
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何部份或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有會德豐地產有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



會德豐地產
WHEELOCK PROPERTIES LIMITED
會德豐地產有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(證券代號：49)

主要交易
收購 Hamptons Group Limited 的公司股份

會德豐地產有限公司的董事會函件載於本通函第4至8頁。

二〇〇五年五月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
日期為二〇〇五年三月十四日的該協議	4
隨後要約	6
有關HAMPTONS的資料	6
有關賣方的資料	7
有關會德豐地產集團的資料	7
該收購的原因及利益	7
規則事宜	7
股東批准	8
額外資料	8
附錄一 會德豐地產集團的財務資料	9
附錄二 HAMPTONS的財務資料	58
附錄三 未經審核備考財務資料	91
附錄四 法定及一般資料	97

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「該收購」	指	買方根據該協議的條款及條件並受其約制下向賣方購入Hamptons的出售股份
「該協議」	指	賣方與買方就買賣Hamptons的出售股份而訂立的日期為二〇〇五年三月十四日的買賣協議
「章程細則」	指	Hamptons的組織章程細則
「BCL」	指	Bridgepoint Capital (Nominees) Limited
「董事會」	指	董事會
「完成日」	指	以下列較後者為準： (a) 緊接賣方收到Hamptons就章程細則內載列的優先認股權條文(若該條件已被達成)的行使已告完結的確認日之後的營業日；或 (b) (i)買方於二〇〇五年四月一日當日或之前收到賣方通知，所有Hamptons的股東已同意將出售股份由賣方轉讓予買方(若該條件已被達成)或(ii)賣方收到買方有關已達成該條件的書面通知之後的第二個營業日
「該條件」	指	載於本通函標題為「先決條件」一節內的條件
「代價」	指	買賣公司股份的代價，見本通函標題為「代價」一節
「德勤•關黃陳方」	指	德勤•關黃陳方會計師行
「董事」	指	會德豐地產的董事
「經擴大會德豐地產集團」	指	在完成該收購後已擴大的會德豐地產集團
「Hamptons」	指	Hamptons Group Limited
「港幣」	指	港元，香港不時使用的法定貨幣

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「畢馬威會計師事務所」	指	畢馬威會計師事務所
「最後實際可行日期」	指	二〇〇五年五月十七日，即本通函付印前的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則
「NVIL」	指	NatWest Ventures Investments Limited
「其他股東」	指	Hamptons的股東(賣方及買方除外)
「優先認股權」	指	其他股東(包括買方)的優先認股權，見本通函標題為「優先認股權」一節
「英鎊」	指	英鎊，英國不時使用的法定貨幣
「收購價」	指	每股公司股份3.12英鎊
「買方」	指	Firstbilt Pte Limited，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為會德豐地產新加坡的全資附屬公司
「出售股份」	指	2,425,310股公司股份，佔Hamptons全部已發行股本約22.24%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「公司股份」	指	Hamptons已發行股本中每股面值一便士的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「隨後要約」	指	買方因該收購而觸發購入其他股東的所有公司股份的隨後要約，見本通函標題為「隨後要約」一節
「賣方」	指	BCL及NVIL
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市

釋 義

「會德豐」	指	會德豐有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，持有會德豐地產約74%的股份權益
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「會德豐地產」	指	會德豐地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，持有會德豐地產新加坡約75%的股份權益
「會德豐地產集團」	指	會德豐地產及其附屬公司
「會德豐地產新加坡」	指	會德豐地產(新加坡)有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限公司，亦為一間新加坡的公眾上市公司
「會德豐地產新加坡集團」	指	會德豐地產新加坡及其附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，英鎊折算為港幣或港幣折算為英鎊乃以於二〇〇五年三月十四日一英鎊兌港幣十五元的兌換價計算。



會德豐地產
WHEELLOCK PROPERTIES LIMITED
會德豐地產有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)
(證券代號：49)

董事會：
李唯仁 (主席)
周明權
劉菱輝*
羅大衛
李大壯*
吳梓源
徐耀祥
余灼強*

(* 獨立非執行董事)

註冊辦事處：
香港
畢打街二十號
會德豐大廈
二十三樓

敬啟者：

主要交易

緒言

於二〇〇五年三月十四日，買方與賣方訂立該協議，按該協議，根據其內所載條款及條件並須受其約制下，買方已同意購入，而賣方亦已同意出售Hamptons的出售股份，收購價為每股公司股份3.12英鎊，以現金支付。

根據上市規則，該收購對會德豐地產而言構成一項主要交易，須在股東大會上獲會德豐地產的股東批准後，方可作實。

本通函旨在向閣下提供有關該收購的進一步資料。

日期為二〇〇五年三月十四日的該協議

訂約方：

賣方： Bridgepoint Capital (Nominees) Limited
NatWest Ventures Investments Limited

買方： Firstbilt Pte Limited

購入資產：

出售股份；惟若其他股東（包括買方）全數行使彼等的優先認股權，則買方只有權額外購入1,010,579股公司股份。若作出隨後要約的規定被觸發，買方因該優先認股權及隨後要約而購入的公司股份的最高數目將為7,372,854股，約相等於Hamptons的全部已發行股本的67.60%，或若Hamptons的認購權的持有人已行使彼等的權利將彼等的認購權轉換為公司股份，則買方購入的公司股份為7,635,854股，約相等於因有關轉換而增加的Hamptons已發行股本的68.36%。

優先認股權：

根據章程細則及該協議，賣方在簽署該協議後（惟須受該條件得以達成的約制），須將轉讓通知書遞交予Hamptons，Hamptons則須向每名其他股東（包括買方）以收購價作出購入出售股份的要約。該等其他股東（包括買方）有權按彼等持有Hamptons的股份權益的比例購入出售股份。

先決條件：

該協議的完成須待會德豐地產得到其股東根據上市規則的規定而批准該收購及隨後要約後，方可作實。

代價：

每股公司股份3.12英鎊（折合約港幣46.8元）。收購價乃根據基於二〇〇四年六月三十日的Hamptons最近期經審核業績計算的市盈率為7.6而訂定價值。

買方就出售股份而應付予賣方的總代價為七百六十萬英鎊（折合約港幣一億一千四百萬元），並擬從會德豐地產新加坡集團的內部資源以現金撥付。

買方應付予賣方的總代價就為數不多於7,372,854股公司股份（佔Hamptons全部已發行股本的67.60%），或如Hamptons的認購權的持有人已行使彼等的權利將彼等的認購權轉換為公司股份則為7,635,854股公司股份（佔因有關轉換而增加的已發行股本的68.36%）而言，分別為二千三百萬英鎊（折合約港幣三億四千五百萬元）或二千三百八十萬英鎊（折合約港幣三億五千七百萬元）（就優先認股權並沒有行使及隨後要約已獲其他股東全部接納而言），有關總代價擬從會德豐地產新加坡集團的內部資源以現金撥付。

付款：

代價乃以現金支付。

完成：

該協議已於二〇〇五年四月二十一日完成，買方亦已根據隨後要約完成向其他股東額外購入5,210,544股公司股份。因此，買方於本通函日期持有Hamptons的100%股份權益。

隨後要約

若買方因該收購而令其於Hamptons的股份權益增加至35%或以上，買方將根據章程細則的規定觸發以收購價向其他股東所持有的所有或任何公司股份發出收購要約的責任。在該條件尚未達成前將不會作出隨後要約。

有關HAMPTONS的資料

Hamptons逾七年前已一直為買方擁有其32.4%權益的聯營公司。Hamptons於一九九六年一月十二日註冊成立，旨在收購及合併Cluttons London Residential Agency及Hamptons的地產代理網絡。其核心業務為住宅物業市場的地產代理服務，著眼於高、中檔的高質素住宅物業。

於二〇〇四年六月三十日，Hamptons根據適用的英國會計準則計算的經審核綜合資產淨值為九百五十萬英鎊(折合約港幣一億四千二百萬元)，出售股份所涉及的資產淨值則為二百一十萬英鎊(折合約港幣三千二百萬元)。

Hamptons根據適用的英國會計準則編製截至二〇〇四年六月三十日及二〇〇三年六月三十日止財政年度的經審核綜合財務報表顯示，Hamptons錄得的除稅前及未計入特殊項目的經審核淨盈利分別為六百七十六萬五千英鎊(折合約港幣一億零一百萬元)及一百一十四萬三千英鎊(折合約港幣一千七百萬元)，而除稅後及計入特殊項目的經審核淨盈利則分別為四百五十八萬一千英鎊(折合約港幣六千九百萬元)及四十一萬英鎊(折合約港幣六百萬元)。

根據適用的香港會計準則編製的Hamptons截至二〇〇四年六月三十日止三個年度及截至二〇〇三年十二月三十一日及二〇〇四年十二月三十一日止六個月的財務資料載於本通函附錄二。

於該協議日期，賣方合共持有Hamptons 22.24%的股份權益，買方則持有Hamptons 32.40%的股份權益，其餘45.36%的股份權益則由若干獨立第三者持有。在該收購獲完成後(包括完成優先認股權程序及行使隨後要約)，買方持有Hamptons 100%的股份權益。

有關賣方的資料

BCL及NVIL的主要業務為私人股本權益投資。

就各董事最大程度所理解、知悉及相信，並經進行所有合理諮詢後，賣方及其他股東及彼等各自的最終實益擁有人(如為一間公司)皆分別為獨立於會德豐地產的第三者，且並非會德豐地產的關連人士(定義見上市規則)。

有關會德豐地產集團的資料

會德豐地產集團的主要業務為擁有物業作發展和出租之用及投資控股。

該收購為經雙方按公平原則下，以自願買賣形式協商後達成。會德豐地產新加坡的董事會(包括獨立非執行董事)已批准該收購。

隨著會德豐地產集團已順利物色及承接多個金額龐大項目所位處的數個亞洲國家(包括香港、新加坡及日本)的經濟表現皆有所改善，董事預期會德豐地產集團於本財政年度的經營及財務前景將會開始轉趨理想。

該收購的原因及利益

會德豐地產新加坡的董事認為增持Hamptons的股份權益為可行的投資，此舉將可增加會德豐地產新加坡集團的資產及盈利基礎。董事認為根據該協議進行的該收購的條款乃屬公平及合理，且符合會德豐地產股東的整體利益。

於完成該收購時，會德豐地產集團的資產及負債(不包括商譽、現金和現金等值)將分別增加約港幣二億一千三百二十萬元及港幣一億二千零一十萬元，會德豐地產集團的現金及現金等值則減少約港幣三億二千九百一十萬元。誠如本通函附錄二甲節Hamptons的綜合收益表所示，截至二〇〇四年六月三十日止年度，Hamptons的經審核股東應佔綜合盈利約為四百四十萬英鎊(折合約港幣六千六百萬港元)。

須付予買方董事的薪酬總額及彼等應收的實物利益並不會由於該收購而出現任何改變。

規則事宜

買方為會德豐地產新加坡的全資附屬公司，而會德豐地產乃會德豐地產新加坡的居間控股公司。因此，根據上市規則，該收購對會德豐地產而言構成一項主要交易。

股東批准

根據上市規則第14.40條，該收購及因該收購而產生的隨後要約（其乃會德豐地產一項主要交易），須待會德豐地產在股東大會上獲股東批准後，方可作實。由於並無會德豐地產的股東須在會德豐地產的股東大會上放棄投票，而有權出席並在會德豐地產的股東大會上投票的Myers Investments Limited（此乃會德豐的一間間接全資附屬公司，持有會德豐地產1,536,058,269股股份，佔會德豐地產已發行股份面值超逾50%）已就該收購及隨後要約作出書面批准，因此，聯交所已根據上市規則第14.44條接納以該項書面批准代替召開股東大會。

額外資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載列的額外資料。

此致

列位股東 台照

主席
李唯仁
謹啟

二〇〇五年五月二十三日

甲、本集團的財務業績概要

茲將會德豐地產集團截至二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年三月三十一日止三個財政年度每一年的已刊發經審核綜合業績、會德豐地產集團於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年三月三十一日的經審核資產淨值、會德豐地產集團截至二〇〇四年九月三十日止六個月的未經審核綜合業績，以及會德豐地產集團於二〇〇四年九月三十日的未經審核資產淨值臚列如下：

			(附註一)	(附註一)
			(重新編列)	
	截至	截至	截至	截至
	30/9/2004	31/3/2004	31/3/2003	31/3/2002
	止六個月	止年度	止年度	止年度
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業額	<u>1,195.5</u>	<u>1,602.3</u>	<u>1,999.0</u>	<u>3,330.2</u>
營業盈利	388.8	534.2	755.7	1,344.0
借貸成本	(14.4)	(51.5)	(102.8)	(156.1)
物業(撥備)／撥備撥回	—	24.2	(1,159.4)	(373.7)
所佔聯營公司盈利 減虧損	<u>576.6</u>	<u>712.5</u>	<u>(456.6)</u>	<u>(353.9)</u>
除稅前盈利／(虧損)	951.0	1,219.4	(963.1)	460.3
所得稅	<u>(45.1)</u>	<u>(103.5)</u>	<u>(0.1)</u>	<u>(250.4)</u>
除稅後盈利／(虧損)	905.9	1,115.9	(963.2)	209.9
少數股東權益	<u>(50.5)</u>	<u>(62.2)</u>	<u>170.3</u>	<u>(123.6)</u>
股東應佔集團盈利／ (虧損)	<u>855.4</u>	<u>1,053.7</u>	<u>(792.9)</u>	<u>86.3</u>
每股盈利／(虧損)	<u>41.3仙</u>	<u>50.9仙</u>	<u>(38.3)仙</u>	<u>4.2仙</u>
			(重新編列)	
	30/9/2004	31/3/2004	31/3/2003	31/3/2002
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
總資產	18,924.2	16,695.1	15,685.4	19,564.0
負債總額及少數股東權益	<u>(5,085.9)</u>	<u>(4,151.7)</u>	<u>(6,012.4)</u>	<u>(8,080.6)</u>
股東權益	<u>13,838.3</u>	<u>12,543.4</u>	<u>9,673.0</u>	<u>11,483.4</u>

附註一：二〇〇三年度的數字已根據會計實務準則第12號而作出重新編列，詳情載於會德豐地產集團的二〇〇三年年報賬項附註第11條「所得稅」。二〇〇二年的數字沒有作出重新編列，是由於此舉會造成延誤及引致費用與股東利益不相稱。

乙、經審核綜合賬項（轉載自會德豐地產截至二〇〇四年三月三十一日止年度的年報）

以下為會德豐地產集團截至二〇〇四年三月三十一日止年度的經審核綜合賬項，此乃摘錄自會德豐地產二〇〇三／〇四年報。

綜合損益賬

截至二〇〇四年三月三十一日止年度

	附註	(重新編列)	
		二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
營業額	3	1,602.3	1,999.0
其它收入淨額	4	23.1	3.7
		<u>1,625.4</u>	<u>2,002.7</u>
直接成本及營業費用		(1,012.1)	(1,157.5)
銷售及推銷費用		(18.6)	(38.1)
行政及公司費用		<u>(60.5)</u>	<u>(51.4)</u>
營業盈利	3	534.2	755.7
借貸成本	5	<u>(51.5)</u>	<u>(102.8)</u>
營業盈利淨額		482.7	652.9
物業撥備撥回／(撥備)		24.2	(1,159.4)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	<u>712.5</u>	<u>(456.6)</u>
除稅前盈利／(虧損)		1,219.4	(963.1)
所得稅	7	<u>(103.5)</u>	<u>(0.1)</u>
除稅後盈利／(虧損)		1,115.9	(963.2)
少數股東權益		<u>(62.2)</u>	<u>170.3</u>
股東應佔的集團盈利／(虧損)	8	<u><u>1,053.7</u></u>	<u><u>(792.9)</u></u>
是年股息	9		
是年已宣布派發的中期股息		41.4	41.4
結算日後擬派發的末期股息		<u>103.5</u>	<u>103.5</u>
		<u><u>144.9</u></u>	<u><u>144.9</u></u>
每股盈利／(虧損)	10	<u><u>50.9仙</u></u>	<u><u>(38.3)仙</u></u>

綜合資產負債表

二〇〇四年三月三十一日

	附註	二〇〇四年 港幣百萬元	(重新編列) 二〇〇三年 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產	12	3,273.8	3,163.1
聯營公司	14	1,758.3	3,443.5
長期投資	15	5,165.8	3,307.0
遞延應收賬項	16	90.4	102.6
		<u>10,288.3</u>	<u>10,016.2</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業	17	2,317.7	1,973.0
待沽物業	17	1,599.9	696.1
短期投資	18	79.8	102.0
貿易及其它應收賬項	19	427.5	101.3
應收同母系附屬公司款項		—	1.6
銀行結存及存款		1,981.9	2,795.2
		<u>6,406.8</u>	<u>5,669.2</u>
流動負債			
銀行借款及透支	20	230.0	1,470.0
貿易及其它應付賬項	21	395.4	470.5
應付同母系附屬公司款項		17.8	—
本期稅項		58.5	221.1
		<u>701.7</u>	<u>2,161.6</u>
流動資產淨額		<u>5,705.1</u>	<u>3,507.6</u>
總資產減流動負債		<u>15,993.4</u>	<u>13,523.8</u>
資本及儲備			
股本	22	413.9	413.9
儲備	23(a)	12,129.5	9,259.1
		<u>12,543.4</u>	<u>9,673.0</u>
少數股東權益		1,355.4	1,238.2
非流動負債			
長期銀行借款	24	1,864.1	2,335.7
遞延稅項	25	71.6	54.2
遞延項目	26	158.9	222.7
		<u>2,094.6</u>	<u>2,612.6</u>
股東權益及非流動負債		<u>15,993.4</u>	<u>13,523.8</u>

公司資產負債表

二〇〇四年三月三十一日

	附註	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
非流動資產			
附屬公司	13	2,161.1	2,822.4
流動資產			
貿易及其它應收賬項		0.2	0.4
銀行結存及存款		0.1	0.2
		<u>0.3</u>	<u>0.6</u>
流動負債			
銀行借款及透支	20	—	1,016.1
貿易及其它應付賬項		2.2	7.0
		<u>2.2</u>	<u>1,023.1</u>
流動負債淨額		<u>(1.9)</u>	<u>(1,022.5)</u>
總資產減流動負債		<u><u>2,159.2</u></u>	<u><u>1,799.9</u></u>
資本及儲備			
股本	22	413.9	413.9
儲備	23(b)	1,745.3	887.5
		<u>2,159.2</u>	<u>1,301.4</u>
非流動負債			
長期銀行借款	24	—	498.5
股東權益及非流動負債		<u><u>2,159.2</u></u>	<u><u>1,799.9</u></u>

綜合權益轉變報表

截至二〇〇四年三月三十一日止年度

	二〇〇四年 港幣百萬元	(重新編列) 二〇〇三年 港幣百萬元
於四月一日的股東權益		
以往呈報	9,716.7	11,483.4
有關遞延稅項之前期調整 (附註11)	(43.7)	(33.3)
	<u>9,673.0</u>	<u>11,450.1</u>
重新編列	9,673.0	11,450.1
重估盈餘／(虧損)：		
非交易股本證券		
(二〇〇三年：重新編列)	1,725.2	(788.0)
投資物業	—	(196.2)
折算海外公司賬項所產生的匯兌差額	165.9	139.5
	<u>1,891.1</u>	<u>(844.7)</u>
未確認在損益賬的淨收益／(虧損)	1,891.1	(844.7)
股東應佔的集團盈利／(虧損)		
(二〇〇三年：重新編列)	1,053.7	(792.9)
已批准之上年度末期股息	(103.5)	(103.5)
是年已宣布派發之中期股息	(41.4)	(41.4)
非交易股本證券減值撥備	41.4	—
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
非交易股本證券	29.4	11.9
物業	(0.3)	(6.5)
	<u>12,543.4</u>	<u>9,673.0</u>
於三月三十一日的股東權益	<u><u>12,543.4</u></u>	<u><u>9,673.0</u></u>

