

# 財務報告書附註

截至二零零四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44。

## 2. 採納香港財務申報準則

於本年度內，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則（「財務準則」）。香港財務申報準則包括由香港會計師公會批准之會計實務準則（「會計準則」）及詮釋。

### 會計準則第十二條（經修訂） 所得稅

會計準則第十二條（經修訂）規定，除少數情況外，財務報告書內之資產及負債項目之賬面值，與用以計算應課稅溢利之相應稅基金額之間的所有暫時性差額，均以資產負債表負債法確認為遞延稅項。鑑於會計準則第十二條（經修訂）並無特別的過渡要求，此經修訂之會計政策已作出追溯性應用。比較數字已作出相應之重列。故此會計政策之變更引致保留溢利於二零零三年六月三十日減少52,411,677港元（於二零零二年六月三十日：44,066,783港元，代表截至二零零二年七月一日以往期間因政策變更對業績之累計影響）。於二零零四年六月三十日因收購一上市附屬公司時所產生之負商譽撥回增加1,509,666港元（於二零零三年六月三十日：減少2,393,002港元）及本集團之少數股東權益減少60,938,292港元（於二零零三年六月三十日：47,960,325港元）。本集團於二零零四年六月三十日之投資聯營公司權益減少81,832,306港元（於二零零三年六月三十日：70,520,521港元）。此會計政策之變更同時引致截至二零零四年六月三十日止年度之稅項及應佔聯營公司稅項分別增加7,770,860港元（二零零三年：3,948,549港元）及7,651,845港元（二零零三年：8,273,509港元）。截至一九九七年六月三十日止年度因收購一間聯營公司時所產生之商譽由179,717,551港元增加至252,916,351港元及截至二零零四年六月三十日止年度之商譽攤銷淨額增加3,659,940港元（二零零三年：3,659,940港元）。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策

本財務報告書乃按歷史成本並就投資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。

#### 商譽

於綜合賬目時所產生之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。收購聯營公司產生之商譽列於聯營公司之賬面值內，並按其可使用年期以直線法攤銷。

#### 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且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，則負商譽會即時確認為收入。

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。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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及減尚未撥回之購買商譽減任何可識別之減值虧損入賬。

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。

#### 證券投資

證券投資乃按交易日期確認，最初以成本值計算。

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溢利或虧損內。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純利或虧損中。

#### 投資物業

投資物業乃已興建完成並因其投資潛力而持有之物業，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。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 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。

#### 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)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 酒店存貨

酒店存貨以成本值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。從特定借款以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。

#### 可換股票據

可換股票據乃按發行所得款項淨額加財務成本撥備兩者之總額入賬。

所得款項淨額即發行可換股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票據持有人可行使其贖回權之日期（「票據持有人贖回日」）止期間按直線法基準在收益表內攤銷。倘任何可換股票據於票據持有人贖回日前被購回並註銷、贖回或兌換，則被購回之可換股票據應佔之尚餘未攤銷成本將即時在收益表中撇銷。

財務成本為於票據持有人贖回日或之前就贖回可換股票據而須支付予票據持有人之溢價。估計溢價乃於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。倘任何可換股票據於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票據於以往年度撥出之贖回溢價撥備，將計入收益表內。

購回可換股票據之收益或虧損，即就所購回可換股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。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收入及溢利確認

- (a) 出售物業之收入及溢利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) 出售有牌價投資乃按交易日期確認。
- (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。

#### 稅項

所得稅項指現行應繳稅項及遞延稅項之總和。

現行應繳稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與收益表所報純利不同，乃由於前者不包括其他年度之應課稅或可扣稅收入或開支，並且不包括毋須課稅或不能扣稅之收益表項目。

遞延稅項指就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之差額預期應付或可收回之稅項，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現可扣稅之暫時差額以抵銷應課稅溢利時確認。倘暫時差額源自商譽 (或負商譽)，或於不影響應課稅溢利或會計溢利之交易 (業務合併除外) 初步確認其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，惟若本集團可控制撥回暫時差額之時間及暫時差額有可能於可見將來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於可能不再有足夠應課稅溢利恢復該項資產全部或部分之情況下調低。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產期間適用之稅率計算。遞延稅項於收益表扣除或計入，惟倘遞延稅項與直接扣除或計入股東權益之項目相關者除外，在此情況下遞延稅項亦於股東權益中處理。

#### 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。以外幣計算之貨幣性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包括本年度之純利或虧損內。

在綜合賬目時，於香港以外地區經營之業務的資產及負債均按資產負債表結算日之市場匯率換算為港元，收支項目則按期內的平均匯率換算。因綜合賬目而產生之所有兌換差額（如有）乃分類列為股東權益並轉撥往本集團之匯兌儲備。該等匯兌差額乃於出售有關業務期間確認為收入或支出。

#### 退休保障成本

退休保障金計劃之供款已於到期日以支出扣除。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 4. 營業額

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
出售持作出售之物業	2,592,400,047	2,523,490,191
物業租金收益總額	856,311,539	857,342,234
樓宇管理及服務費收益	421,210,100	392,981,569
酒店經營	253,072,006	196,670,559
應收貸款之利息收益	54,277,759	102,321,162
出售投資物業	19,727,900	92,233,000
股息收益		
有牌價投資	70,815,078	58,427,125
無牌價投資	9,282,031	10,529,661
出售買賣證券投資	549,144	3,399,056
	<b>4,277,645,604</b>	<b>4,237,394,557</b>



## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四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

截至二零零四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	856,311,539	—	—	—	—	—	856,311,539
物業銷售	2,612,127,947	—	—	—	—	—	2,612,127,947
酒店經營	—	—	—	253,072,006	—	—	253,072,006
管理服務	66,054,225	—	—	—	355,155,875	—	421,210,100
股票投資及買賣	—	80,646,253	—	—	—	—	80,646,253
財務	—	—	54,277,759	—	—	—	54,277,759
	3,534,493,711	80,646,253	54,277,759	253,072,006	355,155,875	—	4,277,645,604
其他經營收益	12,278,730	4,655,028	481,324	—	17,402,004	—	34,817,086
內部分部銷售*	—	—	—	—	24,693,618	(24,693,618)	—
<b>總收入</b>	<b>3,546,772,441</b>	<b>85,301,281</b>	<b>54,759,083</b>	<b>253,072,006</b>	<b>397,251,497</b>	<b>(24,693,618)</b>	<b>4,312,462,690</b>
<b>分部業績</b>	<b>1,140,256,310</b>	<b>343,804,855</b>	<b>54,759,083</b>	<b>120,590,142</b>	<b>143,915,665</b>	<b>—</b>	<b>1,803,326,055</b>
<b>收購一上市附屬公司</b>							
時所產生之 負商譽撥回							36,225,055
未分配企業支出							(356,367,796)
經營溢利							1,483,183,314
財務成本淨額							(150,632,679)
應佔聯營公司業績	465,822,625	(22,195)	(1,151,350)	43,365,281	2,124,794	—	510,139,155
出售聯營公司所得 之虧損	—	—	—	—	(7,558,625)	—	(7,558,625)
被視為出售一上市 附屬公司部份權益 所得之虧損							(191,786,591)
除稅前溢利							1,643,344,574
所得稅項							(236,453,428)
未計少數股東權益 前溢利							1,406,891,146
少數股東權益							(683,496,803)
<b>本年度純利</b>							<b>723,394,343</b>

