股債券(「二零零二債券」)。二零零二債券持有人有權於一九九七年六月十八日至二零零二年四月十一日止期間內，隨時按每股8.50港元之發行兌換價(可予調整)兌換信和置業之普通股股份，匯率定為每美元兌換7.749港元。債券之贖回可按其年期以直線法來攤分最高達票面值百分之三十一之溢價。本年度內，剩餘為數115,000,000美元之二零零二債券於到期日被贖回。

信和置業之全資附屬公司，Golden Million Finance Corporation(「Golden Million」)於二零零二年六月發行面值1,500,000,000港元於二零零七年五月到期之三厘七五定息可換股票據(「二零零七票據」)。二零零七票據持有人有權於二零零二年六月二十日至二零零七年五月十四日止期間內，隨時按每股4港元之發行兌換價(可予調整)兌換本公司之普通股股份。於二零零五年五月二十一日，所有或部分二零零七票據持有人可選擇以面值百分之三點一八四之溢價贖回尚餘之面值。倘若Golden Million合符若干要求，可於二零零四年五月二十一日至二零零七年五月二十一止期間內，首尾兩天包括在內，贖回所有或部分二零零七票據。尚餘之票據可於二零零七年五月二十日以面值百分之五點五七之溢價被贖回。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 30. 股本

	二零零二年		二零零一年	
	每股面值 0.2港元之 普通股 股份數目	面值 港元	每股面值 0.2港元之 普通股 股份數目	面值 港元
法定股本：				
於七月一日及六月三十日	<u>2,500,000,000</u>	<u>500,000,000</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>500,000,000</u>
已發行及繳足股本：				
於七月一日	1,365,743,151	273,148,630	1,348,369,895	269,673,979
代替現金股息所發行 之股份	<u>2,162,676</u>	<u>432,535</u>	<u>17,373,256</u>	<u>3,474,651</u>
於六月三十日	<u>1,367,905,827</u>	<u>273,581,165</u>	<u>1,365,743,151</u>	<u>273,148,630</u>

於二零零一年十二月十八日，本公司根據於二零零一年十一月十五日派發予股東之以股代息通函，按每股6.14港元發行及配發合共2,162,676股每股面值0.20港元本公司之股份，代替二零零一年六月三十日止財政年度之現金末期息。此等股份與其他已發行股份均享有同等權益。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 31. 股份溢價及儲備

	股份溢價 港元	資本儲備 港元	資本 贖回儲備 港元	資產 重估儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
<b>本公司</b>						
於二零零零年七月一日						
原列	2,353,599,065	18,815,278	224,000	216,040,390	205,717,702	2,794,396,435
前期調整 (附註2)	—	(18,815,278)	—	(216,040,390)	86,233,773	(148,621,895)
重列	2,353,599,065	—	224,000	—	291,951,475	2,645,774,540
以股代息所發行股份 之溢價	85,258,930	—	—	—	—	85,258,930
發行股份費用	(54,629)	—	—	—	—	(54,629)
本年度純利	—	—	—	—	25,452,459	25,452,459
二零零零年 — 末期股息	—	—	—	—	(67,418,495)	(67,418,495)
二零零一年 — 中期股息	—	—	—	—	(27,220,686)	(27,220,686)
於二零零一年 六月三十日	2,438,803,366	—	224,000	—	222,764,753	2,661,792,119
以股代息所發行股份 之溢價	12,846,299	—	—	—	—	12,846,299
發行股份費用	(12,897)	—	—	—	—	(12,897)
本年度純利	—	—	—	—	85,044,910	85,044,910
二零零一年 — 末期股息	—	—	—	—	(13,657,432)	(13,657,432)
於二零零二年 六月三十日	<b>2,451,636,768</b>	<b>—</b>	<b>224,000</b>	<b>—</b>	<b>294,152,231</b>	<b>2,746,012,999</b>