綜合現金流量表

截至二〇〇四年三月三十一日止年度

	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
(用於)／來自營業的現金(附註)	(1,260.8)	910.6
已收利息	51.5	111.2
已付利息	(41.0)	(88.7)
已收上市證券的股息	103.6	191.4
已收聯營公司的股息	116.6	14.2
已付香港利得稅	(22.1)	(13.6)
已付海外稅項	(168.9)	(820.2)
來自營業業務的現金(流出)／流入淨額	(1,221.1)	304.9
投資業務		
出售非交易股本證券所得款項	156.2	442.9
出售固定資產所得款項	10.0	11.4
增加一附屬公司投資	—	(1,016.1)
購入非交易股本證券	(197.1)	(112.2)
購置固定資產	(4.8)	(12.8)
減少／(增加)遞延應收賬項	12.2	(58.7)
減少應收聯營公司款項淨額	2,208.9	388.6
投資業務的現金流入／(流出)淨額	2,185.4	(356.9)
融資活動		
新增長期銀行借款	1,255.3	899.5
償還長期銀行借款淨額	(1,544.3)	(1,932.5)
(償還)／新增短期銀行借款淨額	(1,470.0)	967.1
已付股東股息	(144.9)	(144.9)
已付少數股東股息	(26.6)	(48.9)
融資活動的現金流出淨額	(1,930.5)	(259.7)
現金及現金等值減少淨額	(966.2)	(311.7)
於四月一日的現金及現金等值結存	2,795.2	2,980.3
匯率變動的影響	152.9	126.6
於三月三十一日的現金及現金等值	1,981.9	2,795.2
於三月三十一日的現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	1,981.9	2,795.2

綜合現金流量表附註

除稅前盈利／(虧損)與(用於)／來自營業的現金對賬

	二〇〇四年	二〇〇三年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前盈利／(虧損)	1,219.4	(963.1)
調整：		
所佔聯營公司盈利減虧損	(712.5)	456.6
利息收入	(51.1)	(110.5)
利息支出	37.4	86.1
折舊	1.0	0.9
上市證券的股息收入	(136.4)	(177.0)
出售非交易股本證券的(盈利)／虧損淨額	(10.0)	2.0
非交易股本減值	41.4	—
物業(撥備撥回)／撥備	(24.2)	1,159.4
出售固定資產盈利	(1.5)	(7.3)
攤銷負商譽	(63.8)	—
匯兌差額	51.2	66.1
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前的營業盈利	350.9	513.2
減少／(增加)短期投資	22.2	(102.0)
增加發展中並擬作出售的物業	(1,511.4)	(132.8)
減少待沽物業	259.3	558.0
增加貿易及其它應收賬項	(329.5)	(24.4)
增加／(減少)應收同母系附屬公司款項淨額	19.4	(9.1)
(減少)／增加貿易及其它應付賬項	(71.7)	107.7
	<hr/>	<hr/>
(用於)／來自營業的現金	<u>(1,260.8)</u>	<u>910.6</u>

賬項附註

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本賬項已按照香港會計師公會頒布所有適用的《香港財務報告準則》(包括所有適用的《會計實務準則》及註釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》的規定編製。本賬項同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

(b) 賬項編製基準

除投資物業和部分證券投資分別按重估值及市值入賬(見下文會計政策)外,本賬項是以原值成本作為編製基準。

(c) 綜合賬的基本原則

(i) 附屬公司及受控制公司

按照香港《公司條例》的規定,附屬公司是指本集團直接或間接持有其過半數已發行股本,或控制其過半數投票權,或控制其董事會組成的公司。被視為受本公司控制的附屬公司是指本公司有權直接或間接管轄其財務及經營政策,以透過其活動從中取得利益。

集團於受控制附屬公司的投資均在綜合賬項中綜合計算。然而,如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售,或是在嚴格而長期的限制下運作,以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損,則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值列入資產負債表及確認其公允價值的變動。

集團公司間結存及交易和集團公司間交易所產生的任何未變現收益,均在編製綜合賬項時悉數抵銷。集團公司間交易所產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同,但只限於沒有證據顯示出現減值的數額。

在本公司的資產負債表中,於附屬公司的投資均按成本值減去任何減值虧損(參閱附註第1(f)條)後入賬。然而,如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售,或是在嚴格而長期的限制下運作,以致其向本公司轉移資金的能力嚴重受損,則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。

(ii) 聯營公司

聯營公司是指本集團可以對其管理層的決策發揮重大的影響力，並可參與其財務及經營決策的一間公司，但聯營公司不包括集團可控制或共同控制其管理層的公司。

於聯營公司的投資是按權益法記入綜合賬項，並且先以成本值入賬，然後就集團佔該聯營公司淨資產在收購後的變動作出調整。然而，如購入並持有這些投資的唯一目的是在短期內將之出售，或是在嚴格而長期的限制下運作，以致其向集團轉移資金的能力嚴重受損，則這些投資會按證券投資相同的方法以公允價值入賬及確認其公允價值的變動。損益賬反映年內集團所佔聯營公司於收購後的業績，包括按照附註第1(c)(iii)條在本年度列支或撥入的商譽或負商譽的任何攤銷。當集團攤佔聯營公司之虧損超逾其賬面值時，該賬面值會減至零及停止確認進一步的虧損；但集團對聯營公司有責任承諾則除外。

集團與聯營公司之間交易所產生的未變現損益會按集團應佔該聯營公司的權益比率作出抵銷；如有證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在損益賬內確認。

(iii) 商譽／負商譽

由二〇〇一年四月一日起，本集團已採用香港會計師公會頒布的《會計實務準則》第30號「業務合併」。在採用第30號準則時，集團也遵照準則所載的過渡性條文的規定。據此，集團並無重報在二〇〇一年四月一日前收購附屬公司或聯營公司所產生的商譽／負商譽（即投資成本超逾／少於應佔所收購可辨認資產與負債公允價的數額），而是跟其產生期間的資本儲備對銷或計入資本儲備。

對於在二〇〇一年四月一日後進行的收購，商譽會確認為資產，並按其預計可用年限，以直線法在損益賬內攤銷。若負商譽是有關在收購計劃中可分辨及可以可靠地計算，但尚未確認的預計未來虧損和支出，便會在未來虧損和支出確認時，在損益賬內確認。任何尚餘的負商譽（但以所收購非貨幣資產的公允價值為限）則在可予折舊／攤銷的非貨幣資產的加權平均可用年期內，由損益賬內確認。如負商譽的數額高於所收購非貨幣資產的公允價值，則會立即在損益賬內確認。

在出售受控制附屬公司或聯營公司時，以往尚未在損益賬內攤銷或以往撥作集團儲備變動處理的任何應佔購入商譽的數額，均會在計算出售的盈利或虧損時包括在內。

集團在每個結算日對商譽的賬面金額作出審閱，以決定有否出現任何減值跡象。如有減值跡象，便會將減值虧損在損益賬內確認為支出。

(d) 物業

(i) 投資物業

投資物業為可賺取收入及擬作長期持有的物業，此等物業乃根據專業測計師每年的公開市價估值列入資產負債表內。投資物業價值變動乃計入投資物業重估儲備項下。就整個投資組合而言，倘此儲備的總額不足以抵銷重估的虧損，不足之數則計於損益賬內扣除。如整個投資物業組合在其後的重估中出現盈餘，便會計入損益賬內；但以先前已在損益賬扣除的重估虧損為限。

於出售投資物業時，出售損益的計算包括以往撥入投資物業重估儲備的盈餘或虧損。

(ii) 發展中並擬作出售的物業

發展中並擬作出售的物業均被分類為流動資產，並以包括撥作資產成本的有關借貸成本及可變現淨值兩者的較低額報值。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況而定。

發展中並擬作出售的物業減值或撥備會在減值或損失期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬確認。

發展中並擬作出售的物業在建築未完成前先行出售的盈利，乃按照建築期間每年估計至建成時的總利潤以比例計算；所採用的比例為在結算日已支出的建築費用與估計總建築費用的比例或在結算日已收及應收的樓價與已出售單位總樓價的比例，以兩者較低為準。

有關於發展中並擬作出售的物業的借貸成本均撥入資產值內，直至實際落成為止。

(iii) 待沽物業

待沽物業被分類為流動資產，並以成本值或可變現淨值的較低額報值。待沽物業的成本值乃按待沽物業應佔該發展項目的總成本的比例計算，並包括撥作資產成本的有關借貸成本在內。可變現淨值的價值乃由管理層根據市況而定。

待沽物業減值或撥備會在減值或損失發生期間確認為支出。因可變現淨值增加而撥回以往的任何減值或撥備，會在上述情況發生期間在損益賬確認。

(e) 折舊

(i) 投資物業

投資物業的地契剩餘年期如超過二十年，本集團並未對該等投資物業作出折舊準備，因進行估值時已考慮估值當日每一物業的個別狀況。持有地契而其剩餘年期不超過二十年的投資物業，則用其剩餘年期作出折舊準備。

(ii) 其它固定資產

其它固定資產的折舊，根據其資產可用期，由三年至十年不等，以成本值作直線折舊計算。

(f) 資產減值

除按重估金額列賬的物業外，本集團會在每個結算日審閱資產的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。每當賬面金額高於可收回數額時，便會在損益賬內確認減值虧損。

(i) 可收回數額

資產的可收回數額以其售價淨額和使用價值兩者中的較高數額為準。

(ii) 減值虧損逆轉

就資產(商譽除外)而言，倘若用以釐定可收回數額的估計資料有變，便會將以往的減值虧損撥回。至於商譽的減值虧損，倘若虧損是由性質獨特及預計不會再出現的特殊外界因素所造成，而且可收回數額的增加明顯是與該特殊因素消失有關，才會將減值虧損撥回。

所撥回以往的減值虧損以假設沒有在往年確認減值虧損而釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認上述逆轉的年度內計入損益賬。

(g) 證券投資

- (i) 持有至到期證券是以攤銷成本減任何減值撥備記入資產負債表。

本集團在結算日對持有至到期證券的賬面金額作出審閱，以便對信貸風險及預期能否收回賬面金額作出評估。集團會就個別證券釐定減值撥備，在預期不能收回賬面金額時作出撥備，並在損益賬內確認為支出。

- (ii) 非交易證券被分類為長期投資並以公允價值記入資產負債表。公允價值的變動均在投資重估儲備內確認，直至出售、贖回或以其它方式處理該等證券，又或有客觀證據顯示該等證券已減值，期間所累積盈餘或虧損將由投資重估儲備轉往損益賬內確認。

當引致減值的情況及事項不再存在，並有具說服力的證據顯示新的情況及事項在可預見的將來持續下去，因減值而由投資重估儲備撥入損益賬的數額均需撥回。

出售非交易證券的損益乃根據淨出售所得及賬面值的差額計算，確認在損益賬內。而已確認於投資重估儲備內的相關盈餘或虧損，亦於出售非交易證券時轉往損益賬內。

- (iii) 交易證券被分類為短期投資並以公允價值記入資產負債表的流動資產內。交易證券的公允價值所產生的變動，會在損益賬內確認。

(h) 現金及現金等值項目

本集團將現金及現金等值項目界定為存於銀行及手頭的現金、銀行及其它財務機構的即期存款，及短期而高流動性的投資，即於購入時三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變的風險下可以容易地轉換為預知現金的投資。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及為本集團現金管理中的銀行透支。

(i) 外幣伸算

年內外幣交易均按照交易日期的外幣兌換率折算為港幣。貨幣性外幣結餘及海外附屬公司及聯營公司的資產負債表，均按照結算日的市匯率折算為港幣。而海外附屬公司的損益賬則以年內的平均外幣兌換率折算為港幣。除海外附屬公司或聯營公司結算時所產生的外幣匯兌差額已置於資本儲備賬目內，其它外幣交易項目的差異均計算在損益賬內。如出售海外附屬公司或聯營公司，便須在計算出售的盈利或虧損時計及該海外附屬公司或聯營公司的相關累積兌換差額。

因尚未結算的外匯期貨合約所產生的盈利或虧損乃參照資產負債表結算日的遠期匯率計算，並列入損益賬內。用作對沖海外附屬公司及聯營公司投資淨額而訂立的外匯期貨合約，其所產生的盈利或虧損則撥入資本儲備賬內，用作抵銷該等投資淨額於折算時所產生的匯兌差額。

(j) 用作經營租賃的資產

本集團以經營租賃出租資產，有關的資產會按其性質列入資產負債表，並在適當的情況下，按上文附註第1(e)條所載本集團的折舊政策計算折舊。經營租賃所產生的收入則根據下文附註第1(k)(i)條所載集團確認收入的政策確認。

(k) 營業收入之確定

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益賬確認；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施所產生的收入均在損益賬中確認為總租賃收入的部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。
- (ii) 出售落成物業的收入乃於簽署買賣契約時確認，預售發展中並擬作出售的物業的收入乃參照附註第1(d)(ii)條於建築期內確認。
- (iii) 上市投資的股息收入在該投資的股價除息時確認。
- (iv) 計劃持有至到期的有期債務證券的利息收入按時間比例確認，並就購入時的溢價或折讓作出攤銷調整，使自購入日至到期日期間的回報率維持不變。
- (v) 利息收入以時間比例為基準，按尚餘本金及適用利率計算。

(l) 所得稅

- (i) 本年度的所得稅包括本期稅項及遞延稅項。所得稅於損益賬內確認，若所得稅是關於需直接計入儲備賬內的項目則除外；在此情況下，所得稅被確認於儲備賬內。
- (ii) 本期稅項乃根據本年度應課稅收入計算的預計應付稅項以結算日已生效或實際有效的稅率計算，並包括以往年度應付稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債是就資產及負債於財務報告的賬面金額與相應用於稅基的金額之間所產生的可抵扣或應課稅暫時性差額。遞延稅項資產亦包括尚未使用的稅務虧損及稅務抵免。

除在少數特殊情況外，遞延稅項是就資產及負債於賬項的賬面金額與相應在計算應課稅盈利的金額之間的暫時性差額，應課稅暫時性差額會全數作出遞延稅項負債撥備，而有關累計尚未使用稅務虧損遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。

確認遞延稅項的撥備金額，乃按資產及負債的賬面值以預期變現或結算方式釐訂，並根據於結算日已生效或實際有效的稅率計算。

於每個結算日，本集團會對遞延稅項資產的賬面金額作出審閱，倘預期不再有足夠應課稅盈利以實現相關稅務利益，則有關資產賬面值將予以削減。被削減的遞延稅項資產，在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損時，則予以撥回，但以該等盈利為限。

(m) 借貸成本

除用作收購、建設或生產而需要相當時間才可投入原定用途或銷售的資產的直接借貸成本會撥作資產成本外，其它的借貸成本均計算在產生期間的損益賬內。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須的準備工作已在進行中，借貸成本會開始撥作合資格資產成本的一部分。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止撥作資產成本。

(n) 連繫人士

就本賬目而言，倘本集團有能力直接或間接控制另一方或在財務及營運決策方面可對另一方發揮重大影響力者，則該名人士被視為集團的有連繫人士，反之亦然；又或倘集團及另一方受制於共同控制或共同重大影響，則該名人士亦被視為集團的有連繫人士。有連繫人士可屬個人或其它公司。

(o) 準備

倘若本公司或本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而且履行責任可能涉及經濟效益的流出，並可作出可靠的估計，便會就尚未肯定時間或數額的負債確認準備。

倘若不大可能涉及經濟效益的流出，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將責任披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定存在與否的可能責任，亦會披露為或然負債；但如流出經濟效益的可能性極低則除外。

(p) 分部匯報

分部是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務（業務分部），或在特定的經濟環境中提供產品或服務（地區分部）的組成部分。每個分部所承受的風險和所獲享的回報，均與其它分部有別。

按照集團的內部財務匯報方式，集團選擇首先按業務分部作出資料匯報，其次才按地區分部作出資料匯報。

分部的收入、費用、業績、資產及負債包含直接來自某一分部，以及可以合理地分配至該分部的項目。分部的收入、費用、資產及負債均未扣除在綜合計算過程中抵銷的集團公司間結存及交易；但同屬一個分部的集團公司結存及交易則除外。分部之間的定價基準與提供予其他外界人士的條款相若。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個會計期使用的分部資產（包括有形和無形資產）所產生的成本總額。

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產、付息借款及企業和融資支出。

(q) 僱員福利

(i) 界定供款退休計劃

本集團向此等計劃作出的供款均在產生時列為支出。倘若部分僱員在可全數獲享集團供款的利益前退出計劃，則被沒收的供款額會用作抵銷集團所需供款。此等計劃的資產是透過獨立管理的基金持有，且與本集團的資產分開。

(ii) 新加坡中央公積金

根據新加坡中央公積金條例的規定作出的公積金供款，均於產生時在損益賬列為支出。

(iii) 薪金、年度花紅、年度有薪假期、假期旅遊津貼及非現金性福利之成本，均在本集團的僱員提供服務之年度內以應計基準列為支出。若支出已遞延而其對賬項有重大的影響，該等金額則會以現值報值。

2. 分部資料

(a) 業務分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
地產發展	1,153.9	1,436.2	180.4	286.6
地產投資	260.9	275.3	183.7	199.0
投資及其它	187.5	287.5	174.9	278.0
	<u>1,602.3</u>	<u>1,999.0</u>	539.0	763.6
未能作出分配的費用			<u>(4.8)</u>	<u>(7.9)</u>
營業盈利			534.2	755.7
借貸成本			(51.5)	(102.8)
物業撥備撥回／(撥備)				
地產發展			(4.6)	(658.6)
地產投資			28.8	(500.8)
聯營公司				
地產發展			705.2	85.1
投資及其它			15.3	7.0
物業撥備			<u>(8.0)</u>	<u>(548.7)</u>
除稅前盈利／(虧損)			<u>1,219.4</u>	<u>(963.1)</u>

(ii) 資產及負債

	資產		負債 (重新編列)	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
地產發展	4,295.8	2,703.5	269.8	337.6
地產投資	3,282.3	3,172.6	98.6	113.9
投資及其它	5,371.2	3,563.7	15.0	13.5
分部資產及負債	<u>12,949.3</u>	<u>9,439.8</u>	<u>383.4</u>	<u>465.0</u>
聯營公司				
地產發展	1,694.3	3,358.3	—	—
投資及其它	64.0	85.2	—	—
未能作出分配的項目	<u>1,987.5</u>	<u>2,802.1</u>	<u>2,412.9</u>	<u>4,309.2</u>
總資產及負債	<u><u>16,695.1</u></u>	<u><u>15,685.4</u></u>	<u><u>2,796.3</u></u>	<u><u>4,774.2</u></u>

未能作出分配的項目主要包括財務及企業資產，付息借款及企業和融資費用。

本集團並無重大的資本支出及折舊和攤銷。

(b) 地區分部

(i) 收入及業績

	分部收入		分部業績 (營業盈利)	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
香港	565.9	927.8	279.8	272.8
新加坡	<u>1,036.4</u>	<u>1,071.2</u>	<u>254.4</u>	<u>482.9</u>
	<u><u>1,602.3</u></u>	<u><u>1,999.0</u></u>	<u><u>534.2</u></u>	<u><u>755.7</u></u>

(ii) 資產

	資產	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
香港	6,506.6	5,354.0
新加坡	<u>6,442.7</u>	<u>4,085.8</u>
	<u><u>12,949.3</u></u>	<u><u>9,439.8</u></u>

3. 營業額及營業盈利

(a) 營業額

集團的主要業務為地產發展、地產投資、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
地產發展	1,153.9	1,436.2
地產投資	260.9	275.3
投資及其它	187.5	287.5
	<u>1,602.3</u>	<u>1,999.0</u>

