

# 二 零 零 五 年 年 報



聯合集團有限公司

(股份代號: 373)

# 目錄

|             | 頁數  |
|-------------|-----|
| 公司資料        | 2   |
| 業務回顧        | 3   |
| 董事及高級行政要員一覽 | 15  |
| 企業管治報告      | 18  |
| 董事會報告書      | 28  |
| 核數師報告書      | 36  |
| 財務報表        |     |
| 綜合收益賬       | 37  |
| 綜合資產負債表     | 38  |
| 資產負債表       | 40  |
| 綜合權益變動表     | 41  |
| 綜合現金流量表     | 43  |
| 財務報表附註      | 46  |
| 財務摘要        | 136 |
| 主要物業資料      | 137 |

## 董事會

|                    |         |
|--------------------|---------|
| 李成輝                | 行政總裁    |
| 勞景祐                | 執行董事    |
| 麥伯雄                | 執行董事    |
| 李淑慧                | 非執行董事   |
| 狄亞法                | 非執行董事   |
| 黃保欣                | 獨立非執行董事 |
| 白禮德                | 獨立非執行董事 |
| 麥尊德                | 獨立非執行董事 |
| Alan Stephen Jones | 獨立非執行董事 |

## 執行委員會

|     |    |
|-----|----|
| 李成輝 | 主席 |
| 勞景祐 |    |

## 薪酬委員會

|                    |    |
|--------------------|----|
| 白禮德                | 主席 |
| 狄亞法                |    |
| 黃保欣                |    |
| 麥尊德                |    |
| Alan Stephen Jones |    |

## 審核委員會

|                    |    |
|--------------------|----|
| Alan Stephen Jones | 主席 |
| 狄亞法                |    |
| 黃保欣                |    |
| 白禮德                |    |
| 麥尊德                |    |

## 主要往來銀行

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

## 註冊辦事處

香港  
灣仔  
告士打道138號  
聯合鹿島大廈22樓

## 股份過戶登記處

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

## 公司秘書

劉美儀

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 律師

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

## 股份代號

373

## 網站

<http://www.alliedgroup.com.hk>

# 業務回顧

## 簡介

本公司乃一間控股投資公司，其既定政策乃專注運用其管理及財務資源於地產投資、地產發展以及金融服務之核心業務上。本公司主要透過其目前佔74.93%股權之聯合地產(香港)有限公司(「聯合地產」)持有在香港之地產投資及發展業務，以及透過新鴻基有限公司(「新鴻基」)持有之聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)持有在中華人民共和國(「中國」)之地產投資及發展業務。本公司並主要透過其目前佔54.99%實際股權之亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)及聯合地產目前佔74.99%股權之新鴻基經營金融服務業務。

## 財務業績

本集團二零零五年之營業額約為2,004.6百萬港元，較上年度增加4.9%，此乃主要由於本集團金融服務部收入增加所致。

本集團本年度錄得本公司股東應佔溢利約901.5百萬港元，相對上年約713.7百萬港元(重列)溢利增加26.3%。股東應佔溢利增加是由於本集團之金融服務部之表現較佳，再加上本集團之物業組合之投資物業公平價值有所增加所致。總括而言，本集團之所有核心業務均取得較佳表現。

## 股息及截止過戶日期

本公司董事會(「董事會」)已建議派發末期股息每股15港仙(二零零四年：10港仙)予於二零零六年五月二十六日(星期五)名列本公司股東名冊內之股東。務請注意，本公司於年內持續購回其股份，總代價約為68.46百萬港元。據此，二零零五年之每股盈利較二零零四年上升28.4%，而同期之總盈利僅上升26.3%。本公司將繼續動用盈餘現金購回其股份以供註銷。

本公司將於二零零六年五月二十二日(星期一)至二零零六年五月二十六日(星期五)(包括首尾兩天)，暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間股份不能過戶。為符合獲享末期股息資格，所有轉讓文件連同相關股票須於二零零六年五月十九日(星期五)下午四時正前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)辦理股份過戶登記手續。待股東於本公司即將於二零零六年五月二十六日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後，股息單預期將於二零零六年六月二十九日(星期四)寄發。

### 財務回顧

#### 分部資料

有關本集團收益及分部業績之分部資料以及其他資料，載於財務報表附註第8項。

#### 財務資源、流動資金及股本結構

於二零零五年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益為6,114.7百萬港元，較二零零四年增加1,484.4百萬港元或約32.1%。本集團之現金及銀行結存維持充裕，於二零零五年十二月三十一日之現金及銀行結存約為733.1百萬港元(二零零四年：767.0百萬港元)。本集團之銀行及其他借貸連同貸款票據合共2,772.6百萬港元(二零零四年：2,232.7百萬港元)，其中須即時或於一年內償還之部分上升至1,251.9百萬港元(二零零四年：890.6百萬港元)，其餘長期部分上升至1,520.7百萬港元(二零零四年：1,342.1百萬港元)。本集團流動資金之流動比率(流動資產/流動負債)為2.20倍(二零零四年：2.06倍)。本集團之資本負債比率(銀行及其他借貸淨額連同貸款票據/本公司股東應佔權益)增加至33.4%(二零零四年：31.7%)。

本集團之資本開支、投資及購回股份及貸款票據，主要由年內經營業務之流入現金淨額及銀行及其他借貸撥付。

本集團大部分銀行貸款按浮動利率計息。

年內，本公司按總代價約68.46百萬港元購回其股份。

#### 外匯波動風險

由於本集團之外匯波動風險程度相對十分低微，故外匯匯率及市價波動並無對本集團構成重大風險。

## 財務回顧(續)

## 收購及出售事項

年內，新鴻基集團向天安一間全資附屬公司收購興業控股有限公司及誠興投資有限公司之全部權益，代價總額為52.3百萬港元。上述兩間附屬公司主要在中國從事物業投資業務，並於上海市天安中心擁有若干辦公室物業。該等辦公室物業部分現由新鴻基上海辦事處佔用作業務拓展，而目前之未被新鴻基集團佔用之單位已租出以賺取租金收入。

於二零零五年三月，新鴻基集團收購駿溢期貨有限公司(「駿溢期貨」)及駿溢証券有限公司(「駿溢証券」)之全部權益，代價總額為25.9百萬港元。駿溢期貨主要從事期貨買賣及經紀業務；而駿溢証券則主要從事證券經紀業務。

於二零零五年六月，亞洲聯合財務之全資附屬公司Island New Finance Limited(「INFL」)收購香港建屋貸款有限公司(「建屋貸款」)之已發行股份74.8%，代價為184百萬港元。收購事項於二零零五年九月完成。根據公司收購及合併守則，亞洲聯合財務委任一名獨立財務顧問作出一項強制性無條件現金收購建議，收購建屋貸款全部剩下已發行股份。該項收購建議於二零零五年十月十二日截止，而INFL已據此收購建屋貸款另外39,507,750股股份，相當於建屋貸款已發行股本約17.56%。INFL於二零零五年十月十九日向獨立第三者配售39,070,000股股份，建屋貸款之公眾持股量已回復至25%以上。於二零零五年十二月十八日，INFL根據公司條例第168(1)條及附錄九第二部，收購建屋貸款之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者配售6,018,000股股份，建屋貸款之公眾持股量已回復至25%以上。

除上述收購事項外，年內並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制企業。

## 財務回顧(續)

### 或然負債

或然負債之詳情載於財務報表附註第48項。

### 重大訴訟資料更新

- (a) 有關Shanghai Finance Holdings Limited (「SFHL」) 向同為新鴻基之間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司(「新泰昌授信」)及新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資」)提出之訴訟(200/2004)及新世界發展有限公司及Stapleton Development Limited向新鴻基之全資附屬公司新鴻基證券有限公司提出之訴訟之最新進展，已分別載財務報表附註第48項「或然負債」第(b)及(c)段內。
- (b) 順隆財務有限公司及順隆集團有限公司(統稱為「呈請人」)(同為新鴻基之間接全資附屬公司)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SFHL未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令SFHL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。
- (c) 新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資於二零零四年二月七日向上海地產控股有限公司、廖耀強、楊文安、英文虎報出版有限公司及香港經濟日報有限公司(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。

## 業務回顧(續)

### 財務回顧(續)

#### 重大訴訟資料更新(續)

- (d) 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，向宋泰、Song Lei及蒙特利爾銀行(同為被告)發出傳票，要求宋泰及Song Lei償付由其轉撥合共1,300,000美元之金額連同訟費，並要求向蒙特利爾銀行發出禁制令凍結上述金額或將該金額繳存法院。新鴻基投資終止對蒙特利爾銀行之訴訟及同意撤銷對Song Lei之訴訟。於二零零五年三月三十一日，法院向新鴻基投資作出簡易判決(「簡易判決」)，判予獲取一筆相等於10,533,000港元之加幣金額(連同裁決前後之利息)。於二零零六年一月二十四日，新鴻基投資已收回經由高等法院保管的14,071加幣及1,288,555美元(總共相當於10,008,868港元)，作為簡易判決命令之部分償付。
- (e) 新鴻基投資於二零零四年七月二十三日於香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited(「Sellon」)、宋泰及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分是新鴻基投資所託管之財產。此訴訟仍處於初步階段。

#### 資產抵押

有關資產抵押之詳情載於財務報表附註第52項。

#### 結算日以後之事項

有關結算日以後之事項載於財務報表附註第55項。



### 業務概覽

#### 金融服務

##### 私人財務

本集團之私人財務旗艦公司亞洲聯合財務繼續錄得貸款業務和盈利能力強勁增長。該公司於本年度對本集團之盈利貢獻是歷來最高。此表現乃受惠於失業率於二零零五年底維持於5.3%及破產申請較去年下降21%所致。

亞洲聯合財務將繼續擴充其貸款業務及覓得合適地點時擴充其香港之分行網絡。亞洲聯合財務分別於二零零五年四月、五月、七月及十一月在將軍澳、石塘咀、金鐘及中環開設分行。於二零零五年底，亞洲聯合財務在香港已開設32間分行(二零零四年：28間)，提供全面之私人貸款產品。

亞洲聯合財務亦開始在中港兩地發掘擴充業務之機會。亞洲聯合財務在研究中國市場上作出重大努力，藉以

研究在上海和深圳建立私人財務業務之可行性。

於二零零五年九月，亞洲聯合財務完成收購建屋貸款(香港上市公司)已發行股本74.8%。建屋貸款之主要業務包括提供按揭融資、投資控股及財資管理投資。本集團有意維持建屋貸款之現有業務，特別是透過使用建屋貸款之品牌維持其按揭融資業務。



## 業務回顧(續)

### 業務概覽(續)

#### 金融服務(續)

##### 經紀及金融

本集團之證券經紀旗艦公司新鴻基錄得其股東應佔溢利為401.5百萬港元(二零零四年：378.7百萬港元，經重列)。

證券經紀佣金是新鴻基二零零五年的主要收入來源。該公司年內曾參與多宗集資活動，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。儘管新鴻基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。



新鴻基財務集團成立35周年

由於貸款組合擴大及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。

年內，新鴻基之企業融資部成功保薦三間首次公開招股之公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，並為數間上市公司在交易市場進行股份配售。此外，就數間上市公司之購回股份建議／強制性全面收購建議及若干須予公佈與關連交易，分別獲委任為該等公司之財務顧問及獨立財務顧問。該部門亦積極參與了數間公司首次公開招股之承銷工作，及將繼續著眼於中港兩地企業之首次公開招股項目，以及為香港上市公司提供財務顧問及配售服務。

對沖基金部於二零零五年成立，並於二零零五年六月推出首個內部對沖基金。該部門冀望於二零零六年推出多項新對沖基金。於二零零六年一月另類投資業務下之一間附屬公司獲委任為一項傘子基金之替任經理。該項委任為新鴻基帶來額外管理410百萬美元之投資基金。

於二零零三年收購之順隆集團旗下公司正與新鴻基之整體營運結合。

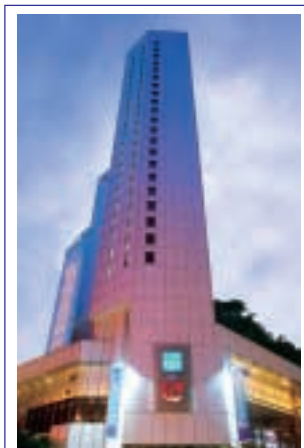
## 業務概覽(續)

## 地產

## 香港

聯合地產股東應佔溢利約為935.3百萬港元(二零零四年：563.0百萬港元，經重列)。於採用新香港會計準則後，本集團就其投資物業採納公平價值模式。於年底，本集團之投資物業由獨立專業之估值公司予以重估，導致出現估值盈餘約522.3百萬港元，已於本年之綜合收益賬內呈報。

受惠於本地房地產市場興旺，本集團之投資物業組合持續錄得業績改善。聖佐治大廈、世紀閣、聯合貨運中心、雅柏苑、皇后大道中九號二十二樓及中國網絡中心於年內續租時全部錄得租金收入增長。



世紀香港酒店

酒店世紀軒之貢獻於本年下半年繼續得以鞏固。由於酒店客房數目增加及平均房租上升，酒店經營收入較去年同期增加近一倍之多。

由聯合地產間接擁有50%權益之Allied Kajima Limited (「Allied Kajima」)，以及其持有之物業包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Philippine Plaza Hotel，與二零零四年相比，二零零五年之溢利貢獻增加363.9%。有關增加主要由於其投資物業估值上升及世紀香港酒店錄得平均房租大幅上升而表現強勁所致。



中國網絡中心

## 中國內地

天安(新鴻基之上市聯營公司及本集團中國物業旗艦公司)錄得股東應佔純利增加10.2%至202.5百萬港元。年內溢利增加主要是由於天安之投資物業估值上升所致。天安整體而言錄得銷售總樓面面積約為138,000平方米，較二零零四年為225,000平方米有所下降。



廣州番禺節能科技園

## 業務概覽(續)

## 地產(續)

## 中國內地(續)



深圳天安數碼城之天安高爾夫花園(三期) (效果圖)

管理層決定盡量提升其發展物業之邊際利潤，以及保留經天安揀選相信其租金流將增加從而帶動其相應物業價值上升以作賺取租金收入用途之物業，是直接導致銷售下降之原因。

天安集團所開發預期未來一年將陸續推出之主要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)。

天安預測可見未來中國經濟及物業市場將一片美好，因此二零零六年之目標為(1)繼續出售非核心資產；(2)於機會來臨時增加於主要城市之土地儲備；(3)盡量提升發展利潤；(4)增加經常性租金收入；(5)精簡營運和(6)繼續加強專業管理隊伍。

## 投資

## 卓健亞洲有限公司(「卓健」)

卓健(新鴻基擁有34.39%權益之上市聯營公司)成功大幅改善其二零零五年度之業績，淨溢利增長24.7%至56.1百萬港元。業績改善主要是由於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整體增加所致。

卓健投入大量資源為旗下若干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，為客戶帶來更舒適的體驗。



卓健醫療保健中心

於二零零六年四月七日，本公司、新鴻基及聯合地產聯合宣佈，新鴻基之全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited (「Wah Cheong」) 已訂立有條件購股權協議，根據該協議，Wah Cheong 獲授認購權，可以27,752,291港元之認購權代價進一步向CLSA Capital Limited (「CLSA」) 收購34,155,666股卓健股份。有關此項交易之詳情載於財務報表附註第55項。

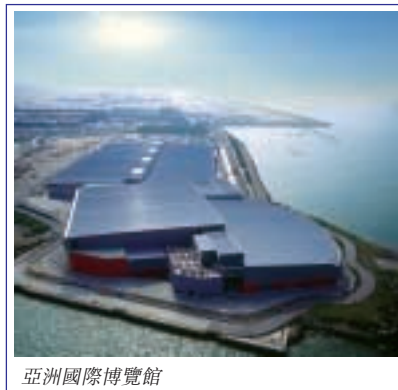
## 業務概覽(續)

### 投資(續)

#### 禹銘投資有限公司(「禹銘」)

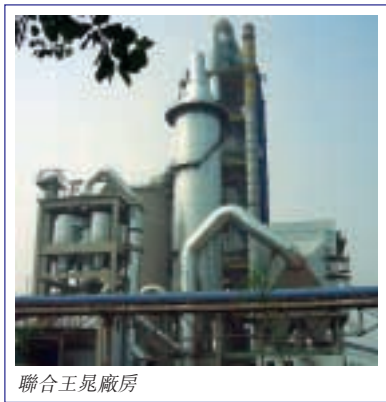
禹銘(新鴻基擁有22.43%權益之上市聯營公司)錄得其股東應佔溢利為144.7百萬港元(二零零四年:39.4百萬港元)。溢利增加主要是由於旺角中心大幅升值,故應佔旺角中心投資之溢利亦大幅上升所致。然而,禹銘之表現受到Oriental Cashmere Limited(「Oriental Cashmere」)及其高息債券組合之不利影響。

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、於旺角及銅鑼灣之零售店舖、中富航空有限公司、Oriental Cashmere、高息債券及股本證券。



亞洲國際博覽館

禹銘擁有8.1%股本權益及40%管理權之亞洲國際博覽館於二零零五年十二月正式開幕。場地預約已預訂至二零零九年,收入超出原本之預期。



聯合王冕廠房

#### 上海聯合水泥有限公司(「上聯水泥」)

上聯水泥(天安擁有54.77%權益之上市附屬公司)錄得其股東應佔虧損為35.2百萬港元(二零零四年:溢利10.4百萬港元,經重列)。有關虧損乃因全年水泥價格處於低水平而煤價格卻高企,加上上聯水泥之兩條新生產線剛於二零零五年開始投入運作所致。上聯水泥之管理層對中國水泥行業之長遠前景審慎樂觀,並冀望把握現有競爭環境審視本身之業務和改善其成本架構和效率。

## 主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔之總銷售,相當於本年度營業總額之30%以下。同時,本集團之五大供應商應佔之總採購,相當於本年度總採購額之30%以下。

## 僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團之員工總人數為2,098名(於二零零四年：2,180名)。總員工成本，包括董事酬金，金額為345.4百萬港元(二零零四年：341.9百萬港元)。本集團不時檢討薪酬福利，並通常每年檢討一次。除支付薪金外，僱員尚有其他福利，包括僱員公積金供款計劃、醫療津貼及酌定花紅計劃。

## 管理與本集團私人財務業務有關之風險

與本集團私人財務業務有關之風險乃主要透過亞洲聯合財務進行管理。其風險管理載於財務報表附註第6項「金融風險管理及政策」內。

## 管理與本集團經紀及融資業務有關之風險

本集團經紀及財務業務(不包括私人財務業務)之風險，主要透過新鴻基進行管理，並載述如下：

### 金融風險

金融風險管理載於財務報表附註第6項。

### 營運風險

營運風險乃界定為不足夠或不完善之內部程序、人為及系統或來自外部事件導致損失所引致之風險。

本集團十分注重確保透過維持穩健風險及內部控制文化，包括清晰之責任及分工、有效之內部申報及緊急事件計劃，制定有效之營運風險管理架構。

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

### 商譽風險

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

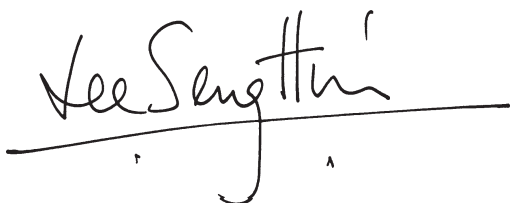
## 業務展望

預期香港經濟將繼續從本地穩定之經濟環境及內地經濟起飛中受惠。隨著失業情況改善、工人收入上升及與泛珠三角地區之經濟合作提升，本地經濟受惠於私人開支增長。然而，全球油價及利息持續高企，或負面影響二零零六年市場之氣氛。

本集團將繼續維持其既定策略以本公司及其股東之整體利益，持續於香港及中國發展金融服務及物業投資與發展業務。

## 鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工締造二零零五年度之佳績，並感謝各位股東對本集團一直以來的支持。謹此特別鳴謝於二零零五年底退休之本集團主席麥蘊利爵士。麥蘊利爵士之豐富經驗和寶貴意見一直令本集團及管理層獲益良多。吾等謹恭賀麥蘊利爵士榮休之喜。



行政總裁

李成輝

香港，二零零六年四月十二日

## 董事及高級行政要員一覽

### 李成輝

李成輝先生，現年三十七歲，自一九九八年一月起擔任本公司之行政總裁。彼畢業於澳洲雪梨大學法律系，並取得榮譽學位。彼之前曾於本港麥堅時律師行及羅富齊父子(香港)有限公司工作。彼於一九九二年七月獲委任為本公司之非執行董事，並於一九九三年十二月成為本公司之執行董事。彼亦為禹銘之非執行董事及李淑慧女士之胞兄。

### 勞景祐

勞景祐先生，現年四十五歲，於二零零零年五月獲委任為本公司之執行董事。彼為特許公司秘書，並持有澳洲Macquarie University之應用財務碩士學位。彼曾於香港多間公司履任多項行政職位，包括於上市公司出任公司秘書。彼亦為天安及建屋貸款之執行董事。

### 麥伯雄

麥伯雄先生，現年五十九歲，於二零零六年一月獲委任為本公司執行董事。彼持有香港大學經濟學文學士榮譽學位及加拿大西安大略大學工商管理碩士學位。麥先生為新鴻基銀行及庫務總監及新鴻基之全資附屬公司Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited之董事。麥先生為新鴻基之前任財務總監。於加入新鴻基前，麥先生曾為和記黃埔有限公司之全資附屬公司屈臣氏有限公司之集團業務總監及財務總監。在此以前，彼曾出任加拿大帝國商業銀行於香港及中國之董事總經理，亦曾於漢華實業銀行及花旗銀行出任高級行政人員，在銀行業及金融業務管理方面擁有豐富經驗。彼亦為亞洲聯合財務之董事。

### 李淑慧

李淑慧女士，現年三十五歲，於二零零零年五月獲委任為本公司之非執行董事。彼持有澳洲雪梨大學之經濟學士學位。彼曾任投資分析員，並於香港及亞太區證券業具廣泛經驗。彼為李成輝先生之胞妹。

### 狄亞法

狄亞法先生，現年六十四歲，於一九九五年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事，並於二零零二年七月改任為本公司之非執行董事。彼畢業於澳洲雪梨大學法律系，並取得澳洲新南威爾斯最高法院之律師資格，其後更取得大律師資格。彼現時為非執業大律師。彼於企業及商業方面具豐富經驗，曾於多間澳洲、香港及其他地區之上市公司擔任董事，並出任若干公司之董事會主席。彼亦為新鴻基及卓健之主席。



### 黃保欣

黃保欣先生(G.B.M., C.B.E., 太平紳士), 現年八十二歲, 自一九九三年三月起擔任本公司之獨立非執行董事, 為本港知名人士, 並於商界及公共事務上均有傑出之成就。彼為聯僑企業有限公司之主席兼董事總經理、亞洲電視有限公司董事會主席及全國人民代表大會常務委員會轄下之香港特區基本法委員會前副主席。彼亦為Alco Holdings Limited、中國電子集團控股有限公司、銀創控股有限公司、深圳控股有限公司及中石化冠德控股有限公司之獨立非執行董事。

### 白禮德

白禮德先生, 現年四十歲, 於一九九九年十二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九八八年畢業於英國愛塞特大學法律系, 並取得榮譽學位, 其後在英格蘭及威爾斯、愛爾蘭共和國及香港特別行政區取得律師資格。彼於停止私人執業及任職工業界前, 乃國際律師事務所其禮律師行之合夥人, 並經常擔任本公司及其附屬公司之顧問。彼現於愛爾蘭定居, 亦為新鴻基之獨立非執行董事。

### 麥尊德

麥尊德先生, 現年七十七歲, 於二零零四年二月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼為JDM Associates Limited之創辦人及主席, 曾為香港一家運動及休閒用品分銷集團公司之主要股東。彼畢業於University of Western Australia 及Harvard Business School, 有超過五十年以出任為行政總裁之工作經驗, 以及後期為一般性、市場顧問及代表服務之獨資經營者, 並擁有代理分銷、生產專利、超級市場、藥店特別商品之特許零售權, 及貨品採購之廣泛經驗。彼亦為聯合地產之獨立非執行董事。

### ALAN STEPHEN JONES

Alan Stephen Jones先生, 現年六十三歲, 於二零零六年一月獲委任為本公司獨立非執行董事。Jones先生為特許會計師, 於管理、行政、會計、地產發展、泊車服務、金融及貿易業務等方面具有豐富經驗, 並曾於澳洲及國際上參與多宗上市公司成功進行之合併及收購活動。Jones先生亦為聯合地產及新鴻基之獨立非執行董事。

### 長原彰弘

長原彰弘先生, 現年六十五歲, 為本公司附屬公司亞洲聯合財務之董事總經理。彼持有台灣國立大學法律學位及日本國立一橋大學法學院碩士學位, 並於該大學完成其博士課程。彼為香港知名私人財務專家, 並因成功創辦大眾財務有限公司(前稱日本信用保證財務有限公司)而備受讚譽。彼亦為香港持牌放債人公會有限公司自一九九九年成立至今之主席, 而該公司為香港持牌放債人之唯一業界代表機構。彼亦為建屋貸款之主席兼執行董事。

### 李志剛

李志剛先生，現年五十二歲，為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會之資深會員，於一九九六年一月加盟本公司，現為本公司之集團財務總監。彼於財務及會計行業具有豐富經驗，曾於兩間主要核數師事務所任職及擔任多間頗具規模的香港上市公司之集團財務總監。彼現為聯合地產、天安及上聯水泥之執行董事。

### 林錦榮

林錦榮先生，現年三十九歲，為本公司之合資格會計師。彼於一九九九年獲香港中文大學頒授工商管理學碩士學位，現為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。林先生於一九九二年加盟本集團前，曾於一間國際會計師行任職四年。

### 劉美儀

劉美儀小姐，現年三十九歲，自一九九四年二月加盟本集團出任助理公司秘書一職，並於二零零零年五月獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。彼亦為聯合地產之公司秘書。

本公司致力於切合實際之範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。董事會相信優良之企業管治對本公司之成功及提升股東價值至為重要。