# 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 31. 股份溢價及儲備 (續)

	股份溢價 港元	資本儲備 港元	資本 贖回儲備 港元	投資物業 重估儲備 港元	其他證券 重估儲備 港元	匯兌儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
<b>本集團</b>								
於二零零零年七月一日								
原列	2,353,599,065	361,615,068	224,000	3,907,376,724	(117,768,231)	(4,041,772)	3,718,057,718	10,219,062,572
前期調整 (附註2)	—	(361,615,068)	—	—	—	—	233,373,745	(128,241,323)
重列	2,353,599,065	—	224,000	3,907,376,724	(117,768,231)	(4,041,772)	3,951,431,463	10,090,821,249
以股代息所發行股份之溢價	85,258,930	—	—	—	—	—	—	85,258,930
發行股份費用	(54,629)	—	—	—	—	—	—	(54,629)
重估盈餘 (虧損)	—	—	—	364,072,044	(222,489,657)	—	—	141,582,387
出售時撥回之重估儲備	—	—	—	(12,195,631)	—	—	—	(12,195,631)
因上市附屬公司權益改變而撥出之儲備	—	—	—	(202,119,327)	9,845,427	—	—	(192,273,900)
應佔聯營公司物業權益之重估虧損減少數股東權益	—	—	—	(94,220,679)	—	—	—	(94,220,679)
應佔出售聯營公司物業權益時撥回之重估儲備	—	—	—	—	—	—	—	—
減少數股東權益	—	—	—	(462,073,782)	—	—	—	(462,073,782)
應佔出售聯營公司權益時撥回之重估儲備減少數股東權益	—	—	—	(39,056,824)	—	—	—	(39,056,824)
上市附屬公司少數股東應佔物業權益之重估虧損	—	—	—	35,665,732	—	—	—	35,665,732
少數股東應佔之重估 (盈餘) 虧損	—	—	—	(197,910,173)	107,321,374	—	—	(90,588,799)
已確認減值虧損減少數股東權益	—	—	—	—	3,462,071	—	—	3,462,071
換算香港以外地區業務之賬目產生之兌換差額	—	—	—	—	—	16,603,441	—	16,603,441
出售時撥回之重估儲備	—	—	—	6,038,057	—	—	—	6,038,057
減少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—
本年度純利	—	—	—	—	—	—	40,833,184	40,833,184
二零零零年 — 末期股息	—	—	—	—	—	—	(67,418,495)	(67,418,495)
二零零一年 — 中期股息	—	—	—	—	—	—	(27,220,686)	(27,220,686)
於二零零一年六月三十日	2,438,803,366	—	224,000	3,305,576,141	(219,629,016)	12,561,669	3,897,625,466	9,435,161,626
以股代息所發行股份之溢價	12,846,299	—	—	—	—	—	—	12,846,299
發行股份費用	(12,897)	—	—	—	—	—	—	(12,897)
重估虧損	—	—	—	(1,390,214,183)	(79,199,954)	—	—	(1,469,414,137)
出售附屬公司時撥回之重估儲備	—	—	—	(12,712,419)	—	—	—	(12,712,419)
出售時撥回之重估儲備	—	—	—	(445,216,262)	76,055,952	—	—	(369,160,310)
應佔聯營公司物業權益之重估虧損減少數股東權益	—	—	—	(165,072,166)	—	—	—	(165,072,166)
應佔出售聯營公司時撥回之重估儲備	—	—	—	—	—	—	—	—
減少數股東權益	—	—	—	(35,581,488)	—	—	—	(35,581,488)
上市附屬公司少數股東應佔重估虧損	—	—	—	20,452,133	—	—	—	20,452,133
少數股東應佔之重估虧損	—	—	—	672,420,186	22,310,849	—	—	694,731,035
已確認減值虧損減少數股東權益	—	—	—	—	53,236,422	—	—	53,236,422
換算香港以外地區業務之賬目產生之兌換差額	—	—	—	—	—	(8,927,449)	—	(8,927,449)
少數股東應佔出售時撥回之重估儲備	—	—	—	221,491,402	(36,786,818)	—	—	184,704,584
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(34,064,888)	(34,064,888)
二零零一年 — 末期股息	—	—	—	—	—	—	(13,657,432)	(13,657,432)
於二零零二年六月三十日	2,451,636,768	—	224,000	2,171,143,344	(184,012,565)	3,634,220	3,849,903,146	8,292,528,913
包括聯營公司儲備	—	—	—	979,457,402	—	—	94,579,870	1,074,037,272
於二零零二年六月三十日	—	—	—	1,191,685,942	—	—	189,159,740	1,381,245,682
於二零零一年六月三十日	—	—	—	1,180,111,056	—	—	153,962,848	1,334,073,904

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 31. 股份溢價及儲備 (續)

附註：

- (i) 於二零零二年六月三十日本集團應佔若干聯營公司之保留溢利合共14,620,098港元（二零零一年：7,534,241港元），在獲其往來銀行同意下，才可以派息方法派發其溢利。
- (ii) 於二零零二年六月三十日，本公司可分派予股東之儲備為294,152,231港元（二零零一年：222,764,753港元）。

### 32. 聯營公司提供之借款

本公司及本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押及無固定還款期。在有關本集團之借款中，為數244,909,786港元（二零零一年：542,809,950港元）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。本公司之聯營公司提供之借款為免息。該借款於資產負債表結算日起計十二個月內將不會還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

### 33. 投資公司提供之借款

本集團之投資公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。該借款於資產負債表結算日起計十二個月內不會還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

### 34. 附屬公司提供之借款

本公司之附屬公司提供之借款乃無抵押、免息及無固定還款期。該借款於資產負債表結算日起計十二個月內將不會還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

### 35. 一名少數股東提供之借款

本集團之一名少數股東提供之借款乃無抵押，須繳付以資金成本加邊際利潤計算之利息及無固定還款期。該借款於資產負債表結算日起計十二個月內不會還款。因此，有關借款已列作非流動性質。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 36. 遞延稅項

於資產負債表結算日，尚未確認之遞延稅項資產包括之主要項目如下：

	本公司		本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
因下列各項所造成之 時差影響：				
未使用之稅項虧損	<b>1,351,000</b>	11,315,000	<b>461,612,000</b>	395,150,000
折舊免稅額與折舊之 差異影響	<b>(9,000)</b>	(36,000)	<b>(1,745,000)</b>	(2,292,000)
其他時差	—	—	<b>(11,757,000)</b>	(8,428,000)
	<b>1,342,000</b>	11,279,000	<b>448,110,000</b>	384,430,000