(b) 營業盈利

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	12.6	15.5
— 包括界定供款退休計劃供款 港幣二百一十萬元 (二〇〇三年：港幣一百五十萬元)		
已出售物業成本	917.9	1,096.8
折舊	1.0	0.9
核數師酬金	1.6	1.4
	<u>933.1</u>	<u>1,123.6</u>
已計入：		
經營租賃的租金收入減支出	190.2	216.4
— 包括投資物業租金毛額 港幣二億四千五百五十萬元 (二〇〇三年：港幣二億五千九百萬元)， 其中港幣四十萬元(二〇〇三年： 港幣一百四十萬元)為或有租金		
上市證券股息收入	136.4	177.0
攤銷負商譽	63.8	—
	<u>380.4</u>	<u>393.4</u>

職工成本為數港幣一千零三十萬元(二〇〇三年：港幣七百二十萬元)已撥作發展中並擬作出售的物業成本內。

(c) 董事薪酬

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
袍金	0.1	0.1
薪金及其它福利	—	—
退休金計劃供款	—	—
非硬性及／或按業績而定的花紅	—	—
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	<u>0.1</u>	<u>0.1</u>

是年已付或應付予本公司獨立非執行董事的全部酬勞(包括就彼等履行本公司董事職責而須支付或歸還予彼等的任何開支)合共港幣五萬一千五百八十四元(二〇〇三年:港幣四萬元),而此數額全數皆為董事袍金。

有關截至二〇〇三年三月三十一日及二〇〇四年三月三十一日止兩個財政年度,本公司及／或其附屬公司就本公司於該兩年任何時間在任的董事已付或應付予彼等按每一位計算的酬金總額皆為港幣一百萬元以下。

(d) 五位最高薪僱員

茲將集團五位最高薪僱員(皆並非本公司董事)在截至二〇〇四年三月三十一日止年度內的酬金(不包括按銷售佣金的形式而已付或應付予有關僱員的金額)分析如下:

(i) 酬金總額

	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
基本薪金、房屋津貼、其它津貼及實物福利	5.1	4.9
退休金計劃供款	0.3	0.3
非硬性及／或按業績而定的花紅	0.6	2.1
離職補償	—	—
促使加入本集團的付款或所得利益	—	—
	<u>6.0</u>	<u>7.3</u>

(ii) 酬金級別

級別 (以港幣計算)	二〇〇四年 人數	二〇〇三年 人數
不超過1,000,000元	2	2
1,000,001元至1,500,000元	2	2
1,500,001元至2,000,000元	1	—
3,000,001元至3,500,000元	—	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

4. 其它收入淨額

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
出售非交易股本證券的盈利／(虧損)淨額	10.0	(2.0)
非交易股本證券減值	(41.4)	—
攤銷負商譽	63.8	—
其它	(9.3)	5.7
	<u>23.1</u>	<u>3.7</u>

出售非交易股本證券的盈利／虧損淨額，已包括撥自投資重估儲備的淨虧損(未扣除少數股東應佔部分)，為數港幣二千九百六十萬元(二〇〇三年：港幣一千六百六十萬元)。

5. 借貸成本

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息支出	39.7	86.1
其它借貸成本	22.6	19.0
	62.3	105.1
減：撥作資產成本	(10.8)	(2.3)
	<u>51.5</u>	<u>102.8</u>

本集團在是年的實際借貸成本約為年息2.0%(二〇〇三年：2.6%)。

6. 所佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇四年三月三十一日止年度的所佔聯營公司盈利減虧損為數港幣七億一千二百五十萬元，主要包括出售擎天半島及君頤峰單位的應佔盈利。去年為數港幣四億五千六百六十萬元的虧損則主要包括就碧堤半島及擎天半島項目所作的減值撥備的應佔虧損。

7. 所得稅

(a) 香港利得稅撥備乃按照是年內為應課稅而作出調整的盈利以17.5% (二〇〇三年：16%) 稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	(重新編列) 二〇〇三年 港幣百萬元
公司及附屬公司		
本期稅項		
是年香港利得稅	9.9	25.4
是年海外稅項	17.8	164.7
往年的稅項高估撥備 (附註ii)	(9.6)	(102.7)
	18.1	87.4
	18.1	87.4
遞延稅項 (附註 25)		
源自及撥回暫時性差額	9.4	(55.9)
往年的稅項高估撥備	—	(20.5)
稅率轉變對稅項的影響	(4.1)	(17.5)
	5.3	(93.9)
	5.3	(93.9)
	23.4	(6.5)
聯營公司		
是年香港利得稅	72.9	—
是年海外稅項	7.2	6.6
	80.1	6.6
	80.1	6.6
	103.5	0.1

(b) 實際的總稅項支出與以會計盈利／(虧損)按適用稅率計算之稅項的對賬

	二〇〇四年 港幣百萬元	(重新編列) 二〇〇三年 港幣百萬元
除稅前盈利／(虧損)	<u>1,219.4</u>	<u>(963.1)</u>
以會計盈利／(虧損)按適用稅率計算 的名義稅項	220.2	(151.6)
不可作抵扣支出的稅務影響	18.5	248.4
毋須課稅收入的稅務影響	(87.3)	(30.9)
未確認尚未使用之稅務虧損的稅務影響	14.6	77.2
是年稅務虧損抵銷的稅務影響	(48.8)	(2.3)
往年稅項的高估撥備	(9.6)	(123.2)
稅率轉變對稅務的影響	(4.1)	(17.5)
實際的總稅項支出	<u>103.5</u>	<u>0.1</u>

附註：

- (i) 於二〇〇三年三月，香港政府通過二〇〇三至〇四財政年度的利得稅率由16.0%上調至17.5%。於二〇〇四年二月，新加坡政府通過二〇〇四財政年度的所得稅率由22.0%下調至20.0% (二〇〇三年：由24.5%下調至22.0%)。
- (ii) 截止二〇〇三年三月三十一日止年度的高估撥備為一項稅項撥回，此乃由於如上文所述新加坡的所得稅率下調所致。

8. 股東應佔的集團盈利／虧損

股東應佔的集團盈利／虧損包括已列入本公司賬內的盈利港幣十億零二百七十萬元 (二〇〇三年：港幣四千四百三十萬元)。

9. 股息

(a) 是年股息

	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
已宣布派發及已付的中期股息每股2.0仙 (二〇〇三年：2.0仙)	41.4	41.4
結算日後擬派的末期股息每股5.0仙 (二〇〇三年：5.0仙)	<u>103.5</u>	<u>103.5</u>
	<u>144.9</u>	<u>144.9</u>

於結算日後擬派發的末期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 上年度股息於是年批准及派發

	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
上年度的末期股息於是年批准及派發每股5.0仙 (二〇〇三年：5.0仙)	<u>103.5</u>	<u>103.5</u>

10. 每股盈利／虧損

每股基本盈利／虧損乃按是年的盈利港幣十億五千三百七十萬元(二〇〇三年重新編列：虧損港幣七億九千二百九十萬元)及截至二〇〇四年三月三十一日止兩個財政年度內一直皆已發行的二十億六千九百六十萬股普通股而計算。

11. 會計政策變動

《會計實務準則》第12號(經修訂)－「所得稅」

在以往年度，遞延稅項負債是就會計與稅務對收入及支出的不同處理方法而產生的所有重大時間差異而引致，並且能預期在可見將來有合理的機會會實現的稅務責任，以負債法作出計提撥備。至於遞延稅項資產則只限於在合理無疑問地確信其可予實現時才計入賬項內。

由二〇〇三年四月一日起，為了符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第12號(經修訂)－「所得稅」的規定，本集團採用了賬項附註第1(1)條所載的新遞延稅項會計政策。集團已追溯採用此新會計政策。在調整以往年度的數字時，於二〇〇三年四月一日的盈餘儲備已重報並減少港幣四千四百四十萬元(二〇〇二年四月一日：港幣三千三百三十萬元)，與此同時，投資重估儲備則增加港幣七十萬元(二〇〇二年四月一日：無)。該項調整乃有關固定資產及部分海外附屬公司的未分派盈利所產生的暫時性差額而確認的遞延稅項負債，扣除由確認有關稅務虧損所產生的遞延稅項資產而作出的，這些遞延稅項資產只會在預期可取得足夠應課稅盈利用作抵銷稅務虧損的情況下，才予以確認。此外，由於採用《會計實務準則》第12號(經修訂)，截至二〇〇四年三月三十一日止年度的股東應佔集團盈利／虧損減少港幣五百四十萬元(二〇〇三年：港幣一千一百一十萬元)，而淨資產則減少港幣五千七百一十萬元(二〇〇三年：港幣四千三百七十萬元)。

12. 固定資產

	投資物業 港幣百萬元	其它 固定資產 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
集團			
原值或估值			
二〇〇三年四月一日	3,161.3	7.9	3,169.2
匯兌差額	86.5	0.4	86.9
增添	3.8	1.0	4.8
出售	(8.2)	(1.1)	(9.3)
重估盈餘	28.8	—	28.8
	<u>3,272.2</u>	<u>8.2</u>	<u>3,280.4</u>
二〇〇四年三月三十一日	<u>3,272.2</u>	<u>8.2</u>	<u>3,280.4</u>
累積折舊			
二〇〇三年四月一日	—	6.1	6.1
匯兌差額	—	0.3	0.3
本年折舊	—	1.0	1.0
出售撥回	—	(0.8)	(0.8)
	<u>—</u>	<u>(0.8)</u>	<u>(0.8)</u>
二〇〇四年三月三十一日	<u>—</u>	<u>6.6</u>	<u>6.6</u>
賬面淨值			
二〇〇四年三月三十一日	<u>3,272.2</u>	<u>1.6</u>	<u>3,273.8</u>
二〇〇三年三月三十一日	<u>3,161.3</u>	<u>1.8</u>	<u>3,163.1</u>
(a) 上列資產的原值或估值分析如下：			
二〇〇四年三月三十一日結存			
二〇〇四年估值	3,272.2	—	3,272.2
原值	—	8.2	8.2
	<u>3,272.2</u>	<u>8.2</u>	<u>3,280.4</u>
二〇〇三年三月三十一日結存			
二〇〇三年估值	3,161.3	—	3,161.3
原值	—	7.9	7.9
	<u>3,161.3</u>	<u>7.9</u>	<u>3,169.2</u>

(b) 物業業權的年期：

	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
長期契約		
位於香港	1,613.3	1,588.9
位於香港以外地區	1,658.9	1,572.4
	<u>3,272.2</u>	<u>3,161.3</u>

(c) 物業重估

本集團位於香港及新加坡的投資物業於二〇〇四年三月三十一日分別由一從事專業估值事務的連繫公司—九龍倉置業發展有限公司及一獨立測計師公司—CB Richard Ellis (Pte) Ltd，根據物業淨租金收入及適當時考慮其發展潛力等因素而達成的公開市價作出重估，而計算該收入時已顧及租值可能調整的幅度。

重估時產生的盈餘，已根據本集團的會計政策計入損益賬內。

(d) 本集團用作經營租賃之固定資產毛額為港幣三十二億七千二百二十萬元（二〇〇三年：港幣三十一億六千一百三十萬元）。

(e) 本集團以經營租賃出租物業，租約期起初一般為一年至六年，並附有續約選擇權，屆時所有租約條款均可重新協議。租約收入會不時調整，以反映市場租金，其中可能包括以租客營業收入按不同的百分率計算的或有租金。

(f) 本集團根據不可撤銷的經營租賃而最低限度在未來可收的租金收入總額如下：

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
於一年內	175.6	192.3
於一年後而在五年內	165.5	202.8
於五年後	0.1	4.7
	<u>341.2</u>	<u>399.8</u>

13. 附屬公司

	公司	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
非上市股份的原值	2,544.9	1,837.6
(應付)／應收附屬公司款項	(383.8)	984.8
	<u>2,161.1</u>	<u>2,822.4</u>

於二〇〇四年三月三十一日的主要附屬公司詳情刊載於第45頁。

14. 聯營公司

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
應佔的淨虧損	(408.7)	(932.4)
應收聯營公司款項	2,227.1	4,397.1
應付聯營公司款項	(60.1)	(21.2)
	<u>1,758.3</u>	<u>3,443.5</u>

(a) 應收聯營公司款項中，已包括本集團向參與擎天半島、碧堤半島及君頤峰地產發展項目的若干聯營公司貸款及墊款港幣二十一億八千一百萬元(二〇〇三年：港幣四十三億六千一百萬元)。該等貸款及墊款均與本集團於各聯營公司的持股比例相若。

給予碧堤半島項目的聯營公司為數港幣十七億七千三百六十萬元(二〇〇三年：港幣二十四億四千七百九十萬元)的墊款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政年度，該貸款為免息貸款，無抵押及沒有固定償還條款。

給予擎天半島項目的聯營公司為數港幣二億一千五百五十萬元(二〇〇三年：港幣十六億一千七百萬元)的貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，本財政年度該利率介乎0.7%至2.1%之間(二〇〇三年：2.5%至3.5%之間)。截至二〇〇四年三月三十一日止年度，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣一千七百一十萬元(二〇〇三年：港幣五千五百八十萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。

給予君頤峰項目的聯營公司為數港幣一億九千一百九十萬元(二〇〇三年：港幣二億九千六百一十萬元)的墊款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政年度，該貸款為免息貸款，無抵押及沒有固定償還條款。

(b) 有關本集團重要聯營公司的附加財務資料披露如下：

	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
(i) Diamond Hill Development Holdings Limited		
綜合資產負債表		
非流動資產	251.4	281.4
流動資產	3,235.0	5,232.8
流動負債	(441.7)	(520.2)
非流動負債	(5,320.8)	(7,343.8)
	<u> </u>	<u> </u>
綜合損益賬		
營業額	1,099.3	2,922.1
是年盈利／(虧損)	73.8	(534.8)
	<u> </u>	<u> </u>
(ii) Hopfield Holdings Limited		
綜合資產負債表		
非流動資產	154.4	—
流動資產	970.0	5,453.4
流動負債	(582.1)	(1,851.2)
非流動負債	(538.9)	(4,042.3)
	<u> </u>	<u> </u>
綜合損益賬		
營業額	4,358.5	3,083.6
是年盈利／(虧損)	708.5	(476.8)
	<u> </u>	<u> </u>
(iii) 佳誌有限公司		
資產負債表		
流動資產	2,777.4	2,984.5
流動負債	(570.0)	(6.3)
非流動負債	(959.2)	(2,978.4)
	<u> </u>	<u> </u>
損益賬		
營業額	4,263.5	—
是年盈利	1,248.2	—
	<u> </u>	<u> </u>

(c) 於二〇〇四年三月三十一日的主要聯營公司詳情刊載於第46頁。

15. 長期投資

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
非交易股本證券的市值		
在香港上市	4,128.8	2,749.1
在香港以外地區上市	981.8	557.9
	<hr/>	<hr/>
非上市投資的市值	5,110.6	3,307.0
	55.2	—
	<hr/>	<hr/>
	<u>5,165.8</u>	<u>3,307.0</u>

於二〇〇四年三月三十一日以上的股本證券包括本集團於一上市公司的投資，而該投資的賬面值超逾集團的總資產10%，該上市公司的資料詳情臚列如下：

公司名稱	註冊 成立地方	所佔已發行 普通股總數的 百分率
九龍倉集團有限公司	香港	7.0

16. 遞延應收賬項

遞延應收賬項為超過一年以上到期的應收賬。

17. 發展中並擬作出售的物業及待沽物業

(a) 以可變現淨值報值的發展中並擬作出售的物業及待沽物業為數港幣八億七千一百三十萬元(二〇〇三年：港幣二十三億九千八百四十萬元)。

(b) 發展中並擬作出售的物業為數港幣二十三億一千七百七十萬元(二〇〇三年：港幣四億七千三百一十萬元)，預期在一年後始會完成。

(c) 用作本集團銀行信貸抵押的發展中並擬作出售的物業的賬面值為數港幣十八億二千七百一十萬元(二〇〇三年：港幣十四億九千九百九十萬元)。

(d) 集團暫時用作經營租賃的發展中並擬作出售的物業，其租約期為一年至二年並於約滿後無續約權，此等物業的賬面值為港幣三億四千三百四十萬元(二〇〇三年：港幣三億二千五百五十萬元)。為此等物業所作的有關減值撥備為港幣一億七千七百六十萬元(二〇〇三年：港幣一億八千一百二十萬元)。

18. 短期投資

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
在香港以外地區上市的持有至到期證券	—	23.0
非上市投資	79.8	79.0
	<u>79.8</u>	<u>102.0</u>
上市的持有至到期證券市值	<u>—</u>	<u>23.5</u>

19. 貿易及其它應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。

於二〇〇四年三月三十一日的貿易及其它應收賬項內，包括以下貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
即期	273.5	15.1
三十一日至六十日	19.9	4.6
六十一日至九十日	—	0.2
九十日以上	1.7	0.8
	<u>295.1</u>	<u>20.7</u>

20. 銀行借款及透支

	集團		公司	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
無抵押銀行借款及 透支	—	1,170.0	—	1,016.1
於一年內償還的無抵押 長期銀行借款	230.0	300.0	—	—
	<u>230.0</u>	<u>1,470.0</u>	<u>—</u>	<u>1,016.1</u>

21. 貿易及其它應付賬項

於二〇〇四年三月三十一日的貿易及其它應付賬項內，包括以下貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	148.8	180.8
三十一日至六十日	10.5	1.1
六十一日至九十日	19.7	52.0
九十日以上	63.8	95.9
	<u>242.8</u>	<u>329.8</u>

22. 股本

	二〇〇四年 股數(百萬)	二〇〇三年 股數(百萬)	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
法定股本：				
普通股每股港幣0.20元	<u>3,000.0</u>	<u>3,000.0</u>	<u>600.0</u>	<u>600.0</u>
已發行及全數繳足股本：				
普通股每股港幣0.20元	<u>2,069.6</u>	<u>2,069.6</u>	<u>413.9</u>	<u>413.9</u>

23. 儲備

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(a) 集團						
公司及附屬公司						
二〇〇三年四月一日結存						
以往呈報	4.9	—	(888.9)	54.5	11,102.6	10,273.1
遞延稅項的前期調整 (附註11)	—	—	0.7	—	(44.4)	(43.7)
重新編列	4.9	—	(888.2)	54.5	11,058.2	10,229.4
已批准之上年度末期股息 (附註9b)	—	—	—	—	(103.5)	(103.5)
重估盈餘	—	—	1,723.2	—	—	1,723.2
減值撥備	—	—	41.4	—	—	41.4
出售所兌現的儲備	—	—	29.6	(0.3)	—	29.3
匯兌差額	—	—	—	162.8	—	162.8
是年保留盈利	—	—	—	—	537.2	537.2
是年已宣布派發之 中期股息(附註9a)	—	—	—	—	(41.4)	(41.4)
二〇〇四年三月三十一日 結存	4.9	—	906.0	217.0	11,450.5	12,578.4
聯營公司						
二〇〇三年四月一日結存	—	—	0.2	3.3	(973.8)	(970.3)
重估盈餘	—	—	2.0	—	—	2.0
出售所兌現的儲備	—	—	(0.2)	—	—	(0.2)
匯兌差額	—	—	—	3.1	—	3.1
是年保留盈利	—	—	—	—	516.5	516.5
二〇〇四年三月三十一日 結存	—	—	2.0	6.4	(457.3)	(448.9)
二〇〇四年三月三十一日 儲備總額	4.9	—	908.0	223.4	10,993.2	12,129.5
公司及附屬公司						
二〇〇二年四月一日結存						
以往呈報	4.9	202.7	(120.0)	(83.4)	11,635.9	11,640.1
遞延稅項的前期調整 (附註11)	—	—	—	—	(33.3)	(33.3)
重新編列	4.9	202.7	(120.0)	(83.4)	11,602.6	11,606.8
已批准之上年度末期股息 (附註9b)	—	—	—	—	(103.5)	(103.5)
重估虧損(重新編列)	—	(196.2)	(780.1)	—	—	(976.3)
出售所兌現的儲備	—	(6.5)	11.9	—	—	5.4
匯兌差額	—	—	—	137.9	—	137.9
是年保留虧損(重新編列)	—	—	—	—	(399.5)	(399.5)
是年已宣布派發之 中期股息(附註9a)	—	—	—	—	(41.4)	(41.4)
二〇〇三年三月三十一日 結存	4.9	—	(888.2)	54.5	11,058.2	10,229.4
聯營公司						
二〇〇二年四月一日結存	—	—	8.1	1.7	(580.4)	(570.6)
重估虧損	—	—	(7.9)	—	—	(7.9)
匯兌差額	—	—	—	1.6	—	1.6
是年保留虧損	—	—	—	—	(393.4)	(393.4)
二〇〇三年三月三十一日 結存	—	—	0.2	3.3	(973.8)	(970.3)
二〇〇三年三月三十一日 儲備總額	4.9	—	(888.0)	57.8	10,084.4	9,259.1