## 企業管治常規守則

根據已於二零零五年一月一日起生效之聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」），董事會已審閱本公司之企業管治常規，並已採納及改進多項程序及文件，詳情載於本報告內。除下文解釋之若干已闡明原因之偏離行為外，於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司已應用企業管治守則之原則及遵守適用之守則條文。

## 董事會

董事會目前由九名董事組成，其成員載列如下：

### 執行董事：

李成輝 (行政總裁)  
勞景祐  
麥伯雄  
(於二零零六年一月三日獲委任)

### 非執行董事：

李淑慧  
狄亞法

### 獨立非執行董事：

黃保欣  
白禮德  
麥尊德  
Alan Stephen Jones  
(於二零零六年一月三日獲委任)

董事之履歷詳情載於第15至17頁之「董事及高級行政要員一覽」一節內。

非執行董事（大部分為獨立非執行董事）為本集團提供廣泛之專業知識及經驗。彼等積極參與董事會及委員會會議，對本集團之策略、表現及管理程序之事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東之利益。

本公司之四名獨立非執行董事佔董事會人數多於三分之一。根據上市規則第3.10條，至少一名獨立非執行董事必須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專業知識。董事會已接獲每名獨立非執行董事有關其獨立性之年度確認書，並認為所有獨立非執行董事均具備上市規則第3.13條所載之指引下之獨立性。

## 董事會(續)

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財政表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行五次董事會會議，各董事之出席情況如下：

|                  | 出席／合資格出席<br>董事會會議次數 |
|------------------|---------------------|
| <b>執行董事：</b>     |                     |
| 李成輝              | 5/5                 |
| 勞景祐              | 5/5                 |
| <b>非執行董事：</b>    |                     |
| 李淑慧              | 4/5                 |
| 狄亞法              | 4/5                 |
| <b>獨立非執行董事：</b>  |                     |
| 黃保欣              | 4/5                 |
| 白禮德              | 5/5                 |
| 麥尊德              | 4/5                 |
| 麥蘊利 (前主席)        | 5/5                 |
| (於二零零五年十二月三十日退任) |                     |

經董事會決定或考慮之事宜包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務等事宜。董事會已將日常運作及行政委派予行政管理人員，並由執行委員會(其具有明確之書面職權範圍)監督。董事會及本公司管理層之職能已分別確立並以書面列載，且已於二零零五年六月獲董事會批准。董事會將每年對上述職能作出檢討。

董事會會議提前一年預定，以方便更多董事可出席會議，約每季及按業務需要而舉行。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天之通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議(及就可行情況下，其他董事會會議)前三天發呈全體董事。每份董事會會議記錄之初稿於提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱並提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

## 董事會(續)

每位董事有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級行政要員。董事將獲持續提供上市規則及其他適用監管規定之最新發展之資料，以確保彼等遵守及秉持優秀企業管治常規。此外，書面程序已於二零零五年六月制定，以確保各董事有權在履行其職務時，可在適當之情況下尋求獨立專業意見，有關合理費用由本公司承擔。

## 主席及行政總裁之角色

本公司主席及行政總裁之角色有所區分，以加強各自之獨立性及問責性。本公司主席負責領導董事會，而行政總裁則負責管理本公司之業務營運。於二零零五年十二月三十日，麥蘊利爵士退任為本公司非執行主席及獨立非執行董事。董事會現正物色合適人選擔任主席，因此，主席職位暫時懸空。本公司之行政總裁為李成輝先生，彼亦為本公司執行董事。主席及行政總裁之職責已清楚區分及以書面列載，並已於二零零五年六月獲董事會批准。

## 董事之委任及重選

於二零零五年六月，董事會設立並採納一套以書面列載之提名程序(「提名程序」)，具體列明本公司董事候選人之挑選及推薦程序及準則。執行委員會應以提名程序所載之該等準則(如恰當資歷、個人專長及投放時間等)作為基礎以物色及向董事會推薦建議人選以予批准委任。

本公司每名新獲委任之董事將於首次委任時獲公司秘書發給一套資料。該套資料乃根據公司條例、上市規則以及證券及期貨條例董事須遵守之職責及持續責任之全面、正式及按每名董事情況專門編製之指引。此外，該套資料亦簡述本公司之運作及業務。董事將持續獲更新上市規則及其他適用之規管規定之重大發展，以確保彼等遵守及維持良好之企業管治常規。

於二零零五年六月三十日前，本公司之非執行董事概無固定任期，惟須按照本公司組織章程細則之相關條文輪值退任。根據於二零零五年六月三日前有效之本公司組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事或，倘其人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之數目須輪值退任，惟出任執行主席或董事總經理或行政總裁之董事無須按此規定輪值退任。此外，任何填補臨時空缺而獲委任之董事或為董事會新增之成員僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時彼於會上可膺選連任。

## 董事之委任及重選(續)

為全面遵守企業管治守則之守則條文A.4.1，本公司所有現任非執行董事之委任已設指定任期，直至二零零六年十二月三十一日止，惟須根據本公司組織章程細則之相關條文或任何其他適用法例辭任或退任。此外，為確保全面遵守企業管治守則之守則條文A.4.2，本公司已於二零零五年六月三日舉行之股東週年大會上向股東建議修訂本公司相關之組織章程細則，而有關修訂亦已獲股東批准，以使(i)任何獲委任填補臨時空缺之董事須於其委任後首次股東大會上接受股東重選；及(ii)每位董事須至少每三年輪值退任一次。

## 董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會及執行委員會，並以書面具體列明其職權範圍。所有委員會之會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並提供副本予全體董事會成員傳閱，而各委員會需按其決定及建議(倘適合)向董事會匯報。董事會會議之程序及安排(於上文第18頁「董事會」一節提述)已按可行情況下在每次委員會會議上採納。

### 薪酬委員會

薪酬委員會已成立逾10年。該委員會目前由五名成員組成，包括獨立非執行董事白禮德先生(主席)、黃保欣先生、麥尊德先生及Alan Stephen Jones先生，以及非執行董事狄亞法先生。薪酬委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司政策在有需要時尋求獨立專業意見。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

- (i) 檢討董事之薪酬政策及待遇並向董事會建議，及(倘適合)就本公司其他執行董事薪酬相關之委員會建議，諮詢主席及／或行政總裁；
- (ii) 透過參照董事會不時批准之公司宗旨及目標以檢討並建議按表現釐定之薪酬；
- (iii) 檢討並建議向執行董事支付與任何喪失或終止職務或委任有關之賠償；
- (iv) 檢討並建議因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及之賠償安排；及
- (v) 確保概無董事參與釐定其本身之薪酬。

## 董事委員會(續)

### 薪酬委員會(續)

為遵守企業管治守則之守則條文B.1.3，本公司已於二零零五年六月修訂薪酬委員會之職權範圍，惟就該守則條文在薪酬委員會須釐定上市公司所有執行董事及高級行政要員之特定薪酬待遇之職責方面有所偏離。董事會認為，本公司薪酬委員會僅會就執行董事(不包括高級行政要員)之薪酬待遇作出檢討(而非釐定)，並僅向董事會作出建議，理由如下：

- (i) 董事會認為薪酬委員會並不適宜評估高級行政要員之表現，而有關評估程序由執行董事執行將更為有效；
- (ii) 薪酬委員會成員多數為獨立非執行董事，彼等來自不同行業、具有不同背景，或會對本公司經營之行業並不完全熟悉，且並無參與本公司之日常運作。彼等對有關業界慣例及薪酬待遇之標準亦可能無直接認識。故此，薪酬委員會並不適宜釐定執行董事之薪酬；
- (iii) 執行董事必須負責監管高級行政要員，因而須有權力操控彼等之薪酬；及
- (iv) 執行董事並無理由向高級行政要員支付高於業界標準之薪酬，而由彼等釐定其薪酬待遇可減省支出，將有利於股東。

薪酬委員會經修訂之職權範圍已於二零零五年六月在本公司網站內登載。

薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零零五年已舉行一次委員會會議，各成員之出席情況如下：

| 委員會成員            | 出席／合資格出席<br>委員會會議之次數 |
|------------------|----------------------|
| 白禮德(主席)          | 1/1                  |
| 狄亞法              | 1/1                  |
| 黃保欣              | 1/1                  |
| 麥尊德              | 1/1                  |
| 麥蘊利              | 1/1                  |
| (於二零零五年十二月三十日退任) |                      |

## 董事委員會(續)

### 薪酬委員會(續)

除委員會會議外，薪酬委員會亦於二零零五年內透過傳閱方式處理事宜。於二零零五年，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 建議董事會追認增加前主席每月之薪酬；
- (ii) 審閱及建議董事會批准向本公司之行政總裁、一名執行董事、集團財務總監及其他高層員工支付截至二零零四年十二月三十一日止年度之表現花紅；
- (iii) 審閱及建議董事會批准續訂有關為行政總裁提供住宿之租約；
- (iv) 審閱及建議董事會批准向一名新獲委任獨立非執行董事支付建議顧問費；
- (v) 審閱及討論董事薪酬之政策及架構；及
- (vi) 審閱及討論所有執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)之現行薪酬待遇。

董事獲發之薪酬乃按彼等各自之僱用合約或服務合約內之條款，在薪酬委員會向董事會提出建議並獲批准後而釐定。董事薪酬之詳情載於財務報表附註第11項。

### 審核委員會

審核委員會已成立逾10年，目前由五名非執行董事組成，其中四名為獨立非執行董事。為保持獨立性及客觀性，於過往年度，審核委員會由一名獨立非執行董事(具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識)擔任主席。審核委員會之現有成員為Alan Stephen Jones先生(主席)、狄亞法先生、黃保欣先生、白禮德先生及麥尊德先生。審核委員會獲提供充裕資源以履行其職務，並可按本公司之政策在有需要時尋求獨立專業意見。

審核委員會之主要角色及職能：

- (i) 考慮外聘核數師之委任、重新委任及罷免，並向董事會提供建議，以及批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並處理任何有關該等核數師辭任或辭退該等核數師之問題；
- (ii) 考慮及與外聘核數師討論每年核數之性質及範疇；



## 董事委員會(續)

### 審核委員會(續)

- (iii) 檢討及監察外聘核數師之獨立性及客觀性；
- (iv) 於中期及全年財務報表提交董事會前先行審議；
- (v) 商議就中期審閱及最終核數而產生之任何問題及保留事項，及外聘核數師擬商討之任何事宜；
- (vi) 審議外聘核數師之致管理層函件及管理層之回應；
- (vii) 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度；及
- (viii) 考慮董事會授予內部監控事項之主要調查之任何發現以及管理層之回應。

為遵守企業管治守則之守則條文C.3.3，本公司審核委員會之職權範圍已於二零零五年六月作出修訂，惟就該守則條文在審核委員會之職責方面有所偏離：

- (i) 執行委聘外聘核數師提供非核數服務之政策；
- (ii) 確保管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統；及
- (iii) 確保內部與外聘核數師之工作得到協調，也須確保內部核數功能在上市公司內部獲得足夠資源運作，並且有適當之地位。

董事會認為本公司審核委員會應就政策作出建議(而非執行)，理由如下：

- (i) 由董事會及其下設之委員會制定政策及作出合適之建議乃屬恰當及合適；
- (ii) 由執行董事及管理層執行該政策及建議乃屬恰當及合適之機制；及
- (iii) 獨立非執行董事並不適宜執行日常之政策及跟進工作。

此外，董事會認為審核委員會僅具備監察(而非確保)管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統之有效能力。由於上述事宜涉及日常監控及僱用全職專家，因此審核委員會並沒有確保上述事宜獲得執行之能力。審核委員會並非確保內部核數師(如有)和外聘核數師之工作得到協調之人選，惟其可推動該協調。同樣，審核委員會亦不適宜確保內部核數功能(如有)獲得足夠資源運作，惟可監察其是否獲得足夠資源運作。

## 董事委員會(續)

### 審核委員會(續)

審核委員會經修訂之職權範圍已於二零零五年六月在本公司網站內登載。

審核委員會每年須至少召開兩次會議。於二零零五年已舉行兩次委員會會議，而各成員之出席情況如下：

| 委員會成員                         | 出席／合資格出席<br>委員會會議之次數 |
|-------------------------------|----------------------|
| 麥蘊利 (前主席)<br>(於二零零五年十二月三十日退任) | 2/2                  |
| 狄亞法                           | 2/2                  |
| 黃保欣                           | 2/2                  |
| 白禮德                           | 2/2                  |
| 麥尊德                           | 1/2                  |

於二零零五年舉行之會議，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討外聘核數師就本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年終審核結果之報告；
- (ii) 檢討外聘核數師就截至二零零五年六月三十日止六個月之二零零五年中期審閱之獨立審閱報告；
- (iii) 檢討截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告及相關聲明函件，並建議董事會予以批准；
- (iv) 檢討截至二零零五年六月三十日止六個月之財務報告，並建議董事會予以批准；及
- (v) 檢討外聘核數師就截至二零零五年六月三十日止六個月之二零零五年中期審閱建議之審計範疇及酬金，並建議董事會／執行委員會予以批准。

### 執行委員會

執行委員會自一九九三年一月成立，目前由兩名執行董事組成，包括李成輝先生(主席)及勞景祐先生。執行委員會獲授予本公司董事會所獲授關於本集團業務活動的所有一般管理及控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定及批准之該等事宜除外。

### 董事委員會(續)

#### 執行委員會(續)

執行委員會於有需要時舉行會議，以討論本集團之營運事宜。其主要負責處理及監察日常管理事宜，並有權：

- (i) 制定及落實有關本集團之商業活動、內部監控及行政政策；及
- (ii) 規劃及決定就本集團商業活動將予採納之策略。

### 董事及相關僱員進行證券交易之守則

本公司已採納上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認彼等已遵照標準守則所載之所規定之標準。

為遵守企業管治守則之守則條文A.5.4，本公司亦已於二零零五年六月制定並採納標準守則，藉此對本公司之部分僱員或主管人員(彼等被視為可能知悉有關本公司或其證券之未刊發及價格敏感資料)就本公司之證券買賣作出規管。

### 問責及核數

#### 財務匯報

董事確認彼等在會計部之協助下編製本集團財務報表之責任。截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報表已採納香港公認之會計原則並按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，香港會計準則及詮釋，以及香港公司條例而編製。

本公司外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)之匯報責任載於核數師報告第36頁。

## 問責及核數(續)

### 外聘核數師之酬金

於年內，已支付予兩間附屬公司之前任外聘核數師，即安永會計師事務所「安永」及羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）；以及本公司外聘核數師德勤之酬金載列如下：

| 向本集團提供之服務 | 支付予<br>安永之費用<br>千港元 | 支付予<br>羅兵咸永道<br>之費用<br>千港元 | 支付予<br>德勤之費用<br>千港元 |
|-----------|---------------------|----------------------------|---------------------|
| 核數服務      | 170                 | 3,786                      | 3,826               |
| 非核數服務     |                     |                            |                     |
| — 稅項服務    | —                   | 433                        | 59                  |
| — 其他專業服務  | —                   | 457                        | 1,386               |
| 總額        | <u>170</u>          | <u>4,676</u>               | <u>5,271</u>        |

## 與股東之溝通

董事會瞭解與股東保持良好聯繫之重要性。有關本集團之資料乃按時透過多種正式途徑向股東傳達，包括中期報告及年報、公佈及通函。為進一步提高有效之溝通，公司網站會以電子方式及時向股東發佈資料及其他相關財務及非財務資料。

本公司股東週年大會乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。主席或其代表於股東週年大會上積極回應任何股東之查詢。主席會就每項在股東週年大會上審議之議題提呈個別之決議案。股東週年大會通函於股東週年大會舉行至少二十一天前發送予全體股東，該通函載列每項擬提呈決議案之詳情、投票程序(包括要求以投票方式進行表決之程序)及其他相關資料。主席於股東週年大會開始時，會再次解釋要求以投票方式進行表決之程序，及(除要求以投票方式表決外)宣佈就每項決議案已接獲委任代表之贊成及反對之票數。

## 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非只為應用及遵守聯交所之企業管治守則，乃為推動及建立道德與健全之企業文化為依歸。吾等將不斷檢討並按經驗、監管變動及發展，於適當時候改善現行常規。本公司歡迎及考慮股東提供之任何意見及建議以持續提高本公司之透明度。

代表董事會



行政總裁

李成輝

香港，二零零六年四月十二日

董事會同寅謹欣然將本集團及本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之週年報告及經審核財務報表呈覽。

## 主要業務

本公司乃一間控股投資公司，並提供公司管理服務，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業於二零零五年十二月三十一日之主要業務分別列於財務報表附註第56、57及58項。

## 業績及溢利分配

本集團之業績及本公司之溢利分配列於第35頁之綜合收益賬及隨附之財務報表附註內。

董事會建議派發末期股息每股15港仙予二零零六年五月二十六日(星期五)當日名列本公司股東名冊內之股東。鑑於本公司於二零零五年十一月四日支付中期股息每股5港仙，故本年度之股息總額為每股20港仙。有關詳情列於財務報表附註第15項。

## 投資物業

年內，本集團支出780,000港元添置投資物業，並於收購一間附屬公司時進一步增購價值39,362,000港元之投資物業。本集團賬面值為47,160,000港元之若干待出售物業已轉為投資物業。

本集團投資物業於二零零五年十二月三十一日之重估價值為2,626,100,000港元，而公平價值增加489,975,000港元已計入收益賬內。

上述事項及本集團投資物業於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第17項。

## 物業、廠房及設備

年內，本集團支出34,645,000港元添置物業、廠房及設備，並出售賬面淨值達888,000港元之若干物業、廠房及設備。

上述事項及本集團物業、廠房及設備於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第18項。

## 待發展物業

本集團投資於一項美國物業發展項目。就該物業過往所確認之減值虧損34,700,000港元已作撥回。

本集團位於美國賬面值為131,836,000港元之待發展物業已轉為待出售物業。

上述事項及本集團待發展物業於本年度其他變動之詳情列於財務報表附註第19項。

## 物業

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要物業資料列於第137及138頁。

## 股本

本公司之股本於本年度之變動詳情列於財務報表附註第38項。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃之詳情列於財務報表附註第39項。

## 董事會成員

於本年度及截至本報告日期為止，董事會之成員如下：

### 執行董事：

李成輝

勞景祐

麥伯雄

(於二零零六年一月三日獲委任)

### 非執行董事：

李淑慧

狄亞法

### 獨立非執行董事：

黃保欣

白禮德

麥尊德

Alan Stephen Jones

(於二零零六年一月三日獲委任)

麥蘊利

(於二零零五年十二月三十日退任)

根據本公司之組織章程細則第105(A)條，李成輝先生、勞景祐先生及黃保欣先生將輪值退任，惟有資格並願膺選連任。

根據本公司之組織章程細則第96條，自上屆股東週年大會起至本報告日期前獲委任之麥伯雄先生及Alan Stephen Jones先生，將於應屆股東週年大會上退任，惟有資格並願膺選連任為董事。

## 董事之服務合約

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

## 非執行董事之任期

所有非執行董事(包括獨立非執行董事)均獲以固定年期委任，任期將持續至二零零六年十二月三十一日，惟董事之罷免或退任須受本公司組織章程細則之有關條文或任何其他適用法例所規限。

## 董事權益

於二零零五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第352條規定所存放之登記冊所載，本公司董事李成輝先生及李淑慧女士於本公司之股份中持有以下權益：

| 董事姓名 | 持有股份數目      | 佔已發行股本<br>之概約百分比 | 權益性質   |
|------|-------------|------------------|--|
| 李成輝  | 101,906,613 | 40.06%           | 22,921股屬個人權益<br>(以實益擁有人身份持有) 及<br>101,883,692股屬其他權益<br>(附註1) |
| 李淑慧  | 101,883,692 | 40.05%           | 其他權益(附註1)  |

附註：

1. 李成輝先生及李淑慧女士為間接持有本公司101,883,692股股份之全權信託Lee and Lee Trust之信託人。
2. 上述權益均屬好倉。

除以上所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，本公司之各董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定所存放之登記冊所載，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 董事在構成競爭業務中之權益

於本年度及截至本報告日期為止，根據上市規則，本公司董事(獨立非執行董事除外)李成輝先生、狄亞法先生、勞景祐先生及李淑慧女士，被視為於下列構成競爭業務中有利益關係：

- (i) 李成輝先生及李淑慧女士為Lee and Lee Trust之其中兩名信託人，Lee and Lee Trust被視為聯合地產、新鴻基、天安及力寶有限公司(「力寶」)各自之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部分從事下列業務：
  - 聯合地產透過一間附屬公司部分從事借貸業務；
  - 新鴻基透過其若干附屬公司部分從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；
  - 天安透過一間附屬公司部分從事借貸業務；及
  - 力寶透過其附屬公司部分從事物業發展與投資、證券經紀、證券投資、借貸、提供金融及其他相關服務之業務；
- (ii) 李成輝先生為Allied Kajima之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事物業租賃、管理服務及酒店相關業務；
- (iii) 狄亞法先生為新鴻基之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事借貸、提供金融服務及物業投資業務；及
- (iv) 勞景祐先生為天安之董事，該公司透過一間附屬公司部分從事借貸業務。

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

### 董事在合約中之權益

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



## 購買股份或債券之安排

除根據本公司購股權計劃授予用以認購本公司股份之購股權外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無參與任何安排，使董事能藉此獲得本公司或其他任何法人團體之股份或債券而獲得利益。

## 主要股東權益

於二零零五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載，持有本公司股份權益之股東如下：

| 股東名稱                                     | 持有股份數目      | 佔已發行股本 |      |
|--|-------------|--------|------|
|  |             | 概約百分比  | 附註   |
| Cashplus Management Limited (「Cashplus」) | 26,039,000  | 10.23% | —    |
| Zealous Developments Limited (「Zealous」) | 26,039,000  | 10.23% | 1, 2 |
| Minty Hongkong Limited (「Minty」)         | 75,844,692  | 29.82% | —    |
| Lee and Lee Trust                        | 101,883,692 | 40.05% | 3, 4 |
| 中國網絡資本有限公司 (「中國網絡」)                      | 23,792,494  | 9.35%  | 5    |

附註：

1. 此數字指Cashplus於本公司26,039,000股股份中之相同權益。
2. Cashplus為Zealous之全資附屬公司，因此，Zealous被視作擁有Cashplus所持股份之權益。
3. Minty及Zealous由Lee and Lee Trust (全權信託) 之信託人全資擁有。
4. 李成輝先生及李淑慧女士(本公司之董事)與李成煌先生均為Lee and Lee Trust之信託人，因此，彼等被視作擁有Minty及Zealous所持股份之權益。
5. 該等權益包括由：(i) Honest Opportunity Limited (「Honest Opportunity」) 持有之16,337,170股股份；該公司為Classic Fortune Limited (「Classic Fortune」) 之全資附屬公司，而Classic Fortune則為中國網絡之全資附屬公司；及(ii) Focus Clear Limited (「Focus Clear」) 持有之7,455,324股股份；該公司為Besford International Limited (「Besford」) 之全資附屬公司，而Besford則為中國網絡之全資附屬公司。因此，中國網絡被視作擁有Honest Opportunity、Classic Fortune、Focus Clear及Besford所持股份之權益。
6. 上述所有權益均屬好倉。於二零零五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所載，並無淡倉記錄。

## 根據上市規則第13.20條及13.22條作出披露

以下乃根據上市規則第13.20及13.22條披露之資料：

- (a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團向一實體作出之墊款超過本公司市值之8%。根據上市規則第13.20條，該等墊款詳情載列如下：

| 實體名稱 | 於二零零五年<br>十二月三十一日<br>之墊款 |
|------|--------------------------|
| 天安   | 334,233,000港元            |

該等墊款包括：

- (i) 於二零零三年八月二十九日，由天安發行予新鴻基之78,000,000港元之貸款票據，該票據為無抵押及附有年利率2.5%（於每年支付），於二零零八年八月二十九日到期償還；
- (ii) 從280,000,000港元貸款信貸額所提取之有期借款245,000,000港元。該貸款信貸額是給予天安的一間附屬公司，由二零零五年十一月七日起為期三十六個月。有期借款利息為最優惠年利率加1%，該貸款由天安保證；
- (iii) 於二零零五年十二月八日及於二零零五年十二月二十九日授予天安之附屬公司之有期貸款分別4,000,000港元及1,400,000港元，該等款項年期為一年，分別按年利率10.5%及最優惠利率加3.5%計息；及
- (iv) 貿易應收款項及其他應收款項5,833,000港元為無抵押、免息及於要求時償還。
- (b) 於二零零五年十二月三十一日，本集團向若干聯屬公司作出合共424,779,000港元之墊款，超過本公司市值之8%。根據上市規則第13.22條，此等公司之備考合併資產負債表乃按其最近期有提供之財務報表編製，載列如下：

| 備考合併資產負債表  | 千港元              |
|------------|------------------|
| 非流動資產      | 7,201,427        |
| 流動資產       | 3,238,004        |
| 流動負債       | (3,523,605)      |
| 非流動負債      | (1,831,558)      |
| 少數股東權益     | (416,889)        |
|            | <u>4,667,379</u> |
| 本集團之備考應佔權益 | <u>1,260,000</u> |

## 薪酬政策

董事酬金及本集團五名最高薪酬人士之酬金詳情載於財務報表附註第11項。

執行委員會按本集團僱員之功績、資歷及能力制訂本集團僱員之薪酬政策。

應付本公司董事之薪酬將視乎薪酬委員會向董事會提供之建議獲批准後，並按各自之僱傭合約或服務合約內之條款及按本公司經營業績、個人表現及比較市場統計數字而釐定。

本公司已採納一項認股權計劃以鼓勵董事及合資格僱員，該計劃之詳情載於財務報表附註第39項。

## 購回、出售或贖回股份

於本年度，本公司於聯交所購回其本身之股份如下：

| 二零零五年自聯交所<br>購回股份之月份 | 購回股份數目    | 每股購回代價    |           | 支付代價總額<br>港元  |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|
|                      |           | 最高價<br>港元 | 最低價<br>港元 |               |
| 二月                   | 200,000   | 11.05     | 11.05     | 2,210,000.00  |
| 三月                   | 394,000   | 11.60     | 10.60     | 4,423,500.00  |
| 四月                   | 132,000   | 11.00     | 10.60     | 1,429,900.00  |
| 五月                   | 356,000   | 10.90     | 10.60     | 3,824,200.00  |
| 七月                   | 1,214,000 | 11.05     | 10.30     | 13,228,500.00 |
| 九月                   | 208,000   | 10.50     | 10.10     | 2,144,400.00  |
| 十月                   | 564,000   | 10.30     | 10.05     | 5,759,100.00  |
| 十一月                  | 1,016,000 | 10.85     | 10.25     | 10,739,300.00 |
| 十二月                  | 2,238,607 | 11.10     | 10.80     | 24,701,355.60 |