\* 內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四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

於二零零四年六月三十日

	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	29,457,891,299	2,765,720,063	1,106,466,770	1,653,660,691	1,376,071,292	36,359,810,115
投資聯營公司權益	9,735,247,727	36,884,119	(3,840,887)	775,240,936	(43,033,858)	10,500,498,037
負商譽						(821,270,021)
未分配企業資產						182,619,261
綜合資產總額						<u>46,221,657,392</u>
<b>負債</b>						
分部負債	7,241,176,280	37,078,883	52,810,654	271,554,117	72,939,762	7,675,559,696
借貸						12,052,618,741
未分配企業負債						157,669,580
綜合負債總額						<u>19,885,848,017</u>

##### 其他資料

截至二零零四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	—	—	12,645,817	—	12,954,428
資本增加	867,430	—	—	763,328	5,316,171	6,946,929
折舊	471,593	915,336	—	6,379,174	6,907,014	14,673,117
酒店物業增加	—	—	—	768,013	—	768,013
其他證券投資減值虧損	—	17,621,750	—	—	—	17,621,750
投資物業增加	3,375,364	—	—	—	—	3,375,364

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四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

截至二零零三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 (重列)
<b>收入</b>							
營業額							
物業租賃	857,342,234	—	—	—	—	—	857,342,234
物業銷售	2,615,723,191	—	—	—	—	—	2,615,723,191
酒店經營	—	—	—	196,670,559	—	—	196,670,559
管理服務	61,551,606	—	—	—	331,429,963	—	392,981,569
股票投資及買賣	—	72,355,842	—	—	—	—	72,355,842
財務	—	—	102,321,162	—	—	—	102,321,162
	<u>3,534,617,031</u>	<u>72,355,842</u>	<u>102,321,162</u>	<u>196,670,559</u>	<u>331,429,963</u>	<u>—</u>	<u>4,237,394,557</u>
其他經營收益	22,509,300	1,770,617	273,909	—	30,520,681	—	55,074,507
內部分部銷售*	—	—	—	—	23,919,078	(23,919,078)	—
	<u>3,557,126,331</u>	<u>74,126,459</u>	<u>102,595,071</u>	<u>196,670,559</u>	<u>385,869,722</u>	<u>(23,919,078)</u>	<u>4,292,469,064</u>
<b>總收入</b>	<b>3,557,126,331</b>	<b>74,126,459</b>	<b>102,595,071</b>	<b>196,670,559</b>	<b>385,869,722</b>	<b>(23,919,078)</b>	<b>4,292,469,064</b>
<b>分部業績</b>	<b>989,158,310</b>	<b>(462,198,617)</b>	<b>102,595,071</b>	<b>77,064,213</b>	<b>177,318,702</b>	<b>—</b>	<b>883,937,679</b>
<b>收購一上市附屬公司</b>							
時所產生之							
負商譽撥回							33,843,104
未分配企業支出							(406,609,962)
經營溢利							511,170,821
財務成本淨額							(538,311,757)
應佔聯營公司業績	(104,642,853)	69,209	(1,434,347)	22,389,580	5,287,586	—	(78,330,825)
出售一間聯營公司							
所得之溢利	30,528,060	—	—	—	—	—	30,528,060
							<u>(74,943,701)</u>
除稅前虧損							(74,943,701)
所得稅項							(89,486,729)
							<u>(164,430,430)</u>
未計少數股東權益							(164,430,430)
前虧損							(11,564,059)
少數股東權益							(11,564,059)
							<u>(175,994,489)</u>
本年度虧損							(175,994,489)

\* 內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四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

於二零零三年六月三十日

	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 (重列)
<b>資產</b>						
分部資產	24,663,663,755	2,015,363,876	1,048,918,082	1,680,301,405	832,973,295	30,241,220,413
投資聯營公司權益	10,347,546,727	36,862,631	(2,644,980)	740,810,525	(41,359,746)	11,081,215,157
負商譽						(847,735,637)
未分配企業資產						31,436,908
綜合資產總額						<u>40,506,136,841</u>
<b>負債</b>						
分部負債	5,550,272,792	31,718,632	402,007,720	264,186,275	120,889,457	6,369,074,876
借貸						13,589,749,777
可換股票據						1,489,378,714
未分配企業負債						138,471,178
綜合負債總額						<u>21,586,674,545</u>

##### 其他資料

截至二零零三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 (重列)
商譽攤銷	308,611	—	—	12,645,817	—	12,954,428
資本增加	794,428	5,095	—	2,282,809	5,439,097	8,521,429
折舊	414,895	970,170	—	7,968,960	7,421,572	16,775,597
酒店物業增加	—	—	—	24,349,375	—	24,349,375
其他證券投資減值虧損	—	252,397,016	—	—	—	252,397,016
投資物業增加	27,797,214	—	—	—	—	27,797,214
持有買賣證券投資之 未實現虧損	—	281,778,373	—	—	—	281,778,373

##### 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（虧損）、資產及負債超過百分之九十源自香港。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 6. 經營溢利

	二零零四年 港元	二零零三年 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	433,161,515	407,778,679
退休保障計劃供款	20,074,613	20,078,446
員工成本總值	<u>453,236,128</u>	<u>427,857,125</u>
核數師酬金	2,233,206	2,413,106
酒店存貨成本確認	43,146,687	19,909,539
折舊	14,673,117	16,775,597
出售投資物業虧損	4,152,457	17,927,321
出售物業、廠房及設備虧損	1,495,281	31,352
匯兌 (收益) 虧損淨額	(284,558)	3,715,771
出售其他證券投資溢利	(20,136)	—

### 7. 財務收益

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
利息收益：		
借予聯營公司之款項	61,243,187	63,939,858
借予投資公司之款項	6,861,545	6,972,510
銀行存款	14,583,993	26,876,397
	<u>82,688,725</u>	<u>97,788,765</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 8. 財務成本