本集團的其它資本儲備已包括負商譽為數港幣一億七千六百一十萬元(二〇〇三年：港幣一億七千六百一十萬元)。

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資物業 重估儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
(b) 公司						
二〇〇三年四月一日結存	4.9	—	—	50.6	832.0	887.5
已批准之上年度末期股息 (附註9b)	—	—	—	—	(103.5)	(103.5)
是年盈利	—	—	—	—	1,002.7	1,002.7
是年已宣布派發之中期股息 (附註9a)	—	—	—	—	(41.4)	(41.4)
二〇〇四年三月三十一日 儲備總額	4.9	—	—	50.6	1,689.8	1,745.3
二〇〇二年四月一日結存	4.9	—	—	50.6	932.6	988.1
已批准之上年度末期股息 (附註9b)	—	—	—	—	(103.5)	(103.5)
是年盈利	—	—	—	—	44.3	44.3
是年已宣布派發之 中期股息(附註9a)	—	—	—	—	(41.4)	(41.4)
二〇〇三年三月三十一日 儲備總額	4.9	—	—	50.6	832.0	887.5

本公司可供分派給股東的儲備為數港幣十六億八千九百八十萬元(二〇〇三年：港幣八億三千二百萬元)。股本贖回儲備的用途均受香港《公司條例》第49H條所管轄，已設立的重估儲備及其它資本儲備，將會根據本集團所採用的會計政策處理。

24. 長期銀行借款

	集團		公司	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
有抵押銀行借款				
於兩年後而在五年內 償還	1,817.4	1,635.7	—	498.5
無抵押銀行借款				
於一年後而在兩年內 償還	—	700.0	—	—
於兩年後而在五年內 償還	46.7	—	—	—
	1,864.1	2,335.7	—	498.5

25. 遞延稅項

(a) 遞延稅項資產和負債的組成部分和本年度變動如下：

	超逾有關 折舊之折 舊免稅額 港幣百萬元	部分海外 附屬公司之 未分派盈利 港幣百萬元	重估 非交易 股本證券 港幣百萬元	預售 物業盈利 港幣百萬元	稅務虧損 的未來利益 港幣百萬元	總數 港幣百萬元
集團						
二〇〇二年四月一日						
結存						
以往呈報	—	—	—	103.4	—	103.4
遞延稅項的前期調整	41.8	—	—	—	(0.5)	41.3
重新編列	41.8	—	—	103.4	(0.5)	144.7
匯兌差額	—	—	—	4.4	—	4.4
於損益賬內扣除/ (貸記)	6.8	7.6	—	(107.8)	(0.5)	(93.9)
於儲備內扣除	—	—	(1.0)	—	—	(1.0)
二〇〇三年						
三月三十一日/ 四月一日結存 (重新編列)	48.6	7.6	(1.0)	—	(1.0)	54.2
匯兌差額	2.2	0.5	—	—	—	2.7
於損益賬內扣除/ (貸記)	3.8	1.6	—	—	(0.1)	5.3
於儲備內扣除	—	—	9.4	—	—	9.4
二〇〇四年三月三十一日	<u>54.6</u>	<u>9.7</u>	<u>8.4</u>	<u>—</u>	<u>(1.1)</u>	<u>71.6</u>

(b) 未確認之遞延稅項資產

有關未確認之遞延稅項資產項目列報如下：

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
可扣除的暫時性差額	10.3	9.9
稅務虧損的未來利益	127.9	132.0
	<u>138.2</u>	<u>141.9</u>

董事預期將來不一定能夠產生應課稅盈利予以抵銷稅務虧損及可作抵扣之暫時性差額，所以未確認上述的遞延稅項資產。根據現時稅務條例，可扣除的暫時性差額和稅務虧損沒有屆滿期限。

26. 遞延項目

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
負商譽(原值)		
四月一日結存	222.7	—
出售有關收購資產所兌現的負商譽	(63.8)	—
透過增持附屬公司而增加的負商譽	—	222.7
	<u> </u>	<u> </u>
三月三十一日結存	<u>158.9</u>	<u>222.7</u>

負商譽(即集團於所收購淨資產的公允價值高於收購成本)乃主要由私有化聯邦地產有限公司時產生,該計劃已於二〇〇三年三月十九日完成。所購的資產主要包括投資物業、聯營公司權益、長期投資及發展中/待沽物業。當有關收購資產變賣或以其它方法兌現時,負商譽將會按比例撥入損益賬內。

本年度所兌現的負商譽已計入其它收入淨額。

27. 或然負債

	集團		公司	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
(a) 為下列公司作出的有關銀行 備用信貸擔保:				
附屬公司	<u> </u>	<u> </u>	<u>905.0</u>	<u>2,303.0</u>
聯營公司	<u>63.2</u>	<u>697.6</u>	<u> </u>	<u>136.7</u>

本集團為聯營公司作出銀行備用信貸的擔保,而在結算日聯營公司就該項信貸已提取港幣五千五百八十萬元(二〇〇三年:港幣三億四千九百九十萬元)。

(b) 按照擎天半島的物業發展計劃合約,本公司、一全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司,已就合約條款的執行及履約,而共同及個別作出擔保。

28. 承擔

	集團	
	二〇〇四年 港幣百萬元	二〇〇三年 港幣百萬元
(a) 收購物業及有關物業的未來發展費用：		
已簽約但未撥出準備	199.8	306.6
已批准但未簽約	—	31.1

(b) 於二〇〇四年三月三十一日，尚未到期的外匯期貨合約為港幣十四億二千一百三十萬元（二〇〇三年：港幣四十八億六千八百七十萬元）。

29. 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇四年三月三十一日止年度，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

(a) 擎天半島項目

- (i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與擎天半島項目的聯營公司貸款港幣二億一千五百五十萬元（二〇〇三年：港幣十六億一千七百萬元）。貸款利息乃由聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，於是年內，年利率介乎0.7%至2.1%之間（二〇〇三年：2.5%至3.5%之間）。截至二〇〇四年三月三十一日止年度，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣一千七百一十萬元（二〇〇三年：港幣五千五百八十萬元）。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。
- (ii) 如賬項附註第27(b)條所披露，本公司、一全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就擎天半島的物業發展計劃合約內的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(b) 碧堤半島項目

於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與碧堤半島項目的聯營公司墊款港幣十七億七千三百六十萬元（二〇〇三年：港幣二十四億四千七百九十萬元）。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，於本財政年度內，該貸款為免息、無抵押及沒有固定償還條款。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(c) 君頤峰項目

於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與君頤峰項目的聯營公司墊款港幣一億九千一百九十萬元（二〇〇三年：港幣二億九千六百一十萬元）。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定，於本財政年度內，該貸款為免息、無抵押及沒有固定償還條款。

根據上市規則，以上交易不會構成一項關連交易。

(d) 本集團於本年度支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為港幣三千三百四十萬元（二〇〇三年：港幣五百五十萬元）。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。

(e) 於本年度內，集團投資於一有連繫公司的股息收入為數港幣一億零四百五十萬元（二〇〇三年：港幣一億三千四百一十萬元）。

30. 結算日後事項

(a) 於二〇〇四年六月七日，在新加坡上市之附屬公司馬哥孛羅發展有限公司（「馬哥孛羅」）訂立了一項買賣協議，以收購一項名為新加坡史各士路6號的物業，總作價三億四千五百萬新加坡元（折合約港幣十五億七千六百七十萬元）。馬哥孛羅已支付收購價的10%即三千四百五十萬新加坡元。有關物業擬重建為一個新的商住發展物業。該新發展項目的住宅部分將予以出售，商業部分將由馬哥孛羅持有作為投資物業作出租用途。有關收購預期於二〇〇四年九月或之前完成。

(b) 董事已於年結日後建議派發末期股息。進一步詳情已於賬項附註第9條內披露。

31. 比較數字

若干比較數字已經作出調整，以符合《會計實務準則》第12條（經修訂）「所得稅」的規定。有關詳情已於附註11內詳述。

32. 最終控股公司

最終控股公司為於香港註冊成立的會德豐有限公司。

33. 賬項通過

此賬項已於二〇〇四年六月七日經董事會通過並批准發出。

主要附屬公司及聯營公司

二〇〇四年三月三十一日

附屬公司	註冊成立/ 經營地方	發行股本 (全為普通股 及全數繳足)	集團所佔 股本的 百分率	主要業務
Actbilt Pte Limited	新加坡	1,000,000股每股 坡幣1元	75	地產
Belgravia Properties Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股 坡幣1元	75	地產
Delightful Assets Limited	英屬處女群島/國際	2股每股1美元	75	投資
Everbilt Developers Pte Ltd	新加坡	160,000,000股每股 坡幣1元	75	地產
Grannis Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Janeworth Company Limited	香港	550,000,000股每股 港幣1元	100	地產
Keevil Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
堅尼地城服務有限公司	香港	50股每股港幣100元	100	融資
Lynchpin Limited	英屬處女群島/國際	500股每股1美元	100	投資
# 馬哥孛羅發展有限公司	新加坡	398,853,292股每股 坡幣1元	75	地產
Marnav Holdings Limited	香港	1,000,000股每股 港幣1元	100	地產
Mer Vue Developments Pte. Ltd.	新加坡	1,000,000股每股 坡幣1元	75	地產
NART Finance Limited (前名為夏利文設計及工程有限公司)	香港	3股每股港幣10元	100	融資
Pachino Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Pizzicato Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Python Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
聯邦地產有限公司 (直接持有)	香港	1,151,389,640股每股 港幣2角	100	控股公司
Rusticana Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產
Samover Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Titano Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Warhol Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Wavatah Company Limited	香港	2股每股港幣1元	100	地產
齊歐有限公司	香港	2股每股港幣1元	100	地產
Zarow Limited	香港	2股每股港幣10元	100	地產

非註冊中文名稱

聯營公司	註冊成立/ 經營地方	本公司的附屬機 構在下述的級別 股份中所持股 本的百分率	集團所佔 股本的 百分率	主要業務
Diamond Hill Development Holdings Limited	英屬處女群島	33(普通股)	33	控股公司
Dramstar Company Limited (附註a)	香港	100(「B」股)	44	地產
佳誌有限公司 (附註a)	香港	20(普通股)	20	地產
君頤峰財務有限公司 (附註a)	香港	20(普通股)	20	融資
Hamptons Group Limited (附註a)	英國	32(普通股)	24	物業代理
Hopfield Holdings Limited	英屬處女群島	40(普通股)	40	控股公司
Kim Realty Investment Pte Ltd (附註a)	新加坡	30(普通股)	23	酒店投資
Kowloon Properties Company Limited	香港	40(普通股)	40	地產
Salisbury Company Limited	香港	33(普通股)	33	地產

附註：

- (a) 此等聯營公司的賬項非由畢馬威會計師事務所所審核。
- (b) 除另註明外，附屬公司及聯營公司皆為本公司間接持有。
- (c) 上表所列為董事認為對本集團盈利及資產有較重要影響的主要附屬及聯營公司。
- (d) 以上聯營公司均為非上市法人公司。

丙、未經審核綜合賬項(轉載自會德豐地產截至二〇〇四年九月三十日止六個月的中期報告)

以下為會德豐地產集團截至二〇〇四年九月三十日止六個月的未經審核綜合賬項，此乃摘錄自會德豐地產二〇〇四／〇五年度中期報告。

綜合損益賬

截至二〇〇四年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元
營業額	3	1,195.5	429.1
其它收入淨額	4	18.2	28.4
		<u>1,213.7</u>	<u>457.5</u>
直接成本及營業費用		(777.0)	(167.5)
銷售及推銷費用		(13.4)	(9.0)
行政及公司費用		(34.5)	(25.4)
		<u>388.8</u>	<u>255.6</u>
營業盈利	3		
借貸成本	5	(14.4)	(31.1)
		<u>374.4</u>	<u>224.5</u>
營業盈利淨額			
物業撥備		—	(6.1)
所佔聯營公司盈利減虧損	6	576.6	55.9
		<u>951.0</u>	<u>274.3</u>
除稅前盈利			
所得稅	7	(45.1)	(21.9)
		<u>905.9</u>	<u>252.4</u>
除稅後盈利			
少數股東權益		(50.5)	(12.3)
		<u>855.4</u>	<u>240.1</u>
股東應佔集團盈利			
		<u>41.4</u>	<u>41.4</u>
結算日後擬派發的中期股息	8		
		<u>41.3仙</u>	<u>11.6仙</u>
每股盈利	9		

綜合資產負債表

二〇〇四年九月三十日

	附註	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	經審核 31/3/2004 港幣百萬元
非流動資產			
固定資產		3,659.4	3,273.8
聯營公司		1,921.6	1,758.3
長期投資		5,683.4	5,165.8
遞延應收賬項		70.4	90.4
		<u>11,334.8</u>	<u>10,288.3</u>
流動資產			
發展中並擬作出售的物業		4,166.5	2,317.7
待沽物業		867.3	1,599.9
短期投資		—	79.8
貿易及其它應收賬項	10	499.3	427.5
銀行結存及存款		2,056.3	1,981.9
		<u>7,589.4</u>	<u>6,406.8</u>
流動負債			
銀行借款及透支		—	230.0
貿易及其它應付賬項	11	400.1	395.4
應付同母系附屬公司款項		15.0	17.8
本期稅項		71.7	58.5
		<u>486.8</u>	<u>701.7</u>
流動資產淨額		<u>7,102.6</u>	<u>5,705.1</u>
總資產減流動負債		<u>18,437.4</u>	<u>15,993.4</u>
資本及儲備			
股本		413.9	413.9
儲備	12	13,424.4	12,129.5
		<u>13,838.3</u>	<u>12,543.4</u>
少數股東權益		1,383.3	1,355.4
非流動負債			
長期借款		2,986.5	1,864.1
遞延稅項		76.2	71.6
遞延項目		153.1	158.9
		<u>3,215.8</u>	<u>2,094.6</u>
股東權益及非流動負債		<u>18,437.4</u>	<u>15,993.4</u>

綜合權益轉變報表

截至二〇〇四年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元
於四月一日的股東權益	12,543.4	9,673.0
非交易股本證券重估盈餘 折算海外公司賬項所產生 的匯兌差額	569.2 (27.2)	1,060.9 6.9
未確認在損益賬的淨收益	542.0	1,067.8
股東應佔的集團盈利	855.4	240.1
已批准之上年度末期股息	(103.5)	(103.5)
出售下列項目而撥入損益賬的儲備：		
非交易股本證券	2.3	4.9
物業	(1.3)	—
於九月三十日的股東權益	<u>13,838.3</u>	<u>10,882.3</u>

簡明綜合現金流量表

截至二〇〇四年九月三十日止六個月

	未經審核 30/9/2004 港幣百萬元	未經審核 30/9/2003 港幣百萬元
營業業務的現金流出淨額	(682.0)	(59.4)
投資業務的現金(流出)／流入淨額	(15.2)	880.7
融資活動的現金流入／(流出)淨額	784.3	(1,216.3)
現金及現金等值增加／(減少)淨額	87.1	(395.0)
於四月一日的現金及現金等值結存	1,981.9	2,795.2
匯率變動的影響	(12.7)	42.4
於九月三十日的現金及現金等值結存	<u>2,056.3</u>	<u>2,442.6</u>
現金及現金等值結存分析		
銀行結存及存款	<u>2,056.3</u>	<u>2,442.6</u>

中期賬項附註

(1) 賬項的編製基準

未經審核的綜合中期賬項乃根據香港《會計實務準則》第25號－「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司的《證券上市規則》附錄16而編製。編製本中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇四年三月三十一日止年度的賬項一致。

(2) 分部資料

	分部收入		分部業績	
	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
(a) 業務分部				
地產發展	932.9	151.8	162.5	8.3
地產投資	127.7	129.9	86.6	93.5
投資及其它	134.9	147.4	142.5	158.0
	<u>1,195.5</u>	<u>429.1</u>		
未能作出分配的費用			(2.8)	(4.2)
營業盈利			388.8	255.6
借貸成本			(14.4)	(31.1)
物業撥備			—	(6.1)
聯營公司				
地產發展			117.8	60.0
投資及其它			16.5	3.9
物業撥備撥回／(撥備)			442.3	(8.0)
除稅前盈利			<u>951.0</u>	<u>274.3</u>
(b) 地區分部				
香港	266.1	337.5	161.4	176.2
新加坡	929.4	91.6	227.4	79.4
	<u>1,195.5</u>	<u>429.1</u>	<u>388.8</u>	<u>255.6</u>

(3) 營業額及營業盈利

(a) 營業額

集團的主要業務為地產發展、地產投資、財務及投資。茲將集團的營業額分析列述如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
地產發展	932.9	151.8
地產投資	127.7	129.9
投資及其它	134.9	147.4
	<u>1,195.5</u>	<u>429.1</u>

(b) 營業盈利

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
營業盈利的計算：		
已扣除：		
職工成本	12.9	5.8
— 包括界定供款退休計劃的供款港幣九十萬元 (2003/04：港幣六十萬元)		
已出售物業成本	738.8	126.2
折舊	0.3	0.5
	<u>752.0</u>	<u>132.5</u>
已計入：		
上市證券的股息收入	119.2	115.6
攤銷負商譽	5.8	27.6
	<u>126.8</u>	<u>143.2</u>

職工成本為數港幣三百八十萬元(2003/04：港幣五百萬元)已撥作發展中並擬作出售物業的成本。

(4) 其它收入淨額

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
出售非交易股本證券的盈利淨額	0.5	11.5
攤銷負商譽	5.8	27.6
出售一聯營公司的盈利	9.4	—
其它	2.5	(10.7)
	<u>18.2</u>	<u>28.4</u>

(5) 借貸成本

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
銀行借款及透支的利息支出	14.5	25.9
其它借貸成本	12.0	5.2
	<u>26.5</u>	<u>31.1</u>
減：撥作資產成本	(12.1)	—
	<u>14.4</u>	<u>31.1</u>

本集團於是期六個月的實際借貸成本約為年息1.6% (2003/04：1.9%)。

(6) 所佔聯營公司盈利減虧損

截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間的所佔聯營公司盈利減虧損為港幣五億七千六百六十萬元 (2003/04：港幣五千五百九十萬元)，其中包括本集團所攤分碧堤半島項目的撥備撥回港幣四億四千二百三十萬元。該撥備撥回乃根據碧堤半島項目目前的平均售價及現行市況而作出。

(7) 所得稅

香港利得稅撥備乃按照是期內為應課稅而作出調整的盈利以17.5% (2003/04：17.5%) 稅率計算。海外稅項則按照對本集團徵稅的國家的適用稅率計算。稅項支出的組成如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
公司及附屬公司		
本期稅項		
是期香港利得稅	5.8	3.6
是期海外稅項	9.1	16.4
	<u>14.9</u>	<u>20.0</u>
遞延稅項		
源自及撥回暫時性差額	2.5	(3.6)
	<u>17.4</u>	<u>16.4</u>
	-----	-----
聯營公司		
是期香港利得稅	23.1	2.6
是期海外稅項	4.6	2.9
	<u>27.7</u>	<u>5.5</u>
	-----	-----
	<u>45.1</u>	<u>21.9</u>

(8) 股息

(a) 是期股息

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
結算日後擬派發的中期股息 每股2.0仙(2003/04: 2.0仙)	<u>41.4</u>	<u>41.4</u>