除以上所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

## 捐款

本集團於本年度內之慈善捐款為800,000港元。

## 企業管治

本公司致力維持高水平之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規之資料，載於第18至27頁「企業管治報告」內。

### 足夠之公眾持股量

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

### 核數師

本公司將於股東週年大會上提呈決議案重新委聘德勤連任本公司核數師之職。

代表董事會



董事

狄亞法

香港，二零零六年四月十二日

## Deloitte. 德勤

### 致聯合集團有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師行已完成審核載於第37頁至135頁按照香港普遍採納之會計原則編製的財務報表。

### 董事及核數師的個別責任

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

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

### 意見的基礎

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

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

### 意見

本行認為上述的財務報表均真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零五年十二月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照公司條例妥善編製。

*Deloitte Touche Tohmatsu*

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零零六年四月十二日

# 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<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|------------|-------|------------------|----------------------|
| 收益         | 7 & 8 | <b>2,004,566</b> | 1,910,952            |
| 其他收入       |       | <b>108,836</b>   | 44,509               |
| 總收入        |       | <b>2,113,402</b> | 1,955,461            |
| 銷售成本       |       | <b>(313,173)</b> | (269,419)            |
| 經紀費及佣金開支   |       | <b>(141,463)</b> | (161,553)            |
| 銷售及市場推廣開支  |       | <b>(62,898)</b>  | (44,926)             |
| 行政開支       |       | <b>(471,246)</b> | (439,377)            |
| 物業價值變動     | 9     | <b>576,411</b>   | 86,057               |
| 呆壞賬        | 10    | <b>(89,718)</b>  | (147,837)            |
| 其他經營開支     |       | <b>(167,947)</b> | (134,191)            |
| 其他融資成本     | 12    | <b>(102,245)</b> | (49,386)             |
| 商譽攤銷       |       | —                | (7,142)              |
| 撥回負商譽      |       | —                | 257,610              |
| 資本儲備攤銷     |       | —                | 17,267               |
| 應佔聯營公司業績   |       | <b>150,388</b>   | 165,856              |
| 應佔共同控制企業業績 |       | <b>105,298</b>   | 25,706               |
| 除稅前溢利      | 13    | <b>1,596,809</b> | 1,254,126            |
| 稅項         | 14    | <b>(170,042)</b> | (151,472)            |
| 本年度溢利      |       | <b>1,426,767</b> | 1,102,654            |
| 應佔方：       |       |                  |                      |
| 本公司股東      |       | <b>901,480</b>   | 713,735              |
| 少數股東權益     |       | <b>525,287</b>   | 388,919              |
|            |       | <b>1,426,767</b> | 1,102,654            |
| 股息         | 15    | <b>50,555</b>    | 26,006               |
| 每股盈利       | 16    |                  |                      |
| 基本         |       | <b>3.48港元</b>    | 2.71港元               |
| 攤薄         |       | <b>不適用</b>       | 不適用                  |

# 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<br>千港元      | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|-------------------|----|-------------------|----------------------|
| <b>非流動資產</b>      |    |                   |                      |
| 投資物業              | 17 | 2,626,100         | 2,091,768            |
| 物業、廠房及設備          | 18 | 245,608           | 229,014              |
| 待發展物業             | 19 | —                 | 97,377               |
| 預繳地價              | 20 | 295,670           | 279,947              |
| 商譽                | 21 | 33,267            | 8,634                |
| 負商譽               | 22 | —                 | (602,157)            |
| 無形資產              | 23 | 25,016            | 10,375               |
| 於聯營公司之權益          | 25 | 2,710,057         | 2,463,020            |
| 於共同控制企業之權益        | 26 | 866,394           | 817,798              |
| 可供出售金融資產          | 27 | 616,857           | —                    |
| 法定按金              |    | 32,831            | —                    |
| 投資                | 28 | —                 | 754,760              |
| 一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款 | 29 | 1,055,691         | 804,305              |
| 貸款及應收賬款           | 30 | 202,306           | 3,200                |
| 遞延稅項資產            | 31 | 40,336            | 43,114               |
|                   |    | <b>8,750,133</b>  | <b>7,001,155</b>     |
| <b>流動資產</b>       |    |                   |                      |
| 待出售物業及其他存貨        | 32 | 520,950           | 401,721              |
| 透過損益賬按公平價值處理之金融資產 | 33 | 241,137           | —                    |
| 投資                | 28 | —                 | 68,696               |
| 預繳地價              | 20 | 4,559             | 4,240                |
| 一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款 | 29 | 1,485,499         | 1,221,501            |
| 應收賬款、按金及預付款項      | 34 | 2,674,311         | 2,376,017            |
| 聯營公司欠款            |    | 7,384             | 231                  |
| 一間共同控制企業欠款        |    | 2,159             | 2,040                |
| 可收回稅項             |    | 3,842             | 1,677                |
| 短期銀行抵押存款          |    | 972               | 1,220                |
| 銀行存款、銀行結存及現金      |    | 732,173           | 765,765              |
|                   |    | <b>5,672,986</b>  | <b>4,843,108</b>     |
| <b>流動負債</b>       |    |                   |                      |
| 應付賬款及應計費用         | 35 | 1,083,390         | 1,156,213            |
| 透過損益賬按公平價值處理之金融負債 | 36 | 17,756            | —                    |
| 欠聯營公司款項           |    | 62,828            | 49,260               |
| 欠一間共同控制企業款項       |    | 81,063            | 141,063              |
| 應付稅項              |    | 44,214            | 66,800               |
| 一年內到期之銀行及其他借貸     | 41 | 1,251,889         | 890,579              |
| 一年內到期之其他負債        | 43 | 33,382            | 42,248               |
|                   |    | <b>2,574,522</b>  | <b>2,346,163</b>     |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <b>3,098,464</b>  | <b>2,496,945</b>     |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <b>11,848,597</b> | <b>9,498,100</b>     |

## 綜合資產負債表(續)

於二零零五年十二月三十一日

|               | 附註 | 二零零五年<br>千港元      | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|---------------|----|-------------------|----------------------|
| <b>股本及儲備</b>  |    |                   |                      |
| 股本            | 38 | <b>508,657</b>    | 521,302              |
| 儲備            | 40 | <b>5,606,087</b>  | 4,108,984            |
| 本公司股東應佔權益     |    | <b>6,114,744</b>  | 4,630,286            |
| 少數股東權益        |    | <b>3,998,261</b>  | 3,351,319            |
| 權益總額          |    | <b>10,113,005</b> | 7,981,605            |
| <b>非流動負債</b>  |    |                   |                      |
| 一年後到期之銀行及其他借貸 | 41 | <b>1,375,763</b>  | 1,121,569            |
| 貸款票據          | 42 | <b>144,931</b>    | 220,525              |
| 遞延稅項負債        | 31 | <b>212,155</b>    | 170,762              |
| 一年後到期之其他負債    | 43 | <b>2,743</b>      | 3,639                |
|               |    | <b>1,735,592</b>  | 1,516,495            |
|               |    | <b>11,848,597</b> | 9,498,100            |

第37至135頁之財務報表經董事會於二零零六年四月十二日批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：



董事  
狄亞法



董事  
勞景祐




# 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<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元     |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                  |                  |
| 物業、廠房及設備        | 18 | 863              | 1,302            |
| 於附屬公司之權益        | 24 | 2,694,354        | 2,692,575        |
|                 |    | <u>2,695,217</u> | <u>2,693,877</u> |
| <b>流動資產</b>     |    |                  |                  |
| 應收賬款、按金及預付款項    |    | 6,169            | 2,105            |
| 附屬公司欠款          |    | 8,741            | 6,094            |
| 銀行結存及現金         |    | 1,322            | 389              |
|                 |    | <u>16,232</u>    | <u>8,588</u>     |
| <b>流動負債</b>     |    |                  |                  |
| 應付賬款及應計費用       |    | 4,512            | 5,065            |
| 一年內到期之其他負債      | 43 | 16               | 126              |
|                 |    | <u>4,528</u>     | <u>5,191</u>     |
| <b>流動資產淨額</b>   |    | <u>11,704</u>    | <u>3,397</u>     |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>2,706,921</u> | <u>2,697,274</u> |
| <b>股本及儲備</b>    |    |                  |                  |
| 股本              | 38 | 508,657          | 521,302          |
| 儲備              | 40 | 2,117,585        | 2,061,737        |
| <b>權益總額</b>     |    | <u>2,626,242</u> | <u>2,583,039</u> |
| <b>非流動負債</b>    |    |                  |                  |
| 貸款票據            | 42 | 80,679           | 90,888           |
| 欠一間附屬公司款項       | 44 | —                | 23,347           |
|                 |    | <u>2,706,921</u> | <u>2,697,274</u> |



董事  
狄亞法



董事  
勞景祐

# 綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|                 | 本公司股東應佔   |           |        |         |         |           |        |          |           |        |           | 少數股東權益    | 權益總額      |
|-----------------|-----------|-----------|--------|---------|---------|-----------|--------|----------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------|
|                 | 股本        | 股份溢價      | 物業重估儲備 | 投資重估儲備  | 資本贖回儲備  | 匯兌儲備      | 非供派發儲備 | 資本(商譽)儲備 | 累計溢利      | 股息儲備   | 總計        |           |           |
|                 | 千港元       | 千港元       | 千港元    | 千港元     | 千港元     | 千港元       | 千港元    | 千港元      | 千港元       | 千港元    | 千港元       | 千港元       | 千港元       |
|                 | (附註40(b)) |           |        |         |         |           |        |          |           |        |           |           |           |
| 於二零零四年一月一日      |           |           |        |         |         |           |        |          |           |        |           |           |           |
| 原先呈列            | 531,374   | 1,519,481 | 36,691 | 80,027  | 170,774 | (104,240) | 55,226 | 295,269  | 1,571,303 | —      | 4,155,905 | 3,103,967 | 7,259,872 |
| 因會計政策變動而產生之前期調整 | —         | —         | 15,178 | —       | —       | 71,420    | —      | —        | (359,905) | —      | (273,307) | (96,268)  | (369,575) |
| 重列              | 531,374   | 1,519,481 | 51,869 | 80,027  | 170,774 | (32,820)  | 55,226 | 295,269  | 1,211,398 | —      | 3,882,598 | 3,007,699 | 6,890,297 |
| 分派一間聯營公司權益予少數股東 | —         | —         | —      | 1       | —       | —         | —      | —        | —         | —      | 1         | —         | 1         |
| 重估產生之盈餘         | —         | —         | —      | 81,211  | —       | —         | —      | —        | —         | —      | 81,211    | 63,809    | 145,020   |
| 重估資產產生之遞延稅項負債   | —         | —         | —      | (124)   | —       | —         | —      | —        | —         | —      | (124)     | (98)      | (222)     |
| 折算香港以外地區業務賬項    | —         | —         | —      | —       | —       | —         | —      | —        | —         | —      | —         | —         | —         |
| 而產生之滙兌差額        | —         | —         | —      | —       | —       | 130       | —      | —        | —         | —      | 130       | (3)       | 127       |
| 應佔聯營公司收購後儲備變動   | —         | —         | 7,344  | 3,040   | —       | 182       | —      | —        | —         | —      | 10,566    | 8,276     | 18,842    |
| 應佔共同控制企業收購後儲備變動 | —         | —         | —      | —       | —       | 10        | —      | —        | —         | —      | 10        | 2,225     | 2,235     |
| 直接於權益中確認之收入淨額   | —         | —         | 7,344  | 84,128  | —       | 322       | —      | —        | —         | —      | 91,794    | 74,209    | 166,003   |
| 股東應佔溢利          | —         | —         | —      | —       | —       | —         | —      | —        | 713,735   | —      | 713,735   | 388,919   | 1,102,654 |
| 於非買賣證券減值時轉撥     | —         | —         | —      | 9,468   | —       | —         | —      | —        | —         | —      | 9,468     | 7,430     | 16,898    |
| 於出售非買賣證券時轉撥     | —         | —         | —      | 3,725   | —       | —         | —      | —        | —         | —      | 3,725     | 2,923     | 6,648     |
| 於出售附屬公司時轉撥      | —         | —         | —      | —       | —       | (2,339)   | —      | —        | —         | —      | (2,339)   | (1,817)   | (4,156)   |
| 於攤薄聯營公司權益時轉撥    | —         | —         | (299)  | 23      | —       | (1)       | —      | (2)      | —         | —      | (279)     | (4,379)   | (4,658)   |
| 攤銷時轉撥之資本儲備      | —         | —         | —      | —       | —       | —         | —      | (33,046) | —         | —      | (33,046)  | (216)     | (33,262)  |
| 年內已確認之收支總額      | —         | —         | 7,045  | 97,344  | —       | (2,018)   | —      | (33,048) | 713,735   | —      | 783,058   | 467,069   | 1,250,127 |
| 分派予少數股東權益       | —         | —         | —      | —       | —       | —         | —      | —        | —         | —      | —         | (2,388)   | (2,388)   |
| 分派予少數股東權益之股息    | —         | —         | —      | —       | —       | —         | —      | —        | —         | —      | —         | (134,841) | (134,841) |
| 收購附屬公司之額外權益     | —         | —         | —      | —       | —       | —         | —      | —        | —         | —      | —         | 13,780    | 13,780    |
| 轉撥自累計溢利至資本儲備    | —         | —         | —      | —       | —       | —         | —      | 1,584    | (1,584)   | —      | —         | —         | —         |
| 末期股息            | —         | —         | —      | —       | —       | —         | —      | —        | (26,006)  | 26,006 | —         | —         | —         |
| 股份購回及註銷         | (10,072)  | —         | —      | —       | —       | —         | —      | —        | (25,298)  | —      | (35,370)  | —         | (35,370)  |
| 股份購回轉撥          | —         | —         | —      | —       | 10,072  | —         | —      | —        | (10,072)  | —      | —         | —         | —         |
| 於二零零四年十二月三十一日   | 521,302   | 1,519,481 | 58,914 | 177,371 | 180,846 | (34,838)  | 55,226 | 263,805  | 1,862,173 | 26,006 | 4,630,286 | 3,351,319 | 7,981,605 |

# 綜合權益變動表(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|                          | 本公司股東應佔   |           |            |            |            |           |            |              |           |          |           | 少數        |            |
|--------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|--------------|-----------|----------|-----------|-----------|------------|
|                          | 股本        | 股份溢價      | 物業<br>重估儲備 | 投資<br>重估儲備 | 資本<br>贖回儲備 | 匯兌儲備      | 非供<br>派發儲備 | 資本<br>(商譽)儲備 | 累計溢利      | 股息儲備     | 總計        | 股東權益      | 權益總額       |
|                          | 千港元       | 千港元       | 千港元        | 千港元        | 千港元        | 千港元       | 千港元        | 千港元          | 千港元       | 千港元      | 千港元       | 千港元       | 千港元        |
|                          | (附註40(b)) |           |            |            |            |           |            |              |           |          |           |           |            |
| 於二零零五年一月一日               |           |           |            |            |            |           |            |              |           |          |           |           |            |
| 原先呈列                     | 521,302   | 1,519,481 | 43,355     | 177,371    | 180,846    | (106,276) | 55,226     | 263,805      | 2,268,308 | 26,006   | 4,949,424 | 3,464,378 | 8,413,802  |
| 因會計政策變動而產生之前期調整          | -         | -         | 15,559     | -          | -          | 71,438    | -          | -            | (406,135) | -        | (319,138) | (113,059) | (432,197)  |
| 重列：期初餘額調整前               | 521,302   | 1,519,481 | 58,914     | 177,371    | 180,846    | (34,838)  | 55,226     | 263,805      | 1,862,173 | 26,006   | 4,630,286 | 3,351,319 | 7,981,605  |
| 因會計政策變動而產生之<br>期初餘額調整    | -         | -         | (58,914)   | (1,176)    | -          | -         | -          | (261,902)    | 930,721   | -        | 608,729   | 176,706   | 785,435    |
| 重列：前期及期初餘額調整後            | 521,302   | 1,519,481 | -          | 176,195    | 180,846    | (34,838)  | 55,226     | 1,903        | 2,792,894 | 26,006   | 5,239,015 | 3,528,025 | 8,767,040  |
| 可供出售金融資產公平價值變更之盈利        | -         | -         | -          | 69,925     | -          | -         | -          | -            | -         | -        | 69,925    | 54,628    | 124,553    |
| 重估資產產生之遞延稅項              | -         | -         | -          | 46         | -          | (92)      | -          | -            | -         | -        | (46)      | (37)      | (83)       |
| 折算香港以外地區業務賬項而<br>產生之匯兌差額 | -         | -         | -          | -          | -          | 184       | -          | -            | -         | -        | 184       | 205       | 389        |
| 應佔聯營公司收購後儲備變動            | -         | -         | -          | 5,791      | -          | 14,635    | -          | 1,310        | -         | -        | 21,736    | 16,971    | 38,707     |
| 應佔共同控制企業收購後儲備變動          | -         | -         | -          | -          | -          | 2,668     | -          | -            | -         | -        | 2,668     | 898       | 3,566      |
| 直接於權益中確認之收入淨額            | -         | -         | -          | 75,762     | -          | 17,395    | -          | 1,310        | -         | -        | 94,467    | 72,665    | 167,132    |
| 股東應佔溢利                   | -         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | -            | 901,480   | -        | 901,480   | 525,287   | 1,426,767  |
| 出售可供出售金融資產時轉撥            | -         | -         | -          | (21,784)   | -          | -         | -          | -            | -         | -        | (21,784)  | (17,023)  | (38,807)   |
| 出售附屬公司部分權益時轉撥            | -         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | -            | -         | -        | -         | 37,636    | 37,636     |
| 可供出售金融資產減值時轉撥至收益帳        | -         | -         | -          | 8,090      | -          | -         | -          | -            | -         | -        | 8,090     | 6,321     | 14,411     |
| 出售一間共同控制企業時轉撥            | -         | -         | -          | -          | -          | (6)       | -          | -            | -         | -        | (6)       | (5)       | (11)       |
| 期內已確認之收支總額               | -         | -         | -          | 62,068     | -          | 17,389    | -          | 1,310        | 901,480   | -        | 982,247   | 624,881   | 1,607,128  |
| 中期股息                     | -         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | -            | (12,918)  | 12,918   | -         | -         | -          |
| 股息超額撥備                   | -         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | -            | 1,132     | (86)     | 1,046     | 816       | 1,862      |
| 收購一間附屬公司額外權益             | -         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | -            | -         | -        | -         | (9,215)   | (9,215)    |
| 收購附屬公司                   | -         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | -            | -         | -        | -         | 14,160    | 14,160     |
| 轉撥自累計溢利至資本儲備             | -         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | 197          | (197)     | -        | -         | -         | -          |
| 分派予少數股東權益之股息             | -         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | -            | -         | -        | -         | (160,406) | (160,406)  |
| 已付股息                     | -         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | -            | -         | (38,838) | (38,838)  | -         | (38,838)   |
| 擬派末期股息                   | -         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | -            | (37,637)  | 37,637   | -         | -         | -          |
| 股份購回及註銷                  | (12,645)  | -         | -          | -          | -          | -         | -          | -            | (56,081)  | -        | (68,726)  | -         | (68,726)   |
| 股份購回轉撥                   | -         | -         | -          | -          | 12,645     | -         | -          | -            | (12,645)  | -        | -         | -         | -          |
| 於二零零五年十二月三十一日            | 508,657   | 1,519,481 | -          | 238,263    | 193,491    | (17,449)  | 55,226     | 3,410        | 3,576,028 | 37,637   | 6,114,744 | 3,998,261 | 10,113,005 |

# 綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|                            | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|----------------------------|------------------|----------------------|
| <b>經營業務</b>                |                  |                      |
| 本年度溢利                      | <b>1,426,767</b> | 1,102,654            |
| 調整項目：                      |                  |                      |
| 稅項                         | <b>170,042</b>   | 151,472              |
| 其他融資成本                     | <b>102,245</b>   | 49,386               |
| 呆壞賬                        | <b>89,718</b>    | 147,837              |
| 物業、廠房及設備折舊                 | <b>34,446</b>    | 31,405               |
| 可供出售金融資產已確認之減值虧損           | <b>14,411</b>    | —                    |
| 聯營公司商譽已確認之減值虧損             | <b>13,323</b>    | —                    |
| 一間聯營公司已確認之減值虧損             | <b>4,981</b>     | —                    |
| 預繳地價攤銷                     | <b>4,540</b>     | 3,414                |
| 物業、廠房及設備已確認之減值虧損           | <b>3,680</b>     | —                    |
| 無形資產攤銷                     | <b>3,662</b>     | 2,701                |
| 出售附屬公司部分權益虧損(溢利)           | <b>1,423</b>     | (789)                |
| 無形資產已確認之減值虧損               | <b>980</b>       | —                    |
| 出售物業、廠房及設備虧損               | <b>662</b>       | 589                  |
| 一間附屬公司商譽已確認之減值虧損           | <b>267</b>       | —                    |
| 投資物業之公平價值增加                | <b>(489,975)</b> | (55,819)             |
| 應佔聯營公司業績                   | <b>(150,388)</b> | (165,856)            |
| 應佔共同控制企業業績                 | <b>(105,298)</b> | (25,706)             |
| 出售可供出售金融資產之溢利              | <b>(57,473)</b>  | —                    |
| 撥回待出售物業之撇減                 | <b>(47,452)</b>  | (22,924)             |
| 撥回待發展物業減值                  | <b>(34,700)</b>  | (3,000)              |
| 因收購附屬公司額外權益產生公平價值淨額高於代價之差額 | <b>(5,652)</b>   | —                    |
| 撥回樓宇減值                     | <b>(4,284)</b>   | (4,314)              |
| 透過損益賬按公平價值處理之金融資產之未變現溢利淨額  | <b>(4,697)</b>   | —                    |
| 出售投資物業溢利                   | <b>(2,061)</b>   | —                    |
| 出售一間共同控制企業溢利               | <b>(1,219)</b>   | —                    |
| 撥回無形資產撇減                   | <b>(320)</b>     | —                    |
| 因收購附屬公司產生公平價值淨額高於代價之差額     | <b>(199)</b>     | —                    |
| 非買賣證券已確認之減值                | —                | 16,418               |
| 收購私人財務客戶應收貸款之溢價            | —                | 12,016               |
| 商譽攤銷                       | —                | 7,142                |
| 攤薄於一間聯營公司權益之虧損             | —                | 4,492                |
| 買賣證券之未變現虧損淨額               | —                | 1,174                |
| 撇銷無形資產之虧損                  | —                | 96                   |
| 轉撥負商譽                      | —                | (257,610)            |
| 資本儲備攤銷                     | —                | (37,425)             |
| 購回貸款票據之溢利                  | —                | (11,219)             |
| 出售附屬公司溢利                   | —                | (8,647)              |
| 出售非買賣證券溢利                  | —                | (2,483)              |
| 視作出售一間共同控制企業之虧損            | —                | (942)                |
| 未計營運資金變動之經營業務現金流量          | <b>967,429</b>   | 934,062              |

## 綜合現金流量表(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|                         | 附註 | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|-------------------------|----|------------------|----------------------|
| 待出售物業及其他存貨減少            |    | 7                | 20,741               |
| 透過損益賬按公平價值處理之金融資產增加     |    | (122,309)        | —                    |
| 買賣證券增加                  |    | —                | (15,196)             |
| 私人財務客戶貸款及墊款增加           |    | (597,605)        | (370,252)            |
| 應收賬款、按金及預付款項(增加)減少      |    | (290,473)        | 400,705              |
| 貸款及應收賬款增加               |    | —                | (3,200)              |
| 透過損益賬按公平價值處理之金融負債增加     |    | 17,756           | —                    |
| 應付賬款及應計費用減少             |    | (68,201)         | (496,632)            |
| 其他負債減少                  |    | (9,386)          | (3,051)              |
| <b>經營(所用)產生之現金</b>      |    | <b>(102,782)</b> | <b>467,177</b>       |
| 已付香港利得稅                 |    | (146,273)        | (106,307)            |
| 已付利息                    |    | (87,734)         | (49,132)             |
| 已付香港以外稅項                |    | (341)            | (248)                |
| <b>經營業務所產生(所用)之現金淨額</b> |    | <b>(337,130)</b> | <b>311,490</b>       |
| <b>投資業務</b>             |    |                  |                      |
| 出售可供出售金融資產所得款項          |    | 115,403          | —                    |
| 出售一間附屬公司部分權益所得款項        |    | 41,278           | —                    |
| 出售投資物業所得款項              |    | 14,661           | —                    |
| 聯營公司還款                  |    | 13,063           | 254,750              |
| 來自聯營公司之股息               |    | 8,162            | 6,182                |
| 可供出售金融資產減少              |    | 5,620            | —                    |
| 一間共同控制企業還款              |    | 2,751            | 2,770                |
| 銀行抵押存款減少                |    | 248              | 267                  |
| 出售物業、廠房及設備所得款項          |    | 225              | 139                  |
| 收購附屬公司(扣除已購入之現金及現金等價物)  | 45 | (124,688)        | (125,239)            |
| 購入物業、廠房及設備              |    | (34,644)         | (31,377)             |
| 添置無形資產                  |    | (8,392)          | (6,091)              |
| 收購聯營公司                  |    | (5,592)          | (102,350)            |
| 法定按金支付淨額                |    | (4,472)          | —                    |
| 收購附屬公司之額外權益             |    | (3,563)          | (1,132)              |
| 墊款予一間共同控制企業             |    | (2,870)          | (3,772)              |
| 添置投資物業                  |    | (780)            | (110)                |
| 購入可供出售金融資產              |    | (705)            | —                    |
| 墊款予一間聯營公司               |    | (6)              | (2)                  |
| 出售非買賣證券所得款項             |    | —                | 40,510               |
| 購入非買賣證券                 |    | —                | (32,285)             |
| 添置待發展物業                 |    | —                | (14,186)             |
| 收購一間共同控制企業              |    | —                | (2,294)              |
| 墊款予一間所投資公司              |    | —                | (1,950)              |
| 出售附屬公司(扣除已出售之現金及現金等價物)  | 46 | —                | —                    |
| <b>投資業務所產生(所用)之現金淨額</b> |    | <b>15,699</b>    | <b>(16,170)</b>      |