因為未能肯定遞延稅項資產會否於可見未來實現，故無遞延稅項資產於財務報告書中確認。

本年度尚未確認之遞延稅項撥回（支出）如下：

	本公司		本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
因下列各項所造成之 時差影響：				
承擔之稅項虧損	<b>311,000</b>	11,064,812	<b>76,737,000</b>	53,656,192
前年度超額準備	<b>(10,275,000)</b>	—	<b>(10,275,000)</b>	—
折舊免稅額與折舊 之差異影響	<b>27,000</b>	46,770	<b>547,000</b>	(79,784)
其他時差	—	—	<b>(3,329,000)</b>	1,002,726
	<b>(9,937,000)</b>	11,111,582	<b>63,680,000</b>	54,579,134

因為出售香港及新加坡之投資物業之將來溢利毋須繳付稅項，故並未就該等物業重估盈餘作出遞延稅項準備。因此，此等重估盈餘並不構成稅項上之時差。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 37. 除稅前溢利與來自經營業務之現金流入 (流出) 淨額對賬

	二零零二年 港元	二零零一年 港元 (重列)
除稅前溢利	174,469,555	363,652,095
應佔聯營公司業績	98,360,557	(396,088,952)
利息收益	(125,584,425)	(287,126,417)
利息費用	548,891,839	743,101,865
商譽攤銷	9,294,488	9,294,488
負商譽確認	(24,486,059)	(11,817,506)
攤銷可換股債券／票據之發行成本	5,565,066	13,500,734
攤銷貸款融資之安排及承諾費用	27,357,129	24,698,559
折舊	18,288,045	12,781,986
其他證券投資減值虧損	103,107,616	6,856,943
出售投資物業溢利	(419,515,734)	(1,347,982)
出售物業、廠房及設備之虧損	67,954	333,259
出售聯營公司所得之溢利	(69,611,638)	(77,355,564)
解散聯營公司所得之溢利	—	(13,376)
持有買賣證券投資之未實現虧損	276,725,457	96,024,230
贖回可換股債券之溢價準備	47,927,392	82,559,737
出售其他證券投資虧損	129,255,068	—
出售附屬公司所得之溢利	(12,712,419)	—
被視為出售上市附屬公司部份權益所得之虧損	—	73,157,948
發展中物業增加	(2,722,275,273)	(1,737,259,151)
未售樓宇存貨減少	11,415,266	95,393,032
酒店存貨增加	(2,115,691)	(19,830,630)
證券投資減少	2,144,928	1,198,468
應收賬款及其他應收 (增加) 減少	(19,943,105)	246,820,969
應付賬款及其他應付增加 (減少)	4,055,998,830	(9,032,217)
與聯營公司往來賬戶變動淨額	697,664,344	(102,973,382)
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金流入 (流出) 淨額	<b>2,810,289,190</b>	<b>(873,470,864)</b>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 38. 出售附屬公司

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
<b>出售資產淨值</b>		
投資物業	28,000,000	—
投資聯營公司權益	32,599,728	—
應收賬款及其他應收	656,446	—
銀行存款及現金	2,346,640	—
應付賬款及其他應付	(9,377,809)	—
應付稅項	(296,839)	—
少數股東權益	(8,526,989)	—
	<hr/>	<hr/>
	45,401,177	—
出售時撥回之投資物業重估儲備	(12,712,419)	—
出售附屬公司所得之溢利	12,712,419	—
	<hr/>	<hr/>
	45,401,177	—
	<hr/>	<hr/>
<b>收取方式</b>		
收取現金	45,401,177	—
	<hr/>	<hr/>
<b>出售時產生之現金流入淨額</b>		
收取現金	45,401,177	—
所出售銀行存款及現金	(2,346,640)	—
	<hr/>	<hr/>
	43,054,537	—
	<hr/>	<hr/>

年度內出售之附屬公司對本集團之營業額、經營業績及現金流動並無重大影響。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 39. 收購一間附屬公司

於二零零二年六月二十五日，本集團以1港元作價收購Mass Fame Investment Limited之全部權益。

此收購以收購會計方法入賬，詳情如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
<b>收購資產淨值</b>		
投資物業	<b>97,000,000</b>	204,750,000
物業、廠房及設備	—	12,767
未售樓宇存貨	—	34,137,532
應收賬款及其他應收	<b>1,669,892</b>	1,710,770
銀行存款及現金	<b>1,658,545</b>	428,539
應付賬款及其他應付	<b>(3,769,660)</b>	(56,451,323)
應付稅項	—	(303,478)
應付無抵押貸款	<b>(96,558,776)</b>	(19,792,891)
	<b>1</b>	<b>164,491,916</b>
<b>支付方式</b>		
現金	<b>1</b>	80,427,192
投資聯營公司權益	—	84,064,724
	<b>1</b>	<b>164,491,916</b>
<b>收購時產生之現金流入（流出）淨額</b>		
現金作價	<b>(1)</b>	(80,427,192)
所收購銀行存款及現金	<b>1,658,545</b>	428,539
	<b>1,658,544</b>	<b>(79,998,653)</b>