結算日後擬派發的中期股息並沒有在結算日確認為一項負債。

(b) 上年度股息於是期內批准及派發

	30/9/2004 港幣百萬元	30/9/2003 港幣百萬元
上年度的末期股息於是期內批准及派發 每股5.0仙(2003/04: 5.0仙)	<u>103.5</u>	<u>103.5</u>

(9) 每股盈利

每股基本盈利乃按是期盈利港幣八億五千五百四十萬元(2003/04: 港幣二億四千零一十萬元)及在截至二〇〇四年九月三十日止的財政期間與上年同期一直皆已發行的二十億六千九百六十萬股普通股而計算。

(10) 貿易及其它應收賬項

本集團於各項業務有既定的信貸政策及嚴格監控貿易應收賬項，從而達致控制其信貸風險。

於二〇〇四年九月三十日的貿易及其它應收賬項內，包括以下的貿易應收賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
即期	280.0	273.5
三十一日至六十日	5.6	19.9
六十一日至九十日	0.2	—
九十日以上	<u>2.6</u>	<u>1.7</u>
	<u>288.4</u>	<u>295.1</u>

(11) 貿易及其它應付賬項

於二〇〇四年九月三十日的貿易及其它應付賬項內，包括以下的貿易應付賬項及其賬齡分析如下：

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
於以下期間應付數額：		
零至三十日	159.5	148.8
三十一日至六十日	10.5	10.5
六十一日至九十日	20.6	19.7
九十日以上	44.1	63.8
	<u>234.7</u>	<u>242.8</u>

(12) 儲備

	股本 贖回儲備 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	其它 資本儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
公司及附屬公司					
二〇〇四年四月一日結存	4.9	906.0	217.0	11,450.5	12,578.4
已批准之上年度					
末期股息 (附註8b)	—	—	—	(103.5)	(103.5)
重估盈餘	—	568.6	—	—	568.6
出售所兌現的儲備	—	2.3	(1.3)	—	1.0
匯兌差額	—	—	(26.8)	—	(26.8)
是期保留盈利	—	—	—	393.3	393.3
	<u>4.9</u>	<u>1,476.9</u>	<u>188.9</u>	<u>11,740.3</u>	<u>13,411.0</u>
二〇〇四年九月三十日結存	4.9	1,476.9	188.9	11,740.3	13,411.0
聯營公司					
二〇〇四年四月一日結存	—	2.0	6.4	(457.3)	(448.9)
重估盈餘	—	0.6	—	—	0.6
匯兌差額	—	—	(0.4)	—	(0.4)
是期保留盈利	—	—	—	462.1	462.1
	<u>—</u>	<u>2.6</u>	<u>6.0</u>	<u>4.8</u>	<u>13.4</u>
二〇〇四年九月三十日	—	2.6	6.0	4.8	13.4
二〇〇四年九月三十日					
儲備總額	<u>4.9</u>	<u>1,479.5</u>	<u>194.9</u>	<u>11,745.1</u>	<u>13,424.4</u>
二〇〇四年三月三十一日					
儲備總額	<u>4.9</u>	<u>908.0</u>	<u>223.4</u>	<u>10,993.2</u>	<u>12,129.5</u>

(13) 或然負債

(a) 於二〇〇四年九月三十日，本集團並沒有為聯營公司作出有關銀行備用信貸的擔保(31/3/2004：港幣六千三百二十萬元)。

(b) 按照擎天半島的物業發展計劃合約，本公司、一全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就合約條款的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

(14) 承擔

	30/9/2004 港幣百萬元	31/3/2004 港幣百萬元
(a) 有關物業發展及資本性支出的承擔：		
已簽約但未撥出準備	<u>104.0</u>	<u>199.8</u>
已批准但未簽約	<u>—</u>	<u>—</u>

(b) 於二〇〇四年九月三十日，尚未到期的外匯期貨合約為港幣三億三千一百二十萬元(31/3/2004：港幣十四億二千一百三十萬元)。

(15) 連繫人士之間的交易

除下文所述的交易外，截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間，本集團並無參與任何重大連繫人士之間的交易。

(a) 碧堤半島項目

於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與碧堤半島項目的聯營公司墊款港幣十八億零七百七十萬元(31/3/2004：港幣十七億七千三百六十萬元)。貸款所涉及的利息，須經聯營公司的股東不時協議而予以釐定。於本財政期間內，該貸款為免息、無抵押及沒有固定償還條款。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。本公司於一九九四年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

(b) 擎天半島項目

- (i) 於聯營公司的投資中，已包括本集團向參與擎天半島項目的聯營公司貸款港幣八千三百萬元(31/3/2004：港幣二億一千五百五十萬元)。貸款利息乃由聯營公司的股東根據市場利率而予以釐定，於是期內，年利率介乎0.6%至1.1%之間(2003/04：1.7%至2.1%之間)。截至二〇〇四年九月三十日止期間，有關該聯營公司貸款的利息收入為數港幣四十萬元(2003/04：港幣一千六百三十萬元)。該貸款並無抵押及沒有固定償還條款。
- (ii) 如賬項附註第13(b)條所披露，本公司、一全資附屬公司、最終控股公司連同其旗下兩間聯營公司，已就擎天半島的物業發展計劃合約內的執行及履約，而共同及個別作出擔保。

以上交易被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。

- (c) 本集團於是期支付予一連繫人士作為提供管理服務的總經理費用為港幣一百萬元(2003/04：港幣九百四十萬元)。以上的總經理費用是根據一九九二年三月三十一日所訂立的協議而支付。

以上交易被視為一項連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成一項關連交易。

- (d) 截至二〇〇四年九月三十日止六個月期間內，集團投資於一有連繫公司的股息收入為數港幣一億零四百五十萬元(2003/04：港幣一億零四百五十萬元)。

(16) 未經審核中期賬項的審閱

本公司截至二〇〇四年九月三十日止六個月的未經審核中期賬項，經已由本公司的審核委員會作出審閱。

丁、債務**借貸**

於二〇〇五年三月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大會德豐地產集團的未償還借貸約為港幣三十一億四千五百五十萬元，包括無抵押銀行透支約港幣三千零六十萬元、無抵押銀行貸款約港幣十六億六千八百萬元、有抵押銀行貸款約港幣十一億七千一百三十萬元及有抵押債券約港幣二億七千五百六十萬元。銀行借貸須於兩年後惟於五年內償還。

於二〇〇五年三月三十一日，經擴大會德豐地產集團的銀行備用信貸總額約為港幣四十八億一千萬元，其中港幣二十五億六千七百萬元為有抵押，主要以賬面總值約為港幣二十七億五千九百萬元的若干投資物業及待售發展中物業作為抵押。

或然負債

於二〇〇五年三月三十一日，經擴大會德豐地產集團並無就聯營公司獲提供的銀行備用信貸提供任何擔保。

存款及現金

於二〇〇五年三月三十一日，經擴大會德豐地產集團之存款及現金約為港幣三十五億一千九百五十萬元。

免責聲明

除上述者(不包括集團之間的其它負債)外，於二〇〇五年三月三十一日營業時間結束時，經擴大會德豐地產集團或其任何附屬公司概無任何未償還的按揭或抵押或債權證或其它借貸資本或銀行透支、貸款或其它類似債項、融資租賃承擔、租購承擔、承兌負債或信貸或任何擔保或重大或然負債。

戊、營運資金

董事認為，會德豐地產集團於緊隨該收購獲完成後將有充裕的營運資金應付其目前需要。

己、重大變動

截至最後實際可行日期，董事並無知悉會德豐地產集團的財務或營運狀況或前景自二〇〇四年三月三十一日(即會德豐地產集團最近期公布的經審核財務報表的結算日)起有任何重大變動。



德勤·關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

敬啟者：

以下所載為吾等就Hamptons Group Limited（「Hamptons」）及其附屬公司（以下統稱「Hamptons集團」）截至二〇〇四年六月三十日止三個年度各年及截至二〇〇四年十二月三十一日止六個月期間（「有關期間」）的財務資料而編製的報告，以供載入會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）於二〇〇五年五月二十三日就Firstbilt Pte Limited（會德豐地產（新加坡）有限公司的全資附屬公司兼新加坡的公眾上市公司（由會德豐地產新加坡擁有約75%股權）收購Hamptons的公司股份而刊發的通函（「通函」）。

Hamptons乃於英國註冊成立的有限公司，從事提供地產代理及相關服務的業務。

於本報告刊發日期，Hamptons擁有下列直接及間接附屬公司的權益：

附屬公司名稱	註冊成立／ 經營地點	註冊股本	Hamptons所持 已發行股本佔 面值的百分比 %	主要業務
Hamptons Estates Limited	英國	2,667,787英鎊	100	地產代理
Hamptons International (Hong Kong) Limited	香港	港幣10,000元	100	地產代理
Hamptons International Mortgages Limited	英國	7,140英鎊	85	按揭經紀
Hamptons International & Partners LLC	亞曼	RO150,000	60	地產代理
Hamptons Property Consultancy Limited	巴巴多斯島	BBD100,000	100	地產代理
Sadler & Hamptons – Mediacao Imobiliaria Lda	葡萄牙	50,000歐羅	51	地產代理
The London Residential Agency Limited	英國	254,533英鎊	100	暫無營業
Hamptons International & Partners	巴林	BHD82,500	55	暫無營業

Hamptons集團的法定綜合財務報表乃根據適用於英國會計準則編製。Hamptons集團截至二〇〇二年六月三十日止年度的綜合財務報表由Deloitte & Touche審核，而截至二〇〇四年六月三十日止兩個年度各年及截至二〇〇四年十二月三十一日止六個月的綜合財務報表由Deloitte & Touche LLP審核。Deloitte & Touche及Deloitte & Touche LLP兩間會計師事務所均為英國之特許會計師。

吾等已按照香港會計師公會所推薦的「招股章程及申報會計師」核數指引，就Hamptons集團於有關期間的經審核綜合財務報表進行審閱。

本報告所載於有關期間的綜合財務資料乃按照Hamptons集團的經審核綜合財務報表（「基本財務報表」）而編製，以及已作出吾等認為合適的調整及根據香港公認會計原則而編製，以便編製吾等供收錄於通函的報告。

Hamptons的董事須對基本財務報表的編製負責。會德豐地產的董事須對通函的內容負責（本報告亦收錄於通函內）。吾等的責任乃按照基本財務報表編製本報告所載的財務資料，以就財務資料表達獨立意見，並向閣下作出報告。

吾等認為，就本報告而言，財務資料為Hamptons集團及Hamptons於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日及二〇〇四年十二月三十一日的財政狀況，以及Hamptons集團截至二〇〇四年六月三十日止三個年度各年及截至二〇〇四年十二月三十一日止六個月的業績及現金流量提供真實公平之意見。

Hamptons集團的董事根據適用於英國會計準則編製的Hamptons集團截至二〇〇三年十二月三十一日止六個月未經審核綜合財務資料的比較數字已由Deloitte & Touche LLP根據International Auditing and Assurance Standards Board所頒布的International Standards on Review Engagements 2400「從事財務報表的審閱」進行審閱及報告（其中並無作出任何修正）。審閱主要包括諮詢管理層及於財務資料應用分析程序，據此評估會計政策及呈列方式應用時是否一致，除非另有披露者則作另論。審閱工作不包括控制測試及核實資產、負債及交易等審核程序。本報告的審閱工作範圍遠小於核數工作，故能提供的保證程度亦較核數工作為低。因此，Deloitte & Touche LLP並不就此等財務資料發表審核意見。在不構成審核的審閱基準下，Deloitte & Touche LLP並不知悉須對截至二〇〇三年十二月三十一日止六個月未經審核綜合財務資料的比較數字作出任何重大修訂。

Hamptons集團截至二〇〇三年十二月三十一日止六個月的未經審核綜合收益表、現金流量表及綜合權益轉變報表的比較數字連同其附註乃由吾等根據Hamptons集團由Hamptons董事所編製及上述段落所述的同期未經審核綜合財務資料及根據香港公認會計原則而編製，並已作出吾等認為就編製吾等的報告以供收錄於通函內而言為合適的調整。

甲. HAMPTONS的財務資料

綜合收益表

附註	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日 止六個月		
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇三年	二〇〇四年	
	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊	
營業額	2	52,590	47,618	60,661	29,327	26,305
其他營業收入	3	527	528	575	254	376
員工成本	4	(28,915)	(27,704)	(32,202)	(15,640)	(15,021)
行政費用		(18,631)	(19,136)	(21,826)	(10,251)	(10,523)
經營溢利	4	5,571	1,306	7,208	3,690	1,137
借貸成本	5	(26)	(23)	(45)	(34)	(10)
應佔共同控制實體 的(虧損)溢利		(55)	(139)	(420)	1	409
出售附屬公司 的(虧損)收益	25	(483)	21	—	—	—
出售分部的溢利	25	—	—	—	—	2,250
除稅前溢利		5,007	1,165	6,743	3,657	3,786
稅項	9	(2,222)	(724)	(2,222)	(1,384)	(949)
除少數股東權益 前溢利		2,785	441	4,521	2,273	2,837
少數股東權益		168	(90)	(126)	(35)	15
股東應佔溢利		<u>2,953</u>	<u>351</u>	<u>4,395</u>	<u>2,238</u>	<u>2,852</u>
股息	10	<u>2,063</u>	<u>3,108</u>	<u>1,036</u>	<u>—</u>	<u>2,072</u>

綜合資產負債表

	附註	於六月三十日			於十二月
		二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	三十一日 二〇〇四年 千英鎊
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	2,818	2,892	3,638	3,603
商譽	13	794	682	569	715
於共同控制實體 的權益	15	—	993	614	320
其他投資	16	1,000	—	—	255
預付租賃租金		92	102	92	87
遞延稅項資產	22	262	322	303	266
		<u>4,966</u>	<u>4,991</u>	<u>5,216</u>	<u>5,246</u>
流動資產					
應收賬項、按金及 預付款項	17	16,826	14,797	16,135	13,414
銀行結存及現金		24	21	3,280	2,833
		<u>16,850</u>	<u>14,818</u>	<u>19,415</u>	<u>16,247</u>
流動負債					
應付賬項及預提費用	19	8,865	7,537	11,539	6,881
應付共同控制實體 的款項		—	242	242	242
應付稅項		1,358	—	743	784
應付股息		—	518	—	—
融資租賃承擔— 於一年內到期的 貸款	24	—	—	68	68
銀行透支—有抵押	23	436	3,178	—	799
		<u>10,659</u>	<u>11,475</u>	<u>12,592</u>	<u>8,774</u>
流動資產淨值		<u>6,191</u>	<u>3,343</u>	<u>6,823</u>	<u>7,473</u>
總資產減流動負債		<u>11,157</u>	<u>8,334</u>	<u>12,039</u>	<u>12,719</u>
非流動負債					
融資租賃承擔— 於一年後到期的 貸款	24	—	—	68	34
少數股東權益		75	(31)	231	179
資產淨值		<u>11,082</u>	<u>8,365</u>	<u>11,740</u>	<u>12,506</u>
資本及儲備					
股本	20	109	109	109	109
儲備		10,973	8,256	11,631	12,397
		<u>11,082</u>	<u>8,365</u>	<u>11,740</u>	<u>12,506</u>

資產負債表

		於六月三十日		於十二月三十一日	
	附註	二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊
非流動資產					
於附屬公司的投資	14	3,323	3,215	3,681	3,431
於共同控制實體的權益	15	—	1,112	1,112	—
其他投資	16	1,000	—	—	255
		<u>4,323</u>	<u>4,327</u>	<u>4,793</u>	<u>3,686</u>
流動資產					
應收賬項、按金及預付款項		33	400	444	399
應收附屬公司的款項	18	4,567	3,691	3,571	1,162
銀行結存及現金		—	—	1,920	1,982
		<u>4,600</u>	<u>4,091</u>	<u>5,935</u>	<u>3,543</u>
流動負債					
應付賬項及預提費用		195	227	314	276
應付附屬公司的款項	18	145	124	126	126
應付股息		—	518	—	—
銀行透支—有抵押	23	1	7	—	—
		<u>341</u>	<u>876</u>	<u>440</u>	<u>402</u>
流動資產淨值		<u>4,259</u>	<u>3,215</u>	<u>5,495</u>	<u>3,141</u>
資產淨值		<u>8,582</u>	<u>7,542</u>	<u>10,288</u>	<u>6,827</u>
資本及儲備					
股本	20	109	109	109	109
儲備	21	8,473	7,433	10,179	6,718
		<u>8,582</u>	<u>7,542</u>	<u>10,288</u>	<u>6,827</u>

綜合權益轉變報表

	股本 千英鎊	股份溢價 千英鎊	資本贖回 千英鎊	合併儲備 千英鎊	匯兌儲備 千英鎊	其他儲備 千英鎊	累積溢利 千英鎊	總計 千英鎊
於二〇〇一年七月一日	108	1,033	2,369	640	13	41	5,990	10,194
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	2,953	2,953
已付股息	—	—	—	—	—	—	(2,063)	(2,063)
股份發行	1	129	—	—	—	—	—	130
購回股份	—	—	—	—	—	—	(155)	(155)
攤銷購股權成本	—	—	—	—	—	21	—	21
匯兌差額及未於收益表 確認的收入淨額	—	—	—	—	2	—	—	2
於二〇〇二年六月三十日	109	1,162	2,369	640	15	62	6,725	11,082
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	351	351
已付股息	—	—	—	—	—	—	(3,108)	(3,108)
轉撥綜合收益表的商譽	—	—	—	—	—	—	33	33
匯兌差額及未於收益表 確認的收入淨額	—	—	—	—	7	—	—	7
於二〇〇三年六月三十日	109	1,162	2,369	640	22	62	4,001	8,365
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	4,395	4,395
已付股息	—	—	—	—	—	—	(1,036)	(1,036)
匯兌差額及未於收益表 確認的收入淨額	—	—	—	—	16	—	—	16
於二〇〇四年六月三十日	109	1,162	2,369	640	38	62	7,360	11,740
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	2,852	2,852
已付股息	—	—	—	—	—	—	(2,072)	(2,072)
匯兌差額及未於收益表 確認的收入淨額	—	—	—	—	(14)	—	—	(14)
於二〇〇四年 十二月三十一日	<u>109</u>	<u>1,162</u>	<u>2,369</u>	<u>640</u>	<u>24</u>	<u>62</u>	<u>8,140</u>	<u>12,506</u>
(未經審核)								
於二〇〇三年七月一日	109	1,162	2,369	640	22	62	4,001	8,365
股東應佔溢利	—	—	—	—	—	—	2,238	2,238
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—
匯兌差額及未於收益表 確認的收入淨額	—	—	—	—	28	—	—	28
於二〇〇三年 十二月三十一日	<u>109</u>	<u>1,162</u>	<u>2,369</u>	<u>640</u>	<u>50</u>	<u>62</u>	<u>6,239</u>	<u>10,631</u>

綜合現金流量表

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日 止六個月	
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇三年	二〇〇四年
	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊
營業業務					
除稅前溢利	5,007	1,165	6,743	3,657	3,786
經以下調整：					
呆壞賬撥備	199	963	468	47	55
物業、廠房 及設備折舊	1,390	1,306	1,266	636	622
應佔共同控制 實體的業績	55	139	420	(1)	(409)
利息支出	26	23	38	34	6
融資租賃承擔之利息支出	—	—	7	—	4
利息收入	(464)	(503)	(501)	(226)	(331)
出售附屬公司的 虧損(收益)	483	(21)	—	—	—
出售分部的收益	—	—	—	—	(2,250)
出售物業、廠房及 設備的虧損	57	21	18	—	—
攤銷商譽	127	112	113	57	57
商譽減值	—	—	126	126	—
攤銷購股權成本	21	—	—	—	—
匯兌差額淨額	2	7	16	28	(14)
營運資金變動前的 經營活動現金流量	6,903	3,212	8,714	4,358	1,526
(增加)減少應收賬項、 按金及預付款項	(2,208)	(59)	(1,796)	1,029	2,634
(減少)增加應付賬項 及應計費用	276	(450)	3,961	478	(4,021)
增加應付一間共同控制 實體的金額	—	242	—	—	—
來自經營活動的現金	4,971	2,945	10,879	5,865	139
已付利息	(26)	(23)	(38)	(34)	(6)
已付企業稅	(2,374)	(2,215)	(1,460)	(82)	(866)
來自(用於)經營活動 的現金淨額	2,571	707	9,381	5,749	(733)