## 綜合現金流量表(續)

截至二零零五年十二月三十一日止年度

|                         | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|-------------------------|------------------|----------------------|
| <b>融資業務</b>             |                  |                      |
| 籌集所得新造銀行及其他借貸           | <b>1,255,000</b> | 740,500              |
| 聯營公司墊款                  | <b>426</b>       | —                    |
| 償還銀行及其他借貸               | <b>(672,883)</b> | (684,126)            |
| 附屬公司向少數股東權益派付之股息        | <b>(160,406)</b> | (134,841)            |
| 購回股份所支付款項               | <b>(68,726)</b>  | (35,370)             |
| 購回貸款票據                  | <b>(60,000)</b>  | (139,024)            |
| 已付股息                    | <b>(38,838)</b>  | —                    |
| 予少數股東權益之分派淨額            | <b>(48)</b>      | (33)                 |
| 一間共同控制企業墊款              | —                | 29,500               |
| 一間附屬公司發行股份之所得款項淨額       | —                | 27,831               |
| 償還融資租約下之債務              | —                | (890)                |
| 償還聯營公司款項                | —                | (148)                |
| 償還一間共同控制企業款項            | —                | (95)                 |
| <b>融資業務所產生(所用)之現金淨額</b> | <b>254,525</b>   | (196,696)            |
| <b>現金及現金等價物(減少)增加淨額</b> | <b>(66,906)</b>  | 98,624               |
| <b>匯率變動之影響</b>          | <b>(78)</b>      | 12                   |
| <b>於年初之現金及現金等價物</b>     | <b>706,461</b>   | 607,825              |
| <b>於年末之現金及現金等價物</b>     | <b>639,477</b>   | 706,461              |
| <b>現金及現金等價物結存之分析</b>    |                  |                      |
| 銀行存款、銀行結存及現金            | <b>732,173</b>   | 765,765              |
| 銀行透支                    | <b>(92,696)</b>  | (59,304)             |
|                         | <b>639,477</b>   | 706,461              |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

本公司為一間在香港特別行政區（「香港」）註冊成立之上市之公眾有限公司。

註冊辦事處地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。

財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司為一間投資控股公司及提供企業管理服務。其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務活動分別載於附註第56、57及58項。

## 2. 採用香港財務報告準則

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

### 業務合併

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

### 商譽

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 2. 採用香港財務報告準則(續)

### 業務合併(續)

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

根據財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平價值淨額高於收購成本之差額(「收購折讓」)，乃於進行收購之期間即時確認為損益。於過往期間，於二零零一年一月一日前收購所產生之負商譽乃列作儲備，於二零零一年一月一日後收購所產生之負商譽則作資產扣減，並視乎構成差額之因素撥至收入。根據財務報告準則第3號之相關過渡性條文，本集團已不再確認所有於二零零五年一月一日之負商譽。

### 於共同控制企業之權益

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

### 金融工具

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

#### 金融資產及金融負債之分類及計量

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

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

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



截至二零零五年十二月三十一日止年度

2. 採用香港財務報告準則(續)

金融工具(續)

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

|                             | 於<br>二零零四年<br>十二月三十一日<br>按原先列示<br>千港元 | 採納<br>會計準則<br>第39號<br>之影響<br>千港元 | 於<br>二零零五年<br>一月一日<br>重列<br>千港元 | 於二零零五年一月一日新劃定 |                     |               |                          |                    |                    |                      |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------|---------------|--------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
|                             |                                       |                                  |                                 | 無形資產<br>千港元   | 可供出售<br>金融資產<br>千港元 | 法定按金<br>千港元   | 透過損益賬<br>按公平價值           |                    |                    |                      |
|                             |                                       |                                  |                                 |               |                     |               | 應收賬款<br>及<br>應收賬款<br>千港元 | 處理之<br>金融資產<br>千港元 | 按金及<br>預付款項<br>千港元 | 應付賬款及<br>應計費用<br>千港元 |
| 證券投資                        |                                       |                                  |                                 |               |                     |               |                          |                    |                    |                      |
| 非買賣證券                       | 628,058                               | (2,096)                          | 625,962                         | —             | 590,643             | —             | 35,319                   | —                  | —                  | —                    |
| 買賣證券                        | 68,696                                | 22                               | 68,718                          | —             | —                   | —             | —                        | 68,718             | —                  | —                    |
| 其他投資                        |                                       |                                  |                                 |               |                     |               |                          |                    |                    |                      |
| 會所債券及交易所參與權*                | 9,195                                 | —                                | 9,195                           | 9,195         | —                   | —             | —                        | —                  | —                  | —                    |
| 於交易所及結算公司<br>之法定按金<br>及其他按金 | 26,624                                | —                                | 26,624                          | —             | —                   | 26,624        | —                        | —                  | —                  | —                    |
| 所投資公司欠款<br>扣除減值虧損           | 92,774                                | (1,447)                          | 91,327                          | —             | —                   | —             | 87,921                   | 250                | 3,156              | —                    |
| 欠所投資公司款項                    | (1,891)                               | —                                | (1,891)                         | —             | —                   | —             | —                        | —                  | —                  | (1,891)              |
|                             |                                       |                                  |                                 | <u>9,195</u>  | <u>590,643</u>      | <u>26,624</u> | <u>123,240</u>           | <u>68,968</u>      | <u>3,156</u>       | <u>(1,891)</u>       |

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 2. 採用香港財務報告準則(續)

### 金融工具(續)

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

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

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

### 債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 2. 採用香港財務報告準則(續)

### 金融工具(續)

#### 呆壞賬

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

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

#### 業主自用土地租賃權益

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

#### 投資物業

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 2. 採用香港財務報告準則(續)

### 投資物業(續)

採納會計準則第40號導致一些以往根據會計實務準則第13號之規定分類為「投資物業」之物業分類產生變更。在過往年度，投資物業中相等或少於百分之十五之面積之部分為本公司或本集團內之其他公司佔用，佔用部分亦歸類為「投資物業」。如部分物業可以分開出售(或作為融資租約分開出租)，會計準則第40號要求該部分應分開入賬。如該部分不能分開出售，該物業只會在非主要部分用作生產或提供貨物或服務或作行政用途之下而分類為投資物業。在本年度，本集團已應用會計準則第40號，將一些可以分開出售(或作為融資租約分開出租)之自用物業從投資物業重新分類至物業、廠房及設備。二零零四年之比較數字已予重列。

### 酒店物業

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

### 無形資產

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

### 有關投資物業之遞延稅項

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 2. 採用香港財務報告準則(續)

### 會計政策變動之影響

上述因新財務報告準則導致本集團會計政策之變動對本集團年內財務業績之影響概述於附註第3項。

### 尚未生效之新會計準則產生之潛在影響

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

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

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<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。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**3. 會計政策變更之影響概要**

上文附註第2項所述會計政策變更對本年度及過往年度之業績構成之影響如下：

|  | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元    |
|--|------------------|-----------------|
| 呆壞賬減少                                    | 33,486           | —               |
| 無形資產攤銷減少                                 | 846              | —               |
| 撥回負商譽及資本儲備及商譽攤銷減少                        | (297,238)        | —               |
| 因收購附屬公司之額外權益產生公平價值淨額高於代價之差額              | 5,652            | —               |
| 因呆壞賬減少而產生之遞延稅項抵免減少                       | (6,107)          | —               |
| 因投資物業重新分類為物業、廠房及設備<br>而產生之投資物業公平價值變動減少   | (28,992)         | (39,087)        |
| 與投資物業有關之遞延稅項支出增加                         | (28,262)         | (36,549)        |
| 因投資物業重新分類為物業、廠房及設備而產生之折舊增加               | (2,665)          | (1,777)         |
| 預繳地價攤銷增加                                 | (2,872)          | (2,775)         |
| 因透過損益賬按公平價值處理之金融負債之<br>公平價值變動而產生之虧損      | (1,914)          | —               |
| 因透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債之<br>公平價值變動而產生虧損之稅項 | 2                | —               |
| 融資成本增加                                   | (12,114)         | —               |
| 因物業按成本值重列而產生之遞延稅項支出(增加)減少                | (18)             | 5               |
| 因物業按成本值重列而產生之折舊增加                        | (449)            | (31)            |
| 因重列成本產生之折舊增加                             | (260)            | (204)           |
| 因地價重新分類為預繳地價而產生之遞延稅項支出增加                 | (155)            | (90)            |
| 應佔聯營公司業績增加(減少)                           | 117,210          | (5,492)         |
| 應佔共同控制企業業績增加                             | 60,553           | 13,351          |
| 本年度溢利減少                                  | <u>(163,297)</u> | <u>(72,649)</u> |
| 應佔方                                      |                  |                 |
| 本公司股東                                    | (169,322)        | (46,230)        |
| 少數股東權益                                   | 6,025            | (26,419)        |
|  | <u>(163,297)</u> | <u>(72,649)</u> |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**3. 會計政策變更之影響概要(續)**

按損益賬內之分類分析本年度溢利減少如下：

|                   | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元    |
|-------------------|------------------|-----------------|
| 其他收入增加            | 3,738            | —               |
| 其他經營開支增加          | (5,400)          | (4,880)         |
| 行政開支減少            | —                | 56              |
| 投資物業公平價值變動減少      | (28,992)         | (22,669)        |
| 重新分類就非買賣證券確認之減值虧損 | —                | (16,418)        |
| 呆壞賬減少             | 33,487           | —               |
| 負商譽之撥回減少          | (257,848)        | —               |
| 商譽攤銷減少            | 7,142            | —               |
| 資本儲備攤銷減少          | (17,267)         | —               |
| 應佔聯營公司業績增加(減少)    | 87,945           | (5,455)         |
| 應佔共同控制企業業績增加      | 60,553           | 13,351          |
| 融資成本增加            | (12,114)         | —               |
| 稅項增加              | (34,541)         | (36,634)        |
|                   | <b>(163,297)</b> | <b>(72,649)</b> |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**3. 會計政策變更之影響概要(續)**

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

|             | 於<br>二零零四年<br>十二月<br>三十一日<br>(原先列示)<br>千港元 | 調整<br>千港元          | 於<br>二零零四年<br>十二月<br>三十一日<br>(重列)<br>千港元 | 調整<br>千港元      | 於<br>二零零五年<br>一月一日<br>(重列)<br>千港元 |
|-------------|--|--------------------|--|----------------|-----------------------------------|
|             |  | (附註)               |  |                |                                   |
| 投資物業        | 2,487,436                                  | (395,668)          | 2,091,768                                | —              | 2,091,768                         |
| 物業、廠房及設備    | 167,238                                    | 61,776             | 229,014                                  | —              | 229,014                           |
| 於聯營公司之權益    | 2,483,113                                  | (20,093)           | 2,463,020                                | 82,497         | 2,545,517                         |
| 於共同控制企業之權益  | 1,036,507                                  | (218,709)          | 817,798                                  | —              | 817,798                           |
| 預繳地價        | —  | 284,187            | 284,187                                  | —              | 284,187                           |
| 私人財務客戶貸款及墊款 | 2,025,806                                  | —                  | 2,025,806                                | (5,040)        | 2,020,766                         |
| 負商譽         | (602,157)                                  | —                  | (602,157)                                | 602,157        | —                                 |
| 遞延稅項資產      | 43,005                                     | 109                | 43,114                                   | 883            | 43,997                            |
| 遞延稅項負債      | (25,029)                                   | (145,733)          | (170,762)                                | —              | (170,762)                         |
| 其他資產／負債     | 797,883                                    | 1,934              | 799,817                                  | 104,938        | 904,755                           |
| 淨資產         | <u>8,413,802</u>                           | <u>(432,197)</u>   | <u>7,981,605</u>                         | <u>785,435</u> | <u>8,767,040</u>                  |
| 股本          | 521,302                                    | —                  | 521,302                                  | —              | 521,302                           |
| 物業重估儲備      | 43,355                                     | 15,559             | 58,914                                   | (58,914)       | —                                 |
| 投資重估儲備      | 177,371                                    | —                  | 177,371                                  | (1,176)        | 176,195                           |
| 滙兌儲備        | (106,276)                                  | 71,438             | (34,838)                                 | —              | (34,838)                          |
| 資本(商譽)儲備    | 263,805                                    | —                  | 263,805                                  | (261,902)      | 1,903                             |
| 累計溢利        | 2,268,308                                  | (406,135)          | 1,862,173                                | 930,721        | 2,792,894                         |
| 其他儲備        | 1,781,559                                  | —                  | 1,781,559                                | —              | 1,781,559                         |
| 少數股東權益      | —  | 3,351,319          | 3,351,319                                | 176,706        | 3,528,025                         |
| 權益總額        | <u>4,949,424</u>                           | <u>3,032,181</u>   | <u>7,981,605</u>                         | <u>785,435</u> | <u>8,767,040</u>                  |
| 少數股東權益      | <u>3,464,378</u>                           | <u>(3,464,378)</u> | <u>—</u>                                 | <u>—</u>       | <u>—</u>                          |



截至二零零五年十二月三十一日止年度

**3. 會計政策變更之影響概要(續)**

應用新財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之權益總額之財務影響如下：

|        | 於二零零四年<br>一月一日<br>(原先列示)<br>千港元 | 調整<br>千港元<br>(附註) | 於二零零四年<br>一月一日<br>(重列)<br>千港元 |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 股本     | 531,374                         | —                 | 531,374                       |
| 物業重估儲備 | 36,691                          | 15,178            | 51,869                        |
| 匯兌儲備   | (104,240)                       | 71,420            | (32,820)                      |
| 累計溢利   | 1,571,303                       | (359,905)         | 1,211,398                     |
| 其他儲備   | 2,120,777                       | —                 | 2,120,777                     |
| 少數股東權益 | 3,103,967                       | (96,268)          | 3,007,699                     |
| 權益總額   | <u>7,259,872</u>                | <u>(369,575)</u>  | <u>6,890,297</u>              |

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

繼採納會計準則第39號後，本公司將本公司發行之貸款票據於二零零五年一月一日重列為攤銷成本，並相應調整13,631,000港元撥入期初累計溢利。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策

##### 編製基準

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

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

##### 綜合基準

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

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

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時對銷。

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

##### 業務合併(於二零零五年一月一日之後)

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

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 業務合併(於二零零五年一月一日之後)(續)

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

##### 附屬公司之投資

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

##### 於聯營公司之權益

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

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

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

倘集團實體與本集團之聯營公司交易，盈虧於本集團於有關聯營公司之權益中撇銷。

##### 於共同控制企業之權益

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

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 於共同控制企業之權益(續)

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

倘本集團與其共同控制企業交易，未變現盈虧於本集團在該合營企業之權益中撤銷。

##### 商譽及負商譽(資本儲備)

###### 於二零零五年一月一日之前因收購產生之商譽

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

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

###### 於二零零五年一月一日或之後因收購產生之商譽

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

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。收購聯營公司或共同控制企業產生之已資本化商譽列入有關聯營公司或共同控制企業之投資之成本。

##### 已資本化商譽減值測試

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

商譽及負商譽(資本儲備)(續)

已資本化商譽減值測試(續)

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

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

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

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

收入確認

收入按已收及應收代價之公平價值計算。

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

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

銷售投資之收入按交易日期或合約日期基準(倘適合)確認。

服務收入於提供服務時確認。

經營酒店收入於提供服務時確認。

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

來自投資之股息收入於股東收取付款之權利建立時確認。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 收入確認(續)

佣金收入乃按交易日期基準確認為收入。

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

基金之管理及顧問費於提供有關服務時確認。

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

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

##### 租約

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

##### 本集團作為出租人

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

##### 本集團作為承租人

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

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 外幣

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

在編製個別實體之財務報表時，以實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易乃以交易當日之匯率記錄。於各結算日，以外幣計值之貨幣項目以結算日之匯率換算。以外幣計值以公平價值列賬之非貨幣項目按釐定公平價值之日期使用之匯率重新換算。以外幣之歷史成本計值之非貨幣項目不會進行換算。

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

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

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

##### 借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生之期間列入損益賬內。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 僱員福利

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

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

##### 稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項。

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

遞延稅項乃就財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之差額而確認，並以資產負債表負債法處理。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則於有可以可扣稅暫時差額抵銷之應課稅溢利之情況下予以確認。若於一項交易中，因商譽或初步確認(不包括業務合併)其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

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

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

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



截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 投資物業

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

##### 物業、廠房及設備

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

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

|          |                |
|----------|----------------|
| 土地及樓宇    | 2%至3%或於租約之剩餘期限 |
| 租約樓宇裝修   | 20%            |
| 傢具、裝置及設備 | 10%至50%        |
| 汽車及汽船    | 16 2/3%至20%    |

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

##### 待發展物業

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

##### 預繳地價

租賃土地及土地使用權之前期預付款按直線基準在租約期間在收益賬內扣除。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 無形資產

於初次確認時，獨立收購及來自業務合併之無形資產分別按成本及公平價值確認。

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

##### 交易所參與權及會所會籍

包括：

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

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

##### 電腦軟件

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

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

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。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 有形及無形資產(不包括無限可使用年期之商譽及無形資產)之減值

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

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

##### 金融工具

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

##### 金融資產

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

##### 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產分兩個類別，包括持作交易用途之金融資產及於初步確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。於初步確認後之每個結算日，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，公平價值之變動於變動產生期間直接於損益賬內確認。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 貸款及應收賬款

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

##### 可供出售金融資產

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

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

##### 金融負債及權益

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

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 4. 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 透過損益賬按公平價值處理之金融負債

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

##### 其他金融負債

其他金融負債包括銀行及其他借貸及應付賬款及應計費用、應付聯營公司款項、應付共同控制企業款項、應付稅項及其他負債，乃其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 公平價值計算原則

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

##### 權益工具

由本公司發行之權益工具於收取所得款項時記錄，扣除直接發行成本。

##### 待出售物業

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

##### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃採用加權平均法計算。

#### 5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

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

##### 投資物業之公平價值之估計

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 貸款及應收賬款之減值撥備(不包括私人財務客戶貸款及墊款)

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

### 私人財務客戶之貸款及墊款之減值撥備

本集團私人財務客戶貸款及墊款之減值撥備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等貸款及墊款之最終變現能力需要進行大量判斷，包括現時信譽及各個貸款之過往收款歷史記錄。倘本集團客戶財務狀況惡化，削弱其預付款能力，則須提撥額外撥備。

### 可供出售金融資產之減值

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

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

### 商譽之估計減值

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

### 遞延稅項

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 撥備及或然負債

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

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

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

### 折舊及攤銷

於二零零五年十二月三十一日，本集團之物業、廠房及設備之淨賬面值為245,608,000港元。本集團以直線法由物業、廠房及設備開始生產使用日期起，於預期之二至十五年年內內在考慮物業、廠房及設備之估計剩餘價值後對物業、廠房及設備折舊。本集團用於生產之物業、廠房及設備之預期使用年期及將之達致使用狀況之日期反映董事估計本集團擬從使用本集團之物業、廠房及設備得到經濟利益之期間之估計。

### 訴訟

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 5. 重要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### 訴訟(續)

於二零零五年十二月三十一日，新鴻基証券權益總額共118,003,000港元以所投資公司欠款方式入賬並列於貸款及應收賬款。此外，已就新世界發展聲稱新世界發展代表新鴻基証券墊付按比例之股東貸款而要求支付之款項，披露一項或然負債約37,500,000港元。此外，於二零零四年之收益表內列入之一筆為數2,934,000港元之款項，為新鴻基証券根據香港高等法院於二零零四年四月一日作出之裁決(「該等裁決」)，就新世界發展代表新鴻基証券墊付之股東注資，由新鴻基証券支付予新世界發展之利息開支。鑑於權益之性質及最終上訴下之不明朗因素，導致未能以任何準確程度決定最終結果之情況。因而影響上述應收款項或利息付款之可收回性以及上述或然負債可能實現或解除之可能性。因此，本集團現時不適宜就上述應收款項作出任何減值撥備、就上述或然負債作出任何撥備，或就上述利息開支作出任何收回款項。有關該等應收款項、或然負債及利息開支之詳情分別於附註30、附註48及附註13作披露。

## 6. 金融風險管理目標及政策

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

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



截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 6. 金融風險管理目標及政策(續)

### 市場風險

#### (i) 交易風險

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

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

#### (ii) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。

集團之外匯風險主要來自其槓桿外匯或代客購買海外證券之業務。外匯風險由有關部門按管理層所批准之限額作出管理及監察。就槓桿外匯業務而言，由於集團乃擔任莊家之位置，因此，外幣未平倉合約(須受由管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其匯報)會存在外匯風險。另外，倘客戶在經歷重大匯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。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 6. 金融風險管理目標及政策(續)

### 信貸風險

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

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

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

### 流動資金風險

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

### 利率風險

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**6. 金融風險管理目標及政策(續)****利率風險(續)**

本集團之管理層相信，本集團承擔向私人財務客戶貸款及墊款相對為短期，故該等款項之風險並不重大。本集團之其他重大定息資產及負債之公平價值利率風險及彼等合約到期日期如下：

|          | 利率            | 第一年内      | 第二年内  | 第三年内      | 第四年内      | 第五年内 | 超過五年 | 合計        |
|----------|---------------|-----------|-------|-----------|-----------|------|------|-----------|
|          |               | 千港元       | 千港元   | 千港元       | 千港元       | 千港元  | 千港元  | 千港元       |
| 於二零零五年   |               |           |       |           |           |      |      |           |
| 十二月三十一日  |               |           |       |           |           |      |      |           |
| 定期存款     | 0.28%至7.25%   | 281,465   | —     | —         | —         | —    | —    | 281,465   |
| 國庫券      | 3.78%         | 7,680     | —     | —         | —         | —    | —    | 7,680     |
| 應收一上市聯營  |               |           |       |           |           |      |      |           |
| 公司之貸款票據  | 2.5%          | —         | —     | 78,000    | —         | —    | —    | 78,000    |
| 有期貸款     | 10.5%至18.5%   | —         | 4,430 | —         | —         | —    | —    | 4,430     |
| 銀行及其他借貸  | 4.85%至12%     | (262,000) | —     | —         | —         | —    | —    | (262,000) |
| 貸款票據(附註) | 7.0%至7.9%     | —         | —     | (144,931) | —         | —    | —    | (144,931) |
| 於二零零四年   |               |           |       |           |           |      |      |           |
| 十二月三十一日  |               |           |       |           |           |      |      |           |
| 定期存款     | 0.01%至7.50%   | 154,185   | —     | —         | —         | —    | —    | 154,185   |
| 應收一上市聯營  |               |           |       |           |           |      |      |           |
| 公司之貸款票據  | 2.5%          | —         | —     | —         | 78,000    | —    | —    | 78,000    |
| 有期貸款     | 17.85%至18.14% | 3,370     | —     | —         | —         | —    | —    | 3,370     |
| 有價債務證券   | 1.86%         | 7,741     | —     | —         | —         | —    | —    | 7,741     |
| 銀行及其他借貸  | 12%           | (6,000)   | —     | —         | —         | —    | —    | (6,000)   |
| 貸款票據(附註) | 7.0%至7.9%     | —         | —     | —         | (220,525) | —    | —    | (220,525) |

附註：貸款票據之票據年利率為2.25%至4.00%。上表所列之利率為在計算貸款票據攤銷成本時所採用之實際年利率。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**6. 金融風險管理目標及政策(續)**

## 利率風險(續)

本集團之重大浮息資產及負債之現金流量利率風險及其合約到期日如下：

|         | 利率           | 第一年内        | 第二年内      | 第三年内      | 第四年内      | 第五年内     | 超過五年     | 合計          |
|---------|--------------|-------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-------------|
|         |              | 千港元         | 千港元       | 千港元       | 千港元       | 千港元      | 千港元      | 千港元         |
| 於二零零五年  |              |             |           |           |           |          |          |             |
| 十二月三十一日 |              |             |           |           |           |          |          |             |
| 有抵押證券放款 | 7.00%至30.00% | 不適用         | 不適用       | 不適用       | 不適用       | 不適用      | 不適用      | 1,293,285   |
| 有期貸款    | 7.00%至26.82% | 375,909     | —         | —         | —         | —        | —        | 375,909     |
| 銀行透支    | 4.85%至8.50%  | (92,696)    | —         | —         | —         | —        | —        | (92,696)    |
| 銀行及其他借貸 | 4.89%至6.69%  | (1,397,193) | (606,939) | (36,119)  | (100,473) | (74,622) | (57,610) | (2,272,956) |
| 於二零零四年  |              |             |           |           |           |          |          |             |
| 十二月三十一日 |              |             |           |           |           |          |          |             |
| 有抵押證券放款 | 4.00%至30.00% | 不適用         | 不適用       | 不適用       | 不適用       | 不適用      | 不適用      | 1,441,056   |
| 有期貸款    | 5.00%至26.82% | 181,310     | 3,200     | —         | —         | —        | —        | 184,510     |
| 銀行透支    | 4.0%至5.5%    | (59,304)    | —         | —         | —         | —        | —        | (59,304)    |
| 銀行及其他借貸 | 0.86%至4.00%  | (900,275)   | (226,738) | (613,160) | (28,981)  | (91,328) | (86,362) | (1,946,844) |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 7. 收益<sup>#</sup>

收益代表來自銷售物業、證券交易及經紀、私人財務、物業租賃、酒店業務及物業管理服務、提供顧問及其他服務已收及應收之所得款項總額、利息及股息收益、來自企業融資及顧問服務收入、及來自證券孖展融資及有期貸款融資及保險經紀服務收入，以及下列扣除虧損後之淨額：黃金交易之收入以及外匯交易之差額。

|                  | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元     |
|------------------|------------------|------------------|
| 私人財務客戶貸款及墊款之利息收入 | <b>870,275</b>   | 790,692          |
| 證券經紀             | <b>225,664</b>   | 236,854          |
| 證券交易             | <b>211,144</b>   | 146,293          |
| 其他利息收入           | <b>181,382</b>   | 170,576          |
| 物業租金、酒店業務及管理服務   | <b>173,358</b>   | 167,535          |
| 企業融資及其他之收入       | <b>169,343</b>   | 158,049          |
| 外匯、黃金、商品及期貨之收入   | <b>153,369</b>   | 149,380          |
| 股息收入             | <b>20,031</b>    | 66,790           |
| 出售物業             | —                | 24,783           |
|                  | <b>2,004,566</b> | <b>1,910,952</b> |