年度內收購之附屬公司對本集團之營業額、經營業績及現金流動並無重大影響。

### 40. 主要非現金交易

本年度內，493,574,677港元之發展中物業（二零零一年：2,739,570,039港元）轉撥至投資物業。

於二零零一年十二月十八日，本公司根據以股代息通函按每股6.14港元合共發行及配發2,162,676股本公司之股份派發予股東，代替其二零零一年度之現金末期息。

# 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

## 41. 年度內融資變動之分析

	股本、股份 溢價及資本 贖回儲備 港元	銀行貸款、 其他貸款及 其他逾期負債 港元	可換股債券/ 票據 港元	少數股東權益及 一名少數股東 提供之借款 港元	聯營公司 提供之借款 港元	投資公司 提供之借款 港元
於二零零零年七月一日 (重列)	2,623,497,044	10,270,144,328	2,708,305,771	13,584,541,239	479,019,642	570,034
新增銀行貸款、其他貸款及 其他逾期負債	—	2,992,494,155	—	—	—	—
償還銀行貸款、其他貸款及 其他逾期負債	—	(860,087,972)	—	—	—	—
一名少數股東提供之借款	—	—	—	10,546,817	—	—
聯營公司提供之借款	—	—	—	—	63,881,115	—
償還投資公司提供之借款	—	—	—	—	—	(496,393)
發行股份費用	(54,629)	—	—	—	—	—
以股代息所發行之股份	88,733,581	—	—	—	—	—
贖回可換股債券	—	—	(1,686,735,785)	—	—	—
攤銷可換股債券發行成本	—	—	13,500,734	—	—	—
贖回可換股債券之溢價準備	—	—	82,559,737	—	—	—
少數股東認購一上市附屬公司股份	—	—	—	666,132,033	—	—
少數股東應佔	—	—	—	—	—	—
— 溢利	—	—	—	240,095,236	—	—
— 投資物業重估盈餘	—	—	—	162,244,441	—	—
— 其他證券重估虧損	—	—	—	(107,321,374)	—	—
— 出售投資物業時撥回重估儲備	—	—	—	(6,038,057)	—	—
— 聯營公司之物業權益 重估虧損	—	—	—	(92,391,876)	—	—
— 聯營公司出售物業權益時 撥回重估儲備	—	—	—	(453,105,031)	—	—
— 其他證券投資減值虧損於 收益表扣除	—	—	—	3,394,872	—	—
— 出售一聯營公司時撥回 重估儲備	—	—	—	(38,298,739)	—	—
少數股東應佔附屬公司權益減少	—	—	—	71,592,008	—	—
換算香港以外地區業務之賬目 產生之兌換差額	—	(31,279,500)	—	3,644,827	—	—
攤銷遞延貸款融資之安排費用	—	17,484,118	—	—	—	—
遞延貸款融資之安排費用增加	—	(24,157,331)	—	—	—	—
支付少數股東股息	—	—	—	(126,778,257)	—	—
於二零零一年六月三十日 (重列)	2,712,175,996	12,364,597,798	1,117,630,457	13,918,258,139	542,900,757	73,641
新增銀行貸款、其他貸款及 其他逾期負債	—	4,222,919,799	—	—	—	—
償還銀行貸款、其他貸款及 其他逾期負債	—	(4,380,402,310)	—	—	—	—
發行可換股票據	—	—	1,500,000,000	—	—	—
可換股票據發行成本	—	—	(37,565,291)	—	—	—
一名少數股東提供之借款	—	—	—	9,621,415	—	—
聯營公司提供之借款	—	—	—	—	1,161,149,791	—
投資公司提供之借款	—	—	—	—	—	1,220,126
發行股份費用	(12,897)	—	—	—	—	—
以股代息所發行之股份	13,278,834	—	—	—	—	—
贖回可換股債券	—	—	(1,168,401,969)	—	—	—
攤銷可換股債券發行成本	—	—	5,565,066	—	—	—
贖回可換股債券之溢價準備	—	—	47,927,392	—	—	—
出售附屬公司	—	—	—	(8,526,989)	—	—
少數股東應佔	—	—	—	—	—	—
— 溢利	—	—	—	118,719,123	—	—
— 投資物業重估虧損	—	—	—	(692,872,319)	—	—
— 其他證券重估虧損	—	—	—	(22,310,849)	—	—
— 出售投資物業時撥回重估儲備	—	—	—	(221,491,402)	—	—
— 聯營公司之物業權益重估虧損	—	—	—	(154,637,482)	—	—
— 出售聯營公司時撥回重估儲備	—	—	—	(33,332,282)	—	—
— 其他證券投資減值虧損於 收益表扣除	—	—	—	49,871,194	—	—
— 出售其他證券投資時撥回 重估儲備	—	—	—	36,786,818	—	—
少數股東應佔附屬公司權益減少	—	—	—	(288,398,963)	—	—
換算香港以外地區業務之賬目 產生之兌換差額	—	31,114,517	—	(3,657,808)	—	—
攤銷遞延貸款融資之安排費用	—	22,031,730	—	—	—	—
遞延貸款融資之安排費用增加	—	(10,837,264)	—	—	—	—
支付少數股東現金股息	—	—	—	(45,802,085)	—	—
支付少數股東代息股份	—	—	—	(30,897,787)	—	—
於二零零二年六月三十日	2,725,441,933	12,249,424,270	1,465,155,655	12,631,328,723	1,704,050,548	1,293,767