附註	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日 止六個月	
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇三年	二〇〇四年
	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊
				(未經審核)	
投資業務					
購置物業、廠房及設備	(1,331)	(1,476)	(1,894)	(1,095)	(600)
購入其他投資	—	—	—	—	(48)
購置新業務	—	—	—	—	(203)
已收利息	464	503	501	226	331
出售附屬公司所得款項	25 (77)	200	—	—	—
出售一間共同控制實體所得款項	—	—	—	—	391
購入一間共同控制實體的投資	—	(112)	—	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項	20	19	61	—	13
出售分部所得款項	—	—	—	—	1,713
(用於)來自投資業務的現金淨額	(924)	(866)	(1,332)	(869)	1,597
融資活動					
已付股息	(2,063)	(2,590)	(1,554)	(518)	(2,072)
購回股份的付款	(155)	—	—	—	—
發行股份所得款項	131	—	—	—	—
向少數股東發行一間附屬公司的股份	—	4	10	10	—
償還融資租賃承擔	—	—	(61)	—	(34)
融資租賃承擔費用	—	—	(7)	—	(4)
用於融資活動的現金淨額	(2,087)	(2,586)	(1,612)	(508)	(2,110)
現金及現金等價物增加(減少)	(440)	(2,745)	6,437	4,372	(1,246)
年/期初的現金及現金等價物	28	(412)	(3,157)	(3,157)	3,280
年/期終的現金及現金等價物	(412)	(3,157)	3,280	1,215	2,034
現金及現金等價物的結存分析					
銀行結存及現金	24	21	3,280	1,215	2,833
銀行透支	(436)	(3,178)	—	—	(799)
	(412)	(3,157)	3,280	1,215	2,034

乙. 財務資料附註

1. 主要會計政策

財務資料已根據歷史成本慣例，按下列與香港公認會計原則一致的會計政策編製。

綜合基準

綜合財務報表包括Hamptons及其附屬公司截至二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日止，以及截至二〇〇四年十二月三十一日止六個月的財務報表。

於有關期間收購或出售的附屬公司自收購日起或計至出售日止(按適用者而定)的業績已包括在綜合收益表內。

集團內公司間的重大交易、現金流量及結餘已於綜合賬目內註銷。

商譽

商譽乃指收購成本高於Hamptons集團於有關收購日應佔所收購的附屬公司或共同控制實體中的相關資產及負責的公平價值的差額。

於二〇〇〇年七月一日以前由收購所產生的商譽，將繼續列入儲備，並於出售有關附屬公司或共同控制實體時，或商譽被確定為已減值時，於綜合收益表中扣除。

於二〇〇〇年七月一日以後由收購所產生的商譽均已資本化，並以直線法按其可使用年期攤銷。由收購共同控制實體而產生的商譽，會被列入共同控制實體的賬面金額。收購附屬公司產生的商譽，分別作為無形資產列出。

商譽的攤銷會以直線法按十年可使用年期於收益表中扣除。

負商譽

負商譽乃指Hamptons集團於收購日應佔所收購的附屬公司或共同控制實體中的相關資產及負債的公平價值高於收購價的部份。

於二〇〇〇年七月一日以前，由收購而產生的負商譽，將繼續納入儲備中，同時亦在出售有關附屬公司或共同控制實體時列入收入中。

於二〇〇〇年七月一日以後，由收購而產生的負商譽於資產中扣除。倘該負商譽由收購日的預期虧損或開支所引致，則於產生該等虧損或開支的期間內於收入中扣除。其餘的負商譽以直線法按有關所收購可折舊資產餘下的平均可使用年期確認為收入。倘該負商譽超逾所收購的相關非貨幣資產的公平價值總額，則即時確認為收入。

由收購共同控制實體而產生的負商譽，會從該共同控制實體的賬面值扣除。由收購附屬公司而產生的負商譽會從資產值中扣除，並於資產負債表中分別列出。

收入的確認

住宅代理收入包括扣除增值稅後的費用及佣金，於交換有關的物業合約時入賬確認。

出租收入包括扣除增值稅後的費用，於租約開始時入賬確認。

服務收入包括扣除增值稅後的費用，於提供服務時入賬確認。

銀行存款的利息收入參考尚存的本金額及適用利率按時間基準計算。

租金收入在扣除增值稅後於分租租約期間以直線法確認入賬。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃按物業、廠房及設備的成本以直線法於其估計可使用年期計算，年率如下：

永久業權土地	無
裝置、配件及設備	10%至33%
物業翻新	20%
電腦設備	20%至50%
汽車	25%

根據融資租賃持有的資產以自置資產的相同基準按其預期可使用年期（或相關租賃的年期（如較短））計算折舊。

出售或報廢資產所產生的盈虧乃按出售所得款項及資產賬面值的差額釐定，並於綜合收益表內確認。

減值

於各結算日，Hamptons集團均例行審閱其有形及無形資產值的賬面值，以確定該等資產有否出現減值虧損的跡象。倘估計資產的可收回金額低於其賬面值，

該項資產的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘於減值虧損其後逆轉，則該項資產的賬面值將增加至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不會超逾該項資產倘於過往年度並無確認減值虧損應有的賬面值。減值虧損逆轉即時確認作收入。

於附屬公司的投資

於附屬公司的投資按成本值減任何減值虧損載列於Hamptons的資產負債表內。

共同控制實體

共同控制實體指涉及成立一家個別實體的合營企業安排，而各合營方於該共同控制實體擁有權益。

Hamptons集團於共同控制實體的權益於綜合資產負債表中計入Hamptons集團應佔共同控制實體的資產淨值加迄今尚未攤銷的商譽減任何減值虧損。Hamptons集團應佔其共同控制實體的收購後業績乃計入綜合收益表。

Hamptons於共同控制實體的投資按成本值減任何減值虧損列賬。共同控制實體的業績按已收及應收股息列入Hamptons的賬目內。

其他投資

證券投資以交易日為基準，最初按成本值入賬。

其他不屬於持有至到期的債券歸類為投資證券及其他投資。

投資證券包括旨在長期策略性持有的證券，乃於報告日以成本值減任何非暫時的減損後入賬。

其他投資以公平價值入賬，已實現的淨收益或虧損均計入該年度的損益。

根據融資租賃持有的資產

凡租約條款規定將資產擁有權的絕大部份風險及利益轉移至Hamptons集團的租約，均列為融資租約。根據融資租約持有的資產按於收購日期的公平值撥作資本。因而欠出租人的相應債項經扣除利息開支後，乃列入資產負債表作為融資租約承擔。融資費用(即租約承擔總額與所收購資產公平值的差額)於有關租約年期內在收益表中扣除，藉以就承擔的餘額在每段會計期間計算出一項固定的定期收費比率。

經營租賃

根據經營租約應付的租金以直線法在有關租用期內由綜合收益表中扣除。

借貸成本

所有借貸成本均於產生的期間確認為開支。

外幣

外幣交易初步按交易日期適用的匯率記錄。於結算日以外幣為單位的貨幣資產及負債按當日適用的匯率換算入賬。因匯兌產生的損益撥入期內的損益淨額處理。

於合併賬目時，Hamptons集團海外業務的資產與負債乃按結算日當時適用的匯率換算。收入及開支項目乃按期內的平均匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)乃分類為股本，並轉撥入Hamptons集團的匯兌儲備。該換算差額乃於出售業務的期內確認為收入或開支。

認股權

Hamptons集團向若干合資格僱員發行認股權。認股權以授出日期的公平價值計算，而面值與公平價值的差額於歸屬期間以直線法列為開支，並按Hamptons集團估計股份最終會歸屬認股權持有人作為基準。公平價值乃於授出認股權日期釐定。

稅項

稅項開支代表應付稅項及遞延稅項總數。

本期應付稅項是根據本年度的應課稅利潤計算。應課稅利潤不同於報告的收益表中所列示的淨利潤，因為它不包括某些在其他年度應課稅或可抵扣的收益或費用，同時還扣除了永久無需課稅或抵扣的項目。

遞延稅項乃財務報表上資產及負債的賬面值與其相應計算應課稅利潤的稅基的差異引致的應付或應收回稅金，用負債法計算。

所有應課稅的暫時性差異引致的遞延稅項負債一般都會予以確認，而如應課稅利潤將可能抵銷該項暫時性差異，遞延稅項資產亦會予以確認。倘商譽(或負商譽)引致的暫時差額或初步確認交易(合併業務除外)的其他資產及負債而產生的暫時性差異不影響應課稅利潤或會計利潤，該等資產及負債將不會予以確認。

遞延稅項負債指確認於附屬公司及共同控制實體的投資所引起的應課稅暫時差額，除非Hamptons集團能控制該暫時差額的撥回及於可見將來該暫時差額均不會被撥回。

遞延稅項資產的賬面值會於每個結算日覆核及調整，直至將來的應課稅利潤足夠抵銷所有或部份資產。

遞延稅項根據該負債或資產實現的年度所使用的稅率計算。遞延稅項會在收益表中抵減或增加稅項支出，惟對於直接計入所有者權益的項目，有關遞延稅項亦為所有者權益處理。

退休福利成本

向定額供款退休金計劃支付的款項於到期時作為開支扣除。

2. 營業額及分部資料

住宅代理收入包括扣除增值稅後的費用及佣金，於交換有關的物業合約時入賬確認。

出租收入包括扣除增值稅後的費用，於租約開始時入賬確認。

服務收入包括扣除增值稅後的費用，於提供服務時入賬確認。

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊 (未經審核)	二〇〇四年 千英鎊
持續業務					
住宅代理	36,714	30,457	43,650	20,096	17,974
出租及管理	12,628	13,297	12,828	6,910	6,706
其他服務收入	1,413	2,327	3,358	1,810	1,324
	<u>50,755</u>	<u>46,081</u>	<u>59,836</u>	<u>28,816</u>	<u>26,004</u>
非持續業務 (附註6)					
商業	792	621	—	—	—
銷售活動	1,043	916	825	511	301
	<u>52,590</u>	<u>47,618</u>	<u>60,661</u>	<u>29,327</u>	<u>26,305</u>

由於Hamptons的董事認為所有營業業績均來自提供住宅物業市場的地產代理及相關服務，故並無呈列Hamptons集團的業務分類分析。

於各個有關期間內，由於英國以外的市場佔Hamptons集團的活動及業務不足10%，故並無呈列按地區分類劃分的分類資料分析。

3. 其他營業收入

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊
其他營業收入包括：				(未經審核)	
銀行利息	464	503	501	226	331
已收租金	53	16	69	26	42
其他	10	9	5	2	3
	<u>527</u>	<u>528</u>	<u>575</u>	<u>254</u>	<u>376</u>

4. 經營溢利

經營溢利已扣除(計入)：

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊
員工成本：				(未經審核)	
董事酬金(附註7)	860	904	1,224	467	362
退休金計劃	228	252	281	126	123
其他員工成本	27,827	26,548	30,697	15,047	14,536
	<u>28,915</u>	<u>27,704</u>	<u>32,202</u>	<u>15,640</u>	<u>15,021</u>
呆壞賬撥備	199	963	468	47	55
商譽攤銷	127	112	113	57	57
核數師酬金	48	48	52	26	16
折舊	1,390	1,306	1,266	636	622
出售物業、廠房及 設備的虧損	57	21	18	—	—
以下項目的最低租金					
— 已租賃物業	2,204	2,287	2,417	1,179	1,176
— 物業、廠房及 設備	957	985	997	503	486
淨外匯虧損(收益)	86	(4)	28	49	(13)
因收購Hamptons Property Consultancy Limited額外權益所 產生商譽的減值	—	—	126	126	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>126</u>	<u>126</u>	<u>—</u>

5. 借貸成本

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊
利息支出：					
須於五年內全數償 還的銀行透支	26	23	38	34	6
融資租賃	—	—	7	—	4
	<u>26</u>	<u>23</u>	<u>45</u>	<u>34</u>	<u>10</u>

6. 非持續業務

- (i) 於二〇〇二年十月十一日，Hamptons集團出售其於Hamptons International Commercial Limited(「HICL」)的70%權益。

由二〇〇二年七月一日至二〇〇二年十月十一日期間的商業營運已計入綜合財務報表的業績如下：

	二〇〇二年 七月一日至 十月十一日期間 千英鎊	截至 二〇〇二年 六月三十日 止年度 千英鎊
營業額	621	792
其他收入	—	2
營業成本	(323)	(1,139)
借貸成本	(5)	(3)
	<u>293</u>	<u>(348)</u>
除稅前溢利(虧損)	293	(348)
稅項	(86)	90
	<u>207</u>	<u>(258)</u>

HICL於出售日及二〇〇三年六月三十日的資產及負債的賬面金額載列於附註25。

出售HICL產生溢利21,000英鎊，即出售所得款項減去該附屬公司的資產淨值的賬面金額及應佔商譽(見附註25)。

- (ii) 於截至二〇〇四年十二月三十一日止六個月內，董事決定出售其於Hamptons Fine Art Limited(「HFAL」)的98%權益。出售程序已於二〇〇五年一月十八日完成。於年度／期間內的銷售活動業績如下：

	截至 二〇〇三年 六月三十日 止年度 千英鎊	截至 二〇〇四年 六月三十日 止年度 千英鎊	截至 二〇〇四年 十二月三十一日 止六個月 千英鎊
營業額	911	825	301
其他收入	5	13	9
營業成本	(1,177)	(1,252)	(456)
借貸成本	(5)	(9)	(6)
除稅前虧損	(266)	(423)	(152)
稅項	—	90	—
除稅後虧損	<u>(266)</u>	<u>(333)</u>	<u>(152)</u>

是年／期內出售的總資產及總負債於結算日的賬面金額如下：

	於六月三十日 二〇〇三年 千英鎊	於十二月三十一日 二〇〇四年 千英鎊	於十二月三十一日 二〇〇四年 千英鎊
總資產	2	285	213
總負債	—	(188)	(268)
	<u>2</u>	<u>97</u>	<u>(55)</u>

7. 董事酬金

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊 (未經審核)
袍金	92	106	110	55	57
其他酬金	720	741	1,082	396	281
退休金計劃供款	48	57	32	16	24
	<u>860</u>	<u>904</u>	<u>1,224</u>	<u>467</u>	<u>362</u>

彼等的酬金屬於以下範圍：

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年 董事人數	二〇〇三年 董事人數	二〇〇四年 董事人數	二〇〇三年 董事人數	二〇〇四年 董事人數
無至港幣1,000,000元	4	3	3	4	4
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	1	1	2	—
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	1	—	—	1
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	1	—	—	—	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	—	1	—	1	—
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	—	1	—	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	—	—	—	—	—
港幣4,000,001元至港幣4,500,000元	—	1	—	—	—
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	—	—	—	—	—
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	—	—	1	—	—
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	—	—	—	—	—
港幣6,000,001元至港幣6,500,000元	—	—	—	—	—
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	—	—	1	—	—
	<u>8</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>6</u>

8. 僱員酬金

於截至二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日止各年度及截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止六個月，Hamptons集團的五名最高薪人士中，其中兩名、三名、三名、三名及兩名Hamptons董事的酬金已於上述附註7分別披露。於各年度／期間內餘下人士的酬金如下：

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊 (未經審核)	二〇〇四年 千英鎊
薪酬及其他福利	248	208	138	64	157
退休金計劃供款	16	18	11	5	14
表現掛鈎獎勵	340	224	234	140	244
	<u>604</u>	<u>450</u>	<u>383</u>	<u>209</u>	<u>415</u>

彼等的酬金屬於以下範圍：

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇三年	二〇〇四年
	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數
無至港幣1,000,000元	—	—	—	—	—
港幣1,000,001至 港幣1,500,000元	—	—	—	2	1
港幣1,500,001至 港幣2,000,000元	2	—	—	—	1
港幣2,000,001至 港幣2,500,000元	—	—	1	—	—
港幣2,500,001至 港幣3,000,000元	—	1	1	—	—
港幣3,000,001至 港幣3,500,000元	1	1	—	—	1
	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

9. 稅項

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇三年	二〇〇四年
	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊
支出包括：					
英國企業稅					
— 本年度／期間	2,261	761	2,349	1,521	912
— 過往年度不足 (超額)撥備	(24)	15	(146)	(146)	—
	<u>2,237</u>	<u>776</u>	<u>2,203</u>	<u>1,375</u>	<u>912</u>
遞延稅項(附註22)	(15)	(60)	19	9	37
	<u>2,222</u>	<u>716</u>	<u>2,222</u>	<u>1,384</u>	<u>949</u>
分佔共同控制實體的 應佔稅項	—	8	—	—	—
	<u>2,222</u>	<u>724</u>	<u>2,222</u>	<u>1,384</u>	<u>949</u>

截至二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日止年度及截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止六個月的英國企業稅，乃根據該年度／期間的估計應課稅溢利按30%稅率計算。

在其他司法權區產生的稅項按該等司法權區的現行稅率計算。

截至二〇〇二年及二〇〇三年六月三十日止年度的所得稅支出內，分別約有零及86,000英鎊涉及已終止商業業務的溢利。該商業業務已於二〇〇二年十月十一日出售。

有關年度／期間的支出與綜合收益表內的除稅前溢利對賬如下：

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊 (未經審核)	二〇〇四年 千英鎊
除稅前溢利	<u>5,007</u>	<u>1,165</u>	<u>6,743</u>	<u>3,657</u>	<u>3,786</u>
按30%適用稅率計算的 稅項支出	1,504	350	2,023	1,097	1,136
不可扣稅開支的稅項 影響	267	195	288	456	141
未予確認遞延稅項資產 的稅項影響	237	115	38	2	105
動用未予確認的遞延 稅項資產	—	—	(85)	(25)	—
動用結轉的資本虧損 上年度的淨(超額)不足 撥備	(24)	15	(146)	(146)	—
海外收入及分佔共 同控制實體業績的稅 項影響	238	49	104	—	22
年度／期間的稅項支出	<u>2,222</u>	<u>724</u>	<u>2,222</u>	<u>1,384</u>	<u>949</u>

10. 股息

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止 六個月	
	二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊 (未經審核)	二〇〇四年 千英鎊
普通股：					
中期股息，已付	1,036	1,036	1,036	—	—
末期股息，建議	2,072	—	2,072	—	—
	<u>3,108</u>	<u>1,036</u>	<u>3,108</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
就上年度支付的 末期股息	1,027	2,072	—	—	2,072
本年度／期間未被 確認為負債的金額	(2,072)	—	(2,072)	—	—
	<u>2,063</u>	<u>3,108</u>	<u>1,036</u>	<u>—</u>	<u>2,072</u>