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
利息支出：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	128,543,985	186,441,466
須於五年內全數償還之其他貸款	96,910,343	273,747,183
可換股票據	21,718,750	56,250,000
贖回可換股票據之溢價撥備	8,423,671	16,710,000
因兌換而撥回之贖回可換股票據之溢價撥備	(27,010,685)	—
攤銷可換股票據之發行成本	3,787,405	7,513,059
因兌換而撇銷之未攤銷可換股票據之發行成本	25,420,895	—
攤銷貸款融資之安排費用	9,081,698	20,094,129
提早償還貸款而撇銷之遞延貸款融資安排費用	1,240,556	7,590,415
承諾費用	22,510,296	6,427,590
提早償還貸款之財務成本	—	107,999,777
	<b>290,626,914</b>	<b>682,773,619</b>
減：已撥充發展中物業成本的利息	<b>(57,305,510)</b>	<b>(46,673,097)</b>
	<b>233,321,404</b>	<b>636,100,522</b>

### 9. 應佔聯營公司業績

	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (重列)
應佔聯營公司業績包括：		
應佔聯營公司溢利 (虧損)	517,965,185	(70,504,794)
收購聯營公司時所產生之商譽攤銷	(12,954,428)	(12,954,428)
收購一間聯營公司時所產生之負商譽撥回	5,128,398	5,128,397
	<b>510,139,155</b>	<b>(78,330,825)</b>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 10. 董事酬金

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
董事袍金：		
執行董事	130,000	130,000
獨立非執行董事	720,000	240,000
	<hr/>	<hr/>
	850,000	370,000
其他酬金：		
執行董事		
薪金及其他福利	5,083,864	5,183,800
退休保障計劃供款	24,000	24,000
	<hr/>	<hr/>
	5,957,864	5,577,800
	<hr/>	<hr/>

附註：於本年度內，每位獨立非執行董事收取本公司及信和置業有限公司（「信和置業」）各60,000港元作為獨立非執行董事之董事袍金，另額外收取每間公司120,000港元作為審核委員會成員之袍金。

董事之酬金幅度如下：

港元	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
0 – 1,000,000	2	2
1,000,001 – 1,500,000	1	1
3,500,001 – 4,000,000	1	—
4,000,001 – 4,500,000	—	1
	<hr/>	<hr/>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四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，一位（二零零三年：一位）為本公司之執行董事，其酬金已於上文附註10內披露。其他四位（二零零三年：四位）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：

	二零零四年 港元	二零零三年 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）	9,858,245	11,640,359
退休保障計劃供款	72,000	54,000
	<u>9,930,245</u>	<u>11,694,359</u>

其酬金幅度如下：

港元	僱員人數	
	二零零四年	二零零三年
2,000,001 – 2,500,000	2	1
2,500,001 – 3,000,000	2	2
3,000,001 – 3,500,000	—	1
	<u>          </u>	<u>          </u>

截至二零零四年及二零零三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)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 12. 所得稅項

	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (重列)
支出包括：		
本公司及其附屬公司應佔稅項		
香港利得稅		
本年度撥備	97,462,186	60,056,282
以往年度(超額)不足撥備	(327,497)	1,862,356
	<u>97,134,689</u>	<u>61,918,638</u>
海外稅項		
本年度撥備	13,984,217	617,320
以往年度不足(超額)撥備	69,550	(87,756)
	<u>14,053,767</u>	<u>529,564</u>
遞延稅項(附註32)	<u>7,770,860</u>	<u>3,948,549</u>
應佔聯營公司稅項		
香港利得稅	109,842,267	14,816,469
遞延稅項	7,651,845	8,273,509
	<u>117,494,112</u>	<u>23,089,978</u>
	<u>236,453,428</u>	<u>89,486,729</u>

香港利得稅乃按照本年度之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零三年：17.5%) 計算。海外之稅項按照當地有關法例計算。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 12. 所得稅項 (續)

本年度稅項支出與收益表之溢利(虧損)對賬如下:

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
除稅前溢利(虧損)	<u>1,643,344,574</u>	<u>(74,943,701)</u>
按香港利得稅稅率17.5%計算 之稅項(二零零三年:17.5%)	287,585,301	(13,115,148)
應佔聯營公司業績之稅務影響	28,219,760	36,797,873
不可扣稅開支之稅務影響	107,300,374	60,024,147
毋須課稅收入之稅務影響	(20,423,828)	(33,379,190)
以往年度(超額)不足撥備	(257,947)	1,774,600
未確認之稅項虧損之稅務影響	66,064,203	72,317,415
未確認之遞延稅項資產之稅務影響	277,608	18,984,129
動用先前未確認之稅項虧損	(203,047,742)	(40,755,160)
動用先前未確認之遞延稅項資產	(31,551,231)	(15,859,569)
海外附屬公司稅率差異之影響	2,286,930	44,888
香港利得稅稅率增加而引致年初之 遞延稅項負債之增加	—	2,652,744
本年度稅項支出	<u>236,453,428</u>	<u>89,486,729</u>

遞延稅項之詳情刊於附註32。

稅務局就本公司之上市附屬公司信和置業的一間全資附屬公司信和財務有限公司(「信和財務」)一九九五/九六、一九九六/九七及一九九七/九八之課稅年度分別進行稅務查詢。並發出合共大約165,514,000港元額外評稅通知單予信和財務，信和財務已向稅務局提出反對。稅務局又就信和置業一間全資附屬公司城邦有限公司(「城邦」)由一九九八/九九至二零零一/零二之課稅年度進行稅務查詢。並發出合共大約263,438,000港元額外評稅通知單予城邦，城邦已向稅務局提出反對。董事會認為鑑於此等稅務查詢仍處於資料搜集階段，現階段無法準確預測查詢結果，因此，並無為此而作出撥備。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 13. 股息

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
截至二零零四年六月三十日止年度 已派發中期股息： 每股5港仙（二零零三年：無）	<u>68,395,291</u>	<u>—</u>

於本年度，本公司就二零零四年度之中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：

	二零零四年 中期 港元
股息：	
現金	1,712,776
代息股份	<u>66,682,515</u>
	<u>68,395,291</u>

董事會擬派發二零零四年六月三十日止年度之末期股息每股7港仙，並將於股東週年大會上議決。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 14. 每股盈利 (虧損)

每股基本及攤薄後盈利 (虧損) 乃根據以下數據計算：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利 (虧損) 之盈利 (虧損)	723,394,343	<u>(175,994,489)</u>
就附屬公司每股攤薄後盈利影響所作出之調整	<u>(37,017,800)</u>	
用以計算每股攤薄後盈利之盈利	<u>686,376,543</u>	
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本盈利及攤薄後盈利 (虧損) 之 普通股之加權平均數	<u>1,368,738,376</u>	<u>1,367,905,827</u>