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 42. 資產按揭

- (a) 於二零零二年六月三十日，本集團以有牌價投資、物業、定期存款、銀行存款及信和置業之股票作為抵押，並取得銀行貸款、透支及其他貸款融資合共10,078,233,065港元（二零零一年：11,102,318,721港元）。於上述結算日已被動用之貸款為8,156,230,165港元（二零零一年：8,639,016,786港元）。
- (b) 於二零零二年六月三十日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項之利益已抵押或轉讓，以取得銀行或財務機構提供予該等公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額達3,246,286,070港元（二零零一年：5,314,459,891港元），其中2,290,321,403港元（二零零一年：4,799,509,891港元）已被動用。在所動用之數額中，合共2,290,321,403港元（二零零一年：4,475,680,000港元）乃由信和置業擔保。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 43. 承擔及或然負債

於資產負債表結算日，本公司及本集團之承擔及或然負債尚未於財務報告書內提撥準備如下：

	本公司		本集團	
	二零零二年 港元	二零零一年 港元	二零零二年 港元	二零零一年 港元
(a) 承擔物業發展費用：				
已批准但未簽約	—	—	101,831,530	418,688,891
已簽約但未撥備	—	—	2,582,818,009	762,904,815
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,684,649,539</u>	<u>1,181,593,706</u>
(b) 就銀行貸款及其他 負債作出之擔保：				
附屬公司				
已動用	844,284,750	817,792,500	—	—
未動用	70,000,000	33,000,000	—	—
	<u>914,284,750</u>	<u>850,792,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
聯營公司				
已動用	—	—	2,293,486,403	4,475,680,000
未動用	—	—	955,964,667	514,950,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,249,451,070</u>	<u>4,990,630,000</u>
	<u>914,284,750</u>	<u>850,792,500</u>	<u>3,249,451,070</u>	<u>4,990,630,000</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 43. 承擔及或然負債 (續)

- (c) 於一九九八年六月三十日，信和置業及其全資附屬公司Mariner International Hotels Limited (「Mariner」) 終止與恒隆有限公司 (「恒隆」) 及Atlas Limited (「Atlas」) 於一九九六年十二月十九日所訂立之買賣協議 (「該協議」)，並進行訴訟。該協議是關於購入一間公司，而該公司則擁有一項位於新界荃灣油柑頭之物業，該物業已發展為一間酒店。Mariner就該收購應支付之總代價為1,070,000,000港元，其中已支付訂金及部分付款合共321,000,000港元。

於Mariner及信和置業終止該協議當日，Mariner隨即於終止該協議後向恒隆及Atlas發出傳票，以追討 (其中包括) 退還已付之訂金及部分付款合共321,000,000港元以及違約之損失。Mariner繼續積極追討索償。與此同時，Atlas亦已就Mariner及信和置業終止該協議進行法律訴訟，並就此作出反索償，(其中包括) 可能沒收Mariner根據該協議已支付之訂金及部分付款合共321,000,000港元。

於二零零零年六月三十日年度內，訴訟程序經已結束，而雙方正要求取得有關訴訟之進一步及更清晰詳情。雙方亦正向對方要求取得更詳盡清楚之特定文件。訴訟雙方已就Mariner之索償要求與Atlas及恒隆之反索償要求作辯。截至二零零二年六月三十日止年度內，有關案件並無重大進展。董事會認為於現訴訟階段有關案件可在短期內結束之機會不大，因此，於截至二零零二年六月三十日止年度並無就或然負債作出撥備。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 44. 經營租賃安排

#### 本集團作為出租人

本年度扣除109,025,303港元開支（二零零一年：93,564,881港元）後之租金收入為748,037,407港元（二零零一年：733,867,700港元）。所持大部份物業，均於未來兩年擁有承擔租戶。

於資產負債表結算日，本集團已簽約之租戶之最少租賃收入分析如下：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
一年內	600,033,039	650,490,954
兩年至五年	746,524,242	840,304,402
五年後	21,655,730	101,828,294
	<u>1,368,213,011</u>	<u>1,592,623,650</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 45. 關連人士交易及關連交易

在日常業務中，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
(a) 關連公司 管理費收益 (附註i)	<b>698,630</b>	2,500,147
(b) 聯營公司 利息收益 (附註ii)	<b>84,176,147</b>	218,363,343
利息費用 (附註ii)	<b>27,788,136</b>	68,968,754

本公司之董事黃志祥先生亦為上述關連人士之董事，故於上述交易佔有權益。

#### (c) 收購股份及貸款

- (i) 於二零零一年十一月十五日，本公司之上市附屬公司信和置業有限公司（「信和置業」）之全資附屬公司信和置業（上海）有限公司（「信置上海」）與Shanghai Square Pte Ltd（「Shanghai Square」）訂立協議。信置上海或其提名者可以200,000新加坡元（或900,000港元）之代價收購華慶控股私人有限公司（「華慶」）200,000普通股股份（佔其已發行普通股股份20%）；及以代價20,900,000美元（或162,500,000港元）購入Shanghai Square所借予華慶金額60,000新加坡元（或300,000港元）或29,400,000美元（或228,400,000港元）之股東貸款（連同其累計之利息）。

上述收購股份及貸款事項，已根據協議內有關條款於二零零一年十二月十八日完成。買方為信和置業全資附屬公司Vasilon Pte Ltd.替代信置上海。

Shanghai Square為烏節控股有限公司（「烏節」）之全資附屬公司。黃廷方先生為本公司及烏節之共同主要股東，根據上市規則之規定，黃廷方先生屬本公司之關連人士。因此，上述事項，構成關連交易。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 45. 關連人士交易及關連交易 (續)