11. 每股盈利

由於Hamptons集團的每股盈利數據就本報告而言並無意義，故並無於本報告呈列每股盈利。

12. 物業、廠房及設備

	永久業權 土地 千英鎊	裝置、配件 及設備 千英鎊	物業翻新 千英鎊	電腦設備 千英鎊	汽車 千英鎊	總計 千英鎊
HAMPTONS集團						
成本						
於二〇〇一年七月一日	25	2,384	2,192	2,783	270	7,654
添置	—	222	320	789	—	1,331
出售	—	(131)	(90)	(142)	(90)	(453)
於二〇〇二年六月三十日 及二〇〇二年七月一日	25	2,475	2,422	3,430	180	8,532
添置	—	294	498	667	17	1,476
出售	—	(132)	(118)	(223)	(22)	(495)
於二〇〇三年六月三十日 及二〇〇三年七月一日	25	2,637	2,802	3,874	175	9,513
添置	—	250	552	1,286	3	2,091
出售	—	(8)	(111)	(6)	(122)	(247)
於二〇〇四年六月三十日 及二〇〇四年七月一日	25	2,879	3,243	5,154	56	11,357
添置	—	91	113	394	2	600
出售	—	(25)	(4)	(100)	(18)	(147)
於二〇〇四年十二月 三十一日	25	2,945	3,352	5,448	40	11,810
累計折舊						
於二〇〇一年七月一日	—	1,479	893	2,025	182	4,579
本年計提	—	411	391	552	36	1,390
出售時撇除	—	(66)	(28)	(81)	(80)	(255)
於二〇〇二年六月三十日 及二〇〇二年七月一日	—	1,824	1,256	2,496	138	5,714
本年計提	—	344	425	502	35	1,306
出售時撇除	—	(110)	(72)	(195)	(22)	(399)
於二〇〇三年六月三十日 及二〇〇三年七月一日	—	2,058	1,609	2,803	151	6,621
本年計提	—	306	443	506	11	1,266
出售時撇除	—	(6)	(39)	(2)	(121)	(168)
於二〇〇四年六月三十日 及二〇〇四年七月一日	—	2,358	2,013	3,307	41	7,719
期間計提	—	137	228	255	2	622
出售時撇除	—	(23)	(2)	(91)	(18)	(134)
於二〇〇四年十二月 三十一日	—	2,472	2,239	3,471	25	8,207
賬面淨值						
於二〇〇四年十二月 三十一日	25	473	1,113	1,977	15	3,603
於二〇〇四年六月三十日	25	521	1,230	1,847	15	3,638
於二〇〇三年六月三十日	25	579	1,193	1,071	24	2,892
於二〇〇二年六月三十日	25	651	1,166	934	42	2,818

上述已包括根據融資租賃持有的資產，有關資產於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日及二〇〇四年十二月三十一日的賬面淨值分別為零、零、163,000英鎊及138,000英鎊。

13. 商譽

千英鎊

HAMPTONS集團

成本值	
於二〇〇一年七月一日	1,359
添置	15
出售	(242)
	<hr/>
於二〇〇二年六月三十日及二〇〇二年七月一日	1,132
添置	—
	<hr/>
於二〇〇三年六月三十日及三〇〇三年七月一日	1,132
添置	126
	<hr/>
於二〇〇四年六月三十日及二〇〇四年七月一日	1,258
添置	203
	<hr/>
於二〇〇四年十二月三十一日	1,461
	<hr/>
攤銷及減值	
於二〇〇一年七月一日	268
本年計提	127
出售時撇除	(57)
	<hr/>
於二〇〇二年六月三十日及二〇〇二年七月一日	338
本年計提	112
	<hr/>
於二〇〇三年六月三十日及三〇〇三年七月一日	450
本年計提	113
已確認的減值虧損	126
	<hr/>
於二〇〇四年六月三十日及二〇〇四年七月一日	689
期間計提	57
	<hr/>
於二〇〇四年十二月三十一日	746
	<hr/>
賬面淨值	
於二〇〇四年十二月三十一日	715
	<hr/> <hr/>
於二〇〇四年六月三十日	569
	<hr/> <hr/>
於二〇〇三年六月三十日	682
	<hr/> <hr/>
於二〇〇二年六月三十日	794
	<hr/> <hr/>

14. 於附屬公司的投資

	二〇〇二年 千英鎊	於六月三十日 二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	於十二月 三十一日 二〇〇四年 千英鎊
HAMPTONS				
於附屬公司的投資				
非上市，按成本值	3,323	3,215	3,681	3,796
減：減值虧損	—	—	—	365
	<u>3,323</u>	<u>3,215</u>	<u>3,681</u>	<u>3,431</u>

15. 於共同控制實體的權益

	二〇〇二年 千英鎊	於六月三十日 二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	於十二月 三十一日 二〇〇四年 千英鎊
HAMPTONS集團				
分佔資產淨值	—	773	328	320
一間共同控制實體的 商譽	—	220	286	—
	<u>—</u>	<u>993</u>	<u>614</u>	<u>320</u>

共同控制實體的商譽是因收購 Asserta Holdings Limited 而產生。其中有 5,000 英鎊及 36,000 英鎊的攤銷費用已分別於截至二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日止年度的綜合收益表內扣除。

HAMPTONS

按成本值	21	1,133	1,133	21
減：減值虧損	(21)	(21)	(21)	(21)
	<u>—</u>	<u>1,112</u>	<u>1,112</u>	<u>—</u>

於二〇〇四年十二月三十一日，共同控制實體的詳情如下：

共同控制實體之名稱	註冊成立及 經營國家	股權 百分比	主要業務
CBRE Hamptons International Limited	英國	50	地產代理
Property Call Management Limited	英國	50	聯絡中心

16. 其他投資

	二〇〇二年 千英鎊	於六月三十日 二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	於十二月 三十一日 二〇〇四年 千英鎊
HAMPTONS集團				
非上市，按公平價值	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>255</u>
HAMPTONS				
非上市，按公平價值	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>255</u>

17. 應收賬項、按金及預付款項

Hamptons集團實施一項界定信貸政策，給予客戶的基本信貸期介乎30日至90日。

	二〇〇二年 千英鎊	於六月三十日 二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	於十二月 三十一日 二〇〇四年 千英鎊
HAMPTONS集團				
應收賬項(扣除呆壞賬 撥備後)的賬齡分析：				
九十日內	9,531	7,713	9,008	7,272
逾九十日	<u>578</u>	<u>493</u>	<u>574</u>	<u>481</u>
其他應收賬項	10,109	8,206	9,582	7,753
預付款項及應收收入	<u>251</u>	<u>1,040</u>	<u>1,097</u>	<u>1,952</u>
	<u>6,466</u>	<u>5,551</u>	<u>5,456</u>	<u>3,709</u>
	<u>16,826</u>	<u>14,797</u>	<u>16,135</u>	<u>13,414</u>

18. 應收(應付)附屬公司的款項

該等款項並無抵押、免息及須於通知時償還。

19. 應付賬項及預提費用

	二〇〇二年 千英鎊	於六月三十日 二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	於十二月 三十一日 二〇〇四年 千英鎊
HAMPTONS集團				
應付賬項的賬齡分析：				
九十日內	1,778	2,536	3,418	1,749
逾九十日	60	55	60	83
	<u>1,838</u>	<u>2,591</u>	<u>3,478</u>	<u>1,832</u>
預提款項及其他				
應付款項	7,027	4,946	8,061	5,049
	<u>8,865</u>	<u>7,537</u>	<u>11,539</u>	<u>6,881</u>

20. 股本

	於二〇〇二年 六月三十日		於二〇〇三年 六月三十日		於二〇〇四年 六月三十日		於二〇〇四年 十二月三十一日	
	數目	千英鎊	數目	千英鎊	數目	千英鎊	數目	千英鎊
法定：								
一便士的普通股	11,704,140	117	11,704,140	117	11,704,140	117	11,704,140	117
一便士的「A」股普通股	—	—	200	—	200	—	200	—
	<u>11,704,140</u>	<u>117</u>	<u>11,704,340</u>	<u>117</u>	<u>11,704,340</u>	<u>117</u>	<u>11,704,340</u>	<u>117</u>
可贖回、已配發及繳足：								
一便士的普通股	10,907,014	109	10,907,014	109	10,907,014	109	10,907,014	109
一便士的「A」股普通股	—	—	50	—	50	—	50	—
	<u>10,907,014</u>	<u>109</u>	<u>10,907,064</u>	<u>109</u>	<u>10,907,064</u>	<u>109</u>	<u>10,907,064</u>	<u>109</u>

於截至二〇〇二年六月三十日止年度，可購入178,100股每股一便士普通股的購股權已獲行使，令股本增加1,781英鎊。就股份支付的總代價為130,547英鎊。已發行股份在各方面與當時現有普通股享有同樣地位。

於截至二〇〇二年六月三十日止年度，Hamptons購回其85,876股普通股，令股本削減858英鎊。就購回股份已支付的總金額為155,273英鎊。

「A」股普通股的投票權非常有限並無權獲發股息。這批股份於Hamptons以逾三千五百萬英鎊掛牌上市或出售時具有價值。每股「A」股普通股有權獲得高出上述數額部分的0.1%。

21. 儲備

	股份 溢價賬 千英鎊	資本贖回 儲備 千英鎊	其他儲備 千英鎊	累積溢利 千英鎊	總計 千英鎊
HAMPTONS					
於二〇〇一年					
七月一日	1,033	2,369	41	3,866	7,309
年度純利	—	—	—	3,232	3,232
已付股息	—	—	—	(2,063)	(2,063)
股份發行	129	—	—	—	129
購回股份	—	—	—	(155)	(155)
攤銷認股權成本	—	—	21	—	21
於二〇〇二年					
六月三十日	1,162	2,369	62	4,880	8,473
年度純利	—	—	—	2,068	2,068
已付股息	—	—	—	(3,108)	(3,108)
於二〇〇三年					
六月三十日	1,162	2,369	62	3,840	7,433
年度純利	—	—	—	3,782	3,782
已付股息	—	—	—	(1,036)	(1,036)
於二〇〇四年					
六月三十日	1,162	2,369	62	6,586	10,179
期間純利	—	—	—	(1,389)	(1,389)
已付股息	—	—	—	(2,072)	(2,072)
於二〇〇四年					
十二月三十一日	1,162	2,369	62	3,125	6,718

HAMPTONS集團及HAMPTONS

資本贖回儲備指累計可贖回優先股之金額，該等股份已於一九九七年按面值悉數贖回。

合併儲備指一九九七年收購的London Residential Agency Limited的價值與Hamptons發行的普通股面值的差額。

其他儲備指因認股權而發行的普通股面值與公平價值的差額所發生的攤銷。

於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日及二〇〇四年十二月三十一日，Hamptons集團的累積溢利內已包括共同控制實體的累計虧損分別為55,000英鎊、194,000英鎊、614,000英鎊及205,000英鎊。

於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日及二〇〇四年十二月三十一日，於累積溢利撇銷的商譽分別為3,961,000英鎊、3,928,000英鎊、3,928,000英鎊及3,928,000英鎊。

22. 遞延稅項

於有關期間確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	加速稅項 折舊 千英鎊	退休金 責任 千英鎊	稅項虧損 千英鎊	總計 千英鎊
HAMPTONS集團				
於二〇〇一年七月一日	(230)	(17)	—	(247)
計入(扣自)年度收入	<u>(9)</u>	<u>(6)</u>	<u>—</u>	<u>(15)</u>
於二〇〇二年六月三十日 及二〇〇二年七月一日	(239)	(23)	—	(262)
計入(扣自)年度收入	<u>(19)</u>	<u>2</u>	<u>(43)</u>	<u>(60)</u>
於二〇〇三年六月三十日 及二〇〇三年七月一日	(258)	(21)	(43)	(322)
計入(扣自)年度收入	<u>34</u>	<u>4</u>	<u>(19)</u>	<u>19</u>
於二〇〇四年六月三十日 及二〇〇四年七月一日	(224)	(17)	(62)	(303)
計入(扣自)期間收入	<u>72</u>	<u>(5)</u>	<u>(30)</u>	<u>37</u>
於二〇〇四年十二月 三十一日	<u>(152)</u>	<u>(22)</u>	<u>(92)</u>	<u>(266)</u>

HAMPTONS

於二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日及二〇〇四年十二月三十一日，Hamptons並無任何重大未撥備之遞延稅項。

23. 銀行透支－有抵押

HAMPTONS集團及HAMPTONS

銀行透支由Hamptons集團資產的定息及淨息押記及Hamptons集團的集團公司間的綜合相互擔保作抵押。

24. 融資租賃承擔

	最低租金		最低租金現值	
	於二〇〇四年 六月三十日 千英鎊	於二〇〇四年 十二月三十一日 千英鎊	於二〇〇四年 六月三十日 千英鎊	於二〇〇四年 十二月三十一日 千英鎊
HAMPTONS集團				
融資租賃的應付款項				
一年內	74	71	68	68
第二至第五年(包括首尾兩年)	69	35	68	34
	<u>143</u>	<u>106</u>	<u>136</u>	<u>102</u>
減：未來融資費用	(7)	(4)	—	—
租賃承擔的現值	<u>136</u>	<u>102</u>	<u>136</u>	<u>102</u>
減：一年內到期款項 (已列入流動負債項下)			<u>(68)</u>	<u>(68)</u>
於一年後到期的金額			<u>68</u>	<u>34</u>

Hamptons集團的政策為根據融資租賃租用若干裝置及設備，平均租賃期為三年。截至二〇〇四年六月三十日止年度及截至二〇〇四年十二月三十一日止六個月，平均實際借貸息率分別為5.75%及6.00%。息率於合約日期訂定。所有租約均按固定還款基準釐定及並無訂立任何或然租金付款的安排。

Hamptons集團根據融資租賃承擔的責任以出租人於租賃資產的抵押作擔保。

25. 出售附屬公司

出售Hamptons International Pte. Ltd.的交易已於二〇〇二年六月二十八日當該公司被出售時完成。出售Hamptons Victoria Properties Limited的交易已於二〇〇二年五月十七日完成。

於二〇〇二年十月十一日，Hamptons集團出售其於HICL的70%權益。

附註6的非持續業務項下已呈列HICL的業績。出售的現金影響呈列如下：

	二〇〇二年 千英鎊	於六月三十日 二〇〇三年 千英鎊	二〇〇四年 千英鎊	於十二月 三十一日 二〇〇四年 千英鎊
物業、廠房及設備	121	56	—	13
商譽	157	33	—	—
應收賬項、按金及預付款項	494	1,200	—	—
銀行結存及現金	77	65	—	—
少數股東權益	—	(200)	—	—
應付賬項及預提費用	(366)	(825)	—	—
	<u>483</u>	<u>329</u>	<u>—</u>	<u>13</u>
資產淨值	483	329	—	13
已付支出	—	—	—	487
出售(虧損)溢利	(483)	21	—	2,250
	<u>—</u>	<u>350</u>	<u>—</u>	<u>2,750</u>
支付方式：				
現金	—	265	—	2,200
遞延代價	—	85	—	550
	<u>—</u>	<u>350</u>	<u>—</u>	<u>2,750</u>
出售產生的現金流入淨額：				
現金代價	—	265	—	2,200
出售的銀行結存及現金	(77)	(65)	—	—
已付支出	—	—	—	(487)
	<u>(77)</u>	<u>200</u>	<u>—</u>	<u>1,713</u>

出售的附屬公司對Hamptons集團的現金流量並無重大影響。

26. 經營租賃承擔

於結算日，Hamptons集團根據不可註銷經營租賃就土地及樓宇和其他承擔的未來最低租金付款屆滿日期如下：

	二〇〇二年		於六月三十日 二〇〇三年		二〇〇四年		於十二月三十一日 二〇〇四年	
	土地及 樓宇 千英鎊	其他 千英鎊	土地及 樓宇 千英鎊	其他 千英鎊	土地及 樓宇 千英鎊	其他 千英鎊	土地及 樓宇 千英鎊	其他 千英鎊
一年內	292	104	233	191	353	197	117	162
二至五年內	477	885	562	914	619	719	750	763
五年後	1,314	—	1,311	—	1,285	—	1,482	—
	<u>2,083</u>	<u>989</u>	<u>2,106</u>	<u>1,105</u>	<u>2,257</u>	<u>916</u>	<u>2,349</u>	<u>925</u>

經營租賃付款指Hamptons集團就若干辦公室物業的應付租金。租賃及租金一般按平均年期二十年商討及釐定。

27. 認股權計劃

Hamptons的認股權計劃（「該計劃」）根據一九九七年十一月二十八日通過的決議案獲得採納，主要目的是向董事及合資格僱員提供獎勵。根據該計劃，Hamptons的董事會可向合資格僱員（包括Hamptons及其附屬公司的董事）授出認股權以供認購Hamptons的普通股。

授出日期	行使日期	行使價 英鎊	授出的普通股數目				於二〇〇二年 六月三十日 尚未行使
			於二〇〇一年 七月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	
一九九七年 十一月十八日	一九九九年八月一日至 二〇〇二年八月三十一日	0.73	51,670	—	(51,670)	—	—
一九九七年 十一月二日	一九九九年八月一日至 二〇〇二年八月三十一日	0.73	126,430	—	(126,430)	—	—
一九九九年 十二月十七日	二〇〇二年十月一日至 二〇〇五年九月三十日	2.25	248,000	—	—	—	248,000
二〇〇二年 十月十六日	二〇〇一年十月二日至 二〇〇七年十月二日	3.20	140,625	—	—	—	140,625
二〇〇二年 四月十九日	二〇〇四年四月二十二日至 二〇〇七年四月二十二日	1.80	15,000	—	—	—	15,000
二〇〇二年 四月十九日	二〇〇四年四月二十二日至 二〇〇七年四月二十二日	1.80	45,000	—	—	—	45,000
			<u>626,725</u>	<u>—</u>	<u>(178,100)</u>	<u>—</u>	<u>448,625</u>
上表已包括Hamptons一名董事持有的 認股權詳情			<u>140,625</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>140,625</u>

授出日期	行使日期	行使價 英鎊	授出的普通股數目				於二〇〇三年 六月三十日 尚未行使
			於二〇〇二年 七月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	
一九九九年 十二月十七日	二〇〇二年十月一日至 二〇〇五年九月三十日	2.25	248,000	—	—	—	248,000
二〇〇〇年 十月十六日	二〇〇一年十月二日至 二〇〇七年十月二日	3.20	140,625	—	—	—	140,625
二〇〇二年 四月十九日	二〇〇四年四月二十二日至 二〇〇七年四月二十二日	1.80	15,000	—	—	—	15,000
二〇〇二年 四月十九日	二〇〇四年四月二十二日至 二〇〇七年四月二十二日	1.80	45,000	—	—	—	45,000
			<u>448,625</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>448,625</u>
上表已包括Hamptons一名董事持有的 認股權詳情			<u>140,625</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>140,625</u>

授出日期	行使日期	行使價 英鎊	授出的普通股數目				於二〇〇四年 六月三十日 尚未行使
			於二〇〇三年 七月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	
一九九九年 十二月十七日	二〇〇二年十月一日至 二〇〇五年九月三十日	2.25	248,000	—	—	—	248,000
二〇〇〇年 十月十六日	二〇〇一年十月二十日至 二〇〇七年十月二十日	3.20	140,625	—	—	(140,625)	—
二〇〇二年 四月十九日	二〇〇四年四月二十二日至 二〇〇七年四月二十二日	1.80	15,000	—	—	—	15,000
二〇〇二年 四月十九日	二〇〇四年四月二十二日至 二〇〇七年四月二十二日	1.80	45,000	—	—	—	45,000
二〇〇四年 一月六日	二〇〇四年四月十四日至 二〇〇四年十一月三十日	1.40	—	15,000	—	—	15,000
			<u>448,625</u>	<u>15,000</u>	<u>—</u>	<u>(140,625)</u>	<u>323,000</u>
上表已包括Hamptons一名董事持有的 認股權詳情			<u>140,625</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(140,625)</u>	<u>—</u>

授出日期	行使日期	行使價 英鎊	授出的普通股數目				於二〇〇四年 十二月三十一日 尚未行使
			於二〇〇四年 七月一日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	
一九九九年 十二月十七日	二〇〇二年十月一日至 二〇〇五年九月三十日	2.25	248,000	-	-	-	248,000
二〇〇二年 四月十九日	二〇〇四年四月二十二日至 二〇〇七年四月二十二日	1.80	15,000	-	-	(15,000)	-
二〇〇二年 四月十九日	二〇〇四年四月二十二日至 二〇〇七年四月二十二日	1.80	45,000	-	-	(45,000)	-
二〇〇四年 一月六日	二〇〇四年四月十四日至 二〇〇四年十一月三十日	1.40	15,000	-	-	(15,000)	-
			<u>323,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(75,000)</u>	<u>248,000</u>