截至二零零三年六月三十日止年度每股攤薄後虧損並無列出，因假設兌換一間附屬公司有攤薄潛力之普通股股份並無攤薄影響。

因上文附註2所述之會計政策之變更而引致每股基本虧損比較數字之調整如下：

	港仙
截至二零零三年六月三十日止年度之每股基本虧損之對賬	
調整前申報數字	12.26
採納會計準則第十二條 (經修訂) 之調整	<u>0.61</u>
重列數字	<u>12.87</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四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>				
於二零零三年七月一日	883,000,000	12,074,815,500	335,091,650	13,292,907,150
滙兌差額	—	—	9,339,350	9,339,350
轉撥自發展中物業	—	71,340,167	72,862,859	144,203,026
增添	—	3,167,506	207,858	3,375,364
出售	—	(22,432,617)	—	(22,432,617)
重估盈餘 (虧損)	124,000,000	3,359,249,564	(34,978,017)	3,448,271,547
	<u>1,007,000,000</u>	<u>15,486,140,120</u>	<u>382,523,700</u>	<u>16,875,663,820</u>
於二零零四年六月三十日	<b>1,007,000,000</b>	<b>15,486,140,120</b>	<b>382,523,700</b>	<b>16,875,663,820</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.按二零零四年六月三十日之公開市值作出之獨立專業估值入賬，投資物業之重估盈餘淨額已計入於投資物業重估儲備中。

### 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>	
於二零零三年七月一日	1,178,578,081
增添	768,013
	<u>1,179,346,094</u>
於二零零四年六月三十日	<b>1,179,346,094</b>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 17. 物業、廠房及設備

	汽車 港元
<b>本公司</b>	
<b>成本值</b>	
於二零零三年七月一日及二零零四年六月三十日	4,639,023
<b>折舊</b>	
於二零零三年七月一日	4,573,142
本年度撥備	52,534
<b>於二零零四年六月三十日</b>	<b>4,625,676</b>
<b>賬面淨值</b>	
於二零零四年六月三十日	<b>13,347</b>
於二零零三年六月三十日	65,881

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四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>						
於二零零三年 七月一日	38,405,487	71,918,757	18,789,270	17,724,536	10,381,753	157,219,803
增添	1,618,907	2,210,901	678,237	1,747,648	691,236	6,946,929
出售	(8,681,828)	(402,537)	—	(1,537,012)	(18,700)	(10,640,077)
<b>於二零零四年 六月三十日</b>	<b>31,342,566</b>	<b>73,727,121</b>	<b>19,467,507</b>	<b>17,935,172</b>	<b>11,054,289</b>	<b>153,526,655</b>
<b>折舊</b>						
於二零零三年 七月一日	25,515,219	20,762,440	16,156,693	14,166,574	8,703,973	85,304,899
本年度撥備	3,755,064	7,656,345	1,428,178	784,005	1,049,525	14,673,117
出售撥回	(7,260,275)	(310,063)	—	(1,537,012)	(16,495)	(9,123,845)
<b>於二零零四年 六月三十日</b>	<b>22,010,008</b>	<b>28,108,722</b>	<b>17,584,871</b>	<b>13,413,567</b>	<b>9,737,003</b>	<b>90,854,171</b>
<b>賬面淨值</b>						
<b>於二零零四年 六月三十日</b>	<b>9,332,558</b>	<b>45,618,399</b>	<b>1,882,636</b>	<b>4,521,605</b>	<b>1,317,286</b>	<b>62,672,484</b>
於二零零三年 六月三十日	12,890,268	51,156,317	2,632,577	3,557,962	1,677,780	71,914,904

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 18. 負商譽

	本集團 港元
<b>總額</b>	
於二零零三年七月一日	
— 原列	995,296,266
— 前期調整 (附註2)	(2,393,002)
	<hr/>
— 重列	992,903,264
來自增購本公司之上市附屬公司 信和置業權益	83,168,683
被視為出售信和置業部份權益撥回	(85,979,962)
	<hr/>
<b>於二零零四年六月三十日</b>	<b>990,091,985</b>
	<hr/>
<b>撥回至收入</b>	
於二零零三年七月一日	145,167,627
本年度撥回	36,225,055
被視為出售信和置業部份權益撥回	(12,570,718)
	<hr/>
<b>於二零零四年六月三十日</b>	<b>168,821,964</b>
	<hr/>
<b>賬面值</b>	
<b>於二零零四年六月三十日</b>	<b>821,270,021</b>
	<hr/>
於二零零三年六月三十日	847,735,637
	<hr/>

負商譽以直線法分二十年撥回至收入。



## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 19. 投資附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
無牌價股份成本值減已確認減值虧損	<b>3,640,368</b>	3,640,370
香港有牌價股份成本值	<b>2,714,996,501</b>	2,659,718,527
	<b>2,718,636,869</b>	2,663,358,897
借予附屬公司款項減撥備	<b>2,325,235,337</b>	2,637,232,544
	<b>5,043,872,206</b>	5,300,591,441
香港有牌價投資市值	<b>4,554,867,052</b>	2,520,231,439

借予附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。董事會認為，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。

於二零零四年六月三十日之本公司主要附屬公司詳情刊於附註44。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 20. 投資聯營公司權益

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (重列)
應佔資產淨值	<b>2,550,980,294</b>	1,628,741,265
商譽 (附註)	<b>155,453,144</b>	168,407,572
負商譽 (附註)	<b>(89,746,946)</b>	(94,875,344)
	<b>2,616,686,492</b>	1,702,273,493
借予聯營公司款項減撥備	<b>7,883,811,545</b>	9,378,941,664
	<b>10,500,498,037</b>	11,081,215,157
附註：		
	本集團	
	商譽 港元	負商譽 港元
<b>總額</b>		
於二零零三年七月一日		
— 原列	185,889,768	(102,567,940)
— 前期調整 (附註2)	73,198,800	—
— 重列及於二零零四年六月三十日	<b>259,088,568</b>	<b>(102,567,940)</b>
<b>攤銷</b>		
於二零零三年七月一日		
— 原列	65,061,416	(7,692,596)
— 前期調整 (附註2)	25,619,580	—
— 重列	90,680,996	(7,692,596)
本年度攤銷	12,954,428	—
本年度撥回	—	(5,128,398)
於二零零四年六月三十日	<b>103,635,424</b>	<b>(12,820,994)</b>
<b>賬面值</b>		
於二零零四年六月三十日	<b>155,453,144</b>	<b>(89,746,946)</b>
於二零零三年六月三十日 (重列)	168,407,572	(94,875,344)