<sup>#</sup> 收益亦為本集團之營業額

## 8. 分部資料

本集團之主要業務類別如下：

- 投資、經紀及金融 — 買賣證券、提供證券經紀及相關服務、提供外匯、黃金及商品之經紀服務、提供證券孖展融資及保險經紀服務、提供有關融資及顧問產品以及提供有期貸款融資。
- 私人財務 — 提供私人客戶貸款財務產品。
- 物業發展及投資 — 發展及銷售物業、物業租賃、提供物業管理服務以及由第三方管理之酒店業務。
- 企業及其他業務 — 包括企業收入及開支以及未分配業務業績。

業務分部為主要之呈列方式，而地域分部為第二呈列方式。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**8. 分部資料(續)**

本集團之業務分部資料分析如下：

|              | 二零零五年               |                |                    |                    | 總額<br>千港元         |
|--------------|---------------------|----------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|              | 投資、經紀<br>及金融<br>千港元 | 私人財務<br>千港元    | 物業發展及<br>投資<br>千港元 | 企業及<br>其他業務<br>千港元 |                   |
| 收益           | 979,373             | 872,925        | 177,957            | 16,413             | 2,046,668         |
| 減：分部間之收益     | (22,883)            | —              | (6,999)            | (12,220)           | (42,102)          |
|              | <u>956,490</u>      | <u>872,925</u> | <u>170,958</u>     | <u>4,193</u>       | <u>2,004,566</u>  |
| 分部業績         | 281,383             | 551,539        | 624,668            | (14,222)           | 1,443,368         |
| 其他融資成本       |                     |                |                    |                    | (102,245)         |
| 應佔聯營公司業績     |                     |                |                    |                    | 150,388           |
| 應佔共同控制企業業績   | 2                   | —              | 105,296            | —                  | 105,298           |
| 除稅前溢利        |                     |                |                    |                    | 1,596,809         |
| 稅項           |                     |                |                    |                    | (170,042)         |
| 本年度溢利        |                     |                |                    |                    | <u>1,426,767</u>  |
| 分部資產         | 4,374,707           | 2,909,818      | 3,497,890          | 10,532             | 10,792,947        |
| 於聯營公司之權益     |                     |                |                    |                    | 2,710,057         |
| 於共同控制企業之權益   | 935                 | —              | 865,459            | —                  | 866,394           |
| 遞延稅項資產       |                     |                |                    |                    | 40,336            |
| 聯營公司欠款       |                     |                |                    |                    | 7,384             |
| 一間共同控制企業欠款   | —                   | —              | 2,159              | —                  | 2,159             |
| 可收回稅項        |                     |                |                    |                    | 3,842             |
| 資產總額         |                     |                |                    |                    | <u>14,423,119</u> |
| 分部負債         | 1,070,973           | 805,734        | 55,705             | 5,541              | 1,937,953         |
| 欠聯營公司款項      |                     |                |                    |                    | 62,828            |
| 欠一間共同控制企業款項  | —                   | —              | 81,063             | —                  | 81,063            |
| 應付稅項         |                     |                |                    |                    | 44,214            |
| 銀行及其他借貸      |                     |                |                    |                    | 1,971,901         |
| 遞延稅項負債       |                     |                |                    |                    | 212,155           |
| 負債總額         |                     |                |                    |                    | <u>4,310,114</u>  |
| 其他資料         |                     |                |                    |                    |                   |
| 折舊           | 20,158              | 6,075          | 7,626              | 587                | 34,446            |
| 預繳地價攤銷       | 1,645               | —              | 2,895              | —                  | 4,540             |
| 無形資產攤銷       | 3,662               | —              | —                  | —                  | 3,662             |
| 已確認(撥回)之減值虧損 | 37,462              | —              | (86,576)           | —                  | (49,114)          |
| 投資物業公平價值增加   | —                   | —              | 489,975            | —                  | 489,975           |
| 呆壞賬          | 1,079               | 78,531         | 10,963             | (855)              | 89,718            |
| 資本開支         | 28,147              | 8,464          | 5,958              | 1,247              | 43,816            |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

|              | 二零零四年                       |                     |                            |                            | 總額<br>千港元<br>(重列) |
|--------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|
|              | 投資、經紀<br>及金融<br>千港元<br>(重列) | 私人財務<br>千港元<br>(重列) | 物業發展及<br>投資<br>千港元<br>(重列) | 企業及<br>其他業務<br>千港元<br>(重列) |                   |
| 收益           | 942,593                     | 790,692             | 197,618                    | 17,090                     | 1,947,993         |
| 減：分部間之收益     | (14,776)                    | —                   | (5,300)                    | (16,965)                   | (37,041)          |
|              | <u>927,817</u>              | <u>790,692</u>      | <u>192,318</u>             | <u>125</u>                 | <u>1,910,952</u>  |
| 分部業績         | 243,596                     | 434,192             | 157,309                    | 9,118                      | 844,215           |
| 其他融資成本       |                             |                     |                            |                            | (49,386)          |
| 商譽攤銷         |                             |                     |                            |                            | (7,142)           |
| 撥回負商譽        |                             |                     |                            |                            | 257,610           |
| 資本儲備攤銷       |                             |                     |                            |                            | 17,267            |
| 應佔聯營公司業績     |                             |                     |                            |                            | 165,856           |
| 應佔共同控制企業業績   | (3,624)                     | —                   | 29,330                     | —                          | 25,706            |
| 除稅前溢利        |                             |                     |                            |                            | 1,254,126         |
| 稅項           |                             |                     |                            |                            | (151,472)         |
| 本年度溢利        |                             |                     |                            |                            | <u>1,102,654</u>  |
| 分部資產         | 3,281,944                   | 2,237,855           | 2,990,888                  | 5,696                      | 8,516,383         |
| 於聯營公司之權益     |                             |                     |                            |                            | 2,463,020         |
| 於共同控制企業之權益   | 1,201                       | —                   | 816,597                    | —                          | 817,798           |
| 遞延稅項資產       |                             |                     |                            |                            | 43,114            |
| 聯營公司欠款       |                             |                     |                            |                            | 231               |
| 一間共同控制企業欠款   | —                           | —                   | 2,040                      | —                          | 2,040             |
| 可收回稅項        |                             |                     |                            |                            | 1,677             |
| 資產總額         |                             |                     |                            |                            | <u>11,844,263</u> |
| 分部負債         | 1,154,079                   | 317,232             | 86,953                     | 6,159                      | 1,564,423         |
| 欠聯營公司款項      |                             |                     |                            |                            | 49,260            |
| 欠一間共同控制企業款項  | —                           | —                   | 141,063                    | —                          | 141,063           |
| 應付稅項         |                             |                     |                            |                            | 66,800            |
| 銀行及其他借貸      |                             |                     |                            |                            | 1,870,350         |
| 遞延稅項負債       |                             |                     |                            |                            | 170,762           |
| 負債總額         |                             |                     |                            |                            | <u>3,862,658</u>  |
| 其他資料         |                             |                     |                            |                            |                   |
| 折舊           | 17,302                      | 5,062               | 8,408                      | 633                        | 31,405            |
| 預繳地價攤銷       | 616                         | —                   | 2,798                      | —                          | 3,414             |
| 無形資產攤銷       | 2,701                       | —                   | —                          | —                          | 2,701             |
| 已確認(撥回)之減值虧損 | 16,418                      | —                   | (30,238)                   | —                          | (13,820)          |
| 投資物業公平價值增加   | —                           | —                   | 55,819                     | —                          | 55,819            |
| 呆壞賬          | (528)                       | 149,351             | (374)                      | (612)                      | 147,837           |
| 資本開支         | 26,749                      | 5,132               | 20,501                     | 161                        | 52,543            |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 8. 分部資料(續)

分部間之交易按有關各方商定之條款訂立。

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

## 9. 物業價值變動

|             | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|-------------|----------------|----------------------|
| 物業價值變動包括：   |                |                      |
| 投資物業之公平價值增加 | 489,975        | 55,819               |
| 撥回待出售物業之撇減  | 47,452         | 22,924               |
| 撥回待發展物業減值虧損 | 34,700         | 3,000                |
| 撥回樓宇減值虧損    | 4,284          | 4,314                |
|             | <u>576,411</u> | <u>86,057</u>        |

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

## 10. 呆壞賬

|               | 二零零五年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元   |
|---------------|---------------|----------------|
| 壞賬撇銷          | 131,227       | 146,935        |
| 基於個別估值之債務減值   | 33,407        | —              |
| 基於集體估值撥回之債務減值 | (7,661)       | —              |
| 呆賬撥備          | —             | 38,094         |
| 收回壞賬          | (67,255)      | (37,192)       |
|               | <u>89,718</u> | <u>147,837</u> |



截至二零零五年十二月三十一日止年度

**11. 董事及僱員酬金資料**

(a) 八名(二零零四年：八名)董事各自之已付或應付酬金如下：

|       | 二零零五年       |                            |              |                     | 酬金總額<br>千港元   |
|-------|-------------|----------------------------|--------------|---------------------|---------------|
|       | 董事袍金<br>千港元 | 薪金、<br>顧問費及<br>其他福利<br>千港元 | 表現獎金<br>千港元  | 退休福利<br>計劃供款<br>千港元 |               |
|       |             |                            |              |                     | (附註)          |
| 麥蘊利** | 10          | 1,568                      | —            | —                   | 1,578         |
| 李成輝   | —           | 4,873                      | 1,200        | 47                  | 6,120         |
| 勞景祐   | —           | 1,248                      | 500          | 58                  | 1,806         |
| 李淑慧   | —           | —                          | —            | —                   | —             |
| 狄亞法   | 12          | 2,747                      | 1,000        | 98                  | 3,857         |
| 黃保欣   | —           | 150                        | —            | —                   | 150           |
| 白禮德   | 10          | 200                        | —            | —                   | 210           |
| 麥尊德   | —           | 100                        | —            | —                   | 100           |
|       | <b>32</b>   | <b>10,886</b>              | <b>2,700</b> | <b>203</b>          | <b>13,821</b> |

本公司向若干上市附屬公司及聯營公司提供管理服務並向該等公司收取管理費。上述酬金包括本公司或附屬公司於二零零五年內已付或應付本公司董事之所有款項。但是，應注意的是上述有關勞景祐先生之款項包括一筆為數612,000港元之款項，該筆款項已列入本公司就勞先生擔任一間上市聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)之董事履行管理服務而向天安收取之二零零五年管理費內，天安已將該筆612,000港元之款項作為勞先生酬金之一部分披露於其二零零五年年報內。

附註：該款項指於二零零五年內已付各董事之二零零四年度實際獎金。二零零五年度獎金尚未決定。

|      | 二零零四年       |                            |              |                     | 酬金總額<br>千港元   |
|------|-------------|----------------------------|--------------|---------------------|---------------|
|      | 董事袍金<br>千港元 | 薪金、<br>顧問費及<br>其他福利<br>千港元 | 表現獎金<br>千港元  | 退休福利<br>計劃供款<br>千港元 |               |
| 麥蘊利  | 10          | 1,548                      | —            | —                   | 1,558         |
| 李成輝  | —           | 4,722                      | 300          | 46                  | 5,068         |
| 勞景祐  | —           | 1,235                      | 238          | 57                  | 1,530         |
| 李淑慧  | —           | —                          | —            | —                   | —             |
| 狄亞法  | 12          | 2,530                      | 800          | 97                  | 3,439         |
| 黃保欣  | —           | 150                        | —            | —                   | 150           |
| 白禮德  | 10          | 200                        | —            | —                   | 210           |
| 麥尊德* | —           | 92                         | —            | —                   | 92            |
|      | <b>32</b>   | <b>10,477</b>              | <b>1,338</b> | <b>200</b>          | <b>12,047</b> |

\* 於二零零四年二月一日獲委任

\*\* 於二零零五年十二月三十日退任

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**11. 董事及僱員酬金資料(續)**

## (b) 僱員酬金

五名最高薪酬之人士包括兩名(二零零四年：兩名)董事，有關其酬金之詳情已列於上文附註第11(a)項。其餘三名(二零零四年：三名)人士之合併酬金如下：

|          | 二零零五年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元  |
|----------|---------------|---------------|
| 薪金及其他福利  | 9,757         | 15,532        |
| 表現獎金     | 12,693        | 9,740         |
| 退休福利計劃供款 | 381           | 330           |
|          | <b>22,831</b> | <b>25,602</b> |

上述非本公司董事之僱員酬金之金額範圍如下：

|                           | 僱員人數  |       |
|---------------------------|-------|-------|
|                           | 二零零五年 | 二零零四年 |
| 3,000,001港元－3,500,000港元   | —     | 1     |
| 4,000,001港元－4,500,000港元   | 1     | —     |
| 5,000,001港元－5,500,000港元   | 1     | —     |
| 7,000,001港元－7,500,000港元   | —     | 1     |
| 13,000,001港元－13,500,000港元 | 1     | —     |
| 15,000,001港元－15,500,000港元 | —     | 1     |

**12. 融資成本**

|                 | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元  |
|-----------------|----------------|---------------|
| 利息：             |                |               |
| 五年內全數償還之銀行借貸    | 100,541        | 38,681        |
| 五年內全數償還之其他借貸    | 802            | 687           |
| 毋須於五年內全數償還之銀行借貸 | 6,151          | 4,749         |
| 五年內全數償還之貸款票據    | 14,159         | 9,459         |
| 融資租約下之債務        | —              | 26            |
|                 | <b>121,653</b> | <b>53,602</b> |
| 減：就發展中物業撥充資本之數額 | —              | (135)         |
|                 | <b>121,653</b> | <b>53,467</b> |
| 計入下列項目內之融資成本總額： |                |               |
| 銷售成本            | 19,408         | 4,081         |
| 其他融資成本          | 102,245        | 49,386        |
|                 | <b>121,653</b> | <b>53,467</b> |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**13. 除稅前溢利**

|   | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|---|--------------|----------------------|
| 除稅前溢利已扣除：   |              |                      |
| 核數師酬金   |              |                      |
| 本年度   | 6,967        | 6,111                |
| 過往年度超額撥備  | (1,034)      | (239)                |
|   | 5,933        | 5,872                |
| 無形資產攤銷(包括在其他經營開支內)  | 3,662        | 2,701                |
| 預繳地價攤銷  | 4,540        | 3,414                |
| 應付業務代表及若干僱員之佣金支出及銷售表現獎金                                     | 135,592      | 128,783              |
| 折舊  |              |                      |
| 自置資產  | 34,404       | 30,892               |
| 融資租約下之資產  | 42           | 513                  |
|   | 34,446       | 31,405               |
| 一間聯營公司之已確認減值虧損  | 4,981        | —                    |
| 轉撥自投資重估儲備之可供出售金融資產已確認減值虧損                                   | 14,411       | —                    |
| 無形資產之已確認減值虧損  | 980          | —                    |
| 聯營公司商譽之已確認減值虧損  | 13,323       | —                    |
| 一間附屬公司商譽之已確認減值虧損  | 267          | —                    |
| 非買賣證券之已確認減值虧損   | —            | 16,418               |
| 物業、廠房及設備之已確認減值虧損  | 3,680        | —                    |
| 於一間聯營公司權益被攤薄之虧損   | —            | 4,492                |
| 出售一間附屬公司部分權益之虧損   | 1,423        | —                    |
| 出售物業、廠房及設備之虧損   | 662          | 589                  |
| 撇銷無形資產之虧損   | 23           | 96                   |
| 衍生產品之未變現虧損淨額  | 744          | —                    |
| 買賣證券之未變現虧損淨額  | —            | 1,174                |
| 收購私人財務客戶應收貸款之溢價   | —            | 12,016               |
| 有關與新世界發展訴訟產生之利息之撥備(附註)                                      | —            | 2,934                |
| 退休福利計劃供款，扣除為數506,000港元之沒收供款<br>(二零零四年：1,452,000 港元)(附註第51項) | 16,629       | 14,943               |
| 員工成本(包括董事酬金但不包括退休福利計劃供款)                                    | 328,810      | 326,982              |
| 並已計入：   |              |                      |
| 上市股本證券之股息收入   | 17,850       | 37,250               |
| 非上市股本證券之股息收入  | 4,581        | 29,540               |
| 因收購一間附屬公司額外權益產生公平淨值高於代價之差額<br>(列入其他收入)                      | 5,652        | —                    |
| 因收購附屬公司產生公平淨值高於代價之差額(列入其他收入)                                | 199          | —                    |
| 其他買賣活動之溢利淨額   | 7,733        | 8,141                |
| 衍生產品之已變現溢利淨額  | 20,513       | 15,455               |
| 透過損益賬按公平價值處理之金融資產之已變現溢利淨額                                   | 4,680        | —                    |
| 買賣證券之已變現溢利淨額  | —            | 4,659                |
| 透過損益賬按公平價值處理之金融資產之未變現溢利淨額                                   | 5,441        | —                    |
| 外滙交易溢利  | 6,753        | 18,180               |
| 視作出售一間共同控制企業之溢利   | —            | 942                  |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**13. 除稅前溢利(續)**

|  | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
|--|--------------|--------------|
| 出售一間共同控制企業之溢利  | 1,219        | —            |
| 出售可供出售金融資產之溢利  | 57,473       | —            |
| 出售投資物業之溢利  | 2,061        | —            |
| 出售非買賣證券溢利  | —            | 2,483        |
| 出售一間附屬公司部分權益溢利   | —            | 789          |
| 出售附屬公司溢利   | 62           | 8,647        |
| 購回貸款票據溢利   | —            | 11,219       |
| 經營租約投資物業之租金收入，扣除支出21,369,000港元<br>(二零零四年：18,000,000港元) | 63,441       | 48,552       |
| 有關與新世界發展之訴訟根據上訴法庭裁決償還利息(附註)                            | 14,783       | —            |
| 撥回無形資產減值虧損   | 320          | —            |
| 撥回因Millennium Touch Limited違反訂立<br>之貸款協議而產生之虧損         | —            | 2,847        |
|  | <b>—</b>     | <b>—</b>     |

附註：

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

新鴻基證券自二零零零年起已將為數約118,003,000港元之金額列賬為「投資」(附註第28項)(於二零零五年一月一日採納香港會計準則第39號後重新指定為貸款及應收款項)，當中包括已向新世界發展支付之款項總額合共35,319,000港元。於二零零零年計入約18,700,000港元之利息撥備。因此，本賬目已就有關利息及法律費用共58,364,000港元於二零零三年作出撥備，及於二零零四年支付利息2,934,000港元。

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

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

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**14. 稅項**

|               | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|---------------|----------------|----------------------|
| 稅項支出包括：       |                |                      |
| 本期稅項：         |                |                      |
| 香港            | 121,638        | 116,357              |
| 香港以外地區        | 229            | 3,099                |
|               | <b>121,867</b> | 119,456              |
| 遞延稅項(附註第31項)： | 48,175         | 32,016               |
|               | <b>170,042</b> | 151,472              |

香港利得稅按年內估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算。

香港以外地區稅項按有關司法地區之現行稅率計算。

本年度之稅項支出與除稅前溢利對賬如下：

|                                 | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|---------------------------------|------------------|----------------------|
| 除稅前溢利                           | 1,596,809        | 1,254,126            |
| 減：應佔聯營公司業績                      | (150,388)        | (165,856)            |
| 應佔共同控制企業業績                      | (105,298)        | (25,706)             |
| 本公司及附屬公司應佔溢利                    | <b>1,341,123</b> | 1,062,564            |
| 以香港利得稅稅率17.5%(二零零四年：17.5%)計算之稅項 | 234,696          | 185,949              |
| 海外附屬公司不同所得稅率之影響                 | 1,289            | (1,476)              |
| 不可用作扣稅支出之稅項影響                   | 16,591           | 51,103               |
| 毋須課稅收入之稅項影響                     | (89,608)         | (100,724)            |
| 未確認稅務虧損之稅項影響                    | 13,633           | 8,508                |
| 動用之前未確認稅務虧損之稅項影響                | (6,870)          | (3,377)              |
| 動用未確認可扣稅臨時差額之稅項影響               | 41               | (2,951)              |
| 首次認可免稅之稅項影響                     | —                | 13,652               |
| 其他                              | 270              | 788                  |
| 本年度稅項                           | <b>170,042</b>   | 151,472              |

遞延稅項之詳情列於附註第31項。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**15. 股息**

|                          | 二零零五年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元  |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 普通股股份：                   |               |               |
| 中期股息每股5港仙(二零零四年：無)       | 12,918        | —             |
| 擬派末期股息每股15港仙(二零零四年：10港仙) | 37,637        | 26,006        |
|                          | <b>50,555</b> | <b>26,006</b> |

董事會建議派發末期股息每股15港仙(二零零四年：10港仙)，惟須待本公司股東於即將舉行之股東週年大會上批准。

截至二零零五年十二月三十一日止年度之擬派之末期股息數額乃按二零零六年四月十二日已發行股份250,916,423股計算。

**16. 每股盈利**

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利901,480,000港元(二零零四年：713,735,000港元，經重列)及年內已發行股份之加權平均股數258,925,626股(二零零四年：263,031,343股)計算。

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

|              | 二零零五年<br>港元 | 二零零四年<br>港元 |
|--------------|-------------|-------------|
| 調整前數字        | 4.14        | 2.89        |
| 因會計政策變動產生之調整 | (0.66)      | (0.18)      |
| 如呈報／經重列      | <b>3.48</b> | <b>2.71</b> |

由於本公司在兩年間均無攤薄潛在普通股，故並無呈列此兩年之每股攤薄盈利。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**17. 投資物業**

|                                     | 酒店物業<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-------------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| <b>本集團</b>                          |             |           |           |
| <b>估值</b>                           |             |           |           |
| 於二零零四年一月一日，原先呈列                     | 278,038     | 1,890,035 | 2,168,073 |
| 採納會計準則第17號及第40號<br>以及財務報告準則詮釋第2號之影響 |             |           |           |
| — 轉撥至物業、廠房及設備以及預繳地價                 | (278,038)   | (22,980)  | (301,018) |
| 於二零零四年一月一日，經重列                      | —           | 1,867,055 | 1,867,055 |
| 增加                                  | —           | 110       | 110       |
| 收購一間附屬公司                            | —           | 126,375   | 126,375   |
| 轉撥自待出售物業                            | —           | 44,795    | 44,795    |
| 建築成本超額撥備                            | —           | (2,386)   | (2,386)   |
| 年內公平價值增加                            | —           | 55,819    | 55,819    |
| 於二零零四年十二月三十一日                       | —           | 2,091,768 | 2,091,768 |
| 增加                                  | —           | 780       | 780       |
| 收購附屬公司                              | —           | 39,362    | 39,362    |
| 出售                                  | —           | (12,600)  | (12,600)  |
| 轉撥自待出售物業                            | —           | 47,160    | 47,160    |
| 轉撥至物業、廠房及設備以及預繳地價                   | —           | (17,531)  | (17,531)  |
| 建築成本超額撥備                            | —           | (12,814)  | (12,814)  |
| 年內公平價值增加                            | —           | 489,975   | 489,975   |
| 於二零零五年十二月三十一日                       | —           | 2,626,100 | 2,626,100 |

本集團於二零零五年及二零零四年十二月三十一日所持投資物業之賬面值如下：

|           | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元     |
|-----------|------------------|------------------|
| 於香港之物業：   |                  |                  |
| 長期        | 2,142,400        | 1,699,968        |
| 中期        | 440,300          | 391,800          |
| 香港以外之中期物業 | 43,400           | —                |
|           | <b>2,626,100</b> | <b>2,091,768</b> |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