於上述有關期間，公司並無收取自Hamptons董事及合資格僱員就接納獲授認股權而支付的代價。

行使認股權所發行的Hamptons股份於發行日期的公平價值並無披露，理由為此舉並不切合實際。

28. 退休金計劃

Hamptons集團設有定額供款的退休金計劃，並向其他私人計劃作出供款。定額供款計劃的資產由獨立管理的基金持有，與Hamptons集團的資產分開處理。退休金成本的開支是指Hamptons集團應付該等基金及其他私人計劃的代價，於截至二〇〇二年、二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日止年度分別為276,000英鎊、309,000英鎊及312,000英鎊，於截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止六個月則分別為142,000英鎊及147,000英鎊。

29. 關連人士交易

截至二〇〇三年六月三十日止年度，Hamptons在位於Gay Street, Bath有一項物業租賃支出，該物業的永久業權由Hamptons一名董事C.G. Palmer先生持有。C.G. Palmer先生已於截至二〇〇三年六月三十日止年度內出售永久業權的權益。租金乃按公平基準商定。

截至二〇〇二年及二〇〇三年六月三十日止年度，已支付的租金總額如下：

	截至六月三十日止年度	
	二〇〇二年 千英鎊	二〇〇三年 千英鎊
租金	<u>18</u>	<u>9</u>

於截至二〇〇四年六月三十日止年度內，Hamptons向Hamptons Fielding International SL (「HFI」) 就使用其品牌名稱授出特許權。HFI的最終擁有者為一個信託基金，C.G. Palmer先生為其受益人類別的其中一人。Hamptons享有HFI所獲得的若干費用及就使用其名稱收取專利權費。

截至二〇〇三年及二〇〇四年六月三十日止年度及截至二〇〇三年及二〇〇四年十二月三十一日止六個月，已收取的專利權費總額如下：

	截至六月三十日止年度		截至十二月三十一日 止六個月	
	二〇〇三年	二〇〇四年	二〇〇三年	二〇〇四年
	千英鎊	千英鎊	千英鎊	千英鎊
已收專利權費	<u>7</u>	<u>10</u>	<u>5</u>	<u>14</u>

(未經審核)

30. 最近頒佈會計準則的潛在影響

於二〇〇四年，香港會計師公會頒佈多項新訂或經修訂的香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（以下統稱「新香港財務報告準則」），於二〇〇五年一月一日或以後開始的會計期間生效。編製Hamptons集團於有關期間及截至二〇〇三年十二月三十一日止六個月的綜合財務報表時，並無提早採納該等新香港財務報告準則。

Hamptons已開始評估該等香港財務新報告準則的潛在影響，但尚未能決定該等香港財務報告準則是否會對Hamptons集團的營業業績和財政狀況的編製和呈列產生重大影響。該等香港財務報告準則可能導致日後對業績和財務狀況的編製和呈列出現轉變。

丙. 董事酬金

除本文所披露外，於有關期間，Hamptons集團並無已付或應付Hamptons董事的酬金。

丁. 結算日後事項

截至二〇〇四年十二月三十一日止六個月期內，Hamptons董事決定出售Hamptons集團於Hamptons Fine Art Limited(「HFAL」)的98%權益，代價為100,000英鎊。出售程序已於二〇〇五年一月十八日完成。截至二〇〇四年十二月三十一日，Hamptons於HFAL所作投資的賬面金額已撇減365,000英鎊至其可收回金額。

戊. 結算日後財務報表

Hamptons集團並無就二〇〇四年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

此 致

會德豐地產有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師

二〇〇五年五月二十三日

(甲) 經擴大會德豐地產集團的未經審核備考財務資料

下文為本公司的核數師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出的報告全文，此乃供收錄於本通函內。由於香港會計師公會頒布的審核指引中並無就備考財務資料的報告作出具體指引，故本報告乃依照英國核數實務委員會頒布的投資通函申報準則及核數實務公報第1998/8號「根據上市規則對備考財務資料作出報告」的要求而編製。



香港
遮打道十號
太子大廈
八樓

敬啟者：

會德豐地產有限公司

吾等就會德豐地產有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「會德豐地產集團」）於二〇〇五年五月二十三日刊發 貴公司通函，內容有關收購Hamptons Group Limited（「Hamptons」）的股本權益（「該收購」）附錄三第93至96頁所載的未經審核備考財務資料（「備考財務資料」）作出報告。

備考財務資料乃由 貴公司編製，其僅供說明用途，以提供有關該收購（詳情見會德豐地產集團及Hamptons Group Limited（以下統稱「經擴大會德豐地產集團」）的未經審核備考財務資料的隨附緒言）對經擴大會德豐地產集團截至二〇〇四年九月三十日的相應未經審核備考資產負債表的歷史數額所可能產生的影響。

該等歷史財務資料摘錄自附錄一所載會德豐地產集團最近期公佈的未經審核綜合財務資料及附錄二所載Hamptons的經審核綜合財務資料。備考財務資料的編製基準刊列於經擴大會德豐地產集團的未經審核備考財務資料的隨附緒言及附註內。

責任

貴公司董事須為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.67條及4.29條的規定編製的備考財務資料負全責。

吾等的責任為根據上市規則的規定，就該備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。關於吾等先前就用於編製備考財務資料的任何財務資料所出具的任何其他報告，除對發出報告當日報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見的基礎

在適用情況下，吾等均依照英國核數實務委員會頒布的投資通函申報準則及核數實務公報第1998/8號「根據上市規則對備考財務資料作出報告」的要求來進行工作。吾等的工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料，有關工作主要包括將未經調整的財務資料與原始文件進行比較，考慮支持調整的憑證，並與貴公司董事討論該等備考財務資料。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒布的核數準則進行審核或審閱，因此，吾等不就備考財務資料作出任何審核或審閱方面的保證。

備考財務資料僅供說明用途，此乃以董事會的判斷及假設為基準，且基於其性質，備考財務資料並無就日後將發生的任何事件提供確認或指示，故未必可作為下列的指標：

- 該收購若於指定日期發生，經擴大會德豐地產集團的財務狀況或業績；或
- 經擴大會德豐地產集團於任何未來日期或任何未來期間的財務狀況或業績。

意見

我們認為：

- 隨附的未經審核備考財務資料已根據前述的基準妥善編製；
- 該等基準與貴公司的會計政策一致；及
- 按照上市規則第4章第29(1)條作出披露的備考財務資料而言，有關調整是適當的。

此致

會德豐地產有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二〇〇五年五月二十三日

經擴大會德豐地產集團的未經審核備考財務資料緒言

經擴大會德豐地產集團連同Hamptons的隨附未經審核備考財務資料的編製目的為說明會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)一間全資附屬公司收購Hamptons的影響。會德豐地產新加坡在新加坡上市，為本公司一間主要附屬公司。

Hamptons乃於一九九六年一月十二日在英國註冊成立的有限公司，主要業務包括提供房地產代理及相關服務。

於二〇〇五年三月十四日，Firstbilt Pte Limited(「買方」)與Bridgepoint Capital(Nominees) Limited及NatWest Ventures Investments Limited(統稱「賣方」)訂立該協議，按該協議，根據其內所載條款及條件並須受其約制下，買方已同意購入，而賣方亦已同意出售Hamptons Group Limited的出售股份，收購價為每股公司股份3.12英鎊，以現金支付。

隨附的經擴大會德豐地產集團的未經審核備考財務資料乃根據附錄一所載會德豐地產集團最近期公布的未經審核綜合財務資料及附錄二所載Hamptons的經審核綜合財務資料而編製，並已作出隨附附註所述的備考調整。隨附附註中已概述備考調整資料(i)與交易直接相關的；(ii)預期將對經擴大會德豐地產集團帶來持續影響；及(iii)事實理據的敘述性陳述。有關內容僅供說明而編製，基於其性質所限，其未必真確反映經擴大會德豐地產集團於二〇〇四年九月三十日或任何未來日期的財務狀況。由於Hamptons的擁有者於截至二〇〇四年十二月三十一日止六個月期間的經營業績及分派已包括於經擴大會德豐地產集團未經審核備考財務資料的估計商譽計算中，故編製未經審核備考資產負債表時已採用Hamptons於二〇〇四年十二月三十一日的資產負債表。

經擴大會德豐地產集團的未經審核備考財務資料應與附錄一所載會德豐地產集團最近期已刊發的未經審核綜合財務資料、附錄二所載Hamptons的經審核綜合財務資料及本通函其它章節所載列的其它財務資料一併閱讀。

經擴大會德豐地產集團的未經審核備考資產及負債報表

	附註	會德豐 地產集團 30/9/2004 港幣百萬元	Hamptons 31/12/2004 港幣百萬元	備考調整 港幣百萬元	備考經 擴大會德豐 地產集團 港幣百萬元
非流動資產					
固定資產		3,659.4	54.1	—	3,713.5
聯營公司	2	1,921.6	—	(56.0)	1,865.6
於共同控制實體的權益		—	4.8	—	4.8
長期投資		5,683.4	3.8	—	5,687.2
遞延應收賬項		70.4	—	—	70.4
預付租賃租金		—	1.3	—	1.3
遞延稅項資產		—	4.0	—	4.0
商譽	3	—	10.7	228.0	238.7
		<u>11,334.8</u>	<u>78.7</u>	<u>172.0</u>	<u>11,585.5</u>
流動資產					
發展中並擬作出售的物業		4,166.5	—	—	4,166.5
待沽物業		867.3	—	—	867.3
貿易及其他應收賬項		499.3	201.2	—	700.5
銀行結存及存款	3(a)	2,056.3	42.5	(359.6)	1,739.2
		<u>7,589.4</u>	<u>243.7</u>	<u>(359.6)</u>	<u>7,473.5</u>
流動負債					
銀行借款及透支		—	12.0	—	12.0
貿易及其他應付賬項		400.1	103.2	—	503.3
應付同母系附屬公司款項		15.0	—	—	15.0
應付共同控制實體款項		—	3.6	—	3.6
融資租賃責任		—	1.0	—	1.0
本期稅項		71.7	11.8	—	83.5
		<u>486.8</u>	<u>131.6</u>	<u>—</u>	<u>618.4</u>
流動資產淨值		<u>7,102.6</u>	<u>112.1</u>	<u>(359.6)</u>	<u>6,855.1</u>
總資產減流動負債		<u>18,437.4</u>	<u>190.8</u>	<u>(187.6)</u>	<u>18,440.6</u>

	附註	會德豐 地產集團 30/9/2004 港幣百萬元	Hamptons 31/12/2004 港幣百萬元	備考調整 港幣百萬元	備考經 擴大會德豐 地產集團 港幣百萬元
資本及儲備					
股本	4	413.9	1.6	(1.6)	413.9
儲備	4	13,424.4	186.0	(186.0)	13,424.4
		13,838.3	187.6	(187.6)	13,838.3
少數股東權益		1,383.3	2.7	—	1,386.0
非流動負債					
長期銀行借款		2,986.5	—	—	2,986.5
融資租賃責任		—	0.5	—	0.5
遞延稅項		76.2	—	—	76.2
遞延項目		153.1	—	—	153.1
		3,215.8	0.5	—	3,216.3
總權益及非流動負債		18,437.4	190.8	(187.6)	18,440.6

經擴大會德豐地產集團的未經審核備考財務資料附註

- (1) Hamptons 截至二〇〇四年十二月三十一日的財務業績乃摘錄自通函附錄二所載的會計師報告及按通函釋義所述以一英鎊兌港幣十五元的兌換價計算。
- (2) 此項目指撤銷於聯營公司的31.64%股本權益，相當於會德豐地產集團於該收購前持有的Hamptons股本權益。
- (3) 未經審核備考財務資料包括因該收購而產生的商譽約港幣二億三千八百七十萬元。估計商譽乃根據通函附錄二所載Hamptons的財務資料計算，茲載列如下：

	港幣百萬元
會德豐地產集團的應付代價(附註(a))	359.6
Hamptons的綜合資產淨值	187.6
其它調整：	
(i) 公平值調整	(10.7)
小計	176.9
Hamptons的68.36%權益	120.9
估計商譽	238.7

附註(a)：

代價乃根據每股股份3.12英鎊的價格及按照通函所述收購的7,635,854股股份計算。

	港幣百萬元
代價(每股股份3.12英鎊 × 7,635,854股股份 × 15港幣/英鎊)	357.4
印花稅及其他成本	2.2
	<u>359.6</u>

附註(b)：

商譽的最終金額(可能有別於上述金額)將於該收購完成時由會德豐地產記錄。根據新香港財務報告準則3「業務合併」(「香港財務報告準則3」)，商譽的最終金額將根據會德豐地產支付的最終代價及本集團於完成日期在Hamptons按公平價值計算的資產及負債所佔的權益而釐定。

倘無形資產符合香港會計準則38「無形資產」中無形資產的定義及能可靠計算無形資產的公平價值，商譽的最終金額將計及確認的任何無形資產。於通函日期，會德豐地產集團已開始評估Hamptons的有形及無形資產的公平價值，但尚未能斷定上述金額是否將會大幅調整已包括於未經審核備考財務資料的估計商譽港幣二億三千八百七十萬元。

根據香港財務報告準則3，因該收購而產生的商譽自二〇〇五年一月一日起將每年進行減值測試。

- (4) 指於該收購完成時撤銷Hamptons的股本及Hamptons的收購前儲備，猶如Hamptons就未經審核備考財務資料的編製而成為會德豐地產集團的附屬公司。

責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關會德豐地產的資料。各董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所盡可能知悉及相信，本通函並無遺漏任何其它事實，足以令本通函所載任何聲明產生誤導。

董事權益披露

茲將於最後實際可行日期，會德豐地產董事及行政總裁(如有)於會德豐地產或其任何相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)，即會德豐地產的母公司會德豐、會德豐旗下的附屬公司會德豐地產新加坡及會德豐的聯營公司九龍倉的股份、相關股份及債權證中佔有根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向會德豐地產及聯交所發出通知(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條而存置的登記冊或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向會德豐地產及聯交所發出通知的權益(全部皆為個人實質權益及好倉)，連同相關股份佔會德豐地產、會德豐、會德豐地產新加坡及九龍倉已發行股本的百分比臚列如下：

	普通股股數	持股百分比
會德豐地產		
李唯仁	2,900	0.0001%
會德豐		
李唯仁	1,486,491	0.0732%
吳梓源	70,000	0.0034%
會德豐地產新加坡		
羅大衛	250,000	0.0627%
九龍倉		
李唯仁	686,549	0.0281%
吳梓源	178,016	0.0073%

除上文披露外，於最後實際可行日期，會德豐地產董事或行政總裁(如有)於會德豐地產或其任何相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份及債權證中，皆無持有根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向會德豐地產及聯交所發出通知的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條或上市發行人董事進行證券交易的標準守則在據該條例而存置的登記冊上予以登錄。

於最後實際可行日期，董事概無：

- (a) 於會德豐地產集團任何成員公司自二〇〇四年三月三十一日（即會德豐地產集團最近期已刊發的經審核賬項的結算日）起所收購或出售或出租或擬收購或出售或出租的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 於會德豐地產集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期仍然存續之任何合約或安排（與會德豐地產集團之業務有重大關連者）中擁有重大權益。

主要股東權益

茲將會德豐地產遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊所載，於最後實際可行日期直接或間接就5%（按面值計算）或以上的會德豐地產任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，彼等分別佔有或被視為佔有其權益（全部皆為好倉）的有關股數，以及該等股份所佔會德豐地產已發行股本的百分比臚列如下：

名稱	普通股股數	持股百分比
(i) Myers Investments Limited	1,536,058,277	74.22%
(ii) Wheelock Corporate Services Limited	1,536,058,277	74.22%
(iii) 會德豐有限公司	1,536,058,277	74.22%
(iv) HSBC Trustee (Guernsey) Limited	1,536,058,277	74.22%

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述(i)至(iv)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (2) 由於自二〇〇五年一月一日起，Bermuda Trust (Guernsey) Limited與HSBC Trustee (Guernsey) Limited合併，取名為HSBC Trustee (Guernsey) Limited，因此，於二〇〇五年一月一日前會德豐地產登錄於根據證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊內的Bermuda Trust (Guernsey) Limited的名稱，已相應被更改為HSBC Trustee (Guernsey) Limited。

除本通函披露外，於最後實際可行日期，就會德豐地產董事或行政總裁（如有）所知悉，概無任何其他人士佔有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部歸屬於須向會德豐地產及聯交所作出披露的股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於會德豐地產集團任何其他成員公司股東大會上（在任何情況下）有投票權的任何級別的股本10%（按面值計算）或以上的權益。

重大合約

除該協議外，於本通函日期前兩年內，會德豐地產或其任何附屬公司並無訂立任何重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）。

訴訟

於最後實際可行日期，會德豐地產或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據各董事所知，會德豐地產或其任何附屬公司亦概無涉及任何尚未完結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

專家的資格

以下為名列本通函或提供本通函內所載意見或建議的專家的資格：

名稱	專業資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
德勤•關黃陳方	執業會計師

畢馬威會計師事務所及德勤•關黃陳方已就本通函的刊發發出同意書，同意按本通函所載的形式及文義，轉載其各自的函件或引述其各自的名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，畢馬威會計師事務所及德勤•關黃陳方概無於會德豐地產集團的任何成員公司持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購會德豐地產集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

截至最後實際可行日期，畢馬威會計師事務所及德勤•關黃陳方於會德豐地產集團任何成員公司自二〇〇四年三月三十一日（即會德豐地產集團最近期已刊發的經審核賬項的結算日）起所收購或出售或出租或擬收購或出售或出租的任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與會德豐地產或任何會德豐地產集團成員公司存在或擬訂立於一年後屆滿或僱主不得於一年內於毋須作出賠償（法定賠償除外）下將其終止的任何服務合約。

董事的競爭業務權益

於最後實際可行日期，會德豐地產四位董事李唯仁先生、羅大衛先生、吳梓源先生及徐耀祥先生亦為會德豐地產的母公司會德豐及／或會德豐旗下若干附屬公司的董事，因此根據上市規則第8.10條被視為在會德豐佔有權益。

會德豐集團擁有商用物業作出租用途，被視為與會德豐地產集團擁有作出租用途的商用物業競爭。由於會德豐地產集團與會德豐集團各自的商用物業並非處於毗鄰位置，而且各自的物業所針對的客戶對象及租戶類別亦有所不同，故會德豐地產集團認為集團在擁有及出租商用物業的業務的權益已得到足夠保障。

為保障會德豐地產集團的權益，會德豐地產的獨立非執行董事及審核委員會定期檢討會德豐地產集團的業務及營運業績，確保(其中包括)會德豐地產集團的物業租賃業務繼續與會德豐集團之間在公平原則下獨立經營。

除上文披露外，於最後實際可行日期，概無任何會德豐地產董事或彼等各自的聯繫人於與會德豐地產集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中佔有任何權益。

備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至二〇〇五年六月七日(包括該日)止之正常辦公時間內，於會德豐地產之註冊辦事處(地址為香港畢打街二十號會德豐大樓二十三樓)，可供查閱：

- 會德豐地產之公司組織章程大綱及細則；
- 本附錄標題為「重大合約」一段所述之重大合約；
- 德勤•關黃陳方就有關Hamptons財務資料的會計師報告(其全文載於本通函附錄二)；
- 本通函附錄三所載畢馬威會計師事務所已署名之報表，當中載列其就會德豐地產集團之備考資產淨值報表所作調整的意見；
- 本附錄標題為「專家的資格」一節所述的同意書；
- 會德豐地產截至二〇〇四年三月三十一日止兩個年度每一年之年報；
- 會德豐地產截至二〇〇四年九月三十日止六個月的中期報告；及
- 會德豐地產日期分別為二〇〇四年六月三十日及二〇〇四年八月二十三日有關兩項須予公布的交易的通函。

其它資料

- 會德豐地產的公司秘書為陳永生先生，彼為特許秘書及行政人員公會資深會員。
- 會德豐地產的合資格會計師為譚志偉先生，彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- 會德豐地產股份登記主任為登捷時有限公司，其地址為香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下，本公司的股份登記處乃位於該處。
- 本通函的中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。