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 20. 投資聯營公司權益 (續)

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及戴德梁行按二零零四年六月三十日之公開市值作出之獨立專業估值入賬。上述所列之賬面值包括本集團應佔之重估儲備。

本集團借予聯營公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零零四年六月三十日，其中1,787,233,502港元（二零零三年：1,924,961,754港元）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。董事會認為，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。

本集團列為流動資產之應收聯營公司款項乃無抵押及還款期少於一年。於二零零四年六月三十日，其中451,511,280港元之本集團應收聯營公司款項（二零零三年：795,542,954港元）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。

本集團列為流動負債之應付聯營公司款項乃無抵押及還款期少於一年。於二零零四年六月三十日其中204,500,000港元之本集團應付聯營公司款項（二零零三年：無）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。

於二零零四年六月三十日之本公司主要聯營公司詳情刊於附註45。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四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及佳誌有限公司經審核財務報告，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		佳誌有限公司	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (重列)	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (重列)	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>本年度業績</b>						
營業額	<b>195,263,792</b>	209,303,037	<b>480,127,000</b>	370,144,000	<b>4,599,470,380</b>	—
除稅前之日常 業務 溢利 (虧損)	<b>106,273,741</b>	87,264,694	<b>169,609,000</b>	99,690,000	<b>1,684,537,325</b>	(76,000)
本集團應佔除稅前 之日常業務 溢利 (虧損)	<b>13,932,142</b>	11,462,894	<b>26,682,226</b>	15,714,065	<b>265,004,843</b>	(11,980)
<b>財務狀況</b>						
非流動資產	<b>10,962,243,344</b>	10,938,919,541	<b>3,375,862,000</b>	3,380,422,000	—	—
流動資產	<b>307,432,628</b>	301,628,135	<b>177,175,000</b>	93,864,000	<b>2,228,382,721</b>	3,134,262,801
流動負債	<b>(219,176,404)</b>	(215,747,054)	<b>(158,400,000)</b>	(126,511,000)	<b>(479,644,806)</b>	(43,336,735)
	<b>88,256,224</b>	85,881,081	<b>18,775,000</b>	(32,647,000)	<b>1,748,737,915</b>	3,090,926,066
非流動負債	<b>(5,696,976,059)</b>	(5,754,789,345)	<b>(1,017,176,780)</b>	(1,110,140,880)	<b>(359,205,636)</b>	(3,091,182,510)
資產 (負債) 淨額	<b>5,353,523,509</b>	5,270,011,277	<b>2,377,460,220</b>	2,237,634,120	<b>1,389,532,279</b>	(256,444)
本集團應佔之資產 (負債) 淨額	<b>669,620,059</b>	702,625,571	<b>356,847,982</b>	357,999,083	<b>208,563,654</b>	(41,029)

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 20. 投資聯營公司權益 (續)

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/九五年至二零零二年/零三年之課稅年度及Erleigh Investment Limited之全資附屬公司Murdoch Investments Inc.(「MII」)由一九九四年/九五年至一九九七年/九八年之課稅年度進行稅務查詢,並分別發出合共大約400,000,000港元及37,759,000港元額外評稅通知單予廣滔及MII,廣滔及MII已向稅務局提出反對。於二零零四年六月三十日本集團應佔數額估計分別大約50,032,000港元及8,501,000港元。鑑於此稅務查詢仍處於資料搜集階段,廣滔及MII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,廣滔及MII之財務報告書並無為此而作出撥備。

本公司之董事會已知悉上述事件及提出查詢。董事會認為上述事件並無重大進展及改變。

### 21. 證券投資

#### 本公司

	買賣證券		其他證券		合計	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
產權證券 香港有牌價證券 之市值	454,139	318,575	—	—	454,139	318,575
作列報用途 而分析之 賬面值:						
流動	454,139	318,575	—	—	454,139	318,575

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 21. 證券投資 (續)

本集團		買賣證券		其他證券		合計	
		二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
產權證券	有牌價	<b>1,088,224,951</b>	806,145,256	<b>1,479,412,874</b>	1,023,192,860	<b>2,567,637,825</b>	1,829,338,116
	無牌價	—	—	<b>40,663,618</b>	66,918,469	<b>40,663,618</b>	66,918,469
		<b>1,088,224,951</b>	806,145,256	<b>1,520,076,492</b>	1,090,111,329	<b>2,608,301,443</b>	1,896,256,585
合計：	有牌價	<b>925,612,758</b>	683,580,290	<b>1,035,586,914</b>	658,249,307	<b>1,961,199,672</b>	1,341,829,597
	香港	<b>162,612,193</b>	122,564,966	<b>443,825,960</b>	364,943,553	<b>606,438,153</b>	487,508,519
	其他地區	—	—	<b>40,663,618</b>	66,918,469	<b>40,663,618</b>	66,918,469
		<b>1,088,224,951</b>	806,145,256	<b>1,520,076,492</b>	1,090,111,329	<b>2,608,301,443</b>	1,896,256,585
有牌價證券	之市值	<b>1,088,224,951</b>	806,145,256	<b>1,479,412,874</b>	1,023,192,860	<b>2,567,637,825</b>	1,829,338,116
作列報用途 而分析之 賬面值：	流動	<b>1,088,224,951</b>	806,145,256	—	—	<b>1,088,224,951</b>	806,145,256
	非流動	—	—	<b>1,520,076,492</b>	1,090,111,329	<b>1,520,076,492</b>	1,090,111,329
		<b>1,088,224,951</b>	806,145,256	<b>1,520,076,492</b>	1,090,111,329	<b>2,608,301,443</b>	1,896,256,585

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 22. 借予被投資公司款項

本集團借予被投資公司款項乃無抵押及無固定還款期。於二零零四年六月三十日，其中借款19,592,325港元（二零零三年：22,175,697港元）須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。董事會認為，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	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
應收貸款總額	<b>698,390,620</b>	595,682,276
減：流動資產所示之本期部分	<b>(126,700,514)</b>	(22,097,946)
	<b><u>571,690,106</u></b>	<b><u>573,584,330</u></b>

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

於二零零四年六月三十日，本集團按可變現淨值入賬之未售樓宇存貨之數額為156,108,032港元（二零零三年：263,338,168港元）。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 25. 應收賬款及其他應收

於二零零四年六月三十日應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款98,129,329港元（二零零三年：405,071,031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銷售收入及應收租金。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
0 – 30日	47,107,606	343,724,049
31 – 60日	5,639,849	10,720,029
61 – 90日	5,564,708	8,555,179
超過90日	39,817,166	42,071,774
	<b>98,129,329</b>	<b>405,071,031</b>