---

## 17. 投資物業(續)

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

本集團就貸款及一般銀行信貸額提供擔保而予以抵押之投資物業及其他資產之詳情載於附註第52項。



截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備

|  | 酒店物業<br>千港元 | 土地<br>及樓宇<br>千港元 | 租約<br>樓宇裝修<br>千港元 | 傢具、<br>裝置<br>及設備<br>千港元 | 汽車<br>及汽船<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|--|-------------|------------------|-------------------|-------------------------|------------------|-----------|
| <b>本集團<br/>成本值</b>                     |             |                  |                   |                         |                  |           |
| 於二零零四年一月一日                             |             |                  |                   |                         |                  |           |
| 原先呈列                                   | —           | 137,481          | 74,655            | 134,158                 | 25,109           | 371,403   |
| 採納會計準則第17號、<br>第40號及財務報告<br>準則詮釋第2號之影響 | 339,755     | (72,892)         | 147               | —                       | —                | 267,010   |
| 於二零零四年一月一日，<br>經重列                     | 339,755     | 64,589           | 74,802            | 134,158                 | 25,109           | 638,413   |
| 滙兌調整                                   | —           | —                | (1)               | (4)                     | —                | (5)       |
| 增加                                     | —           | —                | 8,754             | 19,364                  | 3,904            | 32,022    |
| 出售附屬公司                                 | —           | —                | —                 | (268)                   | (377)            | (645)     |
| 轉撥自待發展物業                               | 32,049      | —                | —                 | —                       | —                | 32,049    |
| 其他出售                                   | —           | —                | (1,190)           | (2,318)                 | (1,588)          | (5,096)   |
| 於二零零四年十二月三十一日                          | 371,804     | 64,589           | 82,365            | 150,932                 | 27,048           | 696,738   |
| 滙兌調整                                   | —           | —                | 6                 | (264)                   | —                | (258)     |
| 增加                                     | 2,395       | —                | 8,594             | 20,861                  | 2,795            | 34,645    |
| 轉撥自投資物業                                | —           | 5,849            | —                 | —                       | —                | 5,849     |
| 收購附屬公司                                 | —           | 5,228            | —                 | 5,800                   | —                | 11,028    |
| 出售                                     | —           | —                | (2,270)           | (5,338)                 | (348)            | (7,956)   |
| 於二零零五年十二月三十一日                          | 374,199     | 75,666           | 88,695            | 171,991                 | 29,495           | 740,046   |
| <b>累計折舊及減值</b>                         |             |                  |                   |                         |                  |           |
| 於二零零四年一月一日，<br>原先呈列報                   | —           | 20,703           | 60,377            | 100,415                 | 23,286           | 204,781   |
| 採納會計準則第17號、<br>第40號及財務報告<br>準則詮釋第2號之影響 | 242,719     | (1,871)          | 21                | —                       | —                | 240,869   |
| 於二零零四年一月一日，<br>經重列                     | 242,719     | 18,832           | 60,398            | 100,415                 | 23,286           | 445,650   |
| 滙兌調整                                   | —           | —                | (1)               | (3)                     | —                | (4)       |
| 本年度撥備                                  | 2,064       | 2,241            | 8,027             | 18,021                  | 1,052            | 31,405    |
| 出售附屬公司時撇銷                              | —           | —                | —                 | (268)                   | (377)            | (645)     |
| 出售時撇銷                                  | —           | —                | (661)             | (2,119)                 | (1,588)          | (4,368)   |
| 減值虧損撥回                                 | (4,314)     | —                | —                 | —                       | —                | (4,314)   |
| 於二零零四年十二月三十一日                          | 240,469     | 21,073           | 67,763            | 116,046                 | 22,373           | 467,724   |
| 滙兌調整                                   | —           | —                | 29                | (89)                    | —                | (60)      |
| 本年度撥備                                  | 2,863       | 1,312            | 9,439             | 19,124                  | 1,708            | 34,446    |
| 其他出售時撇銷                                | —           | —                | (1,629)           | (5,137)                 | (302)            | (7,068)   |
| 減值虧損(撥回)                               | (4,284)     | —                | —                 | 3,675                   | 5                | (604)     |
| 於二零零五年十二月三十一日                          | 239,048     | 22,385           | 75,602            | 133,619                 | 23,784           | 494,438   |
| <b>賬面值</b>                             |             |                  |                   |                         |                  |           |
| 於二零零五年十二月三十一日                          | 135,151     | 53,281           | 13,093            | 38,372                  | 5,711            | 245,608   |
| 於二零零四年十二月三十一日                          | 131,335     | 43,516           | 14,602            | 34,886                  | 4,675            | 229,014   |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**18. 物業、廠房及設備(續)**

於二零零五年十二月三十一日，傢具、裝置及設備之賬面值38,372,000港元(二零零四年：34,886,000港元)已計入以融資租約下持有之資產價值零港元(二零零四年：1,067,000港元)。

|               | 租約樓宇<br>裝修<br>千港元 | 傢具、裝置<br>及設備<br>千港元 | 汽車<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|---------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------|
| <b>本公司</b>    |                   |                     |           |           |
| <b>成本值</b>    |                   |                     |           |           |
| 於二零零四年一月一日    | 6,239             | 5,745               | 936       | 12,920    |
| 增加            | —                 | 161                 | —         | 161       |
| 出售            | —                 | (95)                | —         | (95)      |
| 於二零零四年十二月三十一日 | 6,239             | 5,811               | 936       | 12,986    |
| 增加            | 105               | 42                  | —         | 147       |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 6,344             | 5,853               | 936       | 13,133    |
| <b>累計折舊</b>   |                   |                     |           |           |
| 於二零零四年一月一日    | 5744              | 5,149               | 253       | 11,146    |
| 增加            | 169               | 276                 | 187       | 632       |
| 出售            | —                 | (94)                | —         | (94)      |
| 於二零零五年一月一日    | 5,913             | 5,331               | 440       | 11,684    |
| 本年度撥備         | 180               | 257                 | 149       | 586       |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 6,093             | 5,588               | 589       | 12,270    |
| <b>賬面值</b>    |                   |                     |           |           |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 251               | 265                 | 347       | 863       |
| 於二零零四年十二月三十一日 | 326               | 480                 | 496       | 1,302     |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**19. 待發展物業**

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

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

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

**20. 預繳地價**

本集團之預繳地價包括：

|             | 本集團          |                       |
|-------------|--------------|-----------------------|
|             | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元<br>(經重列) |
| 在香港之租賃土地    |              |                       |
| 長期          | 290,806      | 283,377               |
| 香港以外之租賃土地   |              |                       |
| 中期          | 8,693        | —                     |
| 短期          | 730          | 810                   |
|             | 300,229      | 284,187               |
| 為報告目的所作之分析： |              |                       |
| 非即期部分       | 295,670      | 279,947               |
| 列入流動資產之即期部分 | 4,559        | 4,240                 |
|             | 300,229      | 284,187               |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**21. 商譽**

|                     | 本集團           |               |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | 二零零五年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元  |
| <b>成本值</b>          |               |               |
| 於一月一日               | 34,820        | 34,820        |
| 因採納財務報告準則第3號而撇銷累計攤銷 | (26,186)      | —             |
| 收購附屬公司(附註第45項)      | 29,966        | —             |
| 出售於附屬公司之部分權益        | (5,066)       | —             |
| 已確認減值虧損             | (267)         | —             |
| 於十二月三十一日            | <u>33,267</u> | <u>34,820</u> |
| <b>攤銷</b>           |               |               |
| 於一月一日               | 26,186        | 19,044        |
| 本年度攤銷               | —             | 7,142         |
| 因採納財務報告準則第3號而撇銷     | (26,186)      | —             |
| 於十二月三十一日            | <u>—</u>      | <u>26,186</u> |
| <b>賬面值</b>          |               |               |
| 於十二月三十一日            | <u>33,267</u> | <u>8,634</u>  |

於二零零五年十二月三十一日之商譽分配於下列產生現金單位。

|            | 千港元           |
|------------|---------------|
| 私人財務分部     |               |
| 香港建屋貸款有限公司 | 24,633        |
| 亞洲聯合財務有限公司 | 5,921         |
| 新鴻基財務有限公司  | 2,713         |
|            | <u>33,267</u> |

私人財務分部之可收回款項已根據使用中價值計算法釐定。該計算法使用基於已獲管理層批准之財務預算之現金流量預測，就香港建屋貸款有限公司而言為3年期之財務預算，就亞洲聯合財務有限公司及新鴻基財務有限公司而言為1年期之財務預算，折現率為4.3%。本集團管理層相信任何該等假設之可能變化均不會引致商譽之賬面總值超過可收回金額。

於二零零五年十二月三十一日，本集團管理層確定概無商譽減值。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**22. 負商譽**

|                   | 本集團<br>千港元       |
|-------------------|------------------|
| <b>總額</b>         |                  |
| 於二零零四年一月一日        | 1,266,795        |
| 於過往年度收購附屬公司之調整    | 15,700           |
| 增購附屬公司權益          | 12,918           |
| 於二零零四年十二月三十一日     | <u>1,295,413</u> |
| <b>轉撥至收益賬</b>     |                  |
| 於二零零四年一月一日        | 435,646          |
| 年內轉撥              | 257,610          |
| 於二零零四年十二月三十一日     | <u>693,256</u>   |
| <b>賬面值</b>        |                  |
| 於二零零四年十二月三十一日     | 602,157          |
| 因採納財務報告準則第3號而取消確認 | <u>(602,157)</u> |
| 於二零零五年十二月三十一日     | <u>—</u>         |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 23. 無形資產

|               | 電腦軟件<br>千港元 | 交易所<br>參與權<br>千港元 | 會所債券<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|---------------|-------------|-------------------|-------------|-----------|
| <b>本集團</b>    |             |                   |             |           |
| <b>成本值</b>    |             |                   |             |           |
| 於二零零四年一月一日    | 9,633       | —                 | —           | 9,633     |
| 增加            | 6,091       | —                 | —           | 6,091     |
| 撤銷            | (120)       | —                 | —           | (120)     |
| 於二零零四年十二月三十一日 | 15,604      | —                 | —           | 15,604    |
| 因會計政策變動產生之    |             |                   |             |           |
| 期初結餘調整        | —           | 2,507             | 6,868       | 9,375     |
| 滙兌調整          | 284         | —                 | —           | 284       |
| 收購附屬公司        | —           | 1,200             | —           | 1,200     |
| 增加            | 5,962       | —                 | 2,430       | 8,392     |
| 撤銷            | —           | —                 | (23)        | (23)      |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 21,850      | 3,707             | 9,275       | 34,832    |
| <b>攤銷及減值</b>  |             |                   |             |           |
| 於二零零四年一月一日    | 2,552       | —                 | —           | 2,552     |
| 本年度撥備         | 2,701       | —                 | —           | 2,701     |
| 撤銷            | (24)        | —                 | —           | (24)      |
| 於二零零四年十二月三十一日 | 5,229       | —                 | —           | 5,229     |
| 因會計政策變動而產生之   |             |                   |             |           |
| 期初結餘調整        | —           | —                 | 180         | 180       |
| 滙兌調整          | 85          | —                 | —           | 85        |
| 本年度撥備         | 3,662       | —                 | —           | 3,662     |
| 減值虧損          | 10          | 240               | 730         | 980       |
| 減值虧損撥回        | —           | —                 | (320)       | (320)     |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 8,986       | 240               | 590         | 9,816     |
| <b>賬面值</b>    |             |                   |             |           |
| 於二零零五年十二月三十一日 | 12,864      | 3,467             | 8,685       | 25,016    |
| 於二零零四年十二月三十一日 | 10,375      | —                 | —           | 10,375    |

上表中之電腦軟件可使用年期為有限，資產在該年期內攤銷，而交易所參與權及會所債券之可使用年期則為無限，毋需攤銷。電腦軟件之攤銷年期為三年至五年。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**24. 於附屬公司之權益**

|                       | 本公司              |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
|                       | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元     |
| 在香港之上市證券，成本值          | 714,414          | 714,414          |
| 以成本值計算之非上市股份，減已確認減值虧損 | —                | —                |
| 附屬公司所欠款項，減撥備          | 1,979,940        | 1,978,161        |
|                       | <b>2,694,354</b> | <b>2,692,575</b> |
| 在香港之上市證券市值            | <b>443,155</b>   | 390,169          |

附屬公司欠款為無抵押及不計息。該等款項被當作授予附屬公司之類股本貸款。

除由新鴻基發行之貸款票據(其條款載於附註第42項)外，概無附屬公司於本年末或本年內任何時間擁有任何未償還之債務證券。

本公司於二零零五年十二月三十一日之主要附屬公司資料載於附註第56項。

**25. 於聯營公司之權益**

|                   | 本集團              |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
|                   | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元     |
| 香港上市證券(附註第25(i)項) | 2,560,483        | 2,305,571        |
| 非上市股份(附註第25(ii)項) | 149,574          | 157,449          |
|                   | <b>2,710,057</b> | <b>2,463,020</b> |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 25. 於聯營公司之權益(續)

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

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

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

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

聯營公司欠款為無抵押及須於要求時償還。該等款項被視作類股本貸款。



截至二零零五年十二月三十一日止年度

**25. 於聯營公司之權益(續)**

(iii) 收購上市聯營公司所產生之商譽

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**25. 於聯營公司之權益(續)**

(iv) 收購上市聯營公司所產生之負商譽

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**25. 於聯營公司之權益(續)**

(v) 收購非上市聯營公司所產生之商譽

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**25. 於聯營公司之權益(續)**

(vi) 收購非上市聯營公司所產生之負商譽

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

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

本公司於二零零五年十二月三十一日之主要聯營公司資料列於附註第57項。

有關本集團之聯營公司之財務資料概述如下：

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 26. 於共同控制企業之權益

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

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

附註：

收購一間共同控制企業所產生之商譽

|                      | 本集團<br>千港元 |
|----------------------|------------|
| <b>成本值</b>           |            |
| 收購一間共同控制企業           | 1,253      |
| 視作出售時轉撥              | (626)      |
| 於二零零四年十二月三十一日        | 627        |
| 因採納財務報告準則第3號而撇銷之累計攤銷 | (121)      |
| 出售共同控制企業             | (506)      |
| 於二零零五年十二月三十一日        | —          |
| <b>攤銷</b>            |            |
| 本年度撥備                | 219        |
| 視作出售時轉撥              | (98)       |
| 於二零零四年十二月三十一日        | 121        |
| 因採納財務報告準則第3號而撇銷      | (121)      |
| 於二零零五年十二月三十一日        | —          |
| <b>賬面值</b>           |            |
| 於二零零五年十二月三十一日        | —          |
| 於二零零四年十二月三十一日        | 506        |

本集團於二零零五年十二月三十一日之主要共同控制企業資料列於附註第58項。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**26. 於共同控制企業之權益(續)**

本集團之共同控制企業之財務資料概述如下：

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

**27. 可供出售金融資產**

|                       | 本集團            |              |
|-----------------------|----------------|--------------|
|                       | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元 |
| 由企業實體發行之上市股本證券，按市值    |                |              |
| 香港                    | <b>554,159</b> | —            |
| 香港以外地區                | <b>4,444</b>   | —            |
|                       | <b>558,603</b> | —            |
| 由企業實體發行之非上市股本證券，按公平價值 |                |              |
| 香港                    | <b>3</b>       | —            |
| 香港以外地區                | <b>58,251</b>  | —            |
|                       | <b>58,254</b>  | —            |
|                       | <b>616,857</b> | —            |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**28. 投資**

|                                       | 證券投資         |              |              |              |              |              |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                       | 非買賣證券        |              | 買賣證券         |              | 其他投資         |              | 總計           |              |
|                                       | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| <b>本集團</b>                            |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 上市股本證券，按市值列賬                          |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 由企業實體發行                               |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 香港                                    | -            | 476,810      | -            | 43,585       | -            | -            | -            | 520,395      |
| 香港以外地區                                | -            | 4,474        | -            | 3,740        | -            | -            | -            | 8,214        |
| 由銀行發行                                 |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 香港                                    | -            | -            | -            | 13,133       | -            | -            | -            | 13,133       |
| 香港以外地區                                | -            | -            | -            | 59           | -            | -            | -            | 59           |
| 由公營機構發行                               |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 香港                                    | -            | -            | -            | 32           | -            | -            | -            | 32           |
|                                       | -            | 481,284      | -            | 60,549       | -            | -            | -            | 541,833      |
| 由企業實體發行之<br>非上市股本證券                   |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 香港                                    | -            | 24,696       | -            | -            | -            | -            | -            | 24,696       |
| 香港以外地區(附註)                            | -            | 122,078      | -            | -            | -            | -            | -            | 122,078      |
|                                       | -            | 146,774      | -            | -            | -            | -            | -            | 146,774      |
| 由外國政府發行之非上市有價<br>債務證券                 | -            | -            | -            | 7,741        | -            | -            | -            | 7,741        |
| 其他非上市證券                               | -            | -            | -            | 406          | -            | -            | -            | 406          |
| 會所債券、交易所及<br>結算公司、交易所會籍、<br>法定按金及其他按金 | -            | -            | -            | -            | -            | 35,819       | -            | 35,819       |
| 所投資公司欠款扣除<br>已確認之減值虧損(附註)             | -            | -            | -            | -            | -            | 90,883       | -            | 90,883       |
|                                       | -            | -            | -            | -            | -            | 126,702      | -            | 126,702      |
|                                       | -            | 628,058      | -            | 68,696       | -            | 126,702      | -            | 823,456      |
| 賬面值就呈報目的而分析為：                         |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 非流動                                   | -            | 628,058      | -            | -            | -            | 126,702      | -            | 754,760      |
| 流動                                    | -            | -            | -            | 68,696       | -            | -            | -            | 68,696       |
|                                       | -            | 628,058      | -            | 68,696       | -            | 126,702      | -            | 823,456      |

附註：計入於二零零四年之比較數字之吉隆坡酒店項目權益合計118,003,000港元之款項。請參考附註第30項之註腳。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**29. 私人財務客戶貸款及墊款**

|                    | 本集團              |              |
|--------------------|------------------|--------------|
|                    | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元 |
| 私人財務客戶貸款及墊款        | 2,722,602        | 2,209,728    |
| 呆賬撥備               | (181,412)        | (183,922)    |
|                    | <b>2,541,190</b> | 2,025,806    |
| 減：一年內到期款額並列於流動資產項下 | (1,485,499)      | (1,221,501)  |
| 一年後到期款額            | <b>1,055,691</b> | 804,305      |

於二零零五年十二月三十一日本集團之私人財務客戶貸款及墊款之公平價值與相應賬面值相若。

**30. 貸款及應收賬款**

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

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

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

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



截至二零零五年十二月三十一日止年度

**31. 遞延稅項**

本集團於本年度及過往報告年度中確認之主要遞延稅項負債及資產以及其變動如下：

|                      | 加速稅務<br>折舊 | 物業及其他<br>資產重估 | 撥備      | 呆賬準備     | 未變現<br>溢利 | 未分派<br>盈利及其他 | 稅項虧損     | 其他<br>臨時差額 | 總計       |
|----------------------|------------|---------------|---------|----------|-----------|--------------|----------|------------|----------|
|                      | 千港元        | 千港元           | 千港元     | 千港元      | 千港元       | 千港元          | 千港元      | 千港元        | 千港元      |
| 於二零零四年一月一日，          |            |               |         |          |           |              |          |            |          |
| 原先呈列                 | 49,122     | 13,282        | (5,431) | (25,175) | 1,393     | 1,708        | (49,986) | 750        | (14,337) |
| 會計政策變動影響             | 97,053     | 44,759        | (377)   | —        | —         | —            | (35,171) | —          | 106,264  |
| 於二零零四年一月一日，          |            |               |         |          |           |              |          |            |          |
| 已重列                  | 146,175    | 58,041        | (5,808) | (25,175) | 1,393     | 1,708        | (85,157) | 750        | 91,927   |
| 滙兌調整                 | —          | —             | —       | —        | (13)      | —            | —        | —          | (13)     |
| 轉自應付稅項               | —          | —             | —       | —        | —         | 2,726        | —        | —          | 2,726    |
| 收購附屬公司               | 770        | —             | —       | —        | —         | —            | —        | —          | 770      |
| 扣除自(計入)收益賬           | 23,616     | 24,564        | (2,078) | (6,136)  | (106)     | (869)        | (6,225)  | (750)      | 32,016   |
| 於權益中扣除               | —          | 167           | —       | —        | —         | 55           | —        | —          | 222      |
| 於二零零四年<br>十二月三十一日    | 170,561    | 82,772        | (7,886) | (31,311) | 1,274     | 3,620        | (91,382) | —          | 127,648  |
| 因會計政策變動產生<br>之期初結餘調整 | —          | —             | —       | (883)    | —         | —            | —        | —          | (883)    |
| 於二零零五年一月一日           | 170,561    | 82,772        | (7,886) | (32,194) | 1,274     | 3,620        | (91,382) | —          | 126,765  |
| 滙兌調整                 | —          | —             | —       | —        | 67        | —            | —        | —          | 67       |
| 收購附屬公司               | —          | —             | —       | —        | 132       | —            | (3,404)  | —          | (3,272)  |
| 於權益中扣除               | —          | (26)          | —       | —        | —         | 110          | —        | —          | 84       |
| 扣除自(計入)收益賬           | 9,650      | 41,723        | 1,447   | 750      | 31        | (866)        | (4,560)  | —          | 48,175   |
| 於二零零五年<br>十二月三十一日    | 180,211    | 124,469       | (6,439) | (31,444) | 1,504     | 2,864        | (99,346) | —          | 171,819  |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 31. 遞延稅項(續)

有關遞延稅項結餘(抵銷後)就資產負債表目的之分析如下：

|        | 本集團            |                      |
|--------|----------------|----------------------|
|        | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
| 遞延稅項負債 | 212,155        | 170,762              |
| 遞延稅項資產 | (40,336)       | (43,114)             |
|        | <b>171,819</b> | <b>127,648</b>       |

於二零零五年十二月三十一日，本集團之未確認可扣稅臨時差額為5,880,000港元(二零零四年：6,023,000港元)及可抵銷將來溢利之預期末動用稅項虧損2,221,144,000港元(二零零四年：2,168,969,000港元，經重列)。其中就555,525,000港元(二零零四年：527,213,000港元，經重列)之上述稅項虧損之遞延稅項資產已予確認。因未能確定將來溢利流，餘下1,665,619,000港元(二零零四年：(1,641,756,000)港元，經重列)稅項虧損之遞延稅項資產並無予確認。年內或於結算日，並無其他未確認之重大臨時差額。

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

於二零零四年十二月三十一日，本公司之可抵銷將來溢利之預期末動用稅項虧損為53,400,000港元(二零零四年：38,540,000港元)。因未能確定將來溢利流，就該等稅項虧損之遞延稅項資產並無予確認。稅項虧損可無限期結轉。

### 32. 待出售物業及其他存貨

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

年內，若干本集團之前所持有可變現淨值為55,535,000港元(二零零四年：44,795,000港元)之待出售物業已按經營業租約租出，故已重列為投資物業。

於二零零五年，並無待出售物業成本(二零零四年：20,753,000港元)。

於香港以外之非即期永久業權物業指在美利堅合眾國之一項物業項目。本集團擬將此資產變現。永久業權物業就分部報告目的計入本集團之物業發展及投資(附註第8項)。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**33. 透過損益賬按公平價值處理之金融資產**

|                                 | 本集團            |              |
|---------------------------------|----------------|--------------|
|                                 | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元 |
| 由公司實體發行之上市股本證券，按市值              |                |              |
| 香港                              | 94,329         | —            |
| 香港以外                            | 2,534          | —            |
| 由銀行發行                           |                |              |
| 香港                              | 20,654         | —            |
| 香港以外                            | 87             | —            |
| 由公營機構發行                         |                |              |
| 香港                              | 33             | —            |
|                                 | <b>117,637</b> | —            |
| 由一間香港以外企業實體發行之<br>非上市股本證券，按公平價值 | 119,514        | —            |
| 於香港上市之認購權證及期權，按公平價值             | 3,508          | —            |
| 其他                              | 478            | —            |
|                                 | <b>241,137</b> | —            |

**34. 應收賬款、按金及預付款項**

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

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

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 34. 應收賬款、按金及預付款項(續)

有期貸款及證券放款之利率及到期日之詳情於附註第6項中披露。

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

### 35. 應付賬款及應計費用

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

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

### 36. 透過損益賬按公平價值處理之金融負債

|      | 本集團           |              |
|------|---------------|--------------|
|      | 二零零五年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元 |
| 股票借用 | 17,700        | —            |
| 股票期權 | 56            | —            |
|      | <b>17,756</b> | <b>—</b>     |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 37. 流動資產及流動負債

於十二月三十一日，本集團之應收賬款、應收聯營公司款項、應收一間共同控制企業款項、短期銀行抵押存款、銀行存款、銀行結存及現金、欠聯營公司款項、欠共同控制企業款項及應付賬款及應計費用之公平價值與相應賬面值相若。

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

本集團應收聯營公司之款項為無抵押、不計息及預期將於一年內償還。

於十二月三十一日，本公司之應收賬款、應收附屬公司款項、銀行結餘及現金、應付賬款及應計費用之公平價值與相應賬面值相若。

### 38. 股本

|  | 股份數目               | 價值<br>千港元        |
|--|--------------------|------------------|
| 法定股本：  |                    |                  |
| 於二零零四年一月一日每股面值0.20港元之普通股                     | 6,500,000,000      | 1,300,000        |
| 股份合併   | (5,850,000,000)    | —                |
| 於二零零四年十二月三十一日及二零零五年十二月三十一日<br>每股面值2.00港元之普通股 | <u>650,000,000</u> | <u>1,300,000</u> |
| 已發行及繳足股本：                                    |                    |                  |
| 於二零零四年一月一日每股面值0.20港元之普通股                     | 2,656,868,308      | 531,374          |
| 已購回及註銷股份                                     | (25,400,000)       | (5,080)          |
| 股份合併   | (2,368,321,478)    | —                |
| 於二零零四年七月二十三日每股面值2.00港元之普通股                   | 263,146,830        | 526,294          |
| 已購回及註銷股份                                     | (2,495,800)        | (4,992)          |
| 於二零零四年十二月三十一日每股面值2.00港元之普通股                  | 260,651,030        | 521,302          |
| 已購回及註銷股份                                     | (6,322,607)        | (12,645)         |
| 於二零零五年十二月三十一日每股面值2.00港元之普通股                  | <u>254,328,423</u> | <u>508,657</u>   |

於二零零四年七月二十二日，本公司於股東特別大會上通過一項普通決議案，據此，由二零零四年七月二十三日起，本公司已發行及尚未發行股本中，每十股每股面值0.20港元之股份合併為一股每股面值2.00港元之股份。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 39. 購股權計劃

本公司之購股權計劃(「本計劃」)乃根據本公司股東於二零零二年六月三日(「採納日期」)通過之決議案而採納，旨在向合資格參與者提供於本公司持有個人股份之機會，以及幫助鼓勵、吸引及挽留可對本集團長期之增長及盈利能力作出重要貢獻之合資格參與者。本計劃之合資格參與者包括本公司、其任何附屬公司或本集團持有股本權益之任何機構(「所投資實體」)之任何僱員、董事、本集團或所投資實體之貨品或服務供應商、本集團或所投資實體之客戶、本集團或所投資實體之任何少數股東，或董事認為對本集團發展及增長有貢獻或可能作出貢獻之任何人士或機構。本計劃將於二零一二年六月二日屆滿。

根據本計劃及本公司任何其他計劃(不包括根據本計劃及本公司任何其他計劃已失效之購股權)可予發行之股份數目上限，不得超過本公司於採納日期之已發行股份之10%。於二零零五年十二月三十一日，根據本計劃可予發行之股份數目上限佔本公司於該日期之已發行股份10%。

除非獲本公司股東事先於股東大會上批准，於任何十二個月期限內根據本計劃而發行及將發行予每位合資格參與者之股份數目總額，不得超過本公司已發行股份之1%。

倘根據本計劃向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權，必須獲本公司獨立非執行董事批准。此外，倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權，而導致根據本計劃而發行及將予發行之股份於十二個月期限內超過已發行股份之0.1%或總值(根據股份於授出購股權日期之收市價計算)超過5,000,000港元，則須由本公司股東於股東大會作出批准。