#### (c) 收購股份及貸款 (續)

##### (i) (續)

上述收購股份及貸款令信和置業擁有上海來福士廣場項目19%實際權益，使信和置業在中華人民共和國（「中國」）發展迅速的主要大城市即時擁有的優質投資，增加信和置業在中國之發展物業組合。信和置業亦因持股合夥人均為著名的商體而得益良多。此外，收購股份及貸款事項之總代價亦較來福士廣場項目之市值及華慶之賬面值有所折讓。

- (ii) 於二零零二年六月二十五日，信和置業全資附屬公司會連發展有限公司（「會連」）及信和財務有限公司（「信和財務」）與Millwood Limited（「Millwood」）及健泰財務有限公司（「健泰財務」）訂立協議。會連同意以1港元之代價向Millwood購入Mass Fame Investment Limited（「Mass Fame」）100,000股股份（佔其已發行股份100%）。信和財務同意以96,558,776港元購入有關Mass Fame欠負健泰財務為數一筆98,815,848港元之貸款。Mass Fame間接持有一幢工業大廈崇利中心100%權益。

收購股份及貸款事項，已根據有關條款於二零零二年六月二十五日完成。

Millwood及健泰財務均為Boswell Holdings Limited（「Boswell」）之間接全資附屬公司。黃志祥先生擁有Boswell 50%權益。黃先生乃本公司主席兼執行董事，根據上市規則之規定，Boswell屬黃先生之聯繫人士，同屬本公司之關連人士。因此，上述事項，構成關連交易。

上述收購股份及貸款事項使信和置業持有崇利中心，增添及擴充信和置業之工用物業組全，信和置業亦可就此機會提高崇利中心之價值。憑藉信和置業於租賃及管理工用物業方面之專業知識，定將締造規模效益。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 45. 關連人士交易及關連交易 (續)

#### (d) 出售股份及貸款

- (i) 於二零零二年六月二十五日，信和置業及信和財務與Gornik Securities Limited (「Gornik」) 及凱信財務有限公司 (「凱信財務」) 訂立協議。根據協議：(a)信和置業同意以代價32,610,693港元出售Maba Trading S.A. (「Maba」) 2股股份 (佔其已發行股份100%) 予Gornik；(b)信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關茂信發展有限公司欠信和財務一筆為數9,512,342港元之貸款；及(c)信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關盼域有限公司欠信和財務一筆為數8,878,650港元之貸款。Maba間接持有邁亞美海灣一期車位及餘下少數未售出住宅單位以及邁亞美海灣二期車位之50%權益。
- (ii) 同日，會連及信和財務與Osborne Investments Ltd. (「Osborne」) 及凱信財務訂立協議。根據協議：(a)會連同意以代價7,120,032港元出售導聰投資有限公司 (「導聰」) 500,000股股份 (佔其已發行股份50%) 予Osborne；及(b)信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關導聰欠信和財務一筆為數13,740,449港元之貸款。導聰持有海典居部份車位。
- (iii) 同日，會連及信和財務與Osborne及凱信財務訂立協議。根據協議：(a)會連同意以代價12,790,484港元出售時信發展有限公司 (「時信」) 60,000股股份 (佔其已發行股份60%) 予Osborne；及(b)信和財務同意按實際金額之基準轉讓予凱信財務有關時信欠信和財務一筆為數5,108,686港元之貸款。時信持有太湖花園一期部份車位權益。

出售股份及貸款事項，已根據有關條款於二零零二年六月二十五日完成。

Gornik、凱信財務及Osborne均為Boswell之間接全資附屬公司。黃志祥先生擁有Boswell 50%權益。黃先生乃本公司主席兼執行董事，根據上市規則之規定，Boswell屬黃先生之聯繫人士，同屬本公司之關連人士。因此，上述事項，構成關連交易。

由於信和置業於邁亞美海灣一期及二期、海典居及太湖花園一期之車位並無控權權益，故此出售上述股份及貸款事項可讓信和置業出售該等物業之權益。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 45. 關連人士交易及關連交易 (續)

- (e) 本年度內，本集團共借23,000,302港元予其佔70%之附屬公司健惠投資有限公司（「健惠」），用以發展及營運中央廣場。該筆借款為無抵押，須繳付以資金成本加邊際利潤計算之利息及無固定還款期。所借款項乃按本集團所佔健惠之權益比例發放，其餘權益為一獨立第三者所持有，該獨立第三者因佔有健惠主要權益而被視為與本集團有關連。

其他交易之進一步資料於財政報告書附註20及32之「關連人士交易及關連交易」中披露。

附註：

- (i) 管理費乃按本集團與另一關連人士協定之成本加邊際利潤基準計算。
- (ii) 利息收益及費用乃按資金成本加邊際利潤基準計算。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 46. 主要附屬公司