超過90日之應收貿易賬款39,817,166港元（二零零三年：42,071,774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

於二零零四年六月三十日本集團之應付賬款及其應付包括應付貿易賬款55,986,780港元（二零零三年：100,730,647港元）。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
0 – 30日	49,987,656	36,608,482
31 – 60日	1,464,324	9,701,886
61 – 90日	368,850	1,217,255
超過90日	4,165,950	53,203,024
	<b>55,986,780</b>	<b>100,730,647</b>



## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 27. 遠期借貸

	本公司		本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
無抵押銀行貸款				
一年內到期	—	—	13,102,740	13,100,640
一年以上至兩年	—	—	82,984,020	13,100,640
兩年以上至五年	—	—	—	82,970,720
	—	—	96,086,760	109,172,000
減：流動負債所示之 流動部分	—	—	(13,102,740)	(13,100,640)
	—	—	82,984,020	96,071,360
有抵押銀行貸款				
一年內到期	—	—	212,000,000	337,753,200
一年以上至兩年	—	—	2,082,705,500	2,125,547,765
兩年以上至五年	—	—	2,588,307,765	4,088,906,300
	—	—	4,883,013,265	6,552,207,265
減：流動負債所示之 流動部分	—	—	(212,000,000)	(337,753,200)
	—	—	4,671,013,265	6,214,454,065
其他無抵押貸款				
一年內到期	—	—	—	300,000,000
一年以上至兩年	942,123,732	1,337,931,300	3,188,914,477	3,204,836,681
兩年以上至五年	—	—	500,000,000	750,000,000
	942,123,732	1,337,931,300	3,688,914,477	4,254,836,681
減：流動負債所示之 流動部份	—	—	—	(300,000,000)
	942,123,732	1,337,931,300	3,688,914,477	3,954,836,681
其他有抵押貸款				
兩年以上至五年	—	—	191,604,000	186,408,600
銀行及其他貸款總數	942,123,732	1,337,931,300	8,634,515,762	10,451,770,706
減：遞延貸款融資之安排 費用 (附註28)	—	—	(12,686,553)	(18,695,841)
	942,123,732	1,337,931,300	8,621,829,209	10,433,074,865
可換股票據 (附註29)	—	—	—	1,489,378,714
	942,123,732	1,337,931,300	8,621,829,209	11,922,453,579

於二零零四年六月三十日，本集團為數691,604,000港元（二零零三年：1,536,408,600港元）之其他有抵押及無抵押貸款須繳付以市場利率計算之利息，其餘為免息。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 28. 遞延貸款融資之安排費用

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>成本值</b>		
於七月一日	57,701,262	90,311,612
增添	4,312,966	9,621,667
提早償還貸款撇銷	(16,275,000)	(42,232,017)
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	45,739,228	57,701,262
<b>攤銷</b>		
於七月一日	39,005,421	53,552,894
本年度撥備	9,081,698	20,094,129
提早償還貸款抵銷	(15,034,444)	(34,641,602)
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日	33,052,675	39,005,421
	<hr/>	<hr/>
於六月三十日遞延貸款融資之安排費用	<b>12,686,553</b>	<b>18,695,841</b>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 29. 可換股票據

	本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>本金</b>		
於七月一日	<b>1,500,000,000</b>	1,500,000,000
兌換	<b>(1,500,000,000)</b>	—
<b>於六月三十日</b>	<b>—</b>	<b>1,500,000,000</b>
<b>加：贖回溢價撥備</b>		
於七月一日	<b>18,587,014</b>	1,877,014
本年度撥備	<b>8,423,671</b>	16,710,000
兌換時撥回之數額	<b>(27,010,685)</b>	—
<b>於六月三十日</b>	<b>—</b>	<b>18,587,014</b>
<b>減：發行成本</b>		
於七月一日	<b>29,208,300</b>	36,721,359
本年度攤銷	<b>(3,787,405)</b>	(7,513,059)
兌換時撇銷之數額	<b>(25,420,895)</b>	—
<b>於六月三十日</b>	<b>—</b>	<b>29,208,300</b>
<b>於六月三十日之賬面值</b>	<b>—</b>	<b>1,489,378,714</b>

信和置業之全資附屬公司，Golden Million Finance Corporation (「Golden Million」) 於二零零二年發行面值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) 兌換信和置業之普通股股份。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日止期間內，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二十一日以面值百分之五點五七之溢價被贖回。所有二零零七票據已於年內被票據持有人兌換為信和置業之普通股股份。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 30. 股本

	二零零四年		二零零三年	
	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	<u>1,367,905,827</u>	<u>273,581,165</u>	<u>1,367,905,827</u>	<u>273,581,165</u>
代替現金股息所發行 之股份	<u>7,086,345</u>	<u>1,417,269</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於六月三十日	<u>1,374,992,172</u>	<u>274,998,434</u>	<u>1,367,905,827</u>	<u>273,581,165</u>

於二零零四年五月十九日，本公司按每股發行價9.41港元發行及配發7,086,345股每股面值0.2港元之普通股，以代替現金股息，作為二零零四年度之中期息。此等股份與其他已發行股份在各方面均享有同等權益。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四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 贖回儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
<b>本公司</b>				
於二零零二年七月一日	2,451,636,768	224,000	294,152,231	2,746,012,999
本年度純利	—	—	28,598,667	28,598,667
於二零零三年六月三十日 及二零零三年七月一日	2,451,636,768	224,000	322,750,898	2,774,611,666
代替現金股息所發行股份之溢價	65,265,246	—	—	65,265,246
發行股份費用	(30,000)	—	—	(30,000)
本年度純利	—	—	69,894,969	69,894,969
二零零四年度中期股息	—	—	(68,395,291)	(68,395,291)
<b>於二零零四年六月三十日</b>	<b>2,516,872,014</b>	<b>224,000</b>	<b>324,250,576</b>	<b>2,841,346,590</b>

附註：於二零零四年六月三十日，本公司可分派予股東之儲備為324,250,576港元（二零零三年：322,750,898港元）。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 32. 遞延稅項

本期及前期呈報已確認之主要遞延稅項資產及負債以及相關變動如下：

	加速 稅項折舊 港元	稅項虧損 港元	其他 港元	總數 港元
於二零零二年七月一日				
— 原列	—	—	—	—
— 採納會計準則第十二條 (經修訂)之調整	31,396,484	(37,196,889)	34,096,339	28,295,934
— 重列	31,396,484	(37,196,889)	34,096,339	28,295,934
本年度內於收入內扣除 (計入)	3,797,470	15,494,341	(17,996,006)	1,295,805
於收益表內扣除 (計入) 之 稅率變動之影響	2,942,619	(773,396)	483,521	2,652,744
於二零零三年六月三十日及 二零零三年七月一日	38,136,573	(22,475,944)	16,583,854	32,244,483
匯兌差額	—	—	108,609	108,609
本年度內於收入內扣除 (計入)	13,127,095	(15,629,416)	10,273,181	7,770,860
於收益表內扣除 (計入) 之 稅率變動之影響	—	331,677	(331,677)	—
於二零零四年六月三十日	<b>51,263,668</b>	<b>(37,773,683)</b>	<b>26,633,967</b>	<b>40,123,952</b>