根據本計劃授出購股權之建議，可於授出建議當日起計28個營業日內接納，並支付1.00港元作為授出購股權之代價。購股權可按本計劃之條款及於董事釐定並通知每位承授人之期間內隨時行使，惟在任何情況下須於採納日期起計十年內屆滿。

行使價由董事釐定，並至少須為以下之最高者：(i)本公司股份於授出購股權建議當日(須為交易日)於聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出購股權建議當日前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

自採納本計劃以來，概無任何購股權根據本計劃而授出，因此亦無任何購股權於二零零五年及二零零四年十二月三十一日尚未行使。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**40. 儲備**

|                     | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) |
|---------------------|------------------|----------------------|
| <b>本集團</b>          |                  |                      |
| 股份溢價                | 1,519,481        | 1,519,481            |
| 物業重估儲備              | —                | 58,914               |
| 投資重估儲備              | 238,263          | 177,371              |
| 資本贖回儲備              | 193,491          | 180,846              |
| 滙兌儲備                | (17,449)         | (34,838)             |
| 非供派發儲備(附註第40(a)項)   | 55,226           | 55,226               |
| 資本(商譽)儲備(附註第40(b)項) | 3,410            | 263,805              |
| 累計溢利                | 3,576,028        | 1,862,173            |
| 股息儲備                | 37,637           | 26,006               |
|                     | <b>5,606,087</b> | <b>4,108,984</b>     |

|                  | 股份溢價<br>千港元 | 資本贖回<br>儲備<br>千港元 | 累計溢利<br>千港元 | 股息儲備<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|-----------|
| <b>本公司</b>       |             |                   |             |             |           |
| 於二零零四年一月一日       | 1,519,481   | 170,774           | 263,095     | —           | 1,953,350 |
| 末期股息             | —           | —                 | (26,006)    | 26,006      | —         |
| 股份購回及註銷          | —           | —                 | (25,298)    | —           | (25,298)  |
| 股份購回轉撥           | —           | 10,072            | (10,072)    | —           | —         |
| 本公司股東應佔溢利        | —           | —                 | 133,685     | —           | 133,685   |
| 於二零零四年十二月三十一日    | 1,519,481   | 180,846           | 335,404     | 26,006      | 2,061,737 |
| 因會計政策變動產生之期初結餘調整 | —           | —                 | 13,631      | —           | 13,631    |
| 期初結餘調整後餘額        | 1,519,481   | 180,846           | 349,035     | 26,006      | 2,075,368 |
| 中期股息             | —           | —                 | (12,918)    | 12,918      | —         |
| 已付股息             | —           | —                 | —           | (38,838)    | (38,838)  |
| 股息超額撥備           | —           | —                 | 86          | (86)        | —         |
| 擬派末期股息           | —           | —                 | (37,637)    | 37,637      | —         |
| 股份購回及註銷          | —           | —                 | (56,081)    | —           | (56,081)  |
| 股份購回轉撥           | —           | 12,645            | (12,645)    | —           | —         |
| 本公司股東應佔溢利        | —           | —                 | 137,136     | —           | 137,136   |
| 於二零零五年十二月三十一日    | 1,519,481   | 193,491           | 366,976     | 37,637      | 2,117,585 |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 40. 儲備(續)

於二零零五年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備呈列為合共404,613,000港元(二零零四年：361,410,000港元)之累計溢利及股息儲備。

附註：

(a) 非供派發儲備指應佔附屬公司之資本贖回儲備。

| (b)             | 商譽<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元 | 法定儲備<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|-----------------|-----------|-------------|-------------|-----------|
| <b>本集團</b>      |           |             |             |           |
| 於二零零四年一月一日      | (46,864)  | 341,285     | 848         | 295,269   |
| 攤薄於一間聯營公司權益時轉撥  | —         | —           | (2)         | (2)       |
| 資本儲備攤銷          | —         | (33,046)    | —           | (33,046)  |
| 轉撥自累計溢利         | —         | —           | 1,584       | 1,584     |
| 於二零零四年十二月三十一日   | (46,864)  | 308,239     | 2,430       | 263,805   |
| 因會計政策變動產生期初結餘調整 | 46,864    | (308,239)   | (527)       | (261,902) |
| 期初結餘調整後餘額       | —         | —           | 1,903       | 1,903     |
| 應佔收購後聯營公司儲備變動   | —         | 1,310       | —           | 1,310     |
| 轉撥自累計溢利         | —         | —           | 197         | 197       |
| 於二零零五年十二月三十一日   | —         | 1,310       | 2,100       | 3,410     |

法定儲備乃指按中國大陸有關法規及規例所規定之儲備。



截至二零零五年十二月三十一日止年度

**41. 銀行及其他借貸**

|                      | 本集團              |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
|                      | 二零零五年<br>千港元     | 二零零四年<br>千港元     |
| 銀行貸款、透支及其他借貸包括：      |                  |                  |
| 銀行貸款                 | 2,527,956        | 1,946,844        |
| 透支                   | 92,696           | 59,304           |
| 其他借貸                 | 7,000            | 6,000            |
|                      | <u>2,627,652</u> | <u>2,012,148</u> |
| 列為：                  |                  |                  |
| 有抵押                  | 1,832,537        | 1,726,148        |
| 無抵押                  | 795,115          | 286,000          |
|                      | <u>2,627,652</u> | <u>2,012,148</u> |
| 銀行貸款及透支償還期限如下：       |                  |                  |
| 一年內或即期               | 1,244,889        | 884,579          |
| 一年以上但不超過兩年           | 626,939          | 246,738          |
| 兩年以上但不超過五年           | 691,214          | 788,469          |
| 五年以上                 | 57,610           | 86,362           |
|                      | <u>2,620,652</u> | <u>2,006,148</u> |
| 須於一年內或即期償還之其他借貸      | 7,000            | 6,000            |
|                      | <u>2,627,652</u> | <u>2,012,148</u> |
| 減：列於流動負債項下須於一年內償還之款額 | (1,251,889)      | (890,579)        |
| 一年後到期之款額             | <u>1,375,763</u> | <u>1,121,569</u> |

大部分銀行貸款及透支以港元計值。利率及到期日期之詳情於附註第6項披露。

以本集團及本公司資產作為抵押之銀行及其他借貸之詳情列於附註第52項。

本集團之銀行及其他借貸之公平價值與相應賬面值相若。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**42. 貸款票據**

|                       | 本集團            |              | 本公司           |              |
|-----------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
|                       | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元 |
| <b>由本公司發行</b>         |                |              |               |              |
| <b>本金</b>             |                |              |               |              |
| 於一月一日                 | <b>90,888</b>  | 138,892      | <b>90,888</b> | 138,892      |
| 已購回及註銷                | —              | (48,004)     | —             | (48,004)     |
| 於十二月三十一日              | <b>90,888</b>  | 90,888       | <b>90,888</b> | 90,888       |
| <b>採用實際利率法之差額</b>     |                |              |               |              |
| 於一月一日                 | —              | —            | —             | —            |
| 採納會計準則第39號<br>後期初結餘調整 | (13,631)       | —            | (13,631)      | —            |
| 利息支出                  | 3,422          | —            | 3,422         | —            |
| 於十二月三十一日              | (10,209)       | —            | (10,209)      | —            |
| <b>於十二月三十一日之賬面值</b>   | <b>80,679</b>  | 90,888       | <b>80,679</b> | 90,888       |
| <b>由一間上市附屬公司發行</b>    |                |              |               |              |
| <b>本金</b>             |                |              |               |              |
| 於一月一日                 | <b>129,637</b> | 231,637      |               |              |
| 已購回及註銷                | (60,000)       | (102,000)    |               |              |
| 於十二月三十一日              | <b>69,637</b>  | 129,637      |               |              |
| <b>採用實際利率法之差額</b>     |                |              |               |              |
| 於一月一日                 | —              | —            |               |              |
| 採納會計準則第39號<br>後期初結餘調整 | (14,077)       | —            |               |              |
| 利息支出                  | 8,692          | —            |               |              |
| 於十二月三十一日              | (5,385)        | —            |               |              |
| <b>於十二月三十一日之賬面值</b>   | <b>64,252</b>  | 129,637      |               |              |
|                       | <b>144,931</b> | 220,525      | <b>80,679</b> | 90,888       |

本公司及上市附屬公司新鴻基之貸款票據，乃發行作為分別支付購回本公司及新鴻基股份之部分代價。本公司發行之貸款票據以年利率2.25%計息，並於二零零八年八月十五日到期。新鴻基發行之貸款票據以年利率4%計息，並於二零零八年三月七日期到期。實際利率分別為每年7.0%及7.9%。

貸款票據之公平價值與相應賬面金額相若。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

### 43. 其他負債

|                           | 本集團             |              | 本公司          |              |
|---------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
|                           | 二零零五年<br>千港元    | 二零零四年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 撥備(附註)                    | <b>35,151</b>   | 44,865       | <b>16</b>    | 126          |
| 少數股東墊款                    | <b>974</b>      | 1,022        | —            | —            |
|                           | <b>36,125</b>   | 45,887       | <b>16</b>    | 126          |
| 減：列於流動負債項下及須<br>於一年內償還之款額 | <b>(33,382)</b> | (42,248)     | <b>(16)</b>  | (126)        |
| 一年後到期之款額                  | <b>2,743</b>    | 3,639        | —            | —            |

附註：

|                           | 僱員福利            | 本集團<br>其他  | 總額              | 本公司<br>僱員福利 |
|---------------------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|
|                           | 千港元             | 千港元        | 千港元             | 千港元         |
| 於二零零五年一月一日                | 43,997          | 868        | 44,865          | 126         |
| 年內撥備                      | 33,449          | 846        | 34,295          | —           |
| 撥回                        | (13,583)        | —          | (13,583)        | (110)       |
| 撥備利用                      | (11,428)        | —          | (11,428)        | —           |
| 年內已付款項                    | (18,922)        | (76)       | (18,998)        | —           |
| 於二零零五年十二月三十一日             | 33,513          | 1,638      | 35,151          | 16          |
| 減：列於流動負債項下及須於<br>一年內償還之款額 | <b>(32,536)</b> | (846)      | <b>(33,382)</b> | (16)        |
|                           | <b>977</b>      | <b>792</b> | <b>1,769</b>    | —           |

### 44. 欠一間附屬公司款項

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。於二零零四年十二月三十一日，該附屬公司將該等款項列為不會於未來十二個月內要求還款，故有關款項以非流動負債列賬。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**45. 收購附屬公司**

年內，本集團收購下列附屬公司：

| 名稱                       | 主要業務            | 收購日期                         | 收購<br>百分比 | 成本成分 | 包括資本化<br>開支之成本<br>千港元 |
|--------------------------|-----------------|------------------------------|-----------|------|-----------------------|
| 香港建屋貸款有限公司               | 庫務投資及提供<br>按揭融資 | 由二零零五年九月十二日至<br>二零零五年十二月二十九日 | 93.5%     | 現金   | 233,508               |
| 誠興投資有限公司                 | 物業發展            | 二零零五年四月十八日                   | 100%      | 現金   | 38,477                |
| 駿溢期貨有限公司                 | 期貨買賣及經紀         | 二零零五年三月十七日                   | 100%      | 現金   | 16,853                |
| 興業控股有限公司                 | 物業投資            | 二零零五年二月月一日                   | 100%      | 現金   | 13,811                |
| 駿溢証券有限公司                 | 證券經紀            | 二零零五年三月十七日                   | 100%      | 現金   | 9,033                 |
| Winbest Holdings Limited | 投資控股            | 由二零零五年九月十二日至<br>二零零五年十二月二十九日 | 93.5%     | —    | —                     |
|                          |                 |                              |           |      | 311,682               |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**45. 收購附屬公司(續)**

所收購淨資產及因收購產生之商譽如下：

|                              | <b>被收購公司<br/>之賬面金額</b> | <b>公平價值</b>      |
|------------------------------|------------------------|------------------|
|                              | 千港元                    | 千港元              |
| 收購之淨資產                       |                        |                  |
| 投資物業                         | 26,934                 | 39,362           |
| 物業、廠房及設備                     | 9,565                  | 11,028           |
| 預繳地價                         | 6,408                  | 8,900            |
| 無形資產                         | 1,200                  | 1,200            |
| 法定按金                         | 1,734                  | 1,734            |
| 私人財務客戶貸款及墊款                  | 1,350                  | 1,350            |
| 遞延稅項資產                       | 3,396                  | 3,396            |
| 透過損益賬按公平價值處理之金融資產            | 42,735                 | 42,735           |
| 應收賬款、按金及預付款項                 | 18,284                 | 17,384           |
| 銀行結存及現金                      | 186,994                | 186,994          |
| 應付賬款及應計費用                    | (17,884)               | (17,884)         |
| 遞延稅項負債                       | (124)                  | (124)            |
| 少數股東權益                       | (14,160)               | (14,160)         |
| 淨資產                          | <u>266,432</u>         | 281,915          |
| 代價總額，以現金支付                   |                        | <u>311,682</u>   |
|                              |                        | 29,767           |
| 公平價值淨額高於代價之差額已於綜合收益賬內確認為其他收入 |                        | <u>199</u>       |
| 商譽                           |                        | <u>29,966</u>    |
| 收購時之現金流出淨額：                  |                        |                  |
| 已付現金代價                       |                        | 311,682          |
| 已收購之銀行結存及現金                  |                        | <u>(186,994)</u> |
|                              |                        | <u>124,688</u>   |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 45. 收購附屬公司(續)

商譽來自本集團收購附屬公司後預期產生之協同效應。

年內已收購附屬公司之總收入及溢利如下：

|      | 於截至<br>二零零五年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 本集團應佔<br>收購後<br>千港元 |
|------|---------------------------------------|---------------------|
| 收益總額 | 50,984                                | 45,481              |
| 年內溢利 | 12,296                                | 10,442              |

於二零零四年收購之附屬公司對本集團該年之收益及溢利並無構成任何重大影響。

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

#### 46. 出售附屬公司

|                   | 二零零四年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|
| 已出售淨資產：           |              |
| 應收賬款、按金及預付款項      | —            |
| 銀行結存              | —            |
| 應付賬款及應計費用         | (4,491)      |
|                   | (4,491)      |
| 出售時轉撥之滙兌儲備        | (2,339)      |
| 出售時轉撥之少數股東權益      | (1,817)      |
| 出售附屬公司之溢利         | 8,647        |
| 出售之所得款項           | —            |
| 支付方式：             |              |
| 現金                | —            |
| 有關出售附屬公司之現金及現金等價物 |              |
| 流入淨額之分析：          |              |
| 已收現金代價            | —            |
| 已出售銀行結餘           | —            |
|                   | —            |

於二零零四年出售之附屬公司，對本集團之於該年度收益及溢利並無任何重大影響。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 47. 主要非現金交易

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

#### 48. 或然負債

(a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團作出之擔保如下：

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

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

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

#### 48. 或然負債(續)

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

新鴻基證券現已獲授最終許可，就上訴法庭裁決向終審法院提出上訴(「最終上訴」)。最終上訴聆訊將於二零零六年六月十九日展開。

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

- (a) 於二零零零年三月一日墊付之27,234,754港元；
- (b) 於二零零一年一月二日墊付之7,697,418港元(新鴻基知悉新世界於二零零四年四月向新鴻基證券(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
- (c) 於二零零四年六月四日，要求就GUP之銀行貸款支付2,565,839港元。(已就該索償於新鴻基證券之賬目作出撥備)。

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

最終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有關，而新世界聲稱此乃根據口頭協議而需支付。因此，本集團認為新索償乃或然負債，亦鑑於本公司已為訴訟費作出撥備，故此認為現時不適宜為最終上訴或另一索償傳票作出任何撥備。有關視乎最終上訴之最終結果而對本集團構成之可能財務影響載於附註26。

於二零零五年十二月三十一日，本公司就一間附屬公司所動用之銀行信貸額向銀行作出155,000,000港元(二零零四年：155,000,000港元)之擔保。於二零零五年十二月三十一日已提用之信貸額為39,656,000港元(二零零四年：76,399,000港元)。



截至二零零五年十二月三十一日止年度

**49. 資本承擔**

|                     | 本集團           |              |
|---------------------|---------------|--------------|
|                     | 二零零五年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元 |
| 已簽約但未在財務報表中作撥備之資本開支 | <b>32,124</b> | 33,629       |
| 已獲授權但未簽約之資本開支       | <b>2,259</b>  | 2,209        |

於二零零五年及二零零四年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

**50. 營業租約安排**

|                          | 本集團           |              | 本公司          |              |
|--------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|                          | 二零零五年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| <b>作為承租人</b>             |               |              |              |              |
| 於本年度收益賬中確認有關營業租約之最低租賃款項： |               |              |              |              |
| 土地及樓宇                    | <b>44,198</b> | 39,222       | <b>4,478</b> | 2,473        |
| 其他                       | <b>50</b>     | 658          | —            | —            |
|                          | <b>44,248</b> | 39,880       | <b>4,478</b> | 2,473        |

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

|                 | 本集團           |            |              |           | 本公司           |              |
|-----------------|---------------|------------|--------------|-----------|---------------|--------------|
|                 | 二零零五年         |            | 二零零四年        |           | 二零零五年         | 二零零四年        |
|                 | 土地及樓宇<br>千港元  | 其他<br>千港元  | 土地及樓宇<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 土地及樓宇<br>千港元  | 千港元          |
| 一年內             | <b>43,222</b> | <b>406</b> | 35,565       | 578       | <b>8,129</b>  | <b>4,423</b> |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | <b>32,771</b> | —          | 39,729       | —         | <b>4,039</b>  | <b>517</b>   |
| 五年以上            | <b>84</b>     | —          | —            | —         | —             | —            |
|                 | <b>76,077</b> | <b>406</b> | 75,294       | 578       | <b>12,168</b> | <b>4,940</b> |

經營租約之年期經議定為一至五年。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 50. 營業租約安排(續)

### 作為出租人

年內賺取之物業租金收入為84,810,000港元(二零零四年：66,552,000港元)。所持有之物業已有租戶承諾租用，該等租戶之租賃協議將於未來三年內屆滿或可於未來三年內終止。

於二零零五年十二月三十一日，本集團已就下列未來最低租賃款項與租戶訂立合約：

|                 | 本集團            |               |
|-----------------|----------------|---------------|
|                 | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元  |
| 於一年內            | 67,060         | 37,346        |
| 於第二至第五年(包括首尾兩年) | 37,793         | 18,487        |
|                 | <b>104,853</b> | <b>55,833</b> |

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

## 51. 退休福利計劃

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

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

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

由於香港政府推行強制性公積金計劃條例，本集團於二零零零年十二月起已不再為新僱員提供上述計劃。

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 52. 資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團若干投資物業、土地及樓宇、持作發展物業、預繳地價及待出售物業賬面總值3,412,058,000港元(二零零四年：2,927,135,000港元，經重列)、屬於本集團及證券放款客戶之上市投資面值1,387,657,000港元(二零零四年：1,074,406,000港元)連同本公司及其附屬公司持有之上市附屬公司之若干證券，其各自賬目中所示之賬面淨值合共為3,171,082,000港元(二零零四年：3,177,864,000港元)已用作本集團所獲3,248,756,000港元(二零零四年：3,554,144,000港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零五年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,832,537,000港元(二零零四年：1,726,148,000港元)。

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

於二零零五年十二月三十一日，本公司於一間上市附屬公司之若干權益，賬面總值合共695,969,000港元(二零零四年：695,969,000港元)連同其附屬公司之若干投資已予抵押，作為給予本公司一間附屬公司150,000,000港元(二零零四年：150,000,000港元)銀行融資之抵押。於二零零五年十二月三十一日，已提用之信貸額為39,656,000港元(二零零四年：76,399,000港元)。

## 53. 有關連人士之交易及結餘

以下為於年內及年終與有關連人士之重大交易及結餘概要：

### (a) 交易概要

|                      | (收入)／支出      |              |
|----------------------|--------------|--------------|
|                      | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| <b>聯營公司</b>          |              |              |
| 股息收入                 | (750)        | (6,182)      |
| 管理服務費                | (4,080)      | —            |
| 管理及其他費用              | —            | (1,200)      |
| 服務費收入                | (2,718)      | (1,137)      |
| 利息收入                 | (6,788)      | (7,287)      |
| 租金、物業管理及空調費以及其他相關服務費 | (1,674)      | (910)        |
| 保險金                  | (4,402)      | (4,543)      |
| <b>共同控制企業</b>        |              |              |
| 租金、物業管理及空調費          | 8,926        | 9,284        |
| 股息收入                 | (60,000)     | (60,000)     |
| 物業管理及空調費及其他相關服務費     | (13,996)     | (14,020)     |
| 行政、管理及顧問費            | (3,775)      | (4,860)      |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**53. 有關連人士之交易及結餘(續)**

## (b) 主要管理層人員酬勞

|      | 二零零五年<br>千港元  | 二零零四年<br>千港元  |
|------|---------------|---------------|
| 短期福利 | 32,395        | 31,667        |
| 退休福利 | 606           | 539           |
|      | <b>33,001</b> | <b>32,206</b> |

(c) 年內，本集團與一間合營夥伴於一間雙方各佔50%權益之共同控制企業收取及獲償還若干免息貸款。於二零零五年十二月三十一日，借貸予本集團之款項總額為81,000,000港元(二零零四年：141,000,000港元)，乃為無抵押、免息及即期償付。

(d) 年內，本集團以總代價52,283,000港元從一間上市聯營公司之附屬公司收購兩間公司。

(e) 年內，一間上市聯營公司之附屬公司獲授一項280,000,000港元之貸款融資，年期自二零零五年十一月七日起計三十六個月。貸款按年利率最優惠利率加1%計息及由該上市聯營公司擔保。於二零零五年十二月三十一日，已提取貸款245,000,000港元。此外，已於二零零五年十二月八日及二零零五年十二月二十九日向上市聯營公司之附屬公司授出有期貸款4,000,000港元及1,400,000港元，年期為一年，利息分別按年利率10.5%及最優惠利率加3.5%計算。

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

|        | 本集團            |                 | 本公司          |              |
|--------|----------------|-----------------|--------------|--------------|
|        | 二零零五年<br>千港元   | 二零零四年<br>千港元    | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 聯營公司   | 342,599        | 84,644          | 5,362        | 1,200        |
| 共同控制企業 | (78,916)       | (139,023)       | —            | —            |
|        | <b>263,683</b> | <b>(54,379)</b> | <b>5,362</b> | <b>1,200</b> |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**53. 有關連人士之交易及結餘(續)**

上述金額乃以下列方式於本集團及本公司之資產負債表內入賬：

|               | 本集團             |              | 本公司          |              |
|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
|               | 二零零五年<br>千港元    | 二零零四年<br>千港元 | 二零零五年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元 |
| 於聯營公司之權益      | <b>64,582</b>   | 136,953      | —            | —            |
| 應收聯營公司貸款及應收賬款 | <b>78,000</b>   | —            | —            | —            |
| 應收賬款、按金及預付款項  | <b>255,893</b>  | 2,148        | <b>5,362</b> | 1,200        |
| 聯營公司欠款        | <b>7,384</b>    | 231          | —            | —            |
| 一間共同控制企業欠款    | <b>2,159</b>    | 2,040        | —            | —            |
| 應付賬款及應計費用     | <b>(444)</b>    | (5,428)      | —            | —            |
| 欠聯營公司款項       | <b>(62,828)</b> | (49,260)     | —            | —            |
| 欠一間共同控制企業款項   | <b>(81,063)</b> | (141,063)    | —            | —            |
|               | <b>263,683</b>  | (54,379)     | <b>5,362</b> | 1,200        |

**54. 有期資產與負債到期分析**

以下載列本集團訂有期滿日之資產與負債。過期未付資產撥入須即時償還類資產。

|              | 於二零零五年十二月三十一日 |             |               |              |            | 總計<br>千港元 |
|--------------|---------------|-------------|---------------|--------------|------------|-----------|
|              | 即時償還<br>千港元   | 三個月內<br>千港元 | 三個月至一年<br>千港元 | 一年至五年<br>千港元 | 五年後<br>千港元 |           |
| <b>資產</b>    |               |             |               |              |            |           |
| 銀行定期存款       | —             | 281,465     | —             | —            | —          | 281,465   |
| 私人財務客戶貸款及墊款  | 182,606       | 387,774     | 1,019,601     | 1,060,670    | 71,951     | 2,722,602 |
| 一間上市聯營公司有期貸款 | —             | 245,000     | —             | —            | —          | 245,000   |
| 一間上市聯營公司貸款票據 | —             | —           | —             | 78,000       | —          | 78,000    |
| 有期貸款         | 183,630       | 69,230      | 11,067        | —            | —          | 263,927   |
| 國庫券          | —             | 7,680       | —             | —            | —          | 7,680     |
| <b>負債</b>    |               |             |               |              |            |           |
| 銀行及其他借貸      | —             | 841,566     | 410,323       | 1,318,153    | 57,610     | 2,627,652 |
| 貸款票據         | —             | —           | —             | 144,931      | —          | 144,931   |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**54. 有期資產與負債到期分析(續)**

|              | 於二零零四年十二月三十一日 |             |               |              |            | 總計<br>千港元 |
|--------------|---------------|-------------|---------------|--------------|------------|-----------|
|              | 即時償還<br>千港元   | 三個月內<br>千港元 | 三個月至一年<br>千港元 | 一年至五年<br>千港元 | 五年後<br>千港元 |           |
| <b>資產</b>    |               |             |               |              |            |           |
| 銀行定期存款       | —             | 154,185     | —             | —            | —          | 154,185   |
| 私人財務客戶貸款及墊款  | 149,861       | 391,753     | 788,265       | 851,270      | 28,579     | 2,209,728 |
| 長期應收賬款       | —             | —           | —             | 3,200        | —          | 3,200     |
| 一間上市聯營公司貸款票據 | —             | —           | —             | 78,000       | —          | 78,000    |
| 有期貸款         | 232,911       | 64,515      | 34,600        | —            | —          | 332,026   |
| 有價債務證券       | —             | 7,741       | —             | —            | —          | 7,741     |
| <b>負債</b>    |               |             |               |              |            |           |
| 銀行及其他借貸      | —             | 348,646     | 541,933       | 1,035,207    | 86,362     | 2,012,148 |
| 貸款票據         | —             | —           | —             | 220,525      | —          | 220,525   |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 55. 結算日以後之事項