董事會認為將本集團全部附屬公司資料列出則過於冗長，故此現時只將對本集團之業績或資產及負債有重要影響之附屬公司列出。

全部附屬公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

名稱	註冊及 營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔 已發行股本 面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Acclaim Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
Accomplishment Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
Ackerley Estates Limited	香港	普通股	20,000,000港元	—	100	地產投資
廣成發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
盈丰有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
Alfaso Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資
Allbright Global Investments, S.A.	巴拿馬 共和國/ 香港	不記名股	200美元	100	—	股票投資
時信財務有限公司	香港	普通股	10港元	—	60	按揭貸款
明快有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
Beauty Plaza Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資
毅將有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	財務
裕麒有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 46. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊及 營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔 已發行股本 面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
恒毅清潔服務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	清潔服務
佳育有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
明煌投資有限公司	香港	普通股	400,000港元	100	—	股票投資
世晉有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
喜鴻有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產買賣及 投資
Crenshaw Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
駿銳(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
e.Sino Company Limited	香港	普通股	2港元	—	100	投資控股
雍廊有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
聯大地產發展有限公司	香港	普通股	14,000,000港元	—	100	地產投資
娛樂天地有限公司	香港	普通股	4,500,000港元	—	100	地產投資
詠冠發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產買賣
譽將有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
譽殿置業有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 46. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊及 營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔 已發行股本 面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
健惠投資有限公司	香港	普通股	10港元	—	70	地產投資
科連有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
Fortune Garden Inc.	利比亞 共和國/ 香港	記名/ 不記名股	1美元	—	100	股票投資
Free Champion Limited	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
富景置業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	100	投資控股
逢源建築有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	100	建築業務
Glenery Limited	英屬處女 群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	股票投資
環域發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
萬誠財務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	按揭貸款
Glorypark Limited	香港	普通股	1,000港元	—	100	地產投資
Golden Leaf Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資
Golden Million Finance Corporation	英屬處女 群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	財務

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 46. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊及 營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔 已發行股本 面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Grand Idea Investment (CI) Limited	開曼群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	地產投資
暢嘉有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
匡倫（香港）有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	—	100	地產買賣及 投資
Handsome Lift Investment (CI) Limited	開曼群島／ 香港	普通股	1美元	—	100	地產投資
彩銳投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產買賣及 投資
Hickson Limited	香港	普通股	20港元	—	100	地產投資
High Elite Finance Limited	香港	普通股	2港元	—	100	按揭貸款
High Elite Limited	香港	普通股	2港元	—	100	地產買賣及 投資
碧松有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資
翦后置業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產買賣及 投資
嘉輝地產發展有限公司	香港	普通股	500,000港元	100	—	股票投資
會連發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	投資控股
君煌投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 46. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊及營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔已發行股本面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
陸勝發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產買賣及投資
Landscape Investment Limited	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
Lucky Fortress Inc.	利比利亞共和國／香港	記名／不記名股	1美元	—	100	股票投資
Mackey Limited	香港	普通股	100港元	—	100	地產發展
Mailcoach Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
Mander Investment Limited	英屬處女群島／香港	普通股	1美元	—	100	股票投資
銘毅有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	財務
敏成有限公司	香港	普通股	1,000港元	—	55	地產買賣
Morbest Profits Limited	英屬處女群島／香港	普通股	1美元	—	100	股票投資
Multipurpose Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產買賣及投資
Nam Lung (Singapore) Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	100	—	股票買賣
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 46. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊及 營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔 已發行股本 面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Orchard Centre Holdings (Pte.) Limited	新加坡	普通股	8,400,000 新加坡元	—	95	地產及股票 買賣
Orchard Place (Pte.) Limited	新加坡	普通股	1,000,000 新加坡元	—	95	地產買賣
Peace Success Development Limited	香港	普通股	2港元	—	100	地產買賣
彩日置業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
88港有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	互聯網絡服 務供應商
Precious Land Pte. Limited	新加坡	普通股	2新加坡元	—	100	地產發展
Precious Treasure Pte Ltd	新加坡	普通股	20,000,000 新加坡元	—	100	酒店經營及 地產投資
Pridegate (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	地產投資
寶勝置業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
Prime Reward Finance Limited	香港	普通股	2港元	—	100	財務
培志企業有限公司	香港	普通股	1,000,000港元	100	—	股票投資
Ramage Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 46. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊及 營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔 已發行股本 面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Rankchief Company Limited	香港	普通股	200港元	—	100	地產買賣
允傑發展有限公司	香港	普通股	200,000港元	—	90	地產投資
勵盛投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	地產投資
Saky Investment (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	地產投資
Salia Limited	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
Santander Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
太湖花園物業管理 有限公司	香港	普通股	10港元	—	60	物業管理
銳昇有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產買賣
通富投資有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產買賣及 投資
Silver Palm Limited	香港	普通股	2港元	—	100	地產買賣及 投資
信和財務有限公司	香港	普通股	30,000,000港元	—	100	財務

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 46. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊及 營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔 已發行股本 面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
信和護衛有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	保安服務
Silverwoods Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
信和行政服務有限公司	香港	普通股	3港元	—	100	行政服務
信和寬頻科技有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	寬頻建設
信和物業管理有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	物業管理
信和物業管理(中國)有限公司	香港/ 中華人民 共和國	普通股	2港元	—	100	物業管理
信和物業服務有限公司	香港	普通股	20港元	—	100	物業管理
信和置業有限公司 (香港上市)	香港	普通股	3,874,211,830 港元	26.39	25.24	投資控股
信和置業財務有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	定期存放
Sino Land Investment (Holdings) Ltd.	開曼群島/ 香港	普通股	6,000,000美元	—	100	投資控股
Sino Technology Corporation Limited	香港	普通股	2港元	—	100	高科技業務