作為資產負債表呈報用途，部份遞延稅項資產及負債已抵銷。

於二零零四年六月三十日，本集團有為數約2,894,257,000港元（二零零三年：3,556,870,000港元）之未動用稅項虧損可用以抵銷未來溢利。其中196,627,000港元（二零零三年：109,050,000港元）已確認為遞延資產。由於未能確定未來溢利來源，故並無就其餘為數2,697,630,000港元（二零零三年：3,447,820,000港元）之虧損確認為遞延資產。此等虧損會無限期地結轉。

於二零零四年六月三十日，本集團有為數約292,637,000港元（二零零三年：471,343,000港元）之可扣減暫時差額。由於未能確定此等可扣除暫時差額會否被未來應課稅溢利所動用，故並無就此等可扣除暫時差額確認為遞延資產。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 33. 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及無固定還款期。於二零零四年六月三十日，其中借款760,739,568港元（二零零三年：630,854,000港元）須繳付以雙方協議之當時利率計算，其餘為免息。該借款於資產負債表結算日起計十二個月內將不需償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

### 34. 聯營公司提供之借款

本集團之聯營公司提供之借款乃無抵押及無固定還款期。於二零零四年六月三十日，其中368,749,611港元之借款（二零零三年：383,086,114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需償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

### 35. 被投資公司提供之借款

本集團之被投資公司提供之借款乃無抵押、免息及已於本年度全數償還。

### 36. 少數股東提供之借款

本集團之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將不需償還，因此，有關借款已列作非流動性質。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 37. 收購一間附屬公司

於二零零三年六月二十六日，本集團以100,000港元作價收購翠飛發展有限公司之全部權益。

此收購以收購會計方法入賬，詳情如下：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>收購資產淨值</b>		
投資物業	—	11,000,000
未售樓宇存貨	—	84,000,000
應收賬款及其他應收	—	988,249
銀行存款及現金	—	222,321
應付賬款及其他應付	—	(3,345,160)
應付無抵押貸款	—	(92,765,410)
	<hr/>	<hr/>
	—	100,000
	<hr/>	<hr/>
<b>支付方式</b>		
現金	—	100,000
	<hr/>	<hr/>
<b>收購時產生之現金流入淨額</b>		
現金作價	—	(100,000)
所收購銀行存款及現金	—	222,321
	<hr/>	<hr/>
	—	122,321
	<hr/>	<hr/>

於二零零三年六月三十日止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。



## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 38. 主要非現金交易

本年度內，144,203,026港元（二零零三年：164,235,090港元）及1,899,072,383港元（二零零三年：2,526,157,276港元）之發展中物業分別轉撥至投資物業及未售樓宇存貨。

於二零零四年五月十九日，本公司按每股9.41港元發行及配發7,086,345股每股面值0.2港元之普通股派發予股東，以代替現金股息，作為二零零四年度之中期息。

於二零零三年十二月十七日及二零零四年五月十八日，信和置業分別按每股3.99港元及5.045港元合共發行及配發16,649,187股及28,039,508股每股面值1.00港元之信和置業普通股派發予股東，以代替現金股息，作為信和置業二零零三年度之末期息及二零零四年度之中期息。

本年度內，本集團總數1,500,000,000港元之可換股票據以每股4.00港元之發行兌換價被兌換為375,000,000普通股之信和置業每股面值1.00港元之股份。

### 39. 資產按揭

- (a) 於二零零四年六月三十日，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，所取得銀行貸款、透支及其他貸款融資合共14,162,769,691港元（二零零三年：14,675,879,838港元）。於上述結算日已被動用之貸款為7,943,823,691港元（二零零三年：8,794,601,238港元）。
- (b) 於二零零四年六月三十日，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2,699,860,049港元（二零零三年：3,952,733,333港元），其中2,537,624,606港元（二零零三年：2,894,146,090港元）已被動用並由信和置業擔保。
- (c) 於二零零四年六月三十日，本公司以存於本公司之若干信和置業股票作抵押，以取得銀行及其他貸款融資予本公司及若干附屬公司合共615,189,916港元（二零零三年：574,416,511港元）。於上述結算日，已動用貸款為615,189,916港元（二零零三年：574,416,511港元）。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 40. 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如下：

	本公司		本集團	
	二零零四年 港元	二零零三年 港元	二零零四年 港元	二零零三年 港元
(a) 承擔物業發展費用：				
已批准但未簽約	—	—	46,056,752	1,184,813,547
已簽約但未撥備	—	—	2,760,051,382	973,447,137
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,806,108,134</u>	<u>2,158,260,684</u>
(b) 就銀行貸款及其他 負債作出之擔保：				
附屬公司				
已動用	970,777,500	797,040,000	—	—
未動用	150,000,000	70,000,000	—	—
	<u>1,120,777,500</u>	<u>867,040,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
聯營公司				
已動用	—	—	2,537,624,606	2,894,146,090
未動用	—	—	164,740,443	1,061,092,243
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,702,365,049</u>	<u>3,955,238,333</u>
	<u>1,120,777,500</u>	<u>867,040,000</u>	<u>2,702,365,049</u>	<u>3,955,238,333</u>

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 40. 承擔及或然負債 (續)

- (c) 於一九九六年十二月十九日，信和置業及其全資附屬公司Mariner International Hotels Limited (合稱「Mariner」) 與恒隆有限公司及其附屬公司Atlas Limited (合稱「恒隆」) 訂立協議 (「該協議」)，收購一間擁有新界荃灣油柑頭物業之公司，該物業原定會發展成為一間酒店。根據該協議Mariner應付之總代價為1,070,000,000港元，其中Mariner已向恒隆支付按金及部份付款合共321,000,000港元。於一九九八年六月三十日，Mariner終止該協議。就此項終止協議Mariner與恒隆展開訴訟。並以就何方未履行協議此爭論點進行審訊。於二零零四年八月二日，法官就此爭論點進行裁定恒隆勝訴。

Mariner將按法律顧問的意見就有關裁決作出上訴。董事會根據法律顧問的意見，認為最快於二零零五年才會就有關上訴展開聆訊。鑑於未能預測有關上訴之結果，董事認為無需於截至二零零四年六月三十日止年度就有關之按金及其他或然負債作出撥備。