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

根據認購權權利，Wah Cheong可以：

- 總行使價83,256,873港元(即每股認購權股份2.4375港元) 購入全部(並非部分) 認購權股份(即CLSA所持有之34,156,666股卓健股份)；及
- 要求CLSA行使全部或部分認購權認股證，(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，就認股權證而言，則須於二零零七年一月十三日行使。

於二零零六年四月七日，Wah Cheong持有卓健之約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%權益。

假設(i)卓健並無發行新股份，(因認購權股證獲悉數行使而發行新股份除外)；(ii)上述認購權股份所涉及之認購權及有關之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約56.25%。

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 55. 結算日以後之事項(續)

(b) 於二零零六年四月六日，達成以下協議：

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

上述配售協議為無條件，且配售事項已完成，惟獨上述認購事項須待下列條件達成後方可作實：

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

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



截至二零零五年十二月三十一日止年度

**56. 主要附屬公司資料**

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

| 附屬公司                                 | 已發行<br>股本面值之比率      |                          |                | 主要業務               |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------------|----------------|--------------------|
|                                      | 繳足已發行<br>普通股本<br>港元 | 本公司*/<br>附屬公司<br>持有<br>% | 本集團<br>應佔<br>% |                    |
| 聯合融資有限公司                             | 2元                  | 100                      | 100            | 股份買賣、借貸<br>及顧問諮詢業務 |
| Alaston Development Limited          | 1美元                 | 100                      | 75             | 物業買賣               |
| 聯合水產發展有限公司                           | 50,000,000元         | 100*                     | 100            | 控股投資               |
| Allied Capital Management<br>Limited | 2元                  | 100                      | 100            | 證券買賣               |
| 聯合地產(香港)有限公司**                       | 1,074,303,802元      | 18*<br>57                | 75             | 控股投資               |
| 聯合地產代理有限公司                           | 2元                  | 100                      | 75             | 地產代理               |
| AP Administration Limited            | 2元                  | 100                      | 75             | 管理及顧問服務            |
| AP Corporate Services Limited        | 2元                  | 100                      | 75             | 公司服務               |
| 聯合地產發展有限公司                           | 2元                  | 100                      | 75             | 控股投資               |
| AP Diamond Limited                   | 1美元                 | 100                      | 75             | 物業買賣及持有物業          |
| AP Emerald Limited                   | 1美元                 | 100                      | 75             | 控股投資               |
| AP Finance Limited                   | 2元                  | 100                      | 75             | 借貸                 |
| AP Property Management Limited       | 2元                  | 100                      | 75             | 樓宇管理               |
| 百達利財務有限公司                            | 137,500,000元        | 100                      | 56             | 金融服務及控股投資          |
| 百達利證券有限公司                            | 7,000,000元          | 100                      | 56             | 證券交易商              |
| 高韻發展有限公司                             | 5,000元              | 100                      | 75             | 持有物業               |
| Capscore Limited                     | 2元                  | 100*                     | 100            | 控股投資               |
| Cheeroll Limited                     | 2元                  | 100                      | 56             | 控股投資、證券及黃金買賣       |
| 開鵬投資有限公司                             | 2元                  | 100*                     | 100            | 股份買賣及控股投資          |
| Cowslip Company Limited              | 2元                  | 100                      | 56             | 控股投資               |
| Earnest Finance Limited              | 100元                | 100                      | 55             | 控股投資               |
| Easy Capital Investments Limited     | 1美元                 | 100                      | 55             | 控股投資               |
| 駿溢期貨有限公司                             | 20,000,000元         | 100                      | 56             | 期貨買賣及經紀            |
| 駿溢證券有限公司                             | 20,000,000元         | 100                      | 56             | 證券經紀               |
| 威箭有限公司                               | 100,000元            | 95                       | 71             | 貸款融資               |
| 景資發展有限公司                             | 10,000元             | 100                      | 75             | 控股投資               |
| 拓航有限公司                               | 5,000元              | 100                      | 75             | 持有物業               |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 56. 主要附屬公司資料(續)

| 附屬公司                             | 繳足已發行<br>普通股本<br>港元 | 已發行<br>股本面值之比率           |                | 主要業務               |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------|----------------|--------------------|
|                                  |                     | 本公司*/<br>附屬公司<br>持有<br>% | 本集團<br>應佔<br>% |                    |
| Gilmore Limited                  | 2元                  | 100                      | 75             | 持有物業               |
| Gloria (Nominees) Limited        | 200元                | 100                      | 56             | 控股投資               |
| Gloxin Limited                   | 2元                  | 100                      | 56             | 控股投資               |
| 大唐證券有限公司                         | 20,000,000元         | 100                      | 56             | 證券經紀               |
| Hilarious (Nominees) Limited     | 10,000元             | 100                      | 56             | 控股投資               |
| Hillcrest Development Limited    | 20元                 | 100                      | 75             | 持有物業               |
| Hi-Link Limited                  | 200元                | 100                      | 75             | 控股投資               |
| Integrated Custodian Limited     | 2元                  | 100                      | 75             | 持有物業               |
| Itso Limited                     | 2元                  | 100                      | 56             | 證券買賣               |
| Jaffe Development Limited        | 1美元                 | 100                      | 75             | 持有物業               |
| Kalix Investment Limited         | 2元                  | 100                      | 75             | 持有物業               |
| 勁鵬發展有限公司                         | 2元                  | 100                      | 75             | 持有物業               |
| 歷山代理人有限公司                        | 2元                  | 100                      | 56             | 代理人服務              |
| Macdonnell (Nominees) Limited    | 10,000元             | 100                      | 56             | 控股投資               |
| 銳騰投資有限公司                         | 2元                  | 100                      | 75             | 證券買賣               |
| Mightyton Limited                | 10,000元             | 100                      | 75             | 持有物業               |
| 幹美投資有限公司                         | 2元                  | 100                      | 56             | 控股投資               |
| 安通建業有限公司                         | 2元                  | 100                      | 75             | 酒店業務、地產發展<br>及持有物業 |
| 興順隆有限公司                          | 10,000元             | 100*                     | 100            | 控股投資               |
| 先港發展有限公司                         | 2元                  | 100                      | 56             | 控股投資               |
| Plentiwind Limited               | 2元                  | 100                      | 56             | 期貨買賣               |
| 栢麗服務有限公司                         | 2元                  | 100                      | 49             | 樓宇保養及清潔服務          |
| 保得物業管理有限公司                       | 5,000元              | 100                      | 49             | 樓宇管理               |
| Quick Art Limited                | 3,540,000元          | 100                      | 56             | 持有物業               |
| 捷橋財務有限公司                         | 20,000,000元         | 100                      | 56             | 借貸                 |
| 穎坤投資有限公司                         | 2元                  | 100*                     | 100            | 控股投資               |
| 山栢置業有限公司                         | 10元                 | 100                      | 75             | 持有物業               |
| Scienter Investments Limited     | 20元                 | 100                      | 56             | 證券買賣               |
| SHK Consultancy Services Limited | 2元                  | 100                      | 56             | 顧問服務               |
| 新鴻基財經資訊有限公司                      | 100元                | 51                       | 29             | 財經資訊服務             |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 56. 主要附屬公司資料(續)

| 附屬公司                            | 已發行<br>股本面值之比率      |               |                | 主要業務               |
|---------------------------------|---------------------|---------------|----------------|--------------------|
|                                 | 繳足已發行<br>普通股本<br>港元 | 本公司*/<br>附屬公司 |                |                    |
|                                 |                     | 持有<br>%       | 本集團<br>應佔<br>% |                    |
| 新鴻基財務有限公司                       | 150,000,000元        | 100           | 55             | 私人財務               |
| 新鴻基投資管理有限公司                     | 5,000,000元          | 100           | 56             | 基金市場策劃及管理          |
| SHK Investment Services Limited | 1,000,000元          | 100           | 56             | 資產投資及租賃            |
| 新鴻基科網(証券)有限公司                   | 30,000,000元         | 100           | 56             | 網上証券經紀及証券放款        |
| 新鴻基科網有限公司                       | 20,000,000元         | 100           | 56             | 網上金融服務             |
| 新鴻基珠江三角洲投資有限公司                  | 75,000,000元         | 100           | 56             | 控股投資               |
| 順隆金業有限公司                        | 6,000,000元          | 100           | 56             | 黃金買賣及經紀            |
| 順隆融資有限公司                        | 6,500,000元          | 100           | 56             | 控股投資               |
| 順隆財務有限公司                        | 1,000,000元          | 100           | 56             | 借貸                 |
| 順隆外匯有限公司                        | 32,000,000元         | 100           | 56             | 槓桿外匯買賣及經紀          |
| 順隆期貨有限公司                        | 15,000,000元         | 100           | 56             | 期貨及期權買賣            |
| 順隆集團有限公司                        | 200,000,000元        | 100           | 56             | 控股投資               |
| 順隆代理人有限公司                       | 100,000元            | 100           | 56             | 代理人及秘書服務           |
| 順隆網上投資服務<br>(香港)有限公司            | 25,000,000元         | 100           | 56             | 電腦及銷售諮詢<br>服務及証券買賣 |
| 順隆証券行有限公司                       | 50,000,000元         | 100           | 56             | 証券經紀及証券放款          |
| Sierra Joy Limited              | 2元                  | 100           | 75             | 持有物業               |
| Splendid Gain Limited           | 2元                  | 100           | 56             | 控股投資               |
| 新興金業有限公司                        | 5,000,000元          | 100           | 56             | 黃金買賣               |
| 新鴻基有限公司**                       | 249,140,631元        | 75            | 56             | 控股投資               |
| 新鴻基(代理人)有限公司                    | 200元                | 100           | 56             | 代理人服務              |
| 新鴻基金業有限公司                       | 30,000,000元         | 100           | 56             | 黃金買賣及控股投資          |
| 新鴻基期貨有限公司                       | 80,000,600元         | 100           | 56             | 商品期貨經紀             |
| 新鴻基外匯有限公司                       | 150,000,000元        | 100           | 56             | 外匯買賣               |
| 新鴻基保險顧問有限公司                     | 1,000,000元          | 100           | 56             | 保險經紀及顧問服務          |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 56. 主要附屬公司資料(續)

| 附屬公司  | 繳足已發行<br>普通股本<br>港元 | 已發行<br>股本面值之比率           |                | 主要業務               |
|---|---------------------|--------------------------|----------------|--------------------|
|   |                     | 本公司*/<br>附屬公司<br>持有<br>% | 本集團<br>應佔<br>% |                    |
| 新鴻基國際有限公司   | 10,000,000元         | 100                      | 56             | 企業融資服務             |
| Sun Hung Kai International<br>Commodities Limited | 5,000,000元          | 100                      | 56             | 證券、外匯及<br>股票期權買賣   |
| 新鴻基投資服務有限公司                                       | 290,000,000元        | 100                      | 56             | 控股投資、證券經紀<br>及證券放款 |
| 新鴻基資料研究有限公司                                       | 100,000元            | 100                      | 56             | 證券資料研究服務           |
| 新鴻基證券(海外)有限公司                                     | 60,000元             | 100                      | 56             | 控股投資               |
| 新鴻基證券(信託)有限公司                                     | 3,000,000元          | 100                      | 56             | 信託服務               |
| 新鴻基證券資本市場有限公司                                     | 1,000元              | 100                      | 56             | 控股投資               |
| 新鴻基証券有限公司   | 124,898,589元        | 100                      | 56             | 控股投資               |
| Sun Hung Kai Venture<br>Capital Limited           | 2元                  | 100                      | 56             | 控股投資               |
| 新鴻基優越理財有限公司                                       | 5,000,000元          | 100                      | 56             | 投資顧問、財務策劃<br>及資產管理 |
| 新泰昌授信有限公司   | 150,000,000元        | 100                      | 56             | 證券放款               |
| 新泰昌財務有限公司   | 25,000,000元         | 100                      | 56             | 金融服務               |
| 陽山投資有限公司  | 2元                  | 100*                     | 100            | 控股投資               |
| Texgulf Limited                                   | 20元                 | 100                      | 56             | 物業投資               |
| 建屋貸款(亞洲)有限公司                                      | 2元                  | 76                       | 42             | 借款                 |
| 香港建屋貸款有限公司**                                      | 225,000,000元        | 76                       | 42             | 庫務投資及按揭貸款融資        |
| 杜雲發展有限公司  | 10,000元             | 100                      | 56             | 控股投資               |
| 同和投資有限公司  | 10,000元             | 100                      | 56             | 控股投資               |
| 亞洲聯合財務有限公司  | 137,500,000元        | 58                       | 55             | 私人財務               |
| 華昌建業有限公司  | 25,100,000元         | 100                      | 56             | 控股投資               |
| 偉略秘書有限公司  | 2元                  | 100                      | 56             | 秘書服務               |
| 億利高投資有限公司   | 58,330,000元         | 100                      | 56             | 物業投資               |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 56. 主要附屬公司資料(續)

除Alaston Development Limited、AP Diamond Limited、AP Emerald Limited、Earnest Finance Limited、Easy Capital Investments Limited及Jaffe Development Limited在英屬處女群島註冊成立外，以上所有附屬公司均在香港註冊成立。

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

| 附屬公司                                 | 註冊成立/<br>業務所在地 | 繳足已發行<br>普通股本 | 已發行股本面值之比率      |                | 主要業務    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|-----------------|----------------|---------|
|                                      |                |               | 附屬公司<br>持有<br>% | 本集團<br>應佔<br>% |         |
| Allied Properties China Limited      | 開曼群島           | 1,000美元       | 100             | 75             | 控股投資    |
| Best Decision Investments Limited    | 英屬處女群島         | 50,000美元      | 65              | 37             | 控股投資    |
| Best Delta International Limited     | 英屬處女群島         | 1美元           | 100             | 56             | 控股投資    |
| Boneast Assets Limited               | 英屬處女群島         | 1美元           | 100             | 56             | 控股投資    |
| Constable Development S.A.           | 巴拿馬            | 5美元           | 100             | 56             | 控股投資    |
| Elecrent Consultants Limited         | 英屬處女群島         | 1美元           | 100             | 75             | 投資控股    |
| 興業控股有限公司                             | 英屬處女群島         | 1美元           | 100             | 56             | 持有物業    |
| I-Market Limited                     | 英屬處女群島         | 1美元           | 100             | 56             | 控股投資    |
| Kenworld Corporation                 | 利比里亞共和國        | 1美元           | 100             | 75             | 控股投資    |
| Lakewood Development Corporation     | 美國             | 1,000美元       | 100             | 75             | 持有待出售物業 |
| Ranbridge, Inc.                      | 菲律賓            | 5,385,000披索   | 100             | 56             | 借貸      |
| Shipshape Investments Limited        | 英屬處女群島         | 1美元           | 100             | 56             | 控股投資    |
| SHK Absolute Return Managers Limited | 開曼群島           | 10美元          | 100             | 56             | 控股投資    |
| SHK Global Managers Limited          | 英屬處女群島         | 5,000美元       | 100             | 56             | 基金管理    |
| SHK Quant Managers Limited           | 開曼群島           | 10美元          | 100             | 56             | 基金管理    |
| 誠興投資有限公司                             | 英屬處女群島         | 1美元           | 100             | 56             | 持有物業    |
| SL Meridian Holdings Limited         | 英屬處女群島         | 1,000,000港元   | 100             | 56             | 控股投資    |

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 56. 主要附屬公司資料(續)

| 附屬公司   | 註冊成立/<br>業務所在地 | 繳足已發行<br>普通股本      | 已發行股本面值之比率      |                | 主要業務      |
|--|----------------|--------------------|-----------------|----------------|-----------|
|  |                |                    | 附屬公司<br>持有<br>% | 本集團<br>應佔<br>% |           |
| Sun Hung Kai International<br>Bank [Brunei] Limited            | 汶萊             | 10,000,000<br>新加坡元 | 100             | 56             | 國際銀行業務    |
| Sun Hung Kai International<br>Investment Management<br>Limited | 英屬處女群島         | 50,000美元           | 100             | 56             | 控股投資      |
| Sun Hung Kai Investment<br>Services (Macau) Limited            | 澳門             | 1,000,000澳門元       | 100             | 56             | 持有物業      |
| Sun Hung Kai Online Limited                                    | 英屬處女群島         | 1美元                | 100             | 56             | 網上服務      |
| Sun Hung Kai Securities<br>(Bermuda) Limited                   | 百慕達            | 12,000美元           | 100             | 56             | 控股投資及管理服務 |
| Sun Hung Kai Securities<br>(Phil.), Inc.                       | 菲律賓            | 273,600,000披索      | 100             | 56             | 控股投資      |
| Swan Islands Limited   | 英屬處女群島         | 1美元                | 100             | 56             | 控股投資      |
| Tailwind Consultants Limited                                   | 英屬處女群島         | 1美元                | 100             | 56             | 控股投資      |
| Upper Selection Investments<br>Limited                         | 英屬處女群島         | 1美元                | 100             | 56             | 控股投資      |
| Upstand Assets Limited   | 英屬處女群島         | 1美元                | 100             | 56             | 控股投資      |
| Wah Cheong Development<br>(B.V.I.) Limited                     | 英屬處女群島         | 2,675,400美元        | 100             | 56             | 控股投資      |
| Winbest Holdings Limited                                       | 英屬處女群島         | 1美元                | 100             | 76             | 投資控股      |
| Zeal Goal International Limited                                | 英屬處女群島         | 1美元                | 100             | 56             | 控股投資      |

\*\* 該等附屬公司於香港上市，有關該等附屬公司之詳情載於其公佈之經審核賬目內。

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

**57. 主要聯營公司資料**

於二零零五年十二月三十一日之本集團主要聯營公司資料如下：

| 聯營公司                                      | 註冊成立/<br>業務所在地 | 已發行股本面值之比率      |                | 主要業務 |
|---|----------------|-----------------|----------------|------|
|   |                | 附屬公司<br>持有<br>% | 本集團<br>應佔<br>% |      |
| 確勁有限公司                                    | 香港             | 45              | 25             | 持有物業 |
| 精威置業有限公司                                  | 香港             | 22              | 12             | 持有物業 |
| Omicron International Limited             | 英屬處女群島         | 44              | 25             | 控股投資 |
| 卓健亞洲有限公司**                                | 百慕達            | 34              | 19             | 控股投資 |
| Real Estate Investments (N.T.)<br>Limited | 香港             | 40              | 22             | 物業發展 |
| 兆勇發展有限公司                                  | 香港             | 40              | 22             | 控股投資 |
| 時達開有限公司                                   | 香港             | 33              | 19             | 控股投資 |
| 天安中國投資有限公司**                              | 香港             | 49              | 27             | 控股投資 |
| 禹銘投資有限公司**                                | 香港             | 22              | 12             | 控股投資 |

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

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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

## 58. 主要共同控制企業資料

於二零零五年十二月三十一日之本集團主要共同控制企業資料如下：

| 共同控制企業                | 註冊成立/<br>業務所在地 | 已發行股本面值之比率      |                | 主要業務    |
|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|---------|
|                       |                | 附屬公司<br>持有<br>% | 本集團<br>應佔<br>% |         |
| Allied Kajima Limited | 香港             | 50              | 37             | 地產及控股投資 |
| 上海新鴻基企業顧問有限公司         | 中華人民共和國        | 33              | 19             | 企業融資顧問  |

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



|                   | 截至十二月三十一日止財政年度 |              |              |                      |                  |
|-------------------|----------------|--------------|--------------|----------------------|------------------|
|                   | 二零零一年<br>千港元   | 二零零二年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) | 二零零五年<br>千港元     |
| <b>業績</b>         |                |              |              |                      |                  |
| 收益                | 1,743,774      | 1,812,277    | 1,609,482    | 1,910,952            | <b>2,004,566</b> |
| 經營(虧損)溢利          | 248,220        | (210,777)    | 512,844      | 844,215              | <b>1,443,368</b> |
| 其他融資成本            | (111,391)      | (72,183)     | (61,277)     | (49,386)             | <b>(102,245)</b> |
| 商譽攤銷              | (4,760)        | (7,142)      | (7,142)      | (7,142)              | —                |
| 轉撥負商譽             | 68,220         | 136,899      | 237,923      | 257,610              | —                |
| 資本儲備攤銷            | 20,417         | 17,267       | 17,267       | 17,267               | —                |
| 因認股權證到期而轉撥之認股權證儲備 | —              | —            | —            | —                    | —                |
| 應佔聯營公司業績          | 123,505        | 117,473      | 135,708      | 165,856              | <b>150,388</b>   |
| 應佔共同控制企業業績        | 51,213         | (22,730)     | 22,900       | 25,706               | <b>105,298</b>   |
| 除稅前(虧損)溢利         | 395,424        | (41,193)     | 858,223      | 1,254,126            | <b>1,596,809</b> |
| 稅項                | (95,366)       | (82,972)     | (127,518)    | (151,472)            | <b>(170,042)</b> |
| 年內(虧損)溢利          | 300,058        | (124,165)    | 730,705      | 1,102,654            | <b>1,426,767</b> |
| 以下人士應佔：           |                |              |              |                      |                  |
| 本公司權益持有人          | 103,437        | (169,595)    | 486,466      | 713,735              | <b>901,480</b>   |
| 少數股東權益            | 196,621        | 45,430       | 244,239      | 388,919              | <b>525,287</b>   |
|                   | 300,058        | (124,165)    | 730,705      | 1,102,654            | <b>1,426,767</b> |
| 每股基本盈利(虧損)        | HK\$0.3        | HK\$(0.5)    | HK\$1.53     | HK\$2.71             | <b>HK\$3.48</b>  |

|              | 於十二月三十一日     |              |              |                      |                    |
|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------------|
|              | 二零零一年<br>千港元 | 二零零二年<br>千港元 | 二零零三年<br>千港元 | 二零零四年<br>千港元<br>(重列) | 二零零五年<br>千港元       |
| <b>資產及負債</b> |              |              |              |                      |                    |
| 資產總額         | 12,848,540   | 10,601,116   | 11,693,463   | 11,844,263           | <b>14,423,119</b>  |
| 負債總額         | (4,127,031)  | (3,021,926)  | (4,433,591)  | (3,862,658)          | <b>(4,310,114)</b> |
|              | 8,721,509    | 7,579,190    | 7,259,872    | 7,981,605            | <b>10,113,005</b>  |

二零零四年之若干款項已重列，以反映採納新訂及經修訂財務報告準則。

# 主要物業資料

本集團之附屬公司及共同控制企業於二零零五年十二月三十一日所持有之主要物業資料如下：

| 名稱／地點                          | 約滿年期    | 類別      | 建築面積<br>(平方米)   | 本集團<br>實益持有<br>% | 完成階段                  |
|--------------------------------|---------|---------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 香港                             |         |         |                 |                  |                       |
| 雅柏苑<br>香港<br>大潭水塘道7號           | 2056 +  | R       | 3,475           | 74.94            | 現有物業                  |
| 聯合貨運中心<br>新界荃灣<br>德士古道150-164號 | 2047    | G       | 46,594          | 74.94            | 現有物業                  |
| 香港山頂<br>種植道60號                 | 2066    | R       | 639             | 74.94            | 現有物業                  |
| 安蘭閣<br>九龍旺角<br>東安街38號          | 2049    | R<br>C  | 1,011<br>201    | 74.94<br>74.94   | 現有物業<br>現有物業          |
| 紅山半島<br>香港大潭<br>白筆山道18號        | 2056 +  | R<br>CP | 596<br>79 ###   | 74.94<br>74.94   | 現有物業<br>現有物業<br>(第四期) |
| 中國網絡中心<br>香港灣仔<br>駱克道333號      | 2026 ++ | C       | 15,680          | 74.94            | 現有物業                  |
| 聖佐治大廈<br>九龍何文田<br>窩打老道81號      | 2006 +  | R<br>CP | 9,499<br>75 ### | 74.94<br>74.94   | 現有物業<br>現有物業          |
| 世紀軒<br>香港北角<br>渣華道138號         | 2008 +  | H       | 6,825           | 74.94            | 現有物業                  |
| 世紀閣<br>香港灣仔<br>謝斐道239號         | 2027 ++ | R<br>C  | 2,592<br>1,311  | 74.94<br>74.94   | 現有物業<br>現有物業          |
| 皇后大道中9號<br>香港                  | 2854    | C       | 1,277           | 74.94            | 現有物業                  |
| 聯合鹿島大廈<br>香港灣仔<br>告士打道138號     | 2047    | C       | 20,442          | 37.47 *          | 現有物業                  |
| 世紀香港酒店<br>香港灣仔<br>謝斐道238號      | 2047    | H       | 27,364          | 37.47 *          | 現有物業                  |
| 地利根德閣第3座<br>香港<br>地利根德徑14號     | 2051    | R       | 745             | 74.94            | 現有物業                  |

| 名稱／地點  | 約滿年期     | 類別 | 建築面積<br>(平方米) | 本集團<br>實益持有<br>% | 完成階段 |
|--|----------|----|---------------|------------------|------|
| 海富中心<br>香港夏慤道18號   | 2053 +   | C  | 2,171 #       | 56.20            | 現有物業 |
| 夏威夷花園獨立屋C7<br>新界西貢<br>銀岬路18號   | 2047     | R  | 218           | 56.20            | 現有物業 |
| 永安集團大廈<br>香港德輔道中71號  | 2902     | C  | 533 #         | 56.20            | 現有物業 |
| 香港以外   |          |    |               |                  |      |
| 美國德州<br>FM2100 Road and<br>Diamond Head Boulevard<br>Harris County   | 永久業權     | R  | 13,888,933 ## | 74.94            | 現有物業 |
| 菲律賓馬尼拉<br>Philippine Plaza Hotel<br>Cultural Centre of the<br>Philippines Complex<br>Roxas Boulevard<br>Pasay City | 2014 +++ | H  | 73,866        | 37.47 *          | 現有物業 |
| 天安中心<br>中國上海<br>黃浦區<br>南京西路<br>338號  | 2044     | C  | 1,873         | 56.20            | 現有物業 |

附註：

物業類別：R－住宅，C－商業，G－貨倉，H－酒店，CP－車位

\* 透過一間共同控制企業持有之物業

+ 可續期七十五年

++ 可續期九十九年

+++ 可續期二十五年

# 銷售面積

## 地盤面積

### 停車位數目