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 46. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊及 營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔 已發行股本 面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
Spangle Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
輝煌投資有限公司	香港	普通股	200港元	100	—	股票投資
均盟投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	股票投資
盛霸投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
Sunair Investment Company Limited	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
暉權有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
新一範投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
耀澤投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
勤珍有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
千廣發展有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資
Timeshare Development (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	地產投資
中鐵發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
Triple Reach International (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	地產投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 46. 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊及 營業地點	股本類別	已發行股本	本公司所佔 已發行股本 面值之比率		主要業務
				直接 %	間接 %	
大聯發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
Vasilon Pte Ltd	新加坡	普通股	2新加坡元	—	100	投資控股
Weiland Development Company Limited	香港	普通股	33,140,000港元	—	100	地產投資
Wendia Limited	香港	普通股	20港元	—	100	地產投資
偉格發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產買賣
Will Glory Company (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	地產投資
World Empire Investment (CI) Limited	開曼群島/ 香港	普通股	1美元	—	100	地產投資

除附註29內所披露一間附屬公司之可換股票據外，其他附屬公司於年結日並無持有任何尚餘債務證券。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 47. 主要聯營公司

董事會認為將本集團全部聯營公司資料列出則過於冗長，故此現時只將對本集團之業績或資產淨額有重要影響之聯營公司列出。

全部聯營公司之名單將附於本公司來年呈交公司註冊處之年報內。

名稱	註冊及 經營地點	股本類別	本公司間接 所佔已發行 股本面值 之比率 %	主要業務
亞冠投資有限公司	香港	普通股	33.3	地產發展
雅士花園物業管理有限公司	香港	普通股	50	物業管理
益燦有限公司	香港	普通股	42.5	地產買賣及 投資
駿商有限公司	香港	普通股	50	地產投資
Beverhill Limited	香港	普通股	20	地產投資
Boatswain Enterprises Limited	香港	普通股	20	地產投資
Brisbane Trading Company Limited	香港	普通股及 無投票權 遞延股	50	地產發展
喜怡置業有限公司	香港	普通股	20	地產投資
C.H.K.C. Building Management Limited	香港	普通股	25	物業管理
國多有限公司	香港	普通股	50	地產投資
鈞宏有限公司	香港	普通股	20	地產買賣

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 47. 主要聯營公司 (續)

名稱	註冊及 經營地點	股本類別	本公司間接 所佔已發行 股本面值 之比率 %	主要業務
勝榮發展有限公司	香港	普通股	33.3	地產發展
Dramstar Company Limited	香港	普通股	22	地產買賣
霸滔有限公司	香港	普通股	50	地產買賣
長誠財務有限公司	香港	普通股	50	按揭貸款
霸都財務有限公司	香港	普通股	40	按揭貸款
霸都置業有限公司	香港	普通股	40	地產買賣及 投資
廣坤實業有限公司	香港	普通股	33.3	地產投資
Gloryland Limited	香港	普通股	33.3	地產投資
金輝美國際有限公司	香港	普通股	25	地產發展
佳誌有限公司	香港	普通股	30	地產發展
大埔寶馬山財務有限公司	香港	普通股	20	按揭貸款
Greenroll Limited	香港	普通股	30	地產投資
殷日有限公司	香港	普通股	30	地產買賣及 投資
華慶控股私人有限公司	新加坡	普通股	20	投資控股

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 47. 主要聯營公司 (續)

名稱	註冊及 經營地點	股本類別	本公司間接 所佔已發行 股本面值 之比率 %	主要業務
藍灣半島物業管理有限公司	香港	普通股	50	物業管理
擴財有限公司	香港	普通股	50	地產投資
Kotachi Limited	香港	普通股	50	地產投資
導輝財務有限公司	香港	普通股	20	按揭貸款
導輝有限公司	香港	普通股	20	地產買賣
坤貿有限公司	香港	普通股	25	地產投資
添隆有限公司	香港	普通股	25	地產投資
Murdoch Investments Inc.	巴拿馬 共和國/ 香港	普通股	45	地產投資
奧海城一期 (項目策劃) 有限公司	香港	普通股	30	項目策劃
奧海城二期 (項目策劃) 有限公司	香港	普通股	42.5	項目策劃
集利財務有限公司	香港	普通股	50	按揭貸款
弘雄有限公司	香港	普通股	50	地產發展
培熙企業有限公司	香港	普通股	50	地產買賣

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零二年六月三十日止年度

### 47. 主要聯營公司 (續)

名稱	註冊及 經營地點	股本類別	本公司間接 所佔已發行 股本面值 之比率 %	主要業務
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	50	地產發展
銀寧投資有限公司	香港	普通股	40	地產買賣及 投資
信和停車場管理有限公司	香港	普通股	50	停車場經營
信和地產代理有限公司	香港	普通股	50	地產代理
達利建築有限公司	香港	普通股	25	建築業務
凱旋世界財務有限公司	香港	普通股	50	按揭貸款
凱旋世界有限公司	香港	普通股	50	地產買賣及 投資
廣滔投資有限公司	香港	普通股	25	地產投資
永全發企業有限公司	香港	普通股	50	地產投資