### 41. 經營租賃安排

#### 本集團作為出租人

本年度扣除113,240,243港元開支 (二零零三年：107,459,139港元) 後之租金收入為743,071,296港元 (二零零三年：749,883,095港元)。所持大部份物業，平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：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
一年內	606,602,808	605,883,274
兩年至五年	492,942,344	586,654,547
五年後	2,672,936	60,000
	<b>1,102,218,088</b>	<b>1,192,597,821</b>

於資產負債表結算日，本公司並無重大經營租賃承擔。

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 42. 退休保障計劃

本集團於香港為所有合資格僱員參與一強制性公積金計劃(「強積金」)。本強積金已根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局註冊。本強積金之資產與本集團之資產分開並存於由託管人控制之基金內。根據強積金之條款，僱主及其僱員均須根據條款內列明之年率而作出供款。根據該計劃而作出所需的供款為本集團唯一的責任。沒有沒收供款可用以減低將來的供款。

本集團同時需要就於新加坡營業之附屬公司之員工以其月薪之相當百分比供款予國家退休計劃——中央公積金。本集團除此國家退休計劃之供款外，並無其他供款責任。

### 43. 關連人士交易

在日常業務中，本集團曾與關連人士進行下列交易：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
<b>(a) 關連公司</b>		
服務費收益 (附註i)	46,037,604	45,006,588
管理費收益 (附註i)	630,265	640,914
租金支出 (附註ii)	19,400,000	18,200,000

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。

#### (b) 聯營公司

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
服務費費用 (附註i)	11,129,240	11,431,592
管理費收益 (附註i)	12,009,000	17,679,215
管理費費用 (附註i)	813,000	7,488,675
利息收益 (附註iii)	61,243,187	63,939,858
利息費用 (附註iii)	3,964,958	7,068,668

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 43. 關連人士交易 (續)

#### (c) 建築合約之給予

本年度內一間聯營公司向信和置業之全資附屬公司給予一項建築合約。此建築合約乃經過激烈之投標程序，於二零零三年八月二十二日，以轉接式基準及以與最低之出價相同之價格給予。此建築合約為位於九龍九龍灣啟信道12號新九龍內地段5846號之租賃用地進行內部裝修工程，合約金額為約58,300,000港元。

#### (d) 借款予一間非全資擁有附屬公司

於二零零四年六月三十日止年度內，信和置業共借17,185,240港元予其佔70%之附屬公司健惠投資有限公司（「健惠」），用以營運中央廣場。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。

於資產負債表結算日，聯營公司之結餘詳情列於資產負債表及附註20及34。

附註：

- (i) 服務及管理費乃按本集團與關連人士協定之成本加邊際利潤基準計算或參考該物業之大小及類別而釐定。
- (ii) 租金支出乃按一般商業條款並參考該物業之市場租值而釐定。
- (iii) 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)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 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，故此只將於二零零四年六月三十日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。

附屬公司名稱	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	地產買賣 及投資
Beauty Plaza Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資
佳賢有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	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 %	
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
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／中華 人民共和國	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
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
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
健惠投資有限公司	香港	普通股	10港元	—	70	地產投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	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 %	
火炭建築顧問有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	項目管理
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
富輝建業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
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	地產買賣及 投資
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 Century Limited	香港	普通股	2港元	100	—	財務
Golden Leaf Investment Limited	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資



## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	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 %	
Golden Million Finance Corporation	英屬處女群島／香港	普通股	1美元	—	100	財務
Grand Creator Investment (BVI) Limited	英屬處女群島／香港	普通股	10美元	—	60	投資控股
進宏投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	60	地產發展
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／中華人民共和國	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
坑口站(項目策劃)有限公司	香港	普通股	2港元	—	60	項目管理
坑口站建築有限公司	香港	普通股	2港元	—	60	建築業務
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	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 %	
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	地產投資
翠飛發展有限公司	香港	普通股	100,000港元	—	100	地產買賣及投資
麗賢有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
碧松有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資
翡后置業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
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	地產買賣及投資
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／中華人民共和國	普通股	2港元	—	100	地產發展
Lucky Fortress Inc.	利比亞共和國／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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	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 %	
Mailcoach Investment Limited	香港	普通股	2港元	100	—	股票投資
銘毅有限公司	香港	普通股	2港元	100	—	財務
Mander Investment Limited	英屬處女群島／香港	普通股	1美元	—	100	股票投資
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
海寶(香港)有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
培安企業有限公司	香港	普通股	20,000港元	—	100	地產投資
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
太智有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	財務
Parason Limited	英屬處女群島／香港	普通股	1美元	—	100	股票投資

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	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 %	
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	地產買賣及投資
新領域停車場管理有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	停車場經營
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	地產投資
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
迎豐(行政服務)有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	顧問服務
迎豐發展有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產發展
寶勝置業有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
柏健財務有限公司	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)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	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	地產買賣及投資
一域投資有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	地產投資
蔚藍灣畔財務有限公司	香港	普通股	2港元	—	60	按揭貸款
Rich Tact International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	—	100	地產投資
Richtune Investment Limited	英屬處女群島／香港	普通股	1美元	—	100	股票投資
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／中華人民共和國	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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	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 %	
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
信和護衛有限公司	香港	普通股	2港元	—	100	保安服務
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	4,306,022,975 港元	24.32	25.74	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
廣州尖置房地產開發有限公司	中華人民共和國	記名股	480,034美元	—	100	地產發展

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	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 %	
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
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
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	地產買賣及投資
勤珍有限公司	香港／中華人民共和國	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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 44. 主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	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 %	
Triple Reach International (CI) Limited	開曼群島／香港	普通股	1美元	—	100	地產投資
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／中華人民共和國	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

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)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 45. 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，故此只將於二零零四年六月三十日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。

聯營公司名稱	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	地產買賣
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
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 45. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	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
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	地產買賣
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	酒店經營
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
藍灣半島物業管理有限公司	香港	普通股	40	物業管理
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 45. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	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
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	項目管理
奧海城二期財務有限公司	香港	普通股	50	按揭貸款
奧海城二期 (項目策劃) 有限公司	香港	普通股	42.5	項目管理
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
Rich Century Investment Limited	香港	普通股	50	地產投資
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

## 財務報告書附註 (續)

截至二零零四年六月三十日止年度

### 45. 主要聯營公司 (續)

聯營公司名稱	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
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
深圳盛輝物業發展有限公司	中華人民 共和國	記名股	50	地產發展
中海信和(成都)物業發展 有限公司	中華人民 共和國	記名股	20	地